

MIETSPIEGEL

STADT GERMERING

STAND 01.03.2018

1 Allgemeines

Dieser Mietspiegel wurde von der Stadt Germering erstellt. Der Fragebogen wurde im Vergleich zum Fragebogen vom 01.03.2016 etwas angepasst. Es gab einzelne Veränderungen in den Antwortalternativen.

Die Datenerfassung und die statistische Auswertung erfolgte durch das Statistische Beratungslabor des Instituts für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München. Der methodische Ansatz basiert auf dem der vorhergehenden Mietspiegel. Details dazu sind im Statistischen Gutachten zur Erstellung des Mietspiegels der Stadt Germering 2018 zu finden.

Dieser Mietspiegel soll eine objektive und möglichst umfassende Basis zur Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete der frei finanzierten Wohnungen in Germering liefern.

Auf Häuser mit weniger als 4 Wohnungen ist dieser Mietspiegel nicht unmittelbar anzuwenden, sondern kann allenfalls als Orientierungshilfe dienen.

2 Zusammenfassung

1. Die mittlere Nettomonatsmiete pro Quadratmeter in Germering liegt bei 10.33 Euro. Im Mietspiegel 2016 betrug die mittlere Nettomonatsmiete pro Quadratmeter 9.59 Euro. Dies ist eine Steigerung um 7.8%.
2. Die Nettomonatsmiete hängt primär vom Baualter und von der Wohnfläche ab. Ältere Wohnungen sind in der Regel günstiger und die Quadratmetermiete ist bei größeren Wohnungen im Allgemeinen geringer.
3. Folgende Wohnwertmerkmale zeigen einen Einfluss auf den Mietpreis und werden daher zusätzlich in die Berechnung der durchschnittlichen Nettomonatsmiete einbezogen. Hierbei wird zwischen Wohnungen der Baualterskategorie alt (1949 bis 1977) und neu (ab 1978) unterschieden:

Baualterkategorie alt:

- Überwiegend Parkettböden in Wohnräumen
- Vollständig vom Vermieter/von der Vermieterin eingerichtete Einbauküche
- Eigener Gartenanteil
- Vorhandensein einer Dachterrasse
- Erneuerung des Bades (komplett)
- Erneuerung der Installation
- Kein Lift ab dem dritten Stock
- Vorhandensein eines großen Balkons

Baualterkategorie neu:

- Getrenntes Bad und WC
- Vorhandensein von zwei Balkonen
- Einfache Wohnlage
- Erneuerung des Bades (komplett)

3 Daten und Auswertung

Es wurde eine Vollerhebung bei Mieterhaushalten in Gebäuden mit mindestens vier oder mehr Wohneinheiten durchgeführt. Es gingen 1648 Fragebögen bei der Stadt Germering ein. Die eingehenden Fragebögen wurden auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft.

Schließlich wurden 775 mietspiegelrelevante Fragebögen in die Auswertung einbezogen. Diese wurden mit einem generalisierten additiven Regressionsmodell analysiert. Weitere Einzelheiten sind dem Statistischen Gutachten zur Erstellung des Mietspiegels der Stadt Germering 2018 zu entnehmen.

4 Tabellen und Ergebnisse

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Analyse zusammengestellt:

In Tabelle 1 ist die Grundmiete in Euro pro Quadratmeter und Monat (d.h. die Miete für Wohnungen ohne Zusatzausstattung) abhängig von Baualter und Wohnfläche angegeben.

In Tabelle 2 sind die mietspiegelrelevanten Wohnwertmerkmale mit den entsprechenden Zuschlägen und Abschlägen in Euro pro Quadratmeter und Monat zusammengestellt.

Tabelle 3 dient als Hilfe zur Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete. Das genaue Vorgehen wird in Kapitel 5 ausführlich dargestellt.

In Tabelle 4 werden die Spannen der Miete in Euro pro Quadratmeter und Monat für jede Baualterkategorie angegeben.

