

Mietspiegel der Stadt

Germering

Stand: 01.03.2014

1 Allgemeines

Dieser Mietspiegel wurde von der Stadt Germering erstellt. Der Fragebogen wurde im Vergleich zum Fragebogen vom 01.03.2012 erweitert. Es gab einzelne Veränderungen in den Antwortalternativen und es wurde eine Frage bezüglich der in den letzten 10 Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen hinzugenommen.

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 den Vorgänger-Mietspiegeln. Details dazu sind im Statistischen Gutachten zur Erstellung des Mietspiegels der Stadt Germering 2014 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 dient allenfalls als Orientierungshilfe.

2 Zusammenfassung

1. Die mittlere Nettomonatsmiete pro Quadratmeter in Germering liegt bei 8.87 Euro. Im Mietspiegel 2012 betrug die mittlere Nettomonatsmiete pro Quadratmeter 8.56 Euro, was eine Steigerung um 3.7 % ist.
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:

- Bad und WC getrennt
- Überwiegend Parkettböden in Wohnräumen
- Vom Vermieter vollständig eingerichtete Einbauküche
- Boiler
- Kein Lift ab dem 3. Stock
- Gute Wohnlage
- Toilette komplett modernisiert

Baualterkategorie neu:

- Separate Bade- und Duschwanne
- Überwiegend Isolierverglasung
- Einfache Wohnlage

3 Daten und Auswertung

Es wurde eine Vollerhebung bei Mieterhaushalten in Gebäuden mit mindestens vier oder mehr Wohneinheiten durchgeführt. Es gingen 1795 Fragebögen bei der Stadt Germering ein. Die eingehenden Fragebögen wurden auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft.

Schließlich wurden 888 mietspiegelrelevante Fragebögen in die Auswertung einbezogen. Diese wurden mit einem generalisierten additiven Regressionsmodell analysiert. Weitere Einzelheiten sind dem Statistischen Gutachten 2014 zu entnehmen.

4 Tabellen und Ergebnisse

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Analyse zusammengestellt:

In Tabelle 1 ist die Grundmiete in Euro pro qm 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 qm 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 qm und Monat für jede Baualterskategorie angegeben.

Schließlich gibt Tabelle 5 eine Übersicht über die Häufigkeiten der untersuchten Wohnwertmerkmale in den beantworteten Fragebögen.

