

---

# **Dokumentation zu den qualifizierten Mietspiegeln Dachau und Karlsfeld 2026**

April 2026

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Ablauf der Mietspiegelerstellung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Stichprobenziehung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Erstellung der Fragebögen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Befragung</b>	<b>7</b>
5.1	Mieter:innenbefragung . . . . .	7
5.2	Vermieter:innenbefragung . . . . .	7
<b>6</b>	<b>Datenschutz</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Aufbereitung der Daten</b>	<b>9</b>
7.1	Elektronische Erfassung und Rücklaufquote . . . . .	9
7.2	Datenselektion . . . . .	10
<b>8</b>	<b>Gewichtung</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Auswertung</b>	<b>15</b>
9.1	Allgemeines Mietniveau . . . . .	15
9.2	Regressionsmodell . . . . .	16
9.3	Ergebnisse . . . . .	17
9.3.1	1. Regression . . . . .	17
9.3.2	2. Regression . . . . .	20
9.3.3	3. Regression . . . . .	26
9.4	Spanne . . . . .	34
9.5	Güte des Regressionsmodells . . . . .	35
9.6	Auswertung der Ein- und Zweifamilienhäuser in Dachau . . . . .	36
<b>10</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>38</b>
<b>A</b>	<b>Anhang: Häufigkeiten</b>	<b>39</b>
<b>B</b>	<b>Anhang: Fragebogen Mieter:innen</b>	<b>41</b>
<b>C</b>	<b>Anhang: Fragebogen Vermieter:innen</b>	<b>45</b>

## 1 Vorbemerkungen

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 (=ortsübliche Vergleichsmiete). 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 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 Dachau und die Gemeinde Karlsfeld verfügen seit dem Jahr 2006 über einen nach § 558d BGB Abs. 1 qualifizierten Mietspiegel, also über einen Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter:innen und der Mieter:innen anerkannt worden ist.

Die letzten auf einer Neuerhebung basierenden Mietspiegel in Dachau und Karlsfeld waren die Mietspiegel 2022, für die im Jahr 2021 Daten zum 1. Juni 2021 erhoben wurden. Die Mietspiegel 2022 wurden zum 1. Juni 2023 anhand einer Stichprobe fortgeschrieben und als Mietspiegel 2024 veröffentlicht. Nach weiteren zwei Jahren wurden die Mietspiegel zum Jahr 2026 nun wieder neu erstellt. Hierfür wurde der Stichtag 1. September 2025 gewählt.

Im Juli 2025 erteilten die Stadt Dachau und die Gemeinde Karlsfeld dem ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH den Auftrag den vorliegenden Mietspiegel zu erstellen. Der Auftrag beinhaltete die Beratung bei der Konzeption und Planung der Mietspiegelerstellung, die Bildung einer gemeinsamen Erhebungsgrundgesamtheit für die beiden Kommunen, die gemeinsame Befragung der Mieter:innen und Vermieter:innen, die (teilweise) gemeinsame Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung.

Die Erstellung der Mietspiegel 2026 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 Beachtung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

## 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 5. August 2025 statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter:innen folgender Organisationen an:

- Gemeinde Karlsfeld
- Stadtverwaltung Dachau
- Mieterverein Dachau und Umgebung e.V.
- Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau e.V.

Auf dieser ersten Arbeitskreissitzung stellte ALP einen Fragebogenentwurf vor, welcher mit den Teilnehmer:innen diskutiert wurde. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt. Die Beteiligung der Interessenvertretungen von Mieter:innen und Vermieter:innen in einem Arbeitskreis erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter:innen über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Nach der Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und die Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 3). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung mit Stichtag 1. September 2025 (siehe Abschnitt 5). In Abstimmung mit den Auftraggeberinnen wurden die Mietspiegel erneut als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 9).

Am 29. Januar 2026 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Im Anschluss an die Sitzung stimmten die Interessenvertretungen den Mietspiegelentwürfen zu. Am 26. März 2026 wurde der Mietspiegel Karlsfeld 2026 vom Gemeinderat Karlsfeld anerkannt. Die Anerkennung des Mietspiegels Dachau durch den Stadtrat steht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Dokumentation noch aus. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen 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.

## 3 Stichprobenziehung

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mieter:innen und/oder Vermieter:innen 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.

Stattdessen wird die Erhebungsgrundgesamtheit gebildet, welche die Gesamtheit aller Wohnungen ist, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). ALP hat mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen wurden, die nicht Teil der Auswertungsgesamtheit 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 von Dachau und Karlsfeld wurden ALP folgende Daten durch die beiden Kommunen zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten (Namen und Anschriften der volljährigen Einwohner:innen (Haupt- und Nebenwohnsitz) ohne Sperrvermerk, Einzugsdaten)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümer:innen und Grundstücksadressen)
- Adressen von öffentlich geförderten Wohnungen und Heimen

Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren 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.

Aus den Meldedaten wurden öffentlich geförderte Wohnungen und Adressen mit bekannten Heimen (etwa Seniorenheime, Obdachlosenunterkünfte etc.) entfernt, da diese nicht miet-spiegelrelevant sind.

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

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 24.477 Datensätzen. Laut Zensus 2022 gab es zum Stichtag 15. Mai 2022 19.128 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (inklusive Wohnheime) in Dachau und Karlsfeld. Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden

konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben.

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 reine Zufallsstichprobe in Höhe von 4.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). In dieser Bruttostichprobe befanden sich 2.965 Wohnungen aus Dachau und 1.035 Wohnungen aus Karlsfeld.

Wenn Eigentümer:innen eindeutig einer Adresse zugeordnet werden konnten, wurde die Adresse der Vermieter:innenbefragung zugeordnet (1.823 Wohnungen). Alle übrigen Fälle wurden über die Mieter:innenbefragung angeschrieben (2.177 Wohnungen).

## 4 Erstellung der Fragebögen

Das Befragungskonzept sah eine kombinierte Mieter- und Vermieter:innenbefragung vor. Der Fragebogen für die Mieter:innen enthielt inhaltlich die gleichen Fragen wie der Fragebogen für die Vermieter:innen. Die Vermieter:innen erhielten allerdings noch eine Zusatzfrage zum Energieausweis. Der Fragebogen ist in der Mieter- und Vermieter:innenversion im Anhang B und C angefügt. Mieter:innen und Vermieter:innen erhielten die gleichen Fragen . . .

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

Die Filterfragen zu Beginn des Fragebogens zielen darauf, bestimmte Fälle von der Auswertung auszuschließen. Da jede Wohnung nur einmal in die Auswertung eingehen soll, wird zunächst gefragt, ob der Haushalt bereits an der Befragung teilgenommen hat. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen werden außerdem folgende Fälle ausgeschlossen:

- 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;

## 4 Erstellung der Fragebögen

- 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 von dem/der Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie 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 Mieter:in 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) eine ermäßigte Miete gezahlt wird;
- einzelne WG-Zimmer oder Wohnungen, denen ein eigener Eingang fehlt (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnungen, die von der angeschriebenen Person zur Untermiete angemietet wurden (ein gesonderter Mietvertrag liegt vor);
- Wohnraum, der (teil-)möbliert vermietet wurde (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und / oder Einbauschränke), aber keine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen ist;
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen (z. B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“).

Für den qualifizierten Teil der Mietspiegel wurden zudem Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser (Erläuterung: Es befinden sich maximal zwei Wohnungen an der Adresse) ausgeschlossen. Für die Stadt Dachau wurde für diese Gruppe eine gesonderte Auswertung durchgeführt, weshalb der Fragebogen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Dachau zu Ende ausgefüllt werden sollte.

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

## 5 Befragung

Die zur Erstellung der qualifizierten Mietspiegel 2026 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. September 2025 abgefragt. Der Ablauf der Befragung der Mieter:innen unterscheidet sich leicht von der Befragung der Vermieter:innen.

### 5.1 Mieter:innenbefragung

Die Mieter:innenbefragung erfolgte postalisch. Die 2.177 Mieter:innen der Bruttostichprobe erhielten im September 2025 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters von Dachau und des 1. Bürgermeisters von Karlsfeld. 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 sich online an der Befragung beteiligt werden kann und dazu aufgefordert, bis zum 1. Oktober 2025 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP 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:innen eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

Mitte Oktober 2025 erfolgte eine Erinnerungsaktion bei allen angeschriebenen Mieter:innen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 1.074 Mieter:innen wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht angeschrieben. Die neue Frist zur Beantwortung war der 16. November 2025.

### 5.2 Vermieter:innenbefragung

Die Vermieter:innen erhielten ebenfalls im September 2025 ein gemeinsames Anschreiben, in dem um Unterstützung bei der Befragung zum Mietspiegel 2026 geworben und auf die Verpflichtung zur Teilnahme aufmerksam gemacht wurde. Die 1.823 Wohnungen der Vermieter:innenstichprobe verteilten sich unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter:innen. Die Vermieter:innenbefragung erfolgte daher getrennt für größere Vermieter:innen, sowie für kleinere, hauptsächlich private Vermieter:innen, die im Besitz relativ weniger Wohnungen sind. Kleinere Vermieter:innen konnten ebenso wie Mieter:innen einen Online-Fragebogen pro Wohnung ausfüllen oder auf Wunsch Papier-Fragebögen erhalten. Große Vermieter:innen (mit mehr als 8 Wohnungen in der Stichprobe) erhielten nach Rückmeldung eine Excel-Abfragemaske. Insgesamt gab es 20 als groß eingestufte Vermieter:innen und 828 kleine Vermieter:innen in der Stichprobe.

Auch bei den Vermieter:innen erfolgte Mitte Oktober 2025 eine Erinnerungsaktion bei allen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 210 kleine Vermieter:innen wurden erneut mit einem

Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht und der neuen Frist zur Beantwortung angeschrieben. Große Vermieter wurden individuell per Mail oder Telefon erinnert.

## 6 Datenschutz

ALP erhielt von der Stadt Dachau und der Gemeinde Karlsfeld über einen gesicherten Server die passwortgeschützten Daten zur Bildung der Erhebungsgrundgesamtheit. Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Stichprobe wurde durch ALP ein Zugangscode zugeordnet. Auf den versendeten Fragebögen an Mieter:innen befanden sich keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangscode. Bei Eingang der Fragebögen bei ALP per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Im Falle der versendeten Fragebögen an kleine Vermieter:innen befanden sich Name und Adresse der Mieter:innen auf den Fragebögen. Diese wurden jedoch schon beim Einscannen nicht eingelesen, sodass der generierte Datensatz pseudonymisiert war. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangscode und bei kleinen Vermieter:innen die Wohnungs-ID, welche im Anschreiben vermerkt waren, eingegeben werden. Eine separate Datei mit Adressen und Zugangscode wurde an einem anderen Ort gespeichert. Diese Datei wurde zur Plausibilisierung (bspw. der Baujahresklassen) verwendet und zur Zuordnung der Datensätze zu einer Wohnlage. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt.

Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurde die Datei mit den Namen, Adressen und Zugangscode vernichtet. Ebenso wurden die zurückgesendeten Papierfragebögen vernichtet. Ein Rückschluss auf einzelne Mieter:innen oder Vermieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

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

## 7 Aufbereitung der Daten

### 7.1 Elektronische Erfassung und Rücklaufquote

Die bei ALP eingegangenen Fragebögen der Befragung wurden zunächst eingescannt und zu einem Datensatz aufbereitet. In einem weiteren Schritt wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Der fertige elektronische Datensatz wurde dann mit dem Datensatz aus der Internetbefragung und den Excel-Dateien der großen Vermieter:innen zusammengeführt.

Nach dem Aussortieren von leeren Fragebögen lag ALP eine Nettostichprobe von 2.983 Datensätzen vor. Basierend auf der Bruttostichprobe von 4.000 Fällen abzüglich der 380 stichprobenneutralen Ausfälle (bereinigte Bruttostichprobe = 3.620 Fälle) ergibt sich damit eine sehr gute Rücklaufquote von 82,4 %. Siehe Tabellen 1 und 2 für eine Aufschlüsselung der Rücklaufstatistik nach Vermieter:innen und Mieter:innen.

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Mieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>2.177</b>	<b>100,0 %</b>
stichprobenneutrale Ausfälle:	178	8,2 %
* nicht zustellbar	159	7,3 %
* verzogen, krank etc.	19	0,9 %
<b>bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>1.999</b>	<b>91,8 % / 100,0 %</b>
stichprobensystematische Ausfälle:	347	17,4 %
* Keine Reaktion	317	15,9 %
* leere Datensätze	30	1,5 %
<b>Nettostichprobe</b>	<b>1.652</b>	<b>82,6 %</b>

Tabelle 2: Rücklaufstatistik Vermieter:innenbefragung

	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>1.823</b>	<b>100,0 %</b>
stichprobenneutrale Ausfälle:	202	11,1 %
* nicht zustellbar	7	0,4 %
* verzogen, verhindert etc.	13	0,7 %
* Mietername unbekannt	171	9,4 %
* Leerstand	11	0,6 %
<b>bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>1.621</b>	<b>88,9 % / 100,0 %</b>
stichprobensystematische Ausfälle:	290	17,9 %
* Keine Reaktion	175	10,8 %
* leere Datensätze	115	7,1 %
<b>Nettostichprobe</b>	<b>1.331</b>	<b>82,1 %</b>

## 7.2 Datenselektion

**Mietspiegelrelevante Wohnungen** Anhand der in Abschnitt 4 genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Tabelle 3 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund der 6-Jahres-Regel oder Selbstnutzung als Eigentümer:in) ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 1.407 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant anhand der Filterfragen ausgeschlossen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Einige dieser Mieter:innen bzw. Vermieter:innen hatten keinen Fragebogen zurückgesandt oder online ausgefüllt, sondern telefonisch den Ausschlussgrund angegeben.

Tabelle 3: Bildung Bereinigte Nettostichprobe

	Anzahl	Anteil
<b>Nettostichprobe insgesamt</b>	<b>2.983</b>	<b>100,0 %</b>
Ausschluss durch Filterfragen:	1.407	47,2 %
* Haushalt doppelt abgefragt	93	3,1 %
* selbstnutzende:r Eigentümer:in	254	8,5 %
* Untermiete	83	2,8 %
* 6-Jahres-Regel	505	16,9 %
* ermäßigte Miete	105	3,5 %
* geförderter Wohnraum	99	3,3 %
* Wohnheim	25	0,8 %
* Gewerbe	13	0,4 %
* Möblierung	105	3,5 %
* WG-Zimmer	7	0,2 %
* vorübergehende Nutzung	5	0,2 %
* EZFH in Karlsfeld	113	3,8 %
<b>Datensätze nach Filterfragen</b>	<b>1.576</b>	<b>52,8 %</b>
Unplausible/unvollständige Datensätze	122	4,1 %
Minderausstattung:	5	0,2 %
* Kein Badezimmer	4	0,1 %
* Keine Heizung	1	<0,1 %
EZFH in Dachau	116	3,9 %
Einliegerwohnungen	6	0,2 %
Ausreißer	6	0,2 %
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>1.321</b>	<b>44,3 %</b>

**Plausibilisierung und Umgang mit fehlenden Werten** Die zusammengeführte und gefilterte Datenbasis wurde auf unplausible und widersprüchliche Angaben kontrolliert. Insbesondere die Angaben zur Nettokaltmiete wurden mit den Angaben zur Gesamtmiete und den Betriebskosten auf Plausibilität hin geprüft. Auch die Wohnfläche wurde bspw. mit der angegebenen Zimmerzahl auf Unplausibilitäten untersucht. Wenn möglich, wurden unplausible Antworten korrigiert. In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer von Mieter:innen vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden.