Tabelle 1: Grundmiete in EUR pro Quadratmeter und Monat									
Wohnfläche in qm	Baujahr								
	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1983	1984 - 1988	1989 - 1995	1996 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2016	ab 2017
30	11.15	11.27	12.12	12.92	13.48	13.51	13.94	15.61	17.11
31	11.06	11.18	12.04	12.83	13.39	13.42	13.85	15.52	17.02
32	10.97	11.10	11.95	12.74	13.30	13.34	13.77	15.43	16.93
33	10.89	11.01	11.86	12.66	13.22	13.25	13.68	15.34	16.85
34	10.80	10.92	11.78	12.57	13.13	13.16	13.59	15.26	16.76
35	10.72	10.84	11.69	12.49	13.04	13.08	13.51	15.17	16.67
36	10.63	10.75	11.61	12.40	12.96	12.99	13.42	15.09	16.59
37	10.55	10.67	11.52	12.32	12.88	12.91	13.34	15.01	16.51
38	10.47	10.59	11.44	12.24	12.79	12.83	13.26	14.92	16.42
39	10.38	10.51	11.36	12.15	12.71	12.75	13.18	14.84	16.34
40	10.30	10.42	11.28	12.07	12.63	12.67	13.09	14.76	16.26
41	10.22	10.34	11.20	11.99	12.55	12.59	13.01	14.68	16.18
42	10.14	10.27	11.12	11.91	12.47	12.51	12.94	14.60	16.10
43	10.07	10.19	11.04	11.84	12.39	12.43	12.86	14.52	16.03
44	9.99	10.11	10.97	11.76	12.32	12.35	12.78	14.45	15.95
45	9.92	10.04	10.89	11.69	12.24	12.28	12.71	14.37	15.88
46	9.84	9.97	10.82	11.61	12.17	12.21	12.64	14.30	15.80
47	9.77	9.90	10.75	11.54	12.10	12.14	12.56	14.23	15.73
48	9.70	9.83	10.68	11.48	12.03	12.07	12.50	14.16	15.66
49	9.64	9.76	10.61	11.41	11.97	12.00	12.43	14.10	15.60
50	9.57	9.70	10.55	11.34	11.90	11.94	12.36	14.03	15.53
51	9.51	9.63	10.49	11.28	11.84	11.87	12.30	13.97	15.47
52	9.45	9.57	10.43	11.22	11.78	11.81	12.24	13.91	15.41
53	9.39	9.52	10.37	11.16	11.72	11.76	12.19	13.85	15.35
54	9.34	9.46	10.31	11.11	11.67	11.70	12.13	13.80	15.30
55	9.29	9.41	10.26	11.06	11.61	11.65	12.08	13.74	15.25
56	9.24	9.36	10.21	11.01	11.56	11.60	12.03	13.69	15.20
57	9.19	9.31	10.16	10.96	11.52	11.55	11.98	13.65	15.15
58	9.14	9.27	10.12	10.91	11.47	11.51	11.94	13.60	15.10
59	9.10	9.22	10.07	10.87	11.43	11.46	11.89	13.56	15.06
60	9.06	9.18	10.03	10.83	11.39	11.42	11.85	13.52	15.02
61	9.02	9.14	9.99	10.79	11.35	11.38	11.81	13.48	14.98
62	8.98	9.10	9.96	10.75	11.31	11.34	11.77	13.44	14.94
63	8.95	9.07	9.92	10.72	11.27	11.31	11.74	13.40	14.91
64	8.91	9.04	9.89	10.68	11.24	11.28	11.70	13.37	14.87
65	8.88	9.00	9.86	10.65	11.21	11.24	11.67	13.34	14.84
66	8.85	8.97	9.83	10.62	11.18	11.21	11.64	13.31	14.81
67	8.82	8.94	9.80	10.59	11.15	11.18	11.61	13.28	14.78
68	8.79	8.92	9.77	10.57	11.12	11.16	11.59	13.25	14.75
69	8.77	8.89	9.74	10.54	11.10	11.13	11.56	13.23	14.73
70	8.74	8.87	9.72	10.51	11.07	11.11	11.54	13.20	14.70
71	8.72	8.84	9.69	10.49	11.05	11.08	11.51	13.18	14.68
72	8.70	8.82	9.67	10.47	11.03	11.06	11.49	13.16	14.66