Tabelle 1: Grundmiete in EUR pro qm und Monat								
Wohnfläche in qm	Baujahr							
	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1983	1984 - 1988	1989 - 1995	1996 - 2002	2003 - 2009	ab 2010
30	10.27	10.82	11.61	12.11	12.44	12.66	13.12	13.67
31	10.16	10.71	11.51	12.01	12.34	12.56	13.02	13.56
32	10.06	10.61	11.40	11.90	12.23	12.46	12.91	13.46
33	9.96	10.51	11.30	11.80	12.13	12.35	12.81	13.36
34	9.85	10.40	11.20	11.70	12.03	12.25	12.71	13.26
35	9.75	10.30	11.10	11.60	11.93	12.15	12.61	13.16
36	9.65	10.21	11.00	11.50	11.83	12.05	12.51	13.06
37	9.56	10.11	10.90	11.40	11.73	11.95	12.41	12.96
38	9.46	10.01	10.80	11.31	11.63	11.86	12.31	12.86
39	9.37	9.92	10.71	11.21	11.54	11.76	12.22	12.77
40	9.27	9.83	10.62	11.12	11.45	11.67	12.13	12.68
41	9.18	9.74	10.53	11.03	11.36	11.58	12.04	12.59
42	9.10	9.65	10.44	10.94	11.27	11.49	11.95	12.50
43	9.01	9.56	10.36	10.86	11.18	11.41	11.86	12.41
44	8.93	9.48	10.27	10.77	11.10	11.32	11.78	12.33
45	8.85	9.40	10.19	10.69	11.02	11.24	11.70	12.25
46	8.77	9.32	10.11	10.61	10.94	11.17	11.62	12.17
47	8.69	9.24	10.04	10.54	10.87	11.09	11.55	12.10
48	8.62	9.17	9.96	10.47	10.79	11.02	11.47	12.02
49	8.55	9.10	9.89	10.39	10.72	10.95	11.40	11.95
50	8.48	9.03	9.82	10.33	10.65	10.88	11.33	11.88
51	8.41	8.96	9.76	10.26	10.59	10.81	11.27	11.82
52	8.35	8.90	9.69	10.19	10.52	10.74	11.20	11.75
53	8.28	8.83	9.63	10.13	10.46	10.68	11.14	11.69
54	8.22	8.77	9.57	10.07	10.39	10.62	11.08	11.62
55	8.16	8.71	9.50	10.01	10.33	10.56	11.01	11.56
56	8.10	8.65	9.44	9.95	10.27	10.50	10.95	11.50
57	8.04	8.59	9.39	9.89	10.21	10.44	10.89	11.44
58	7.98	8.53	9.33	9.83	10.16	10.38	10.84	11.39
59	7.92	8.48	9.27	9.77	10.10	10.32	10.78	11.33
60	7.87	8.42	9.21	9.71	10.04	10.26	10.72	11.27
61	7.81	8.36	9.15	9.65	9.98	10.21	10.66	11.21
62	7.75	8.30	9.09	9.60	9.92	10.15	10.60	11.15
63	7.69	8.24	9.04	9.54	9.87	10.09	10.55	11.10
64	7.64	8.19	8.98	9.48	9.81	10.03	10.49	11.04
65	7.58	8.13	8.92	9.43	9.75	9.98	10.43	10.98
66	7.52	8.08	8.87	9.37	9.70	9.92	10.38	10.93
67	7.47	8.02	8.82	9.32	9.64	9.87	10.32	10.87
68	7.42	7.97	8.76	9.26	9.59	9.82	10.27	10.82
69	7.37	7.92	8.71	9.21	9.54	9.76	10.22	10.77
70	7.32	7.87	8.66	9.16	9.49	9.71	10.17	10.72
71	7.27	7.82	8.61	9.11	9.44	9.67	10.12	10.67
72	7.22	7.77	8.57	9.07	9.40	9.62	10.08	10.63

