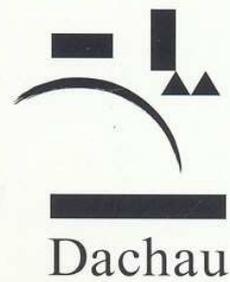


Dachauer
Mietspiegel

für nicht
preisgebundene
Mietwohnungen
Herausgegeben
von der
Stadt Dachau



Geleitwort des Oberbürgermeisters

Mit der vorliegenden Auflage wird der Mietspiegel für Dachau aus dem Jahre 2006 zum Stand Januar 2008 fortgeschrieben.

Im Jahre 1996 legte ein einstimmiger Beschluss des Dachauer Stadtrates den Grundstein für die Erstellung eines Mietspiegels mit dem Ziel, sowohl Mietern als auch Vermietern die ortsüblichen Vergleichsmieten in klarer und übersichtlicher Form darzustellen. Durch einen Stadtratsbeschluss vom 06.12.2005 wurde dieser Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB anerkannt und zum 01.01.2008 fortgeschrieben.



Das Ziel der klaren und übersichtlichen Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmieten erfüllten die bislang erschienenen Ausgaben des Dachauer Mietspiegels voll und ganz. Der Mietspiegel erwies sich in den vergangenen Jahren als sinnvolles Hilfsmittel bei der Berechnung von Mieten. Die erhoffte Beruhigung auf dem Dachauer Mietwohnungsmarkt sowie der Rückgang der Mietstreitigkeiten vor dem Dachauer Amtsgericht seien hier nur beispielhaft für die positiven Auswirkungen, die auf den Mietspiegel zurückzuführen sind, genannt. Auch der Mieterverein Dachau stellte im Rahmen seiner Beratungstätigkeit weniger Streitfälle fest. Es ist deshalb nur folgerichtig, an diesem bewährten Instrument festzuhalten.

Für die Erstellung der Ausgabe 2008 zeichnet wiederum das EMA-Institut Regensburg verantwortlich. Dieses legte zur Fortschreibung des Mietspiegels gemäß den gesetzlichen Bestimmungen Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden zugrunde.

Ich hoffe, dass die neueste Fassung des Mietspiegels wieder auf große Resonanz stoßen wird und sich als Hilfsmittel auf dem Wohnungsmarkt weiterhin etabliert. Der Gemeinde Karlsfeld und dem EMA-Institut danke ich an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren.

Dachau im Dezember 2007

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Bürgel'.

Peter Bürgel, Oberbürgermeister

Der Dachauer Mietspiegel für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Im Jahr 2005 wurde der Mietspiegel im Auftrag der Stadt Dachau auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen neu erstellt. Er wurde vom Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und im Jahr 2007 nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst. Die Mietspiegelerstellung sowie die Fortschreibung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen. Unterstützend und beratend beteiligt waren die Stadtverwaltung Dachau, die Gemeinde Karlsfeld und der Mieterverein Dachau und Umgebung e.V.

Rechtliche Grundlagen

Ein Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als *Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete*, welche aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§§ 558c Abs. 1, 558 Abs. 2 BGB). Durch die Abbildung des Mietniveaus für verschiedene Wohnraumklassen wird die eigenverantwortliche Festsetzung von Mieten für die Mietvertragsparteien erleichtert. Der Mietspiegel hilft, Auseinandersetzungen über Miethöhen zu versachlichen, Gerichtsverfahren zu vermeiden und dient auch der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der Mietspiegel kann ferner zur Begründung einer Mietpreiserhöhung herangezogen werden. Die Einwilligung in eine Mietpreiserhöhung kann der Vermieter vom Mieter verlangen, wenn

- die bisherige Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB (Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahme und Betriebskostenerhöhung) abgesehen, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist.
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Um die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen, kann der *Mietspiegel* herangezogen werden.
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 20 Prozent (Kappungsgrenze) erhöht, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB abgesehen.