Angaben zur Miethöhe und zur Wohnfläche sind unverzichtbar, sodass Wohnungen zu denen diese Angabe nicht vorlag, aus der Untersuchung ausgeschlossen werden. Insgesamt wurden 68 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine Angabe zur Nettokaltmiete vorlag. In 14 Fällen fehlte eine Angabe zur Wohnfläche. In weiteren 40 Fällen

waren die Angaben derart unplausibel, dass die Wohnungen aus der Datenbasis entfernt wurden.

Ebenfalls unverzichtbar ist die Angabe zur Baujahresklasse. Gab es hier eine fehlende Angabe, wurde zunächst geprüft, ob es eine weitere Wohnung an der Adresse in der Datenbasis gab, für die eine Angabe zum Baujahr vorlag. Anschließend wurde eine Liste mit Adressen von Wohnungen mit fehlenden Baujahren an die Stadt Dachau und an die Gemeinde Karlsfeld weitergeleitet, um die Baujahre der Gebäude zu recherchieren. Adressen, für welche die Kommunen keine Baujahresklassen recherchieren konnten, wurden manuell bei Google Street View<sup>2</sup> gesucht und entsprechend eingeschätzt. Nach diesem Vorgehen lagen für alle Adressen Baujahresklassen vor.

Fehlende Werte bei anderen Merkmalen zur Art und Ausstattung wurden durch den Mittelwert des Merkmals in der bereinigten Nettostichprobe ersetzt („Mean Substitution“). Bei Merkmalen der Modernisierung und energetischen Sanierung wurden fehlende Werte durch den Wert 0 ersetzt, in der Annahme, dass hier mit einer höheren Wahrscheinlichkeit keine Modernisierung/Sanierung stattfand.

**Minderausstattung** Die Datensätze wurden auf eine Minderausstattung hin geprüft, d. h. ob die Wohnung vermietet/innenseitig nicht mit mindestens einem WC und einem Badezimmer und einer Heizung ausgestattet ist. In vier Fällen gab es nach eigenen Angaben kein Badezimmer in der Wohnung und in einem Fall keine gestellte Heizung in der Wohnung. Diese Fälle wurden aus der Datenbasis entfernt. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht unmittelbar anwendbar.

**Ein- und Zweifamilienhäuser** Die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) in Karlsfeld wurden mit den Filterfragen ausgeschlossen. Für die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Dachau sollte der Fragebogen für die Zusatzauswertung beantwortet werden (siehe Abschnitt 9.6). Die Datensätze wurden demnach zunächst im Rahmen der Mietspiegel-Routinen plausibilisiert, jedoch dann aus der Datenbasis zur Erstellung des qualifizierten Teils des Mietspiegels herausgenommen und für die Zusatzauswertung beiseite gelegt. Einliegerwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gemäß Frage 9 des Fragebogens wurden ebenfalls aus der Datenbasis entfernt. Diese wurden auch nicht für die Zusatzauswertung der EZFH in Dachau herangezogen, da diese wiederum einen gesonderten Markt bilden. Für eine eigene Auswertung liegen Einliegerwohnungen jedoch in zu geringer Fallzahl vor. Der Mietspiegel ist auch für diese Fälle nicht unmittelbar anwendbar.

---

<sup>2</sup>Google (2026): Google Street View, [Online-Datenbank], URL: <https://www.google.com/streetview/> (abgerufen am 8.1.2026)

**Ausreißerbereinigung** Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP 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 (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels eines Vergleichs der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 9). Anschließend wurden die Residuen als Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Es wurden schließlich 4 Wohnungen als Ausreißer ausgeschlossen, welche eine relativ hohe Abweichung von mehr als 80 % aufwiesen. Zwei weitere Wohnungen mit einer ungewöhnlich großen Wohnfläche (> 160 m<sup>2</sup>) wurden ebenfalls als Ausreißer aus der Auswertung ausgeschlossen.

**Bereinigte Nettostichprobe** Aus der Nettostichprobe verblieben 44,3 % in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltet somit 1.321 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 3 genannte Zahl von 19.128 Mietwohnungen entsprechend des Zensus 2022 in Dachau und Karlsfeld zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 191 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde mit der bereinigten Nettostichprobe von 1.321 Datensätzen deutlich erfüllt. 1.036 der Datensätze stammen aus Dachau und 285 aus Karlsfeld.

## 8 Gewichtung

Aufgrund der kombinierten Mieter- und Vermieter:innenbefragung mit potenziell unterschiedlichem Antwortverhalten war eine Gewichtung der Datensätze notwendig. Über die Gewichtung soll ausgeglichen werden, dass im Rücklauf, aufgrund des zuverlässigeren Antwortverhaltens, relativ mehr Datensätze von Vermieter:innen (insbesondere große Vermieter:innen wie Wohnungsbaugenossenschaften oder privatwirtschaftlichen Unternehmen) vertreten sind als von kleinen Vermieter:innen und Mieter:innen. Zusätzlich wurde bei der Bildung der Gewichtungsfaktoren zwischen Dachau und Karlsfeld unterschieden. Hierdurch wurden Unterschiede im Rücklaufverhalten der beiden Kommunen ausgeglichen. Grundlage für die Gewichtung war der Anteil der jeweiligen Gruppe an der Bruttostichprobe (siehe Abschnitt 3 zur Herleitung der Bruttostichprobe). Dieser wurde ins Verhältnis gesetzt zum Anteil der Gruppe im Rücklauf (Nettostichprobe vor Filterfragen).

Für sechs große Vermieter:innen war der Anteil an der Nettostichprobe so hoch, dass diese Wohnungen mit einem individuellen Gewichtungsfaktor kleiner eins versehen wurden. Alle restlichen Wohnungen in Dachau erhielten einen Gewichtungsfaktor größer 1. Der Gewichtungsfaktor für die restlichen Wohnungen aus Karlsfeld entsprach ungefähr 1. Alle 1.321 im folgenden untersuchten Datensätze sind mit einem Gewichtungsfaktor in die Auswertungen eingegangen. Die Summe der Gewichtungsfaktoren beträgt 1.321. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

## 9 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht worden waren, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus durchgeführt (Abschnitt 9.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel. Die für die Mietspiegel der Stadt Dachau und der Gemeinde Karlsfeld erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 9.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt (Abschnitt 9.3).

### 9.1 Allgemeines Mietniveau

Die durchschnittliche Nettokaltmiete als arithmetisches Mittel im Mietspiegel 2026 beträgt 13,00 €/m<sup>2</sup> in Dachau und 14,59 €/m<sup>2</sup> in Karlsfeld zum Stichtag 1. September 2025. Der Mittelwert der Nettokaltmieten dient insbesondere dazu, die Änderungsrate im Vergleich zu früheren Mietspiegeln zu bestimmen, hat aber keine weitere Bedeutung für die qualifizierten Mietspiegel 2026, da hier die einzelnen Wohnwertmerkmale berücksichtigt werden müssen. Die Abbildungen 1 und 2 zeigen die Häufigkeitsverteilungen der in die Mietspiegel eingeflossenen Nettokaltmieten getrennt für Dachau und Karlsfeld.

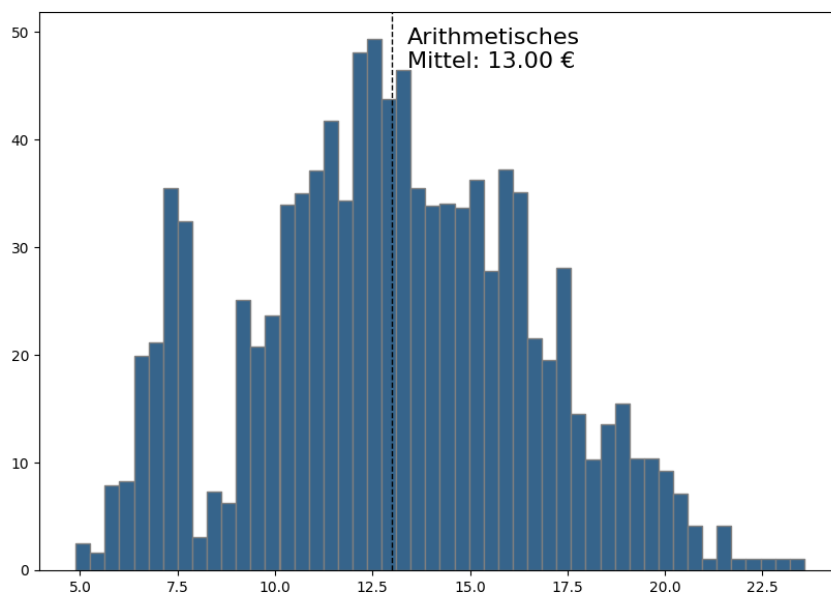


Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> für Dachau

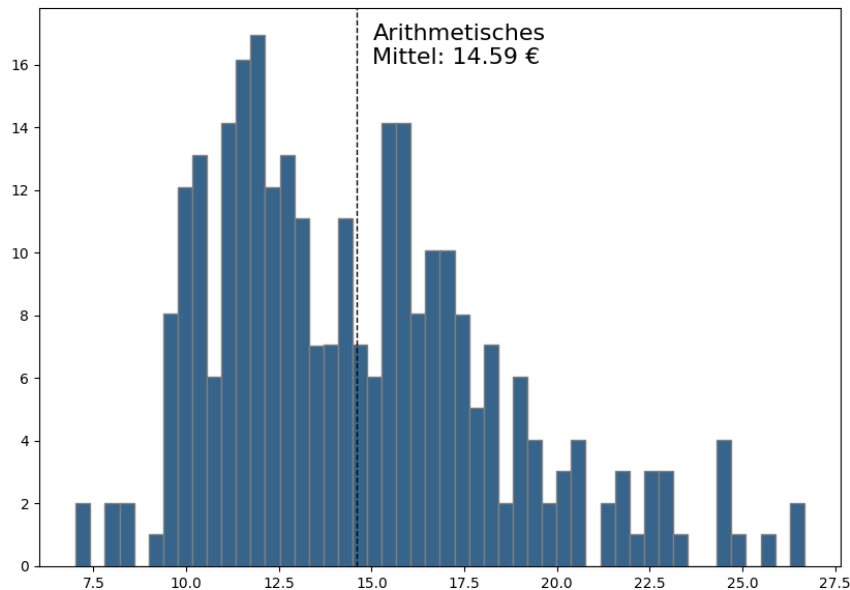


Abbildung 2: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> für Karlsfeld

## 9.2 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 des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für die Mietspiegel Dachau und Karlsfeld erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Dabei wurde ein dreistufiges Regressionsmodell herangezogen, das in ähnlicher Form seit den 1990er Jahren für Mietspiegel in vielen verschiedenen Kommunen Anwendung gefunden hat. Das Modell wird als „Regensburger Modell“ bezeichnet, da es ursprünglich für die Erstellung des Mietspiegels der Stadt Regensburg entwickelt wurde. Während das Regensburger Modell jedoch aus zwei Stufen besteht, verwenden wir hier aus Gründen der Methodenkonstanz einen dreistufigen Ansatz.

Der verwendete Modellansatz lautet:

$$NKM = f(WFL) \cdot (a_0 + a_1 \cdot BJK_1 + a_2 \cdot BJK_2 + \dots + a_n \cdot BJK_n) \cdot (b_0 + b_1 \cdot x_1 + b_2 \cdot x_2 + \dots + b_m \cdot x_m)$$

Die Nettokaltmiete ( $NKM$ ) wird dabei aus drei Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche ( $WFL$ ), aus einer Funktion der verschiedenen Baujahresklassen ( $BJK_1, \dots, BJK_n$ ) und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die Miethöhe ( $x_1, \dots, x_m$ ) – Teilmerkmale der Art, Ausstattung und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wich-

tigsten Einflussfaktor darstellt, wird zunächst im Rahmen eines ersten Regressionsansatzes der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt (siehe Ergebnisse in Abschnitt 9.3.1).

Anschließend wird der Quotient aus empirisch ermittelter Miethöhe und über die 1. Regression geschätzter Miethöhe gebildet. Dieser wird als Nettomietfaktor 1 bezeichnet. Dieser Nettomietfaktor 1 wird nun im Rahmen einer zweiten Regression geschätzt. Dazu wird für jede Baujahresklassen eine Dummyvariable gebildet. Die zugehörigen Schätzer ( $a_1, \dots, a_n$ ) geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor 1 bzw. indirekt die Höhe der Zu- oder Abschläge auf die Nettokaltmiete in Prozent an.

Die ersten beiden Regressionen wurden für die Stadt Dachau sowie die Gemeinde Karlsfeld getrennt durchgeführt. Die letzte Regression (nachfolgender Schritt) wurde für beide Orte gemeinsam durchgeführt.

Nachdem in der zweiten Regression der Einfluss der Baujahre bestimmt wurde, kann anschließend der Nettomietfaktor 2 gebildet werden. Der Nettomietfaktor 2 wird gebildet, indem der Nettomietfaktor 1 durch den regressionsanalytisch geschätzten Nettomietfaktor in Abhängigkeit vom Baujahr dividiert wird. Analog zur zweiten Regression wird nun der Nettomietfaktor 2 in einer letzten Regression geschätzt, jetzt allerdings gemeinsam für die Stadt Dachau und die Gemeinde Karlsfeld. Die Variablen ( $x_1, \dots, x_m$ ) sind dabei in der Regel Dummyvariablen, die den Wert 1 annehmen, wenn ein Merkmal (z. B. eine offene Küche) bei dem jeweiligen Datensatz vorliegt, und den Wert 0, wenn dies nicht der Fall ist. Die zugehörigen Schätzer ( $b_1, \dots, b_m$ ) geben erneut die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge diesmal auf den Nettomietfaktor 2 bzw. indirekt die Höhe der Zu- oder Abschläge auf die Nettokaltmiete in Prozent an.

