

MIETSPIEGEL

STADT GERMERING

STAND 01.03.2022





Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

für die Erstellung dieses aktuellen Mietspiegels hatte im Frühjahr 2022 erneut die nötige, schriftliche Befragung der Mieterinnen und Mieter in Germering stattgefunden, mit guter Beteiligung. Herzlichen Dank dafür!

Anschließend wurden die Daten, wie gewohnt, nach wissenschaftlichen Kriterien vom Statistischen Beratungslabor der Ludwig-Maximilians-Universität München (Prof. Dr. Küchenhoff) ausgewertet und aufbereitet. Das Ergebnis ist ein qualifizierter Mietspiegel, nach dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen ermitteln lässt (§558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs).

Mit Hilfe des alle zwei Jahre erstellten Mietspiegels wollen wir sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch Vermieterinnen und Vermieter Transparenz auf dem Wohnungsmarkt schaffen und zum Rechtsfrieden beitragen. Denn die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ist entscheidend für die Antwort auf die Frage, ob eine Mieterhöhung zulässig ist. Da im Streitfall der Mietspiegel von den zuständigen Gerichten angewendet wird, lassen sich aufwändige und teure Sachverständigengutachten in der Regel vermeiden und die allermeisten Streitigkeiten um die Miethöhe außergerichtlich lösen.

Mein Dank gilt allen, die die Fortschreibung des Mietspiegels begleitet haben. Den Vermieterinnen und Vermietern sowie allen Mieterinnen und Mietern in Germering wünsche ich eine konfliktfreie Partnerschaft.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Haas
Oberbürgermeister

1 Allgemeines

Dieser Mietspiegel wurde von der Stadt Germering erstellt. Der Fragebogen wurde im Vergleich zur Umfrage vom 01.03.2020 aktualisiert. 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 2022 zu finden.

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

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Er gilt insbesondere nicht für

- preisgebundene Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus,
- gewerblich und eigengenutzte Wohnungen,
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

Auf Häuser mit weniger als vier 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 11,81 Euro. Im Mietspiegel 2020 betrug die mittlere Nettomonatsmiete pro Quadratmeter 10,90 Euro. Dies ist eine Steigerung um 8,3 %.
2. Die Nettomonatsmiete hängt primär vom Baujahr 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 Baujahreskategorie alt (vor 1977) und neu (ab 1978) unterschieden:

Kategorie bis Baujahr 1977

- Handtuch-Heizkörper
- Teppichböden in Wohnräumen
- PVC-Böden in Wohnräumen
- Vollständig eingerichtete Einbauküche
- Dachterrasse
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung des Bades (komplett)
- Erneuerung der Toilette (komplett)
- Erneuerung der Installation
- Kein Lift ab dem dritten Stock
- Eigener Garten
- Zweizimmerwohnung
- Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten über 250m

Kategorie ab Baujahr 1978

- Vinylböden in Wohnräumen
- Vollständig eingerichtete Einbauküche
- Dachterrasse
- Erneuerung der Installation
- Eigener Garten
- Einfache Wohnlage

3 Daten und Auswertung

Es wurde eine Vollerhebung bei Mieter*innen-Haushalten in Gebäuden mit mindestens vier oder mehr Wohneinheiten durchgeführt. Dabei gingen 1446 Fragebögen bei der Stadt Germering ein, die auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft wurden.

Schließlich wurden 808 mietspiegelrelevante Fragebögen in die Auswertung einbezogen und mit einem generalisierten additiven Regressionsmodell analysiert. Weitere Einzelheiten sind dem Statistischen Gutachten zur Erstellung des Mietspiegels der Stadt Germering 2022 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 Baujahr 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 verschiedene Baujahreskategorien angegeben.