Tabelle 1: Grundmiete in EUR pro qm und Monat								
Wohnfläche in qm	Baujahr							
	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1983	1984 - 1988	1989 - 1995	1996 - 2002	2003 - 2009	ab 2010
73	7.18	7.73	8.52	9.02	9.35	9.58	10.03	10.58
74	7.14	7.69	8.48	8.98	9.31	9.53	9.99	10.54
75	7.10	7.65	8.44	8.94	9.27	9.50	9.95	10.50
76	7.06	7.61	8.41	8.91	9.23	9.46	9.91	10.46
77	7.03	7.58	8.37	8.87	9.20	9.42	9.88	10.43
78	6.99	7.54	8.34	8.84	9.17	9.39	9.85	10.40
79	6.96	7.51	8.31	8.81	9.14	9.36	9.82	10.37
80	6.93	7.49	8.28	8.78	9.11	9.33	9.79	10.34
81	6.91	7.46	8.25	8.75	9.08	9.31	9.76	10.31
82	6.88	7.44	8.23	8.73	9.06	9.28	9.74	10.29
83	6.86	7.41	8.21	8.71	9.03	9.26	9.71	10.26
84	6.84	7.39	8.18	8.69	9.01	9.24	9.69	10.24
85	6.82	7.37	8.17	8.67	8.99	9.22	9.68	10.22
86	6.80	7.36	8.15	8.65	8.98	9.20	9.66	10.21
87	6.79	7.34	8.13	8.63	8.96	9.19	9.64	10.19
88	6.77	7.33	8.12	8.62	8.95	9.17	9.63	10.18
89	6.76	7.31	8.11	8.61	8.94	9.16	9.62	10.17
90	6.75	7.30	8.10	8.60	8.93	9.15	9.61	10.16
91	6.74	7.30	8.09	8.59	8.92	9.14	9.60	10.15
92	6.74	7.29	8.08	8.58	8.91	9.13	9.59	10.14
93	6.73	7.28	8.08	8.58	8.91	9.13	9.59	10.14
94	6.73	7.28	8.07	8.58	8.90	9.13	9.58	10.13
95	6.73	7.28	8.07	8.57	8.90	9.12	9.58	10.13
96	6.73	7.28	8.07	8.57	8.90	9.12	9.58	10.13
97	6.73	7.28	8.07	8.57	8.90	9.13	9.58	10.13
98	6.73	7.28	8.08	8.58	8.90	9.13	9.59	10.13
99	6.74	7.29	8.08	8.58	8.91	9.13	9.59	10.14
100	6.74	7.29	8.09	8.59	8.91	9.14	9.59	10.14
101	6.75	7.30	8.09	8.59	8.92	9.14	9.60	10.15
102	6.76	7.31	8.10	8.60	8.93	9.15	9.61	10.16
103	6.76	7.32	8.11	8.61	8.94	9.16	9.62	10.17
104	6.77	7.33	8.12	8.62	8.95	9.17	9.63	10.18
105	6.78	7.34	8.13	8.63	8.96	9.18	9.64	10.19
106	6.80	7.35	8.14	8.64	8.97	9.19	9.65	10.20
107	6.81	7.36	8.15	8.65	8.98	9.21	9.66	10.21
108	6.82	7.37	8.17	8.67	8.99	9.22	9.67	10.22
109	6.83	7.39	8.18	8.68	9.01	9.23	9.69	10.24
110	6.85	7.40	8.19	8.69	9.02	9.24	9.70	10.25

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 qm und Monat			
Baujahr 1949 - 1977			
	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Bad und WC getrennt	+ 0.25	—	
Überwiegend Parkettböden	+ 0.47	—	
Vollständig eingerichtete Einbauküche	+ 0.84	—	
Boiler	- 0.66		—
Kein Lift ab dem 3. Stock	- 0.51		—
Gute Wohnlage	+ 0.26	—	
Toilette komplett modernisiert	+ 0.55	—	

ab Baujahr 1978			
	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Separate Bade- und Duschwanne	+ 0.53	—	
Überwiegend Isolierverglasung	+ 0.36	—	
Einfache Wohnlage	- 0.70		—

Summe der Zuschläge =	
Summe der Abschläge =	

Erklärungen
Einfache Wohnlage: Starker Verkehrslärm oder Lage der Hauptwohnräume Richtung Ost oder Nord Gute Wohnlage: Praktisch keine Belästigung durch Verkehrslärm und gleichzeitig Lage der Hauptwohnräume Richtung Süd oder West Überwiegend Parkettböden: Überwiegend Parkettböden in den Wohnräumen Vollständig eingerichtete Einbauküche: Vom Vermieter vollständig eingerichtete Einbauküche Boiler: Warmwasserversorgung über Boiler Toilette komplett modernisiert: Toilette wurde innerhalb der letzten 10 Jahre komplett modernisiert (weitere Einzelheiten sind dem Statistischen Gutachten zum Miet- spiegel 2014 zu entnehmen)

Tabelle 3: Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro qm 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 qm und Monat		
Baujahr	u	o
1949-1965	1.28	1.39
1966-1977	0.83	0.99
1978-1983	0.96	1.13
1984-1988	0.96	1.13
1989-1995	0.96	1.13
1996-2002	1.39	0.90
2003-2009	1.39	0.90
ab 2010	1.39	0.90
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 qm und Monat wird aus der nach Wohnfläche und Baualter gegliederten **Tabelle 1** abgelesen. Bei Zwischenwerten ist zunächst auf ganze qm zu runden (z.B. 38.4 qm auf 38 qm und 87.5 qm auf 88 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 qm 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 Summe aus Grundpreis und Zu- und Abschlägen wird mittels der **Summe aus Tabelle 3** berechnet. Durch Multiplizieren mit der Wohnfläche erhält man daraus die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Euro pro Monat.