## 9.3 Ergebnisse

### 9.3.1 1. Regression

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete. Daher wird im Rahmen der 1. Regressionsstufe zunächst nur der Einfluss der Größe auf den Mietpreis betrachtet. In den Abbildungen 3 und 4 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der bereinigten Nettostichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in €. Hier ist zum Vergleich auch die Regressionsfunktion der 1. Stufe aus den Mietspiegeln Dachau und Karlsfeld 2022 eingezeichnet. Die Mietspiegel Dachau und Karlsfeld 2024 wurden auf Grundlage einer Stichprobenfortschreibung erstellt, ohne dass neue Regressionen berechnet wurden.

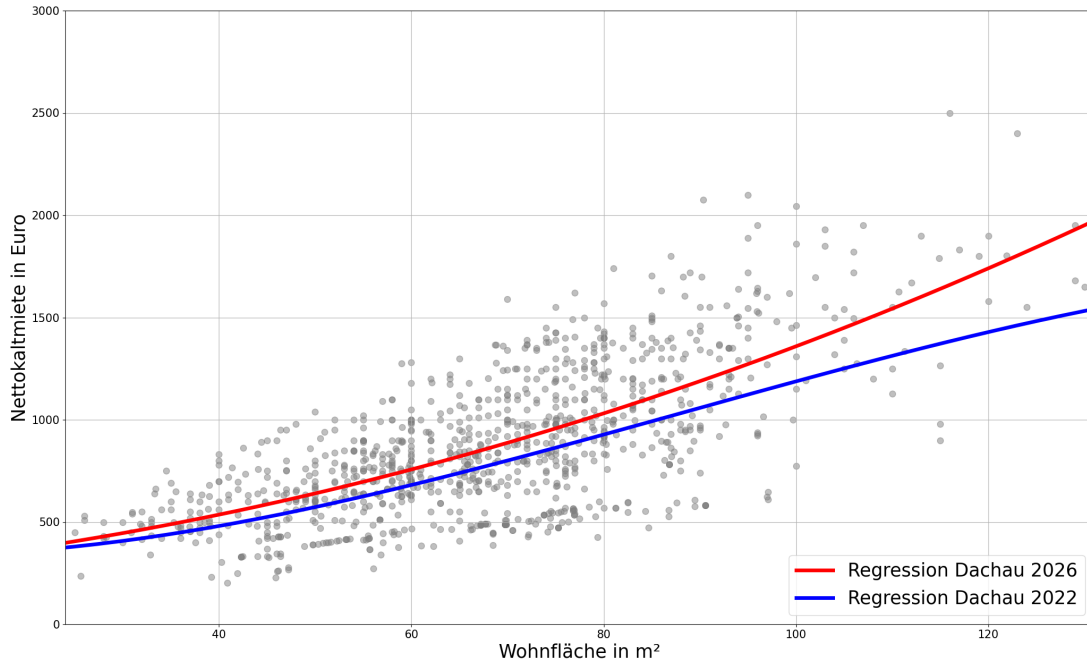


Abbildung 3: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Dachau

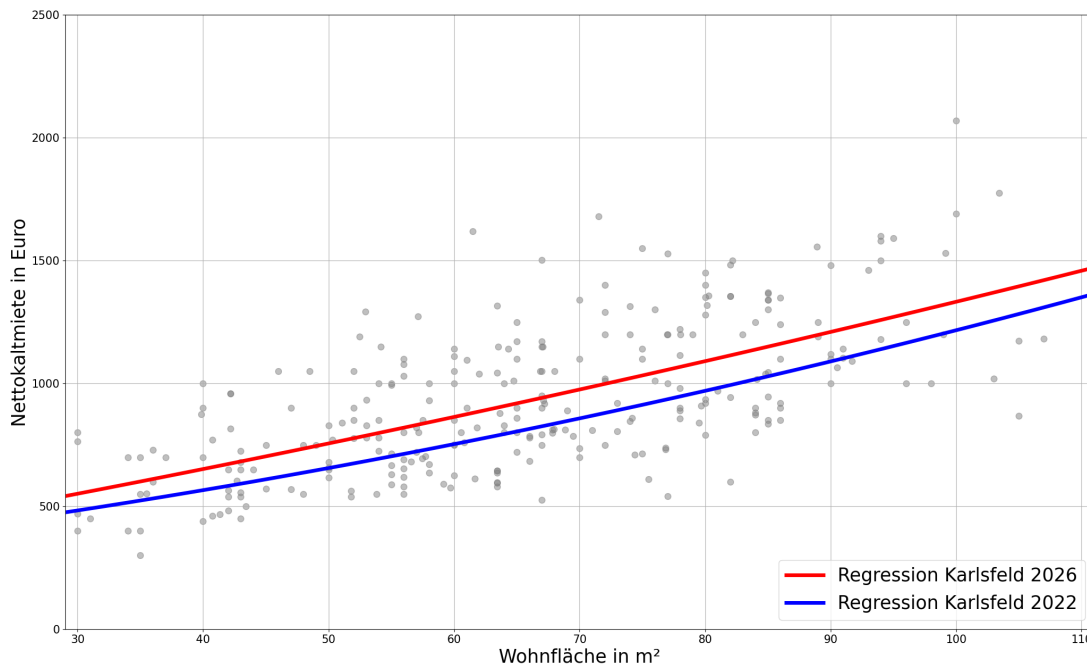


Abbildung 4: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Karlsfeld

Durch die Punktwolke wurde nun über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer quadratischen Funktion für Dachau und ebenfalls einer quadratischen Funktion für Karlsfeld ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen.

Die geschätzte Gleichung dieser 1. Regression für die Stadt Dachau lautet:

$$NKM = 255,099096 + 4,350882 \cdot WFL + 0,066885 \cdot WFL^2$$

Die geschätzte Gleichung der 1. Regression für die Gemeinde Karlsfeld lautet:

$$NKM = 272,121157 + 8,747296 \cdot WFL + 0,018539 \cdot WFL^2$$

Dividiert man die Nettokaltmiete durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>. Die Funktion für die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> lässt sich so ebenfalls ermitteln. Der funktionale Zusammenhang zwischen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> und Wohnfläche ist in [Abbildung 5](#) für Dachau und in [Abbildung 6](#) für Karlsfeld dargestellt.

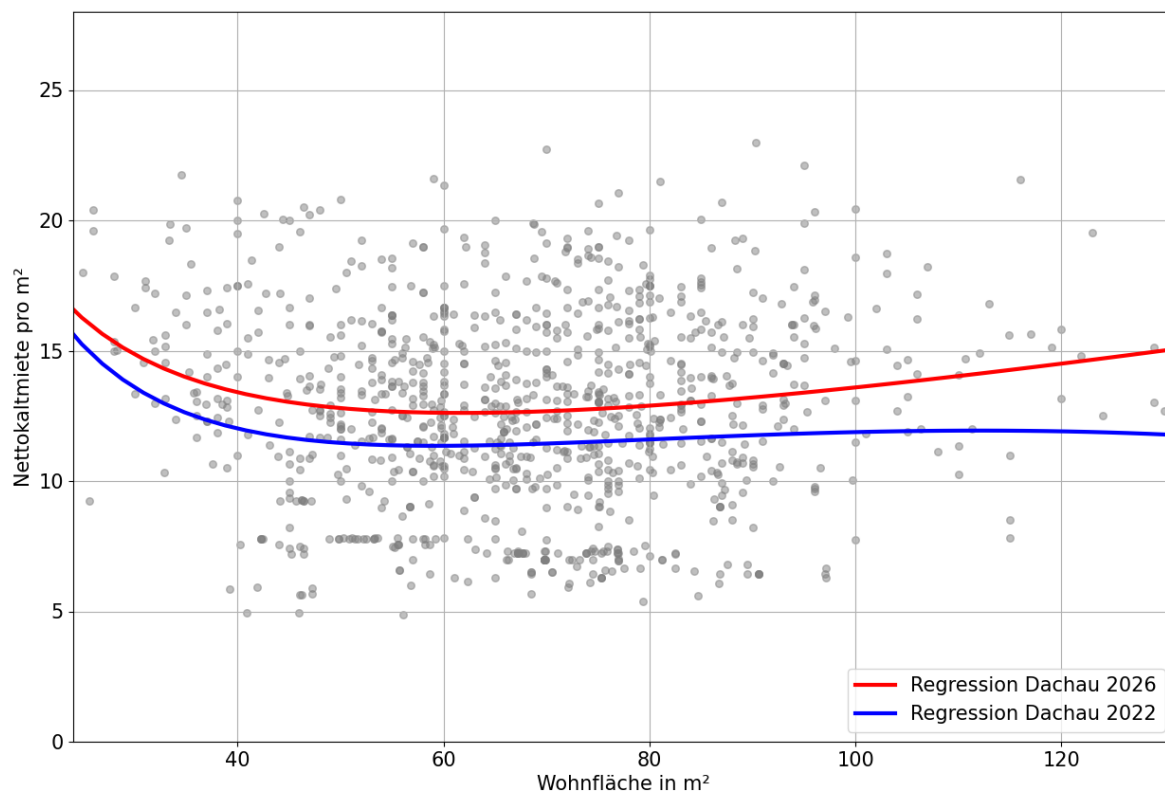


Abbildung 5: Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Dachau

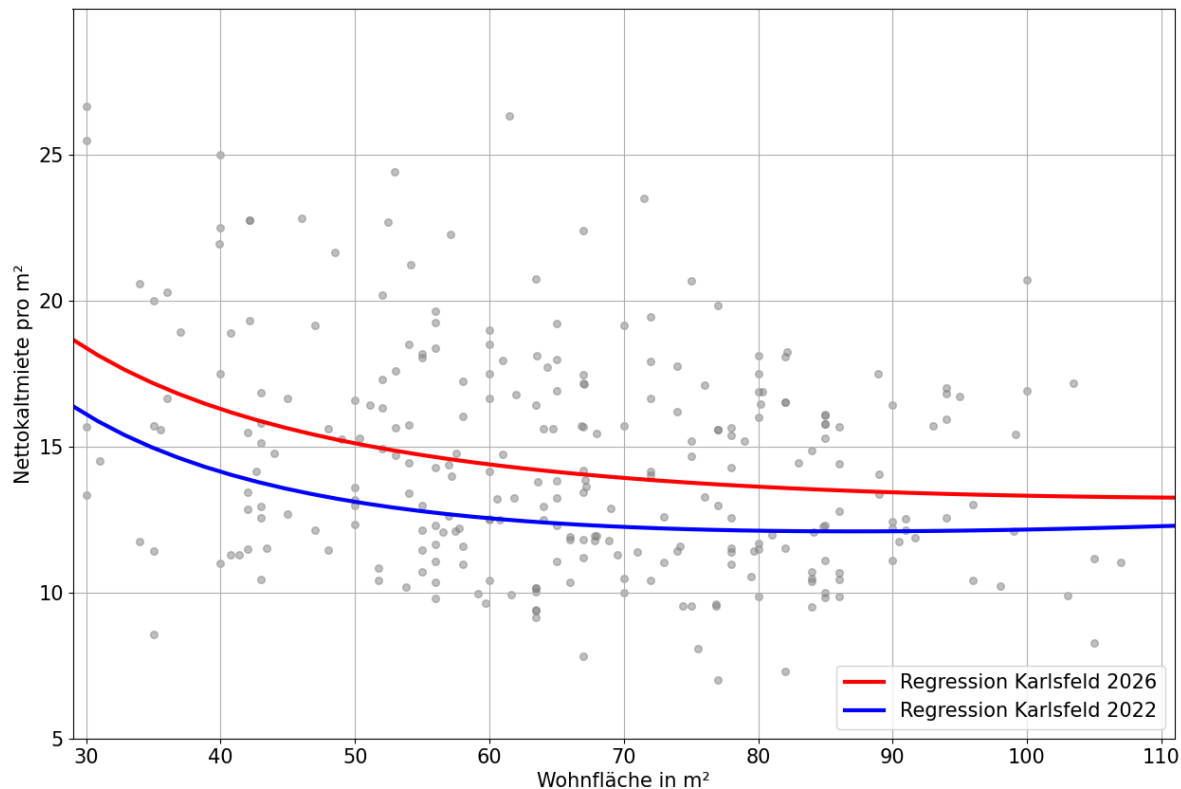


Abbildung 6: Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Karlsfeld

### 9.3.2 2. Regression

#### Nettomietfaktor 1

Zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen der Baujahresklassen auf die Basismiete wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Miete im nächsten Schritt aus den Daten herausgerechnet. Dazu wird jeweils die empirisch erhobene Nettokaltmiete durch die regressionsanalytisch geschätzte Nettokaltmiete dividiert. Das Ergebnis wird Nettomietfaktor genannt. Der in diesem Abschnitt berechnete Nettomietfaktor heißt Nettomietfaktor 1, da in Abschnitt 9.3.3 noch ein weiterer Nettomietfaktor bestimmt wird.

Nettomietfaktor 1 = erhobene Nettokaltmiete / geschätzte Nettokaltmiete

Der Nettomietfaktor liegt im Mittel bei 1, weil die Regression der 1. Stufe ja gerade den mittleren Zusammenhang ausfindig machen sollte. In den Abbildungen 7 und 8 wird der Nettomietfaktor 1 in Abhängigkeit von der Wohnfläche dargestellt. Der mittlere Nettomietfaktor von 1 ist als rote Linie hervorgehoben.