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	2010 - 2016	ab 2017
30	13,60	13,85	14,41	14,82	15,12	15,36	16,11	17,72	19,70
31	13,45	13,70	14,26	14,67	14,97	15,21	15,96	17,57	19,55
32	13,30	13,55	14,11	14,52	14,82	15,06	15,81	17,42	19,40
33	13,15	13,40	13,96	14,37	14,67	14,91	15,66	17,27	19,25
34	13,00	13,25	13,81	14,22	14,52	14,77	15,51	17,12	19,10
35	12,86	13,11	13,67	14,08	14,38	14,62	15,37	16,98	18,96
36	12,71	12,96	13,52	13,93	14,23	14,48	15,22	16,83	18,81
37	12,57	12,82	13,38	13,79	14,09	14,33	15,08	16,69	18,67
38	12,43	12,68	13,24	13,65	13,95	14,19	14,94	16,55	18,53
39	12,29	12,54	13,10	13,51	13,81	14,05	14,80	16,41	18,39
40	12,15	12,40	12,96	13,37	13,67	13,91	14,66	16,27	18,25
41	12,01	12,26	12,82	13,23	13,53	13,78	14,52	16,13	18,11
42	11,88	12,13	12,69	13,10	13,40	13,64	14,39	16,00	17,98
43	11,75	12,00	12,56	12,97	13,27	13,51	14,26	15,87	17,85
44	11,62	11,87	12,43	12,84	13,14	13,38	14,13	15,74	17,72
45	11,49	11,74	12,30	12,71	13,01	13,26	14,00	15,61	17,59
46	11,37	11,62	12,18	12,59	12,89	13,13	13,88	15,49	17,47
47	11,25	11,50	12,06	12,47	12,77	13,02	13,76	15,37	17,35
48	11,14	11,39	11,95	12,36	12,66	12,90	13,65	15,26	17,24
49	11,03	11,28	11,84	12,25	12,55	12,80	13,54	15,15	17,13
50	10,93	11,18	11,74	12,15	12,45	12,69	13,44	15,05	17,03
51	10,83	11,08	11,65	12,05	12,35	12,60	13,35	14,95	16,93
52	10,75	10,99	11,56	11,97	12,26	12,51	13,26	14,87	16,84
53	10,66	10,91	11,48	11,88	12,18	12,43	13,17	14,78	16,76
54	10,59	10,84	11,40	11,81	12,11	12,35	13,10	14,71	16,69
55	10,52	10,77	11,33	11,74	12,04	12,29	13,03	14,64	16,62
56	10,46	10,71	11,27	11,68	11,98	12,23	12,97	14,58	16,56
57	10,41	10,66	11,22	11,63	11,93	12,17	12,92	14,53	16,51
58	10,36	10,61	11,17	11,58	11,88	12,12	12,87	14,48	16,46
59	10,32	10,57	11,13	11,54	11,84	12,08	12,83	14,44	16,41
60	10,28	10,53	11,09	11,50	11,80	12,04	12,79	14,40	16,38
61	10,25	10,49	11,06	11,47	11,76	12,01	12,76	14,37	16,34
62	10,22	10,47	11,03	11,44	11,74	11,98	12,73	14,34	16,32
63	10,19	10,44	11,00	11,41	11,71	11,96	12,70	14,31	16,29
64	10,17	10,42	10,98	11,39	11,69	11,93	12,68	14,29	16,27
65	10,15	10,40	10,96	11,37	11,67	11,91	12,66	14,27	16,25
66	10,13	10,38	10,95	11,36	11,65	11,90	12,65	14,26	16,23
67	10,12	10,37	10,93	11,34	11,64	11,89	12,63	14,24	16,22
68	10,11	10,36	10,92	11,33	11,63	11,87	12,62	14,23	16,21
69	10,10	10,35	10,91	11,32	11,62	11,87	12,61	14,22	16,20
70	10,09	10,34	10,91	11,32	11,61	11,86	12,61	14,22	16,19
71	10,09	10,34	10,90	11,31	11,61	11,85	12,60	14,21	16,19
72	10,09	10,34	10,90	11,31	11,61	11,85	12,60	14,21	16,19