Tabelle 1: Grundmiete in EUR pro Quadratmeter und Monat									
Wohnfläche in qm	Baujahr								
	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1983	1984 - 1988	1989 - 1995	1996 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2016	ab 2017
73	8.68	8.80	9.65	10.45	11.00	11.04	11.47	13.13	14.63
74	8.65	8.78	9.63	10.43	10.98	11.02	11.45	13.11	14.61
75	8.63	8.76	9.61	10.41	10.96	11.00	11.43	13.09	14.59
76	8.61	8.74	9.59	10.39	10.94	10.98	11.41	13.07	14.57
77	8.59	8.72	9.57	10.37	10.92	10.96	11.39	13.05	14.55
78	8.58	8.70	9.55	10.35	10.90	10.94	11.37	13.03	14.53
79	8.56	8.68	9.53	10.33	10.88	10.92	11.35	13.01	14.51
80	8.54	8.66	9.51	10.31	10.87	10.90	11.33	12.99	14.50
81	8.52	8.64	9.49	10.29	10.85	10.88	11.31	12.98	14.48
82	8.50	8.62	9.47	10.27	10.83	10.86	11.29	12.96	14.46
83	8.48	8.60	9.45	10.25	10.81	10.84	11.27	12.94	14.44
84	8.46	8.58	9.43	10.23	10.79	10.82	11.25	12.92	14.42
85	8.44	8.56	9.41	10.21	10.77	10.80	11.23	12.90	14.40
86	8.42	8.54	9.39	10.19	10.75	10.78	11.21	12.87	14.38
87	8.40	8.52	9.37	10.17	10.72	10.76	11.19	12.85	14.35
88	8.37	8.50	9.35	10.14	10.70	10.74	11.17	12.83	14.33
89	8.35	8.47	9.32	10.12	10.68	10.71	11.14	12.81	14.31
90	8.33	8.45	9.30	10.10	10.65	10.69	11.12	12.78	14.29
91	8.30	8.42	9.28	10.07	10.63	10.66	11.09	12.76	14.26
92	8.28	8.40	9.25	10.05	10.60	10.64	11.07	12.73	14.23
93	8.25	8.37	9.22	10.02	10.58	10.61	11.04	12.71	14.21
94	8.22	8.34	9.19	9.99	10.55	10.58	11.01	12.68	14.18
95	8.19	8.31	9.17	9.96	10.52	10.55	10.98	12.65	14.15
96	8.16	8.28	9.13	9.93	10.49	10.52	10.95	12.62	14.12
97	8.13	8.25	9.10	9.90	10.46	10.49	10.92	12.59	14.09
98	8.10	8.22	9.07	9.87	10.42	10.46	10.89	12.55	14.05
99	8.06	8.18	9.04	9.83	10.39	10.43	10.85	12.52	14.02
100	8.03	8.15	9.00	9.80	10.36	10.39	10.82	12.49	13.99
101	7.99	8.11	8.97	9.76	10.32	10.36	10.78	12.45	13.95
102	7.96	8.08	8.93	9.73	10.29	10.32	10.75	12.41	13.92
103	7.92	8.04	8.89	9.69	10.25	10.28	10.71	12.38	13.88
104	7.88	8.01	8.86	9.65	10.21	10.25	10.67	12.34	13.84
105	7.85	7.97	8.82	9.62	10.17	10.21	10.64	12.30	13.80
106	7.81	7.93	8.78	9.58	10.14	10.17	10.60	12.26	13.77
107	7.77	7.89	8.74	9.54	10.10	10.13	10.56	12.23	13.73
108	7.73	7.85	8.70	9.50	10.06	10.09	10.52	12.19	13.69
109	7.69	7.81	8.66	9.46	10.02	10.05	10.48	12.15	13.65
110	7.65	7.77	8.63	9.42	9.98	10.01	10.44	12.11	13.61

Die in der Tabelle genannte Grundmiete bezieht sich stets auf die Nettomiete, d.h. ohne Nebenkosten wie z.B. Heizung, Warmwasser oder Garage.