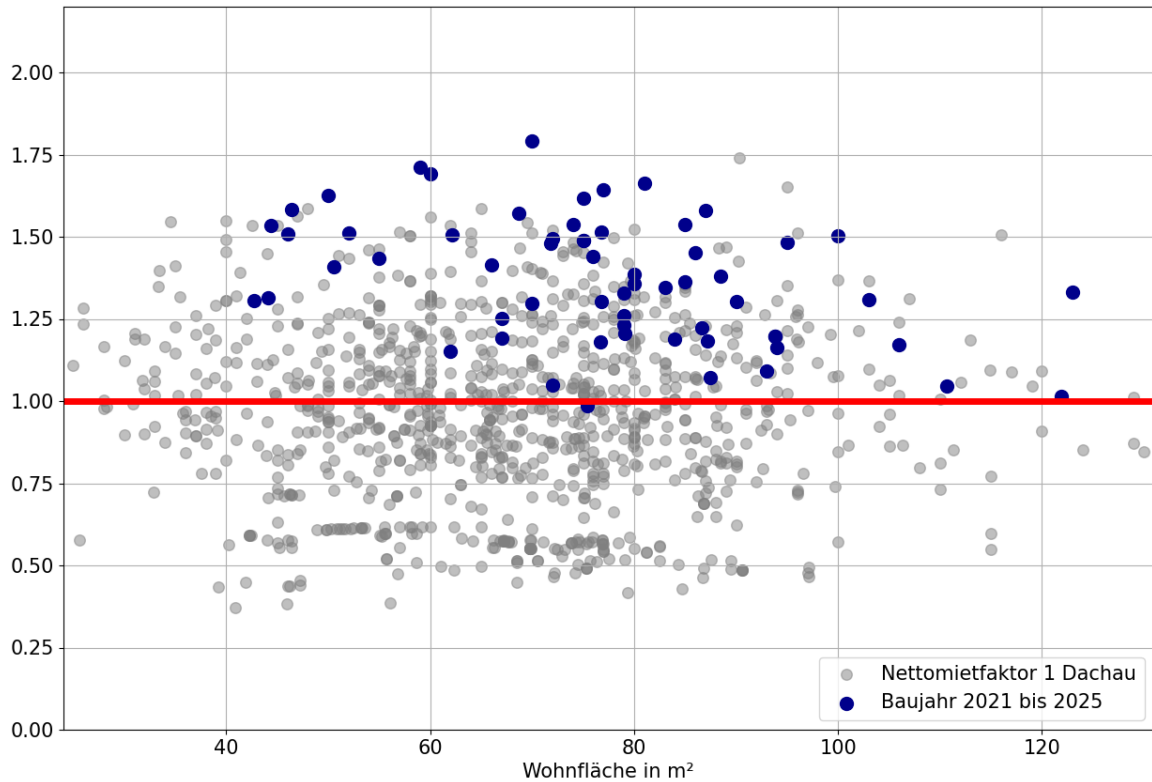


Abbildung 7: Nettomietfaktor 1 in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Dachau

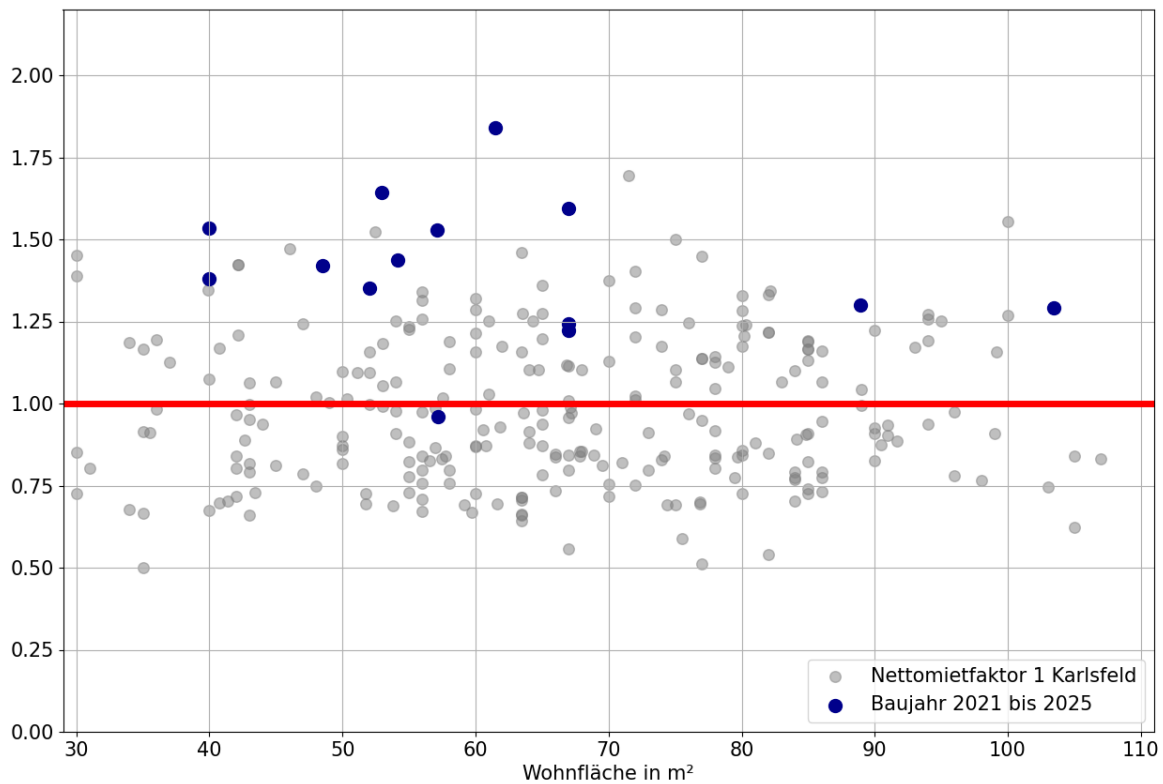


Abbildung 8: Nettomietfaktor 1 in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Karlsfeld

Eine Wohnung mit einem Nettomietfaktor von 1,6 ist 60 % teurer als der Regressionsansatz der 1. Stufe vorhersagt. Dies kann unter anderem an der Baujahresklasse liegen, die bisher

noch nicht berücksichtigt wurde. Die Abbildungen 7 und 8 illustrieren dies am Beispiel der Wohnungen, die in den Jahren 2021 bis 2025 in Dachau und Karlsfeld gebaut wurden: Diese sind zusätzlich blau hervorgehoben. Es ist deutlich zu sehen, dass der Mittelwert der Nettomietfaktoren dieser Wohnungen größer eins ist. Es erscheint also sinnvoll, den Einfluss von zwischen 2021 und 2025 gebauten Wohnungen auf den Nettomietfaktor und damit indirekt auf die Nettokaltmiete zu prüfen.

## 2. Regression

Es lagen für die Untersuchung nicht ausreichend Fallzahlen für alle im Fragebogen abgefragten Baujahresklassen in beiden Orten vor. Deshalb mussten Baujahresklassen teilweise zusammengefasst werden. Da für die Gemeinde Karlsfeld weniger Datensätze als für die Stadt Dachau vorlagen und die Einflüsse getrennt für beide Orte bestimmt wurden, mussten die Baujahresklassen in Karlsfeld stärker zusammengefasst werden als in Dachau (siehe Histogramme der Baujahresklassen in Anhang A).

Die Regressionsergebnisse sind den Tabellen 4 und 5 zu entnehmen. Neben der Variablenbezeichnung werden jeweils drei Größen genannt:

Der nicht-standardisierte Koeffizient gibt bei dem gewählten Modellansatz an, um wie viel Prozent die Nettokaltmiete bei Vorliegen der Baujahresklasse nach oben oder unten abweicht.

Zusammen mit dem angegebenen Schätzwert für die Koeffizienten wird der zugehörige Standardfehler berechnet, welcher auch in den Tabellen 4 und 5 angegeben ist. Dieser ist ein Maß für die Variabilität des geschätzten Koeffizienten. Je niedriger der Standardfehler, desto präziser ist der geschätzte Koeffizient. Aus Standardfehler und Koeffizient lässt sich dann anhand der t-Statistik der p-Wert berechnen.

Der angegebene p-Wert ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Koeffizient gleich Null ist (Nullhypothese), also kein Zusammenhang zwischen der Modellvariable und dem Nettomietfaktor besteht. Im Rahmen der Mietspiegelerstellung für Dachau und Karlsfeld wurde ein statistischer Grenzwert von 10 % gewählt ( $\alpha=0,1$ ). Ist also der p-Wert kleiner als 0,1, wird die Nullhypothese abgelehnt und von einem signifikanten Zusammenhang gesprochen.

Tabelle 4: Regressionsergebnisse 2. Stufe Dachau

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
const	1,03	0,015	0,000
Bis 1959	-0,10	0,023	0,000
1960-1977	-0,22	0,020	0,000
1995-2001	0,05	0,028	0,073
2002-2009	0,08	0,033	0,014
2010-2015	0,17	0,029	0,000
2016-2020	0,19	0,032	0,000
2021-2025	0,34	0,032	0,000

Verrechnet man die Konstante mit den jeweiligen Koeffizienten, ergeben sich die Zu- und Abschläge der Baujahresklassen. In Dachau wurden für zwei Baujahresklassen Abschläge ermittelt: die Baujahresklasse bis 1959 hat einen Abschlag von 7 % und für die Baujahresklasse von 1960 bis 1977 ergibt sich ein Abschlag von 19 %. Diesen Abschlägen können aber etwa Modernisierungsmaßnahmen (siehe Abschnitt 9.3.3) gegengerechnet werden. Es ergibt sich ein Zuschlag von 3 % für die Baujahresklasse 1978-1994. Diese diene als Referenz, sodass sich dieser Zuschlag aus der Abweichung der Konstante vom Wert 1 ergibt. Für folgende Baujahresklassen wurden Zuschläge ermittelt: Baujahresklasse 1995-2001 (+8 %), 2002-2009 (+11 %), 2010-2015 (+20 %), 2016-2020 (+22 %) und 2021-2025 (+37 %). Neuere Wohnungen verfügen häufig auch über eine bessere Ausstattung. Hierfür kommen bei den in Abschnitt 9.3.3 genannten Merkmalen ggf. noch Zuschläge für diese Wohnungen hinzu.

Tabelle 5: Regressionsergebnisse 2. Stufe Karlsfeld

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
const	0,97	0,028	0,000
Bis 1977	-0,06	0,033	0,085
1995-2009	0,08	0,047	0,085
2010-2020	0,19	0,042	0,000
2021-2025	0,42	0,061	0,000

In Karlsfeld fand eine Einteilung in fünf Baujahresklassen statt. Die älteste Baujahresklasse umfasst dabei alle Wohnungen mit einem Baujahr bis 1977. Für sie wurde ein Abschlag in Höhe von 9 % ermittelt. Für die Baujahresklasse 1978-1994 ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 3 %, diese Baujahresklasse diene in Karlsfeld als Referenz. Für folgende Baujahresklassen wurden Zuschläge ermittelt: 1995-2009 (+5 %), 2010-2020 (+16 %) und 2021-2025 (+39 %). Wie auch in Dachau können weitere Zu- und Abschläge, etwa für

Modernisierungstätigkeiten hinzukommen.

## Basismiettabellen

Die für die Baujahresklassen ermittelten Zu- und Abschläge wurden jeweils auf die 1. Regressionsfunktion aufgerechnet, um so die Funktionen der Basismiete für jede Baujahresklasse zu bestimmen. Sie sind in Abbildung 9 für die Stadt Dachau und in Abbildung 10 für die Gemeinde Karlsfeld dargestellt.

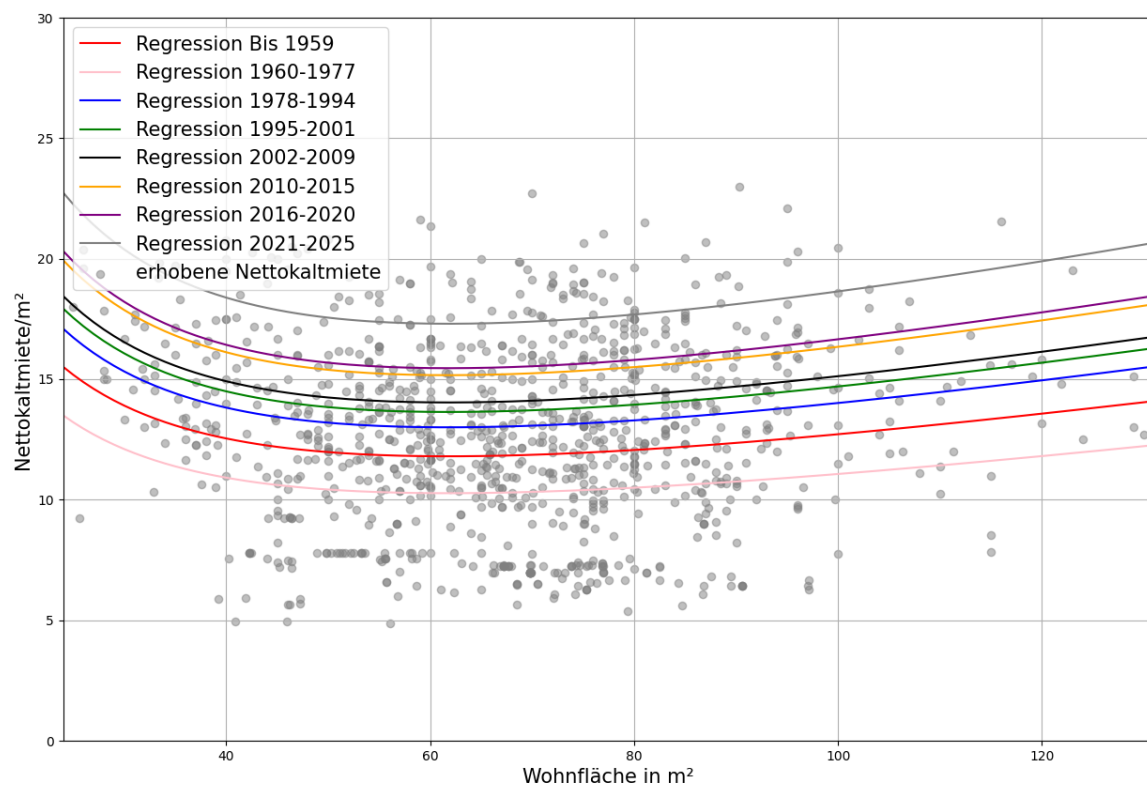


Abbildung 9: Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Dachau

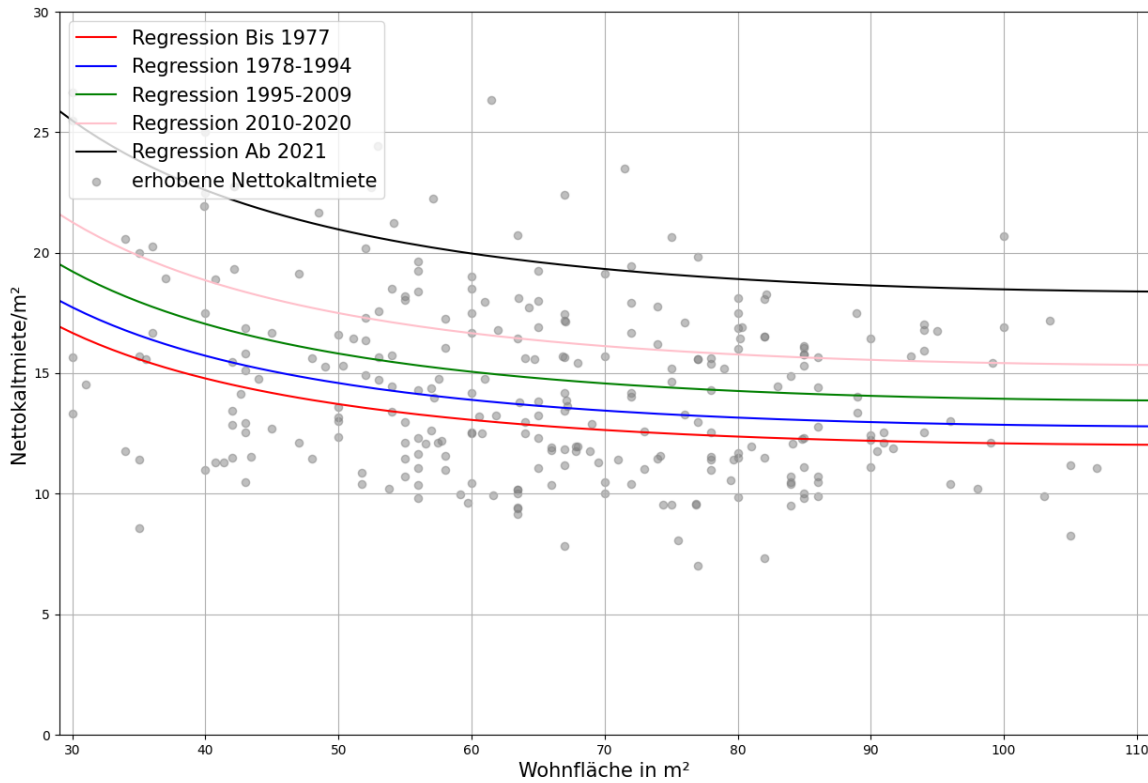


Abbildung 10: Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Karlsfeld

Die in den Abbildungen 9 und 10 dargestellten Funktionen werden für die Ermittlung der Basis-Miettabellen herangezogen (siehe Tabellen 6 und 7).