5.2 Berechnung der Spannen

Zusätzlich können zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete mittels Tabelle 4 Spannen pro qm und Monat angegeben werden. Diese Spannen ergeben sich aus den Schwankungen der Mietpreise auf Grund von im Mietpiegel 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

qm 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) auf die ortsübliche Nettomiete pro Quadratmeter. Diese Ober- und Untergrenze der Nettomiete pro Quadratmeter wird mit der Fläche der Wohnung (in qm) 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 78.5 qm großen Dreizimmerwohnung Baujahr 1973 mit einer vom Vermieter vollständig eingerichteten Einbauküche und einem getrenntem Bad und WC, das vor 4 Jahren komplett renoviert wurde. Die Hauptwohnräume der Wohnung sind in Richtung Süden und Westen und es besteht eine mittlere Belastung durch Verkehrslärm. Die Wohnung befindet sich im vierten Stock in einem Gebäude ohne Lift. 78.5 qm ergeben gerundet 79 qm Wohnfläche.

In Tabelle 1 wird die Grundmiete pro qm und Monat in der Alterskategorie 1966 - 1977 abgelesen: **7.51**

Für die Merkmale *Vom Vermieter vollständig eingerichtete Einbauküche, Bad und WC getrennt* und *Toilette komplett modernisiert* muss jeweils ein Zuschlag, für das Merkmal *kein Lift ab dem 3. Stock* ein Abschlag berechnet werden. Die Wohnlage mit mittlerer Belastung durch Verkehrslärm und den Hauptwohnräumen in Richtung Süden und Westen ist als durchschnittliche Wohnlage einzustufen, weshalb es hierfür weder Zu- noch Abschläge gibt.

Vom Vermieter vollständig eingerichtete Einbauküche:	+ 0.84
Bad und WC getrennt:	+ 0.25
Toilette komplett modernisiert:	+ 0.55
Summe der Zuschläge:	+ 1.64

kein Lift ab dem 3. Stock:	-0.51
Summe der Abschläge:	-0.51

Summe der Zuschläge:	+ 1.64
Summe der Abschläge:	- 0.51
Summe der Zu- und Abschläge:	1.13

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

$$\begin{aligned}
 &(\text{Grundmiete} + \text{Zu- und Abschläge}) \times \text{Wohnfläche} = \\
 &(7.51 + 1.13) \times 78.5 = \\
 &8.64 \times 78.5 = \underline{\underline{678.24}}
 \end{aligned}$$

Die Berechnung der Mietspanne ergibt sich aus Tabelle 4. Hier ist der entsprechende obere Wert 0.99 Euro pro Quadratmeter und der entsprechende untere Wert 0.83 Euro pro Quadratmeter für die Alterskategorie 1966 bis 1977. Durch Addition beziehungsweise Subtraktion der oberen und unteren Grenze auf die ortsübliche Nettomiete pro Quadratmeter ergibt sich die Spanne für die Nettomiete pro Quadratmeter. Multipliziert mit der Fläche in Quadratmetern, in diesem Beispiel 78.5, erhält man die **obere Grenze**:

$$\begin{aligned}
 &(8.64 + 0.99) \times 78.5 = \\
 &9.63 \quad \times 78.5 = \underline{\underline{755.96}}
 \end{aligned}$$

Für die **untere Grenze** ergibt sich:

$$\begin{aligned}
 &(8.64 - 0.83) \times 78.5 = \\
 &7.81 \quad \times 78.5 = \underline{\underline{613.09}}
 \end{aligned}$$

Diese Berechnung **enthält nicht die Betriebskosten**. Diese werden getrennt abgerechnet.

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