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	2010 - 2016	ab 2017
73	10,08	10,33	10,90	11,31	11,60	11,85	12,60	14,21	16,18
74	10,08	10,33	10,90	11,30	11,60	11,85	12,59	14,20	16,18
75	10,08	10,33	10,90	11,31	11,60	11,85	12,60	14,21	16,18
76	10,09	10,34	10,90	11,31	11,61	11,85	12,60	14,21	16,19
77	10,09	10,34	10,90	11,31	11,61	11,85	12,60	14,21	16,19
78	10,09	10,34	10,90	11,31	11,61	11,86	12,60	14,21	16,19
79	10,09	10,34	10,91	11,31	11,61	11,86	12,60	14,21	16,19
80	10,10	10,35	10,91	11,32	11,62	11,86	12,61	14,22	16,20
81	10,10	10,35	10,91	11,32	11,62	11,86	12,61	14,22	16,20
82	10,10	10,35	10,91	11,32	11,62	11,86	12,61	14,22	16,20
83	10,10	10,35	10,91	11,32	11,62	11,86	12,61	14,22	16,20
84	10,10	10,35	10,91	11,32	11,62	11,86	12,61	14,22	16,20
85	10,09	10,34	10,90	11,31	11,61	11,86	12,60	14,21	16,19
86	10,09	10,34	10,90	11,31	11,61	11,85	12,60	14,21	16,18
87	10,08	10,33	10,89	11,30	11,60	11,84	12,59	14,20	16,18
88	10,07	10,31	10,88	11,29	11,58	11,83	12,58	14,19	16,16
89	10,05	10,30	10,86	11,27	11,57	11,81	12,56	14,17	16,15
90	10,03	10,28	10,84	11,25	11,55	11,80	12,54	14,15	16,13
91	10,01	10,26	10,82	11,23	11,53	11,78	12,52	14,13	16,11
92	9,99	10,24	10,80	11,21	11,51	11,75	12,50	14,11	16,09
93	9,96	10,21	10,77	11,18	11,48	11,72	12,47	14,08	16,06
94	9,93	10,18	10,74	11,15	11,45	11,69	12,44	14,05	16,03
95	9,90	10,15	10,71	11,12	11,42	11,66	12,41	14,02	16,00
96	9,86	10,11	10,67	11,08	11,38	11,63	12,37	13,98	15,96
97	9,82	10,07	10,63	11,04	11,34	11,59	12,33	13,94	15,92
98	9,78	10,03	10,59	11,00	11,30	11,54	12,29	13,90	15,88
99	9,73	9,98	10,55	10,96	11,25	11,50	12,25	13,86	15,83
100	9,69	9,94	10,50	10,91	11,21	11,45	12,20	13,81	15,79
101	9,64	9,89	10,45	10,86	11,16	11,40	12,15	13,76	15,73
102	9,58	9,83	10,39	10,80	11,10	11,35	12,09	13,70	15,68
103	9,53	9,78	10,34	10,75	11,05	11,29	12,04	13,65	15,63
104	9,47	9,72	10,28	10,69	10,99	11,23	11,98	13,59	15,57
105	9,41	9,66	10,22	10,63	10,93	11,17	11,92	13,53	15,51
106	9,35	9,60	10,16	10,57	10,87	11,11	11,86	13,47	15,45
107	9,29	9,54	10,10	10,51	10,81	11,05	11,80	13,41	15,39
108	9,22	9,47	10,03	10,44	10,74	10,99	11,73	13,34	15,32
109	9,16	9,41	9,97	10,38	10,68	10,92	11,67	13,28	15,26
110	9,09	9,34	9,91	10,31	10,61	10,86	11,61	13,21	15,19