Tabelle 6: Basismiettable Dachau

Wohnflächen- klasse	Bis 1959	1960- 1977	1978- 1994	1995- 2001	2002- 2009	2010- 2015	2016- 2020	2021- 2025
25 m <sup>2</sup> - <30 m <sup>2</sup>	14,65 €	12,75 €	16,14 €	16,93 €	17,43 €	18,83 €	19,19 €	21,48 €
30 m <sup>2</sup> - <35 m <sup>2</sup>	13,49 €	11,74 €	14,87 €	15,59 €	16,05 €	17,34 €	17,67 €	19,78 €
35 m <sup>2</sup> - <40 m <sup>2</sup>	12,81 €	11,15 €	14,12 €	14,81 €	15,24 €	16,47 €	16,78 €	18,78 €
40 m <sup>2</sup> - <45 m <sup>2</sup>	12,40 €	10,79 €	13,66 €	14,33 €	14,74 €	15,93 €	16,24 €	18,17 €
45 m <sup>2</sup> - <50 m <sup>2</sup>	12,11 €	10,54 €	13,35 €	14,00 €	14,40 €	15,56 €	15,86 €	17,75 €
50 m <sup>2</sup> - <55 m <sup>2</sup>	11,92 €	10,37 €	13,14 €	13,78 €	14,18 €	15,32 €	15,61 €	17,48 €
55 m <sup>2</sup> - <60 m <sup>2</sup>	11,83 €	10,29 €	13,03 €	13,67 €	14,07 €	15,20 €	15,49 €	17,34 €
60 m <sup>2</sup> - <70 m <sup>2</sup>	11,82 €	10,28 €	13,02 €	13,66 €	14,05 €	15,19 €	15,48 €	17,32 €
70 m <sup>2</sup> - <80 m <sup>2</sup>	11,94 €	10,39 €	13,16 €	13,80 €	14,20 €	15,34 €	15,64 €	17,50 €
80 m <sup>2</sup> - <90 m <sup>2</sup>	12,18 €	10,60 €	13,42 €	14,07 €	14,48 €	15,65 €	15,95 €	17,85 €
90 m <sup>2</sup> - <100 m <sup>2</sup>	12,48 €	10,86 €	13,75 €	14,42 €	14,84 €	16,03 €	16,34 €	18,29 €
100 m <sup>2</sup> - <110 m <sup>2</sup>	12,84 €	11,17 €	14,15 €	14,84 €	15,27 €	16,50 €	16,82 €	18,82 €
110 m <sup>2</sup> - <120 m <sup>2</sup>	13,28 €	11,56 €	14,63 €	15,35 €	15,79 €	17,07 €	17,39 €	19,47 €
120 m <sup>2</sup> - <130 m <sup>2</sup>	13,75 €	11,97 €	15,15 €	15,90 €	16,36 €	17,68 €	18,01 €	20,16 €

Tabelle 7: Basismiettable Karlsfeld

Wohnflächen- klasse	Bis 1977	1978- 1994	1995- 2009	2010- 2020	2021- 2025
30 m <sup>2</sup> - <35 m <sup>2</sup>	16,38 €	17,42 €	18,88 €	20,89 €	25,04 €
35 m <sup>2</sup> - <40 m <sup>2</sup>	15,47 €	16,45 €	17,84 €	19,73 €	23,65 €
40 m <sup>2</sup> - <45 m <sup>2</sup>	14,54 €	15,47 €	16,77 €	18,55 €	22,23 €
45 m <sup>2</sup> - <50 m <sup>2</sup>	13,99 €	14,88 €	16,12 €	17,84 €	21,38 €
50 m <sup>2</sup> - <55 m <sup>2</sup>	13,55 €	14,42 €	15,63 €	17,29 €	20,72 €
55 m <sup>2</sup> - <60 m <sup>2</sup>	13,26 €	14,10 €	15,29 €	16,91 €	20,26 €
60 m <sup>2</sup> - <70 m <sup>2</sup>	12,87 €	13,69 €	14,84 €	16,41 €	19,67 €
70 m <sup>2</sup> - <80 m <sup>2</sup>	12,51 €	13,30 €	14,42 €	15,95 €	19,12 €
80 m <sup>2</sup> - <90 m <sup>2</sup>	12,30 €	13,09 €	14,18 €	15,69 €	18,80 €
90 m <sup>2</sup> - <100 m <sup>2</sup>	12,15 €	12,93 €	14,01 €	15,50 €	18,58 €
100 m <sup>2</sup> - <110 m <sup>2</sup>	12,07 €	12,83 €	13,91 €	15,39 €	18,44 €

Die Mietspiegel sind nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass in der Stadt Dachau für Wohnungen unter 25 m<sup>2</sup> und über 130 m<sup>2</sup> zu wenige Datensätze vorlagen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Für die Gemeinde Karlsfeld kann für Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> und über 110 m<sup>2</sup> keine Aussage getroffen werden. Die Tabellen weisen daher nur Werte für Wohnungen zwischen 25 und 130 m<sup>2</sup> bzw. 30 und 110 m<sup>2</sup> aus. Obwohl es aufgrund der Regressionsgleichung möglich wäre, auch Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> für einzelne Quadratmeter auszuweisen – also etwa für 40 m<sup>2</sup>, 41 m<sup>2</sup> etc. – wurde sich in Kontinuität zu den Vorgängermietspiegeln dafür entschieden, die Werte für die einzelnen Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> zusammenzufassen und Durchschnittswerte anzugeben. Die dabei verwendeten Klassen sind den Tabellen 6 und 7 zu entnehmen. Da die Klassen teilweise recht breit sind, wurden die zugrundeliegenden Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> für die einzelnen Quadratmeter für die Mittelwertbildung mit der Anzahl der in der Stichprobe vorhandenen Wohnungen dieser Wohnflächen gewichtet.

### 9.3.3 3. Regression

#### Nettomietfaktor 2

Zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen der weiteren Wohnwertmerkmale (Art, Ausstattung, Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) auf die Basismieten nach der 2. Regression wird der Einfluss der Wohnfläche und der Baujahresklassen auf die Miete im nächsten Schritt aus den Daten herausgerechnet. Das Vorgehen ist dabei

grundsätzlich identisch zum Verfahren in der 2. Regressionsstufe, nur dass in der 3. Regressionsstufe der Einfluss der Baujahresklassen aus den Mieten herausgerechnet wird. Außerdem wird die 3. Regression für die Stadt Dachau und die Gemeinde Karlsfeld gemeinsam durchgeführt, um eine möglichst gute Datengrundlage zu haben. Es wird der Nettomietfaktor 1 durch den regressionsanalytisch geschätzten Nettomietfaktor in Abhängigkeit von den Baujahresklassen dividiert. Das Ergebnis wird nun Nettomietfaktor 2 genannt.

Nettomietfaktor 2 = Nettomietfaktor 1 / geschätzter Nettomietfaktor nach der 2. Regression

Auch der Nettomietfaktor 2 liegt im Mittel bei 1. In der Abbildung 11 wird der Nettomietfaktor 2 für Dachau und Karlsfeld gemeinsam in Abhängigkeit von der Wohnfläche dargestellt. Der mittlere Nettomietfaktor von 1 ist als rote Linie hervorgehoben. Zusätzlich sind die Wohnungen der neuesten Baujahresklasse wieder blau hervorgehoben. Im Unterschied zum Nettomietfaktor 1, für den der Einfluss der Baujahresklassen noch nicht herausgerechnet wurde, haben die Punkte nun einen mittleren Nettomietfaktor von 1. Es gibt keinen Effekt der Baujahresklasse mehr. Andere Einflüsse, wie etwa Modernisierungstätigkeiten, sind hingegen noch unberücksichtigt.

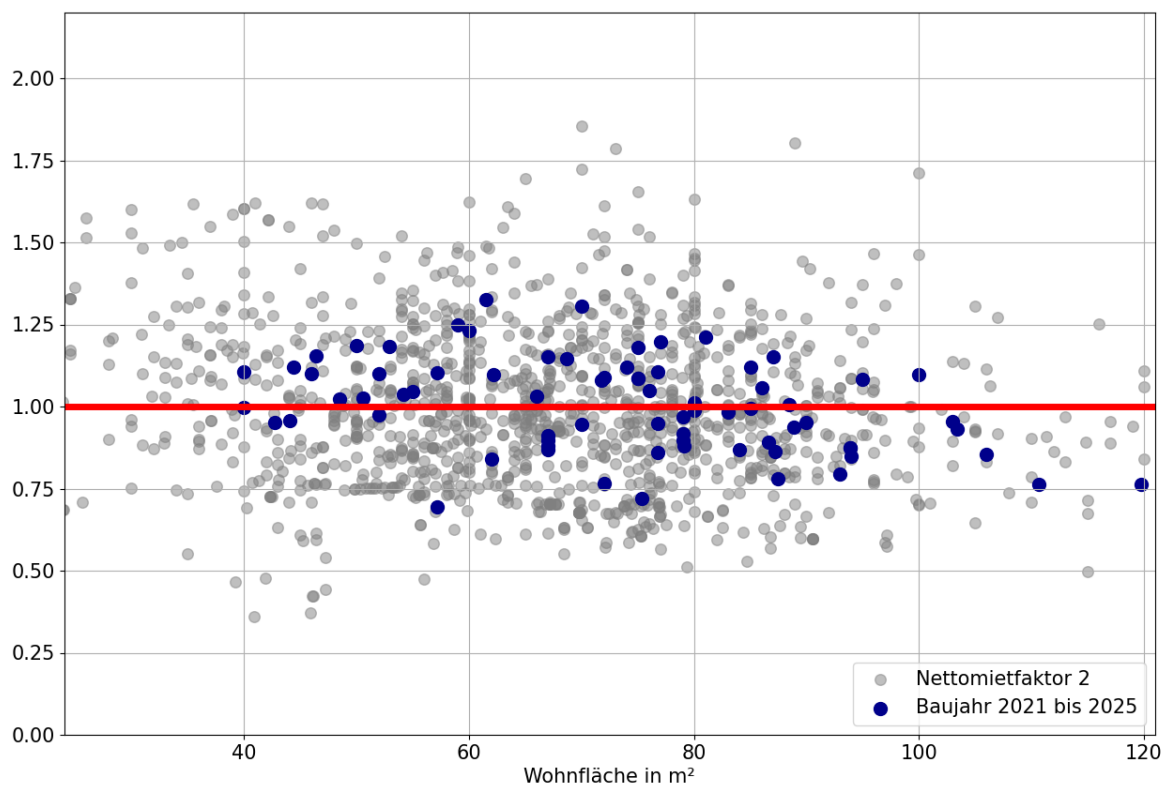


Abbildung 11: Nettomietfaktor 2 in Abhängigkeit von der Wohnfläche

## Auswahl der Einflussfaktoren

Neben der Größe und den Baujahresklassen, deren Einfluss auf die Miethöhe bereits in der 1. und 2. Regression berücksichtigt wurde, fordert § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, dass die Wohnungen in Hinblick auf ihre Art, Ausstattung, Lage und ggf. weitere Beschaffenheitsmerkmale einschließlich der energetischen Ausstattung analysiert werden sollen. Diese Merkmale wurden durch viele Teilindikatoren im Rahmen der Befragung erhoben. Daten zur Lage wurden über verfügbare Geodaten adressscharf an die Datenbasis herangespielt. Es ist nicht zu erwarten, dass für alle diese Teilindikatoren ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden kann, zumal es ja auch sogenannte „außergesetzliche Merkmale“ gibt (bspw. der Vermietertyp), die für die Mietpreisbildung relevant sind oder sein können, aber nicht im Mietspiegel ausgewiesen werden dürfen (§ 2 MsV).

Im Rahmen der 3. Regression wurden alle weiteren vorhandenen Teilindikatoren getestet. Zusätzlich wurden komplexe Merkmale gebildet. Komplexe Merkmale bestehen aus mehreren Einzelmerkmalen, die zu einem Merkmal zusammengeführt werden. Komplexe Merkmale können zum Beispiel verschiedene Ausstattungskategorien der Sanitäreinrichtung oder die Anzahl durchgeführter Modernisierungen abbilden.

Die Auswahl der Variablen für die Regressionsgleichung erfolgt mit Hilfe einer Schrittweise-Methode. Bei der gewählten „backward selection“ werden zunächst alle Variablen in das Modell aufgenommen. Dann werden nacheinander die Variablen mit dem niedrigsten Signifikanzwert aus dem Modell herausgenommen. Dies wird solange wiederholt, bis nur noch Variablen mit einem p-Wert unter dem gewählten Grenzwert im Modell verbleiben. Für die Mietspiegel Dachau und Karlsfeld lag dieser Wert bei 0,1, das bedeutet, dass die gezogenen Variablen ein statistisches Signifikanzniveau von mindestens 10 % aufweisen. Werden Variablen mit einer unplausiblen Wirkrichtung durch diesen Prozess ausgewählt, werden diese aus dem Modell entfernt und die Schrittweise-Methode wiederholt.