Tabelle 2: Monatliche Zuschläge in EUR pro Quadratmeter und Monat Baujahr 1949 - 1977			
	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Überwiegend Parkettböden	+ 0.53	—	
Vollständig eingerichtete Einbauküche	+ 1.22	—	
Eigener Gartenanteil	+ 1.73	—	
Vorhandensein einer Dachterrasse	+ 1.42	—	
Erneuerung des Bades (komplett)	+ 1.25	—	
Erneuerung der Installation	+ 0.65	—	
Kein Lift ab dem 3. Stock	- 0.60		—
Vorhandensein eines großen Balkons	+ 0.42	—	

ab Baujahr 1978			
	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Getrenntes Bad und WC	+ 0.54	—	
Vorhandensein von zwei Balkonen	+ 0.76	—	
Einfache Wohnlage	- 0.47		—
Erneuerung des Bades (komplett)	+ 1.26	—	

Summe der Zuschläge =	
Summe der Abschläge =	

Erklärungen:
<p>Überwiegend Parkettböden: Überwiegend Parkettböden in den Wohnräumen, wobei Flure, Sanitärräume, Küche und Abstellkammer nicht zu den Wohnräumen zählen</p> <p>Vollständig eingerichtete Einbauküche: Vom Vermieter/von der Vermieterin vollständig eingerichtete Einbauküche einschließlich Kühlschrank</p> <p>Erneuerung des Bades (komplett): Vollständige Modernisierung des Badezimmers innerhalb der letzten fünf Jahre</p> <p>Erneuerung der Installation: Erneuerung der Installation (z.B. Elektroinstallation) innerhalb der letzten fünf Jahre</p> <p>Vorhandensein eines großen Balkons: Balkon ab einer Größe von acht Quadratmetern</p> <p>Einfache Wohnlage: Starker Verkehrslärm oder Lage der Hauptwohnräume Richtung Ost oder Nord</p>

Tabelle 3: Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro Quadratmeter und Monat		
	Art der Kosten	Betrag in EUR
Übertrag aus Tabelle 1	Grundmiete / qm	
Übertrag aus Tabelle 2	Summe der Zuschläge	+
Übertrag aus Tabelle 2	Summe der Abschläge	-
Summe		

Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat für die gesamte Wohnfläche		
Summe aus Tabelle 3	Wohnfläche	Betrag in EUR
EUR	×	qm =

Tabelle 4: Spannen in EUR pro Quadratmeter und Monat		
Baujahr	u	o
1949-1965	1.21	1.70
1966-1977	1.25	1.41
1978-1983	1.14	1.29
1984-1988	1.14	1.29
1989-1995	1.14	1.29
1996-2002	1.04	1.36
2003-2009	1.04	1.36
2010-2016	1.04	1.36
ab 2017	1.04	1.36
Erklärungen	u: Abweichung nach unten o: Abweichung nach oben	

Die Berechnung der unteren und oberen Spanne für die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Abschnitt 5.2 erläutert.

5 Wie wird gerechnet?

5.1 Berechnung der monatlichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (ohne Betriebskosten) erfolgt in drei Arbeitsschritten.

Arbeitsschritt 1:

Der für die Wohnung zutreffende Grundpreis der Nettomiete in Euro pro Quadratmeter und Monat wird aus der nach Wohnfläche und Baualter gegliederten **Tabelle 1** abgelesen. Bei Zwischenwerten ist zunächst auf ganze Quadratmeter zu runden (z.B. 38.4 qm auf 38 qm und 38.5 qm auf 39 qm). Der so ermittelte Wert wird in die dazugehörige Zeile der **Tabelle 3** eingetragen.

Arbeitsschritt 2:

In **Tabelle 2** werden die für die Wohnung zutreffenden Zu- und Abschläge in Euro pro Quadratmeter und Monat abgelesen und in die dafür vorgesehenen Felder am rechten Rand der Tabelle eingetragen. Daraus wird die Summe aller Zuschläge und die Summe aller Abschläge getrennt berechnet. Die so ermittelten Zu- und Abschläge sind in **Tabelle 3** zu übertragen.

Arbeitsschritt 3:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter und Monat wird in Tabelle 3 als Summe der Grundmiete pro Quadratmeter und der Summen der Zu- und Abschläge berechnet (**Summe aus Tabelle 3**). Durch Multiplizieren dieses Wertes mit der Wohnfläche erhält man die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Euro pro Monat.