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 bis Baujahr 1977			
	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Handtuch-Heizkörper	+ 0,45	—	
Teppichböden in Wohnräumen	- 0,35		—
PVC-Böden in Wohnräumen	- 0,59		—
Vollständig eingerichtete Einbauküche	+ 1,66	—	
Dachterrasse	+ 2,14	—	
Erneuerung der Fenster	+ 0,99	—	
Erneuerung des Bades (komplett)	+ 1,16	—	
Erneuerung der Toilette (komplett)	+ 1,43	—	
Erneuerung der Installation	+ 1,08	—	
Kein Lift ab dem dritten Stock	- 0,80		—
Eigener Garten	+ 1,14	—	
Zweizimmerwohnung	+ 0,73	—	
Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten über 250m	- 0,60		—

ab Baujahr 1978			
	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Vinylböden in Wohnräumen	+ 0,58	—	
Vollständig eingerichtete Einbauküche	+ 0,44	—	
Dachterrasse	+ 0,32	—	
Erneuerung der Installation	+ 1,70	—	
Eigener Garten	+ 0,75	—	
Einfache Wohnlage	- 0,34		—

Summe der Zuschläge =	
Summe der Abschläge =	

Bodenausstattung: Flure, Sanitärräume, Küche und Abstellkammer zählen nicht zu den Wohnräumen

Vollständig eingerichtete Einbauküche: Vom Vermieter/von der Vermieterin vollständig eingerichtete Einbauküche einschließlich Kühlschrank

Erneuerung des Bades (komplett): Vollständige Modernisierung des Bades innerhalb der letzten fünf Jahre

Erneuerung der Toilette (komplett): Vollständige Modernisierung der Toilette innerhalb der letzten fünf Jahre, soweit es sich um eine separate Toilette handelt

Erneuerung der Installation: Erneuerung der Elektroinstallation oder Sanitärinstallation innerhalb der letzten fünf Jahre

Eigener Garten: Alleinige Nutzung des Gartens (umzäunter Bereich)

Zweizimmerwohnung: Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer (ohne Küche und Bad). Eine Eineinhalbzimmerwohnung zählt als Zweizimmerwohnung

Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten über 250m: Die Entfernung der Wohnung zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs beträgt fußläufig mehr als 250 Meter

Einfache Wohnlage: Starker Verkehrslärm oder Lage der Hauptwohnräume Richtung Ost oder Nord

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 qm und Monat		
Baujahr	u	o
1949-1965	1,46	2,01
1966-1977	1,69	1,81
Ab 1978	1,67	1,70
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 Baujahr 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 PVC-Böden 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 Distanz zur nächsten Einkaufsmöglichkeit beträgt 500m. 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: **10,08** Euro.

Für das Merkmale *Vollständig eingerichtete Einbauküche* muss ein Zuschlag, für die Merkmal *PVC-Böden in Wohnräumen* und *Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten über 250m* 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.

Vollständig eingerichtete Einbauküche:	+ 1,66
--	--------

Summe der Zuschläge:	+ 1,66
-----------------------------	---------------

PVC-Böden in Wohnräumen	-0,59
-------------------------	-------

Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten über 250m	-0,60
---	-------

Summe der Abschläge:	-1,19
-----------------------------	--------------

Summe der Zuschläge:	+ 1,66
----------------------	--------

Summe der Abschläge:	- 1,19
----------------------	--------

Summe der Zu- und Abschläge:	+ 0,47
-------------------------------------	---------------

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

(Grundmiete + Zu- und Abschläge) × Wohnfläche =

(10,08 + 0,47) × 72,5 =

10,55 × 72,5 = **764,88**

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

Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Verkauf sowie Vervielfältigungen jeglicher Art, auch die Einreichung in elektronische Datensysteme, bleiben der Stadt Germering vorbehalten.

Auskunftsstelle:

Stadt Germering
Frau Giljohann
Rathausplatz 1
82110 Germering
Telefon: 089-89419101
Fax: 089-89419133
E-Mail: obbuero@germering.bayern.de

Impressum

Herausgeber:

Stadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering

Erstellung:

Statistisches Beratungslabor (StaBLab)
Ludwig-Maximilians-Universität München
Institut für Statistik
Ludwigstr. 33
80539 München

unter Beteiligung des Mietervereins München e.V. und des Eigenheimervereins Germering e.V.