## Ergebnisse 3. Regression

Die Ergebnisse der 3. Regression sind Tabelle 8 zu entnehmen. Zur Beeinflussung der Konstanten in der 3. Regression wurde – insbesondere bei der Küchenausstattung und der Wohnlage – die Referenzkategorie so gewählt, dass die Konstante möglichst nahe 1 liegt. Dies muss gegeben sein, da der Nettomietfaktor 2 im Mittel bei 1 liegt. Im finalen Modell wurde die Konstante dann auf 1 gesetzt.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Die Berechnungen wurden mit den exakten Koeffizienten durchgeführt, anschließend wurden die Werte gerundet. Da die Angaben für die Anwendung im Mietspiegel auf volle Prozent gerundet werden, sind hier

jeweils zwei Nachkommastellen angegeben.

Tabelle 8: Regressionsergebnisse 3. Stufe

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Lage	0,03	0,008	0,000
Geschosse $\geq$ 5	-0,03	0,016	0,076
Badausstattung	0,03	0,012	0,003
Offene_Küche	0,04	0,014	0,002
Keine_Küchenausstattung	-0,08	0,012	0,000
EBK_Standard_Alter<10Jahre	0,08	0,018	0,000
kein_hochwertiger_Fußboden	-0,04	0,012	0,001
Stellplatz	0,03	0,016	0,060
Anz_Merkmale_EnergModern	0,03	0,005	0,000

**Modernisierung und Energetik** Im Rahmen der Befragung wurden Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowie Modernisierungen (siehe Fragen 22-23) abgefragt. Die Merkmale wurden einzeln und in unterschiedlichen Kombinationen getestet. Durch die Prüfung 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. Am ehesten gelingt eine Abbildung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Über die Baujahresklassen hinaus konnte in Dachau und Karlsfeld ein Zuschlag für die Anzahl der Maßnahmen der energetischen Sanierung bzw. Modernisierung als Kombinationsvariable ermittelt werden. Die Modellvariable Anz\_Merkmale\_EnergModern gibt die Anzahl der durchgeführten Modernisierungen seit 1.1.2010 an. Zu diesen Maßnahmen zählen:

- Außenwanddämmung
- Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung)
- Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z.B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)
- Modernisierung der Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)
- Modernisierung der Elektroinstallation (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)

Die Variable nimmt die Werte 0 bis 5 an. Die Zuschläge ergeben sich entsprechend als Vielfaches des (ungerundeten) Koeffizienten aus Tabelle 8. Es sind nur Maßnahmen gemeint, welche von Vermieter:innen nachträglich am Gebäude durchgeführt wurden. Die Gebäude müssen ein Baujahr vor 2010 haben. Laut Fragebogentext sind bei den Modernisierungen der Sanitäreinrichtungen und der Elektroinstallation außerdem nur Maßnahmen gemeint, welche zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben. Zuschläge und Häufigkeiten der Modernisierungsmerkmale sind Tabelle 9 zu entnehmen. Die angegebenen Anteile der Merkmale beziehen sich auf den Teil der Datenbasis, bei dem eine Angabe zur Modernisierung vorlag.

Tabelle 9: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Modernisierungsmaßnahmen

Merkmals	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
1 durchgeführte Maßnahme seit 1.1.2010	+ 3 %	241	18,4 %
2 durchgeführte Maßnahmen seit 1.1.2010	+ 5 %	190	14,0 %
3 durchgeführte Maßnahmen seit 1.1.2010	+ 8 %	83	6,2 %
4 durchgeführte Maßnahmen seit 1.1.2010	+ 10 %	34	2,6 %
5 durchgeführte Maßnahmen seit 1.1.2010	+ 13 %	27	2,0 %

**Kleinräumige Wohnlage** Für die Auswertung der kleinräumigen Wohnlage wurden Lage-daten ausgewertet, welche teilweise aus der Befragung stammen und teilweise aus externen Quellen an die Datenbasis rangespielt wurden:

- Begrünung im näheren Umfeld des Gebäudes (Frage 18)
- Straßenlage des Gebäudes (Frage 19)
- Straßenlärm nach Lärmkartierung 2022 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de))
- Apotheken (Quelle: Stadt Dachau und Gemeinde Karlsfeld)
- Schulen, Kindertagesstätten (Quelle: Gemeinde Karlsfeld und OpenStreetMap Mitwirkende 2025)
- Spielplätze (Quelle: Gemeinde Karlsfeld und OpenStreetMap Mitwirkende 2025)
- Parks und Grünanlagen (Quelle: Stadt Dachau und Gemeinde Karlsfeld)
- Bus-Haltestellen (Quelle: Gemeinde Karlsfeld und OpenStreetMap Mitwirkende 2025)
- S-Bahn-Haltestellen (Quelle: OpenStreetMap Mitwirkende 2025)
- Supermärkte, Nahversorgungszentren (Quelle: Gemeinde Karlsfeld und OpenStreet-Map Mitwirkende 2025)

Auf Grundlage dieser Daten wurden Lagevariablen gebildet. Dabei wurden unter anderem Zuordnungen zu Lärmzonen vorgenommen und die Entfernungen (fußläufig bei kürzeren

und Luftlinie bei längeren Distanzen) zu Schulen, Bushaltestellen etc. ermittelt<sup>3</sup>. Es wurden verschiedene komplexe Variablen gebildet und unterschiedliche Grenzwerte, z. B. für die fußläufige Entfernung zum nächstgelegenen Spielplatz, getestet. ALP hat in einem mehrstufigen Verfahren jene Merkmale identifiziert, die für die Beurteilung der kleinräumigen Wohnlagequalität eine Rolle spielen. Die Qualitätsmerkmale wurden zunächst einzeln und unabhängig vom Einfluss anderer Merkmale hinsichtlich ihrer Beziehung zur Nettokaltmiete untersucht. Merkmale mit einer unplausiblen Wirkrichtung wurden nicht zur Bildung der Lageklassen herangezogen. Auf Basis jener Merkmale, die einen plausiblen Zusammenhang zur Nettokaltmiete aufzeigten, wurden Lageklassen gebildet. Positive und negative Merkmale sind mit demselben Gewicht in die Auswertungen eingegangen: Positive Merkmale haben einen Plus- und negative Merkmale einen Minuspunkt erhalten. Anschließend wurden die Punkte je Wohnung im Auswertungsdatensatz summiert. Auf Basis einer Häufigkeitsverteilung der Punktsommen wurden die Wohnungen hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Lagequalitäten voneinander abgegrenzt. ALP hat diverse Ansätze mit einer unterschiedlichen Anzahl an Lageklassen geprüft. Eine Regression mit insgesamt drei Lageklassen (einfach, normal, gut) hat zu den besten Ergebnissen geführt. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der kleinräumigen Wohnlagequalität als relevant erwiesen und sind gegeneinander aufzurechnen:

Zuschlagsmerkmale sind:

- Distanz zur nächsten S-Bahn-Station weniger als 300 m fußläufig
- Distanz zum nächsten Supermarkt weniger als 300 m fußläufig
- Distanz zum nächsten Spielplatz weniger als 300 m fußläufig

Abschlagsmerkmale sind:

- Distanz zum nächsten Supermarkt mehr als 1.000 m fußläufig
- Distanz zur nächsten S-Bahn-Station mehr als 1.000 m fußläufig
- Straßenlärm (24h) mehr als 60 dB(A)

Die Modellvariable Lage aus Tabelle 8 nimmt die Werte -1, 0 und 1 an, welche für die drei Wohnlagenklassen stehen. Wohnlagen mit einfacher Qualität (Wert der Modellvariable ist -1) sind durch das Vorliegen von mindestens einem Abschlagsmerkmal in der Summe gekennzeichnet, was zu einem Abschlag von 3 % von der Basismiete führt. Bei Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Qualität (Wert der Modellvariable ist 0) summieren sich die Punkte zu 0 auf. Es gibt keinen Zu- oder Abschlag. Wohnlagen mit guter Qualität (Wert der Modellvariable ist 1) zeichnen sich durch das Vorliegen von einer Punktsomme von mindestens 1 im Ergebnis aus. Der Zuschlag beträgt 3 %.

<sup>3</sup>Fußläufige Entfernungen wurden mithilfe des OpenRouteService (Heidelberg Institute for Geoinformation Technology) durchgeführt.

Tabelle 10: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Mikro-Lage

<b>Merkmal</b>	<b>Zu-/Abschlag</b>	<b>Fallzahl</b> ungewichtet	<b>Anteil</b> gewichtet
Einfache Mikro-Lage (Punktsumme < 0)	- 3 %	420	31,0 %
Normale Mikro-Lage (Punktsumme = 0)	± 0 %	629	47,9 %
Gute Mikro-Lage (Punktsumme > 0)	+ 3 %	272	21,1 %

**Sanitärausstattung** Zur Beschreibung der Sanitärausstattung wurden die Antworten zu Frage 13 des Fragebogens herangezogen. Bei mehr als einem Badezimmer sollte das am besten ausgestattete Badezimmer betrachtet werden. Aus den abgefragten Merkmalen wurden verschiedene komplexe Variablen gebildet. Ein positiver Effekt konnte für eine Variable nachgewiesen werden, welche den Wert 1 annimmt, wenn mindestens eins der folgenden Merkmale vorhanden ist:

- Badewanne und separate Dusche vorhanden
- Barrierearme Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung

Das Vorhandensein führt zu einem Zuschlag von 3 % (siehe Modellvariable Badausstattung in Tabelle 8).

Tabelle 11: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Badausstattung

<b>Merkmal</b>	<b>Zu-/Abschlag</b>	<b>Fallzahl</b> ungewichtet	<b>Anteil</b> gewichtet
Mindestens eins der oben genannten Merkmale im Badezimmer vorhanden	+ 3 %	633	49,7 %

**Sonstige Art und Ausstattung** Auch folgende Art- und Ausstattungsmerkmale zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Bei den Ausstattungen sind nur solche gemeint, welche von Vermieter:innen gestellt werden. Tabelle 12 gibt einen Überblick über Zu-/Abschläge und Häufigkeiten dieser Merkmale.

**Offene Küche** Die Befragten wurden in Frage 14 gefragt, welche Art der Küche die Wohnung aufweist. Demnach liegt im Standard (67,2 %) eine geschlossene Küche (separater Raum) vor und in 29,5 % eine offene Küche (in den Wohnraum integriert). Für eine offene Küche konnte ein Zuschlag von 4 % ermittelt werden.

**Küchenausstattung** In Frage 15 wurde um Angaben zur Küchenausstattung gebeten, insbesondere, ob die Wohnung über eine von dem/der Vermieter:in gestellte Einbauküche – definiert als fest verbundene Kombination aus mind. Schränken, Arbeitsplatte und Spüle – oder einzelne Küchenmöbel/-geräte verfügt. Darüber hinaus wurden Ausstattungsmerkmale und Alter der Einbauküche abgefragt. Es wurden verschiedene Merkmalskombinationen auf ihren Einfluss auf die Miethöhe hin getestet. Das beste Ergebnis lieferte ein Variable, welche den Wert 1 annimmt, wenn eine 10 Jahre oder jüngere Einbauküche mit der Mindestausstattung Herd und Backofen vorhanden ist. Hierfür konnte ein Zuschlag von 8 % ermittelt werden (siehe Modellvariable: `EBK_Standard_Alter<10Jahre`). Wenn keine von dem/der Vermieter:in gestellte Küchenausstattung vorhanden ist, oder eine zusätzliche Mietzahlung für die Küchenausstattung anfällt, fällt ein Abschlag von 8 % an (siehe Modellvariable: `Keine_Küchenausstattung`). Die Referenzkategorie bilden entsprechend gestellte Ausstattungen mit älteren und/oder nicht vollständigen Einbauküchen oder einzelnen Küchenmöbeln/-geräten.

**Gebäude hat mehr als 4 Geschosse** In Frage 7 des Fragebogens wurden die Befragten gebeten anzugeben, wie viele Geschosse das Gebäude hat, in dem die Wohnung liegt. Hierbei waren alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss / Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse. Für Gebäude mit mehr als 4 Geschossen konnte ein Abschlag von 3 % ermittelt werden (siehe Modellvariable: `Geschosse>=5`).

**Bodenbelag** Die Befragten wurden in Frage 16 gebeten anzugeben, ob ein überwiegend hochwertiger Fußbodenbelag in gutem Zustand in der Wohnung vorhanden ist. Als Beispiele wurden Parkettböden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden genannt. Ein solcher hochwertiger Fußbodenbelag lag in 60,9 % der Wohnungen vor. Da dies also im Standard gegeben ist, wurde die Gegenvariable „Kein überwiegend hochwertiger Fußbodenbelag vorhanden“ gebildet (Modellvariable: `kein_hochwertiger_Fußboden`). Dieses Merkmal geht mit einem Abschlag von 4 % in den Mietspiegel ein.

**Stellplatz / Garage** In Frage 17 gab es die Möglichkeit anzugeben, ob zur Wohnung eine Garage oder ein Stellplatz gehört und wenn ja, wie viele. Die Antwortmöglichkeiten wurden einzeln und in verschiedenen Kombinationen getestet. Es wurde eine Variable gebildet, die den Wert eins annimmt, wenn mindestens eine der Antwortmöglichkeiten (Stellplatz in Tiefgarage, Einzel- / Doppelgarage, Carport oder offener Stellplatz im Freien) angekreuzt wurde, also mindestens ein Stellplatz vorhanden ist. Hierfür konnte ein Zuschlag von 3 % ermittelt werden. Fällt eine zusätzliche Mietzahlung für den Stellplatz an, kann der Zuschlag nicht geltend gemacht werden.

Tabelle 12: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Ausstattungsmerkmale

<b>Merkmal</b>	<b>Zu-/Abschlag</b>	<b>Fallzahl ungewichtet</b>	<b>Anteil gewichtet</b>
Offene Küche	+ 4 %	375	29,5 %
Keine Küchenausstattung	- 8 %	840	64,8 %
Einbauküche 10 Jahre oder jünger	+ 8 %	186	14,9 %
Stellplatz / Garage	+ 3 %	219	17,1 %
Gebäude hat mehr als 4 Geschosse	- 3 %	236	16,8 %
Kein überwiegend hochwertiger Fußbodenbelag	- 4 %	531	39,1 %

## 9.4 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 1994 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1978 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den getesteten Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit und Mietdauer kann es noch weitere Wohnwertmerkmale geben, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben. Insbesondere sind hier auch die Wohnwertmerkmale zu nennen, die nicht herangezogen werden dürfen, wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses oder der Vermietertyp – die sogenannten außergesetzlichen Merkmale.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

In den Mietspiegeln Dachau und Karlsfeld 2026 wird der Spannenumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel (über beide Regressionsstufen) errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten prozentualen Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass 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 ganze Prozentpunkte gerundete Spanne in Höhe von **- 19 %** und **+ 20 %**. Abbildung 12 zeigt die prozentualen Residuen und die Spanne, in der 2/3 dieser Abweichungen liegen.