5.2 Berechnung der Spannen

Zusätzlich können zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete mittels Tabelle 4 Spannen pro Quadratmeter und Monat angegeben werden. Diese Spannen ergeben sich aus den Schwankungen der Mietpreise auf Grund von im Mietspiegel nicht erfassten Merkmalen. Die Verwendung von Werten über oder unter der durchschnittlichen ortsüblichen monatlichen Vergleichsmiete bedarf auch innerhalb der Spannen einer

besonderen Begründung.

Zur Berechnung der Spannen wird die für die Wohnung zutreffende untere Abweichung (Spalte u) bzw. obere Abweichung (Spalte o) in Euro pro Quadratmeter und Monat aus der nach Wohnfläche und Baujahr gegliederten Tabelle 4 abgelesen. Die Untergrenze der Spanne für den Nettomietpreis pro Quadratmeter ergibt sich durch Subtrahieren der unteren Abweichung (Spalte u) von der ortsüblichen Nettomiete pro Quadratmeter, die Obergrenze der Spanne für den Nettomietpreis pro Quadratmeter durch Addieren der oberen Abweichung (Spalte o) zu der ortsüblichen Nettomiete pro Quadratmeter. Diese Ober- und Untergrenze der Nettomiete pro Quadratmeter wird mit der Fläche der Wohnung (in Quadratmeter) multipliziert, um die Spanne der Nettomiete für die gesamte Wohnung zu erhalten.

5.3 Beispiel

Das Vorgehen zur korrekten Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird nun an einem Beispiel demonstriert.

Beispiel:

Sie wohnen in einer 72.5 qm großen Drei-Zimmer-Wohnung Baujahr 1957 mit überwiegend Parkettböden in den Wohnräumen und einer vom Vermieter/von der Vermieterin vollständig eingerichteten Einbauküche mit Kühlschrank. Die Hauptwohnräume der Wohnung sind in Richtung Süden und es besteht eine mittlere Belastung durch Verkehrslärm. Die Wohnung befindet sich im dritten Stock in einem Gebäude ohne Lift. 72.5 qm ergeben gerundet 73 qm Wohnfläche.

In Tabelle 1 wird die Grundmiete in Euro pro Quadratmeter und Monat in der Alterskategorie 1949 - 1965 abgelesen: **8.68**

Für die Merkmale *überwiegend Parkettböden in den Wohnräumen* und *vom Vermieter/von der Vermieterin vollständig eingerichtete Einbauküche* muss jeweils ein Zuschlag, für das Merkmal *kein Lift ab dem dritten Stock* ein Abschlag berechnet werden. Die Wohnlage mit mittlerer Belastung durch Verkehrslärm und den Hauptwohnräumen in Richtung Süden ist als durchschnittliche Wohnlage einzustufen, weshalb es hierfür weder Zu- noch Abschläge gibt.

Überwiegend Parkettböden in den Wohnräumen:	+ 0.53
Vom Vermieter/von der Vermieterin	
vollständig eingerichtete Einbauküche:	+ 1.22
Summe der Zuschläge:	+ 1.75

Kein Lift ab 3. Stock:	-0.60
Summe der Abschläge:	-0.60

Summe der Zuschläge:	+ 1.75
Summe der Abschläge:	- 0.60
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 1.15

Als **Ergebnis** für die ortsübliche Vergleichsmiete erhält man in Euro:

$$\begin{aligned}
 &(\text{Grundmiete} + \text{Zu- und Abschläge}) \times \text{Wohnfläche} = \\
 &(8.68 + 1.15) \times 72.5 = \\
 &9.83 \quad \times 72.5 = \underline{\underline{712.67}}
 \end{aligned}$$

Die Berechnung der Mietspanne ergibt sich aus Tabelle 4. Diese Berechnung **enthält nicht die Betriebskosten**, da diese getrennt abgerechnet werden.

**Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die
Stadtverwaltung Germering,
Rathausplatz 1, 82110 Germering,
Tel.: 089/89419101.**