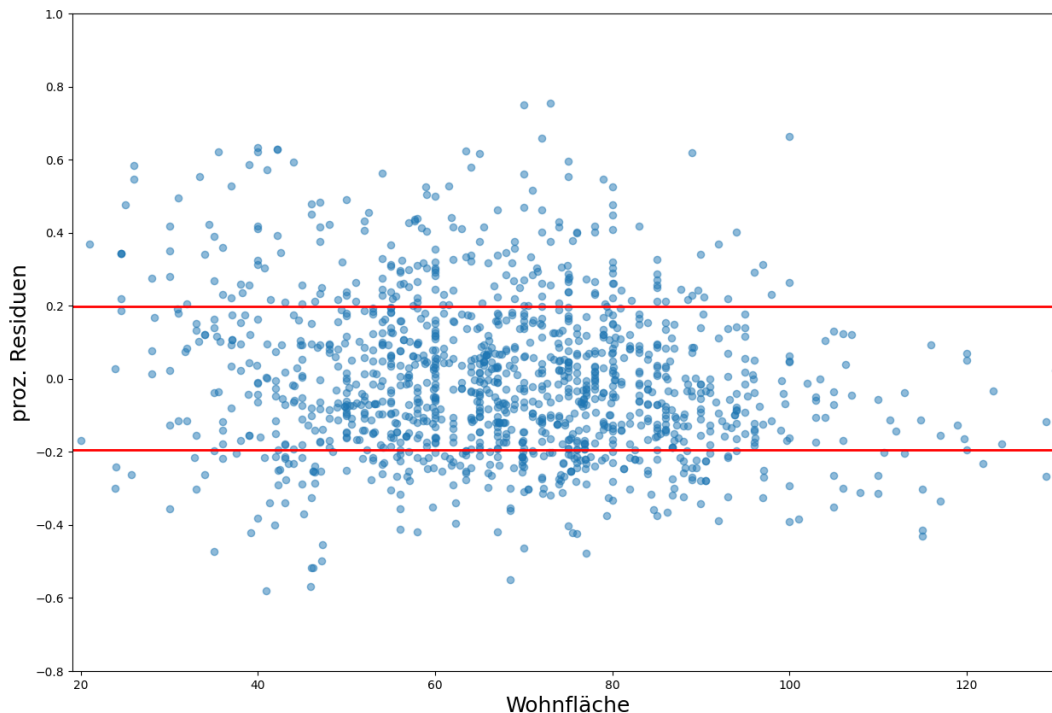


Abbildung 12: Prozentuale Residuen und Spanne des Mietspiegels

## 9.5 Güte des Regressionsmodells

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

- die Gewährleistung eines ausreichend hohen Bestimmtheitsmaßes bzw. Erklärungsgehalts ( $R^2$ ) des Modells;
- die Prüfung auf Homoskedastizität/Heteroskedastizität der Residuen;
- den Ausschluss zu hoher Korrelationen zwischen den Merkmalen/Regressoren.

**Erklärungsgehalt ( $R^2$ )** 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  $R^2$  herangezogen. Die Höhe des  $R^2$  gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 72,9 %, d. h. 72,9 % der Variation der Nettokaltmiete wird durch die Modellvariablen über alle drei Stufen des Regressionsmodells erklärt. Die erste Regressionsstufe hat bereits ein  $R^2$  von 52,6 % in Dachau und 48,1 % in Karlsfeld, d. h. dieser Teil der Variation in der Nettokaltmiete wurde über die Wohnfläche erklärt. Die 2. Regressionsstufe hat ein  $R^2$  von 36,7 % in Dachau und 28,0 % in Karlsfeld, d. h. dieser Anteil

der übrig gebliebenen Variation wird über die Baujahresklassen erklärt. Die 3. Regression erklärt schließlich 15,0 % der restlichen Variation durch alle weiteren Regressoren.

**Heteroskedastizität** 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 bzw. des Nettomietfaktors verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Korrekt geschätzte Standardfehler und damit die Signifikanz der Regressionskoeffizienten sind nur in der 2. und 3. Regression von Bedeutung. Die Residuen der 2. und 3. Regression wurden daher visuell in einem Streudiagramm geprüft. Dazu wurde der geschätzte Nettomietfaktor 1 und 2 gegen die standardisierten Residuen abgebildet. Diese Prüfung ergab keine Hinweise auf Heteroskedastizität.

**Korrelationen** Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (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. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Alle Variablen in der 3. Regression zeigten einen VIF von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

## 9.6 Auswertung der Ein- und Zweifamilienhäuser in Dachau

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung wurde auch eine Auswertung der Mietpreise in freistehenden Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften (es befinden sich maximal 2 Wohnungen an der Adresse) in der Stadt Dachau vorgenommen. Diese Auswertung ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels, dennoch kann sie als Orientierungshilfe dienen.

Aufgrund der geringen Datenbasis von 116 Objekten wurde sich dafür entschieden, die Mieten lediglich nach Baujahresklassen zu differenzieren. Eine zusätzliche Differenzierung

anhand der Wohnfläche hat die Datenbasis nicht ermöglicht. Es wurde sich dafür entschieden, die Differenzierung nach Baujahresklassen vorzunehmen, da davon auszugehen ist, dass die Miete pro m<sup>2</sup> für freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften stärker durch Baujahresklassen als durch die Wohnfläche beeinflusst wird. Dies liegt daran, dass entsprechende Objekte in der Regel vergleichsweise große Wohnflächen haben. Die Wohnfläche wirkt sich aber eher bei kleinen Wohnungen stark auf die Miete pro m<sup>2</sup> aus, weil Fixkosten den Mietpreis stark beeinflussen. Dieser Effekt wird mit zunehmender Wohnfläche kleiner.

Unter Berücksichtigung der Fallzahlen wurden sechs Baujahresklassen gebildet. Für jede Baujahresklasse wurde die durchschnittliche Nettokaltmiete mit Hilfe des arithmetischen Mittels gebildet. Die Ergebnisse sind in Tabelle 13 dargestellt.

Tabelle 13: Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> für EZFH in Dachau

Baujahresklasse	Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup>	Anzahl Fälle
Bis 1959	11,88 €	20
1960-1977	11,72 €	27
1978-1994	13,06 €	16
1995-2009	13,94 €	22
2010-2020	15,38 €	19
2021-2025	17,68 €	12

## 10 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel Karlsfeld 2026 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel Dachau 2026 wurde zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Dokumentation noch nicht vom Stadtrat der Stadt Dachau anerkannt, die Sitzung war aber bereits in Planung. Die Interessenvertretungen der Mieter:innen und Vermieter:innen haben die Mietspiegel anerkannt. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen 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 Karlsfeld 2026 gilt ab dem 1. April 2026 und der Mietspiegel Dachau 2026 voraussichtlich ab dem 1. Mai 2026. Nach aktueller Rechtslage sind qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierbei ist der Stichtag der Befragung 1. September 2025 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 müssen qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu erstellt werden.

## A Anhang: Häufigkeiten

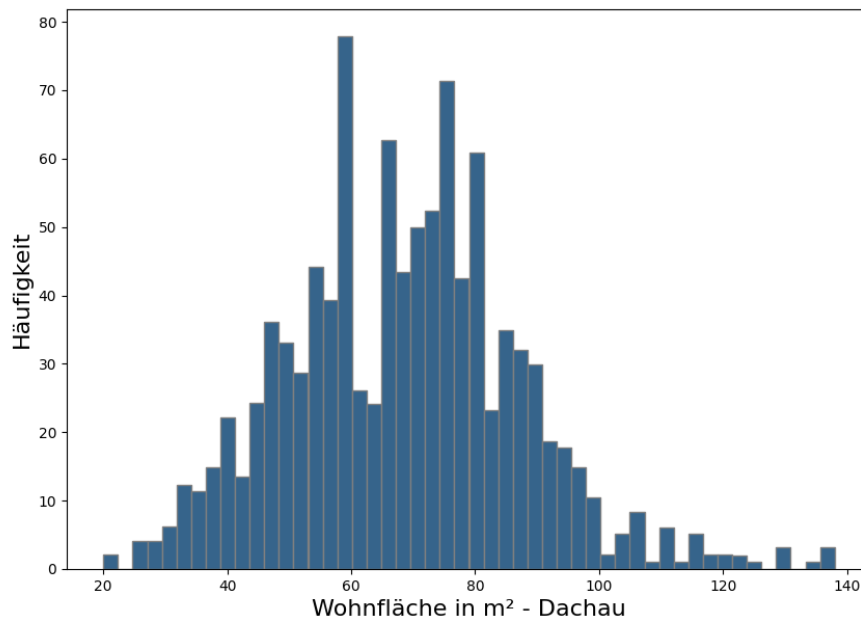


Abbildung 13: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern in Dachau

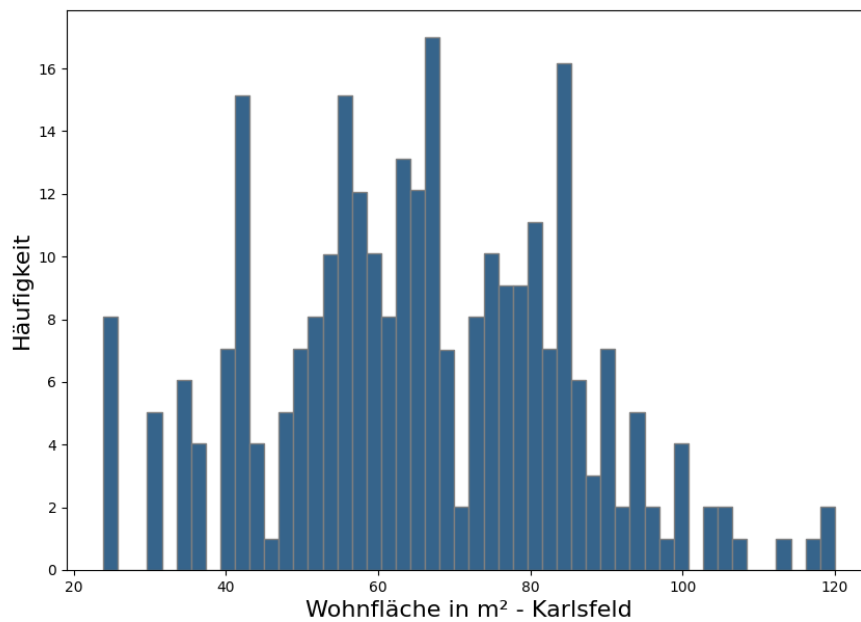


Abbildung 14: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern in Karlsfeld

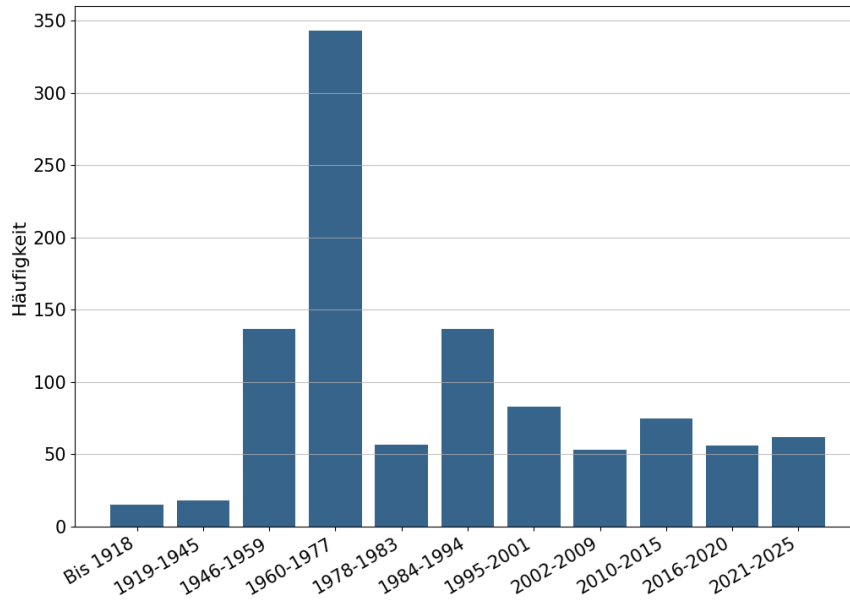


Abbildung 15: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen in Dachau

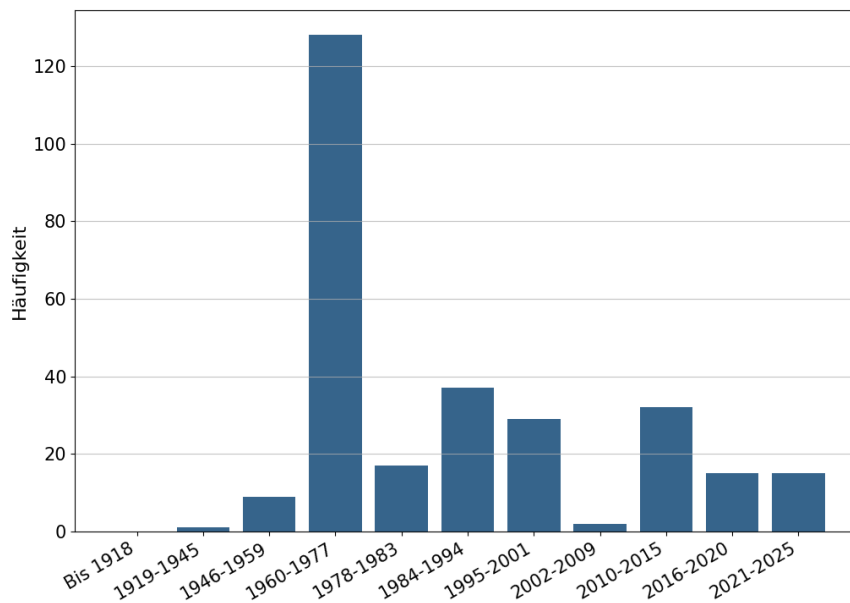


Abbildung 16: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen in Karlsfeld

## B Anhang: Fragebogen Mieter:innen

### Mieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Dachau/Karlsfeld 2026

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Beantwortung der Fragen ist verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 01. Oktober 2025 aus.**

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

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.

<b>Frage 0:</b> Hat bereits ein anderes Mitglied Ihres Haushaltes an der Befragung teilgenommen?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
<b>Frage A1:</b> Sind Sie oder ein Mitglied Ihres Haushaltes Eigentümer:in dieser Wohnung oder ist aus anderen Gründen keine Miete vereinbart?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
<b>Frage A2:</b> Sind Sie Untermieter:in (also nicht Hauptmieter:in) der Wohnung? <i>(bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
<b>Frage B:</b> Hat Ihr Mietvertragsverhältnis nach dem 01.09.2019 begonnen? <b>Falls nein:</b> Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.09.2019 verändert? <i>(Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Frage C	<input type="checkbox"/> Nein
<b>Frage C:</b> Liegt die Wohnung in einem Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Reihenhaus oder einem Zweifamilienhaus? <i>(Erläuterung: Es befinden sich maximal zwei Wohnungen an der Adresse)</i> <input type="checkbox"/> Ja und ich wohne in Karlsfeld → Ende <i>(nur in Dachau wird ein Mietspiegel für diese Wohnungen erstellt)</i>	<input type="checkbox"/> Ja und ich wohne in Dachau → weiter	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
<b>Frage D:</b> Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses <i>(etwa Hausmeister:innentätigkeit)</i> eine ermäßigte Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
<b>Frage E:</b> Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden? <i>(öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
	<input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter	
<b>Frage F:</b> Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? <i>(z. B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
<b>Frage G:</b> Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? <i>(Arbeitszimmer zählen nicht dazu)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
<b>Frage H:</b> Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? <i>(gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Frage H1	<input type="checkbox"/> Nein → Frage I
<b>Frage H1:</b> Ist eine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen?	<input type="checkbox"/> Ja → weiter	<input type="checkbox"/> Nein → Ende
<b>Frage I:</b> Handelt es sich bei dem angemieteten Wohnraum um ein einzelnes WG-Zimmer oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang <i>(vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)?</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
<b>Frage J:</b> Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? <i>(Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
<b>Frage K:</b> 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
<b>Frage 1:</b> Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>	Jahr <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>
<b>Frage 2:</b> Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? <i>(reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i>	<input type="checkbox"/> Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert	Monat <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>
		Jahr <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>

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

Ich bezahle insgesamt an die/den 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) Möblierungszuschlag: ..... €

d) Garage/Stellplatz: ..... €

e) Einbauküche: ..... €

f) Andere Kosten/Zuschläge für: ..... €

---

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?  
*(laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung, Betriebskostenabrechnung oder Wohnflächenberechnung)* Wohnfläche: ..... m<sup>2</sup>

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

**Frage 6:** Wie viele Wohnungen sind von Ihrem Hauseingang aus erreichbar?

Anzahl Wohnungen: .....

Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar: Um welche Art von Gebäude handelt es sich? (nur eine Antwort möglich)

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, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.) Anzahl Geschosse: .....

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

Keller/Souterrain/Untergeschoss     Gartengeschoss (bei Hanglage)     Erdgeschoss/Hochparterre     Obergeschoss     Mehrere Geschosse

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

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

**Frage 10:** Wann wurde die Wohnung fertig gestellt? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr!) Baujahr: .....

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

Bis 1918     1946 bis 1959     1978 bis 1983     1995 bis 2001     2010 bis 2015     2021 bis 2025

1919 bis 1945     1960 bis 1977     1984 bis 1994     2002 bis 2009     2016 bis 2020     Unbekannt

<b>Frage 11:</b> Befindet sich ein WC in der Wohnung?		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<b>Frage 12:</b> Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter zu Frage 14</b>
<b>Frage 13:</b> Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was von dem/der Vermieter:in gestellt wird. Eigenleistungen von dem/der Mieter:in gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)			
<input type="checkbox"/> Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duschmöglichkeit in der Wanne gegeben ist)	<input type="checkbox"/> Dusche (der Duschkopf befindet sich <b>nicht</b> über der Badewanne)	<input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen	<input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper
<input type="checkbox"/> Barrierearme Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)	<input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag	<input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Fenster	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage (elektrisch betrieben)		
<b>Frage 14:</b> Welche Art der Küche hat die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)			
<input type="checkbox"/> Geschlossene Küche (separater Raum)	<input type="checkbox"/> Offene Küche (in Wohnraum integriert)	<input type="checkbox"/> Kochnische	
<b>Frage 15:</b> Wie ist die Küche ausgestattet? (Bitte kreuzen Sie nur an, was von dem/der Vermieter:in gestellt wird. Eigenleistungen von dem/der Mieter:in gehören nicht dazu.)			
<input type="checkbox"/> <u>Keine</u> Küchenausstattung von Vermieter:in gestellt	<b>Falls Einbauküche, mit folgender Ausstattung:</b>		
<input type="checkbox"/> Einbauküche (fest verbundene Kombination aus mind. Schränken, Arbeitsplatte und Spüle) → <b>weiter in rechter Hälfte</b>	<input type="checkbox"/> Herd	<input type="checkbox"/> Kühlschrank	<input type="checkbox"/> Spülmaschine
<input type="checkbox"/> Nur einzelne Küchenmöbel/- geräte werden gestellt (keine Einbauküche): _____	<input type="checkbox"/> Backofen	<b>Falls Einbauküche, Alter der Einbauküche:</b>	
	<input type="checkbox"/> 10 Jahre oder jünger	<input type="checkbox"/> 21 Jahre oder älter	
	<input type="checkbox"/> 11 bis 20 Jahre		
<b>Frage 16:</b> 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"/> <u>Keine</u> Schwellen oder Stufen in der Wohnung		
<input type="checkbox"/> Überwiegend hochwertiger Fußbodenbelag in gutem Zustand vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden)	<input type="checkbox"/> Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden (z. B. Rollläden)		
<input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner, ggf. mit Videofunktion	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume		
<input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Keller oder Speicher)	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)		
<input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m <sup>2</sup> )	<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 mindestens 90 cm breit	<input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur dem/der Mieter:in zugänglich)		

**Frage 17:** Gehört zu Ihrer Wohnung eine Garage / ein Stellplatz? (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich) Wenn ja, wie viele?

Stellplatz in einer Tiefgarage, Anzahl:    Stellplatz in einem Carport, Anzahl:

Stellplatz in einer Einzel-/Doppelgarage, Anzahl:    Offener Stellplatz im Freien, Anzahl:

**Falls ja:** Mit Lademöglichkeit für E-Autos?  Ja  Nein

---

**Frage 18:** Welche Beschreibung trifft am ehesten auf den Begrünungsgrad im näheren Umfeld des Gebäudes zu? (nur eine Antwort möglich)

Keine Begrünung  Wenig Begrünung (Einzelpflanze, z. B. Baum/Strauch)  Mittlere Begrünung (mehrere Pflanzen, z. B. Baumreihen, Strauchgruppen)  Starke Begrünung (z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen)

---

**Frage 19:** In welcher Lage befindet sich das Gebäude? (Nur eine Antwort möglich)

Hauptverkehrsstraße/Schienerverkehr mit starkem Verkehrsaufkommen  Spielstraße/verkehrsberuhigtem Bereich

Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen  Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof)

Anliegerstraße

---

**Frage 20:** Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (von Vermieter:in gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen)

Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude)  Einzelöfen (Öl oder Kohle)

Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)  Keine von Vermieter:in gestellte Heizung

Einzelöfen (Gas oder Strom)  Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

---

**Frage 21:** Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (drei fest verbundene Scheiben)

2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (zwei fest verbundene Scheiben)

Kastenfenster / Doppelflügel Fenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen)

Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

---

**Frage 22:** Wurden nach dem 01.01.2010 folgende energetische Maßnahmen von dem/der Vermieter:in nachträglich am Gebäude durchgeführt?

Außenwanddämmung: .....  Ja  Nein  Unbekannt

Fenster austausch (alle Fenster in der Wohnung): .....  Ja  Nein  Unbekannt

Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) .....  Ja  Nein  Unbekannt  
(z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme):

---

**Frage 23:** Wurden seit dem 01.01.2010 Modernisierungsmaßnahmen von dem/der Vermieter:in durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswertsteigerung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten?

Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken):  Ja  Nein  Unbekannt

Elektroinstallation (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt): .....  Ja  Nein  Unbekannt

---

**Frage 24:** 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!

## C Anhang: Fragebogen Vermieter:innen

### Vermieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Dachau/Karlsfeld 2026

**Die Beantwortung der Fragen ist verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/dk-v> vornehmen.

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.

Zugangscode: ID: ;

<b>Frage 00:</b> Können Sie die angefragte Wohnung nicht zuordnen oder steht die Wohnung leer?	<input type="checkbox"/> Ja, Name nicht bekannt → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Ja, aktuell Leerstand → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein, ich kann die Wohnung zuordnen → <b>weiter</b>
<b>Frage 0:</b> Haben Sie im Rahmen der aktuellen Befragung bereits Angaben für diese Wohnung gemacht? (Falls mehrere Schreiben oder mehrere IDs die gleiche Wohnung betreffen.)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage A:</b> Sind Sie selbstnutzende:r Eigentümer:in dieser Wohnung oder ist aus anderen Gründen keine Miete vereinbart?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage B:</b> Hat das Mietvertragsverhältnis nach dem 01.09.2019 begonnen?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Frage C</b>	<input type="checkbox"/> Nein	
<b>Falls nein:</b> Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.09.2019 verändert? (Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>weiter</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>Ende</b>	
<b>Frage C:</b> Liegt die Wohnung in einem Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Reihenhaus oder einem Zweifamilienhaus? (Erläuterung: Es befinden sich maximal zwei Wohnungen an der Adresse)	<input type="checkbox"/> Ja und die Wohnung liegt in Karlsfeld → <b>Ende</b> (nur in Dachau wird ein Mietspiegel für diese Wohnungen erstellt)		
<b>Frage D:</b> Beahlt der/die Mieter:in aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage E:</b> Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden? (öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	<input type="checkbox"/> Unbekannt → <b>weiter</b>
<b>Frage F:</b> Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage G:</b> Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage H:</b> Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert vermietet? (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Frage H1</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>Frage I</b>	
<b>Frage H1:</b> Ist eine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>weiter</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>Ende</b>	
<b>Frage I:</b> Handelt es sich bei dem vermieteten Wohnraum um ein einzelnes WG-Zimmer oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage J:</b> Haben Sie die Wohnung vorübergehend vermietet? (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage K:</b> Haben Sie den Wohnraum an eine öffentliche oder gemeinnützige Institution vermietet, welche den Wohnraum Personen mit dringendem Wohnungsbedarf überlässt?	<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>	<input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage 1:</b> Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat	<input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>	Jahr <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>
<b>Frage 2:</b> Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)	Monat	<input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>	Jahr <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>
<input type="checkbox"/> Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert			

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

Ich erhalte insgesamt von dem/der Mieter:in (Gesamtbetrag): ..... €  
*(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)*

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Nettokaltmiete (= Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage): ..... €

b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten (Monatliche Pauschale/Vorauszahlung): ..... €

c) Möblierungszuschlag: ..... €

d) Garage/Stellplatz: ..... €

e) Einbauküche: ..... €

f) Andere Kosten/Zuschläge für: ..... €

---

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?  
*(laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung, Betriebskostenabrechnung oder Wohnflächenberechnung)* Wohnfläche: ..... m<sup>2</sup>

---

**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? (nur eine Antwort möglich)

ein freistehendes Einfamilienhaus

eine Doppelhaushälfte, ein Zweifamilienhaus oder ein Reihenhauses

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, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.) Anzahl Geschosse: .....

---

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

Keller/Souterrain/Untergeschoss     Gartengeschoss (bei Hanglage)     Erdgeschoss/Hochparterre     Obergeschoss     Mehrere Geschosse

---

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

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

---

**Frage 10:** Wann wurde die Wohnung fertig gestellt? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr!) Baujahr: .....

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

Bis 1918     1946 bis 1959     1978 bis 1983     1995 bis 2001     2010 bis 2015     2021 bis 2025

1919 bis 1945     1960 bis 1977     1984 bis 1994     2002 bis 2009     2016 bis 2020     Unbekannt

<b>Frage 11:</b> Befindet sich ein WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Frage 12:</b> Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter zu Frage 14</b>
<b>Frage 13:</b> Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was von dem/der Vermieter:in gestellt wird. Eigenleistungen von dem/der Mieter:in 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"/> Dusche (der Duschkopf befindet sich <b>nicht</b> über der Badewanne)	<input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag
<input type="checkbox"/> Barrierearme Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)	<input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit
<b>Frage 14:</b> Welche Art der Küche hat die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)	
<input type="checkbox"/> Geschlossene Küche (separater Raum) <input type="checkbox"/> Offene Küche (in Wohnraum integriert) <input type="checkbox"/> Kochnische	
<b>Frage 15:</b> Wie ist die Küche ausgestattet? (Bitte kreuzen Sie nur an, was von dem/der Vermieter:in gestellt wird. Eigenleistungen von dem/der Mieter:in gehören nicht dazu.)	
<input type="checkbox"/> Keine Küchenausstattung von Vermieter:in gestellt	<b>Falls Einbauküche, mit folgender Ausstattung:</b> <input type="checkbox"/> Herd <input type="checkbox"/> Kühlschrank <input type="checkbox"/> Spülmaschine <input type="checkbox"/> Backofen <input type="checkbox"/> Dunstabzug
<input type="checkbox"/> Einbauküche (fest verbundene Kombination aus mind. Schränken, Arbeitsplatte und Spüle) → <b>weiter in rechter Hälfte</b>	<b>Falls Einbauküche, Alter der Einbauküche:</b> <input type="checkbox"/> 10 Jahre oder jünger <input type="checkbox"/> 21 Jahre oder älter <input type="checkbox"/> 11 bis 20 Jahre
<input type="checkbox"/> Nur einzelne Küchenmöbel/- geräte werden gestellt (keine Einbauküche): _____	
<b>Frage 16:</b> 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)
<input type="checkbox"/> Überwiegend hochwertiger Fußbodenbelag in gutem Zustand vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden)	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
<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 Keller oder Speicher)	<input type="checkbox"/> Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)
<input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m <sup>2</sup> )	<input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt
<input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar	<input type="checkbox"/> Stellplätze für Waschmaschine und Geschirrspüler in der Wohnung vorhanden (beides gleichzeitig anschließbar)
<input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden	<input type="checkbox"/> Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)
<input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar	<input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur dem/der Mieter:in zugänglich)
<input type="checkbox"/> Alle Türen mindestens 90 cm breit	
<input type="checkbox"/> <u>Keine</u> Schwellen oder Stufen in der Wohnung	
<b>Frage 17:</b> Gehört zu der Wohnung eine Garage / ein Stellplatz? (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich) Wenn ja, wie viele?	
<input type="checkbox"/> Stellplatz in einer Tiefgarage, Anzahl: <input style="width: 30px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input type="checkbox"/> Stellplatz in einem Carport, Anzahl: <input style="width: 30px; border: 1px solid black;" type="text"/>
<input type="checkbox"/> Stellplatz in einer Einzel-/Doppelgarage, Anzahl: <input style="width: 30px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input type="checkbox"/> Offener Stellplatz im Freien, Anzahl: <input style="width: 30px; border: 1px solid black;" type="text"/>
<b>Falls ja:</b> Mit Lademöglichkeit für E-Autos? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	



**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](mailto:info@alp-institut.de)

Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)