Der vorliegende Mietspiegel erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels nach dem Mietrechtsreformgesetz. Begründet ein Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nicht mit diesem Mietspiegel, so hat er trotzdem die Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel mitzuteilen, sofern dieser Angaben für eine Wohnung enthält (§ 558a Abs. 3 BGB).

Datengrundlage und Datenauswertung

Bei dem aktuellen Dachauer Mietspiegel handelt es sich um eine Fortschreibung der letzten Neuerstellung. Der neu erstellte Mietspiegel basiert auf Daten, die im Rahmen einer Zufallsauswahl von Miethaushalten im Juni bis August 2005 zum Zweck der Mietspiegelerstellung per mündlicher Befragung und standardisiertem Fragebogen erhoben wurden. Regressionsanalytisch ausgewertet wurden ca. 1100 mietspiegelrelevante Mietobjekte, die den gesetzlichen Vorgaben für eine Mietspiegelerstellung entsprachen.

Die Fortschreibung des Mietspiegels erfolgte gemäß den Bestimmungen des § 558d Abs. 2 S.1 BGB unter Zugrundelegung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Geltungsbereich des Mietspiegels

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

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus,
- gewerblich und eigengenutzte Wohnungen,
- Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten- oder sonstigen Heimes sind,
- Wohnungen, die nur kurzzeitig oder vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen),
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

Für folgende besonderen Wohnungsklassen, über die keine Daten erhoben wurden, ist der Mietspiegel *nicht unmittelbar bzw. nur unter Abwägung der Sachlage anwendbar*:

- Dienst-/Werkwohnungen, deren Vermietung an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist,
- ganz oder überwiegend möbliert vermietete Wohnungen (ausgenommen Einbauküche oder Einbauschränke),
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind,
- Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Mietbegriff

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die *monatliche Nettomiete pro Quadratmeter*. Die Nettomiete ist definiert als der Mietpreis rein für die Überlassung der Wohnung. Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes oder andere Zuschläge sind gesondert zu berücksichtigen. Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, dass von der Vertragsmiete die gegebenenfalls enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen.

Aufbau des Mietspiegels

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 und 2. Mit Hilfe dieser Tabellen kann im Einzelfall je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Die Basis des Mietspiegels bildet **Tabelle 1**: Hier sind durchschnittliche Nettomieten in Abhängigkeit der beiden wichtigen Einflussfaktoren auf den Mietpreis - Wohnfläche und Baujahr - enthalten (= Basisnettomiete). Die ausgewiesene Basisnettomiete pro Baujahres- und Wohnflächenklasse entspricht der jeweiligen Klassenmitte. Die Basisnettomiete für Wohnungen, die nicht genau in der Klassenmitte angesiedelt sind, kann auch durch Zwischenwertbildung (Interpolation) gewonnen werden.

Mit Hilfe von **Tabelle 2** wird die einzelne Wohnung genauer spezifiziert. Tabelle 2 enthält Zu-/Abschläge (in Prozent der Basisnettomiete) je nach Sanitär-, Wohnungs- und Heizungsausstattung, Art der Warmwasserversorgung, sonstigen Ausstattungsmerkmalen sowie Wohnungsdefiziten und Wohnlage. Erläuterungen dazu finden sich im Anschluss an Tabelle 2.

Tabelle 1: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

| Baujahr \ Wohnfläche | bis 1959 | 1960 bis 1972 | 1973 bis 1983 | 1984 bis 1992 | 1993 bis 1997 | 1998 bis 2001 | 2002 bis 2007 |
|----------------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Euro/qm | Euro/qm | Euro/qm | Euro/qm | Euro/qm | Euro/qm | Euro/qm |
| bis < 35 qm | 9,39 | 9,74 | 9,94 | 10,13 | 10,29 | 10,39 | 10,45 |
| 35 qm bis < 40 qm | 8,50 | 8,82 | 9,00 | 9,17 | 9,31 | 9,41 | 9,46 |
| 40 qm bis < 45 qm | 8,14 | 8,44 | 8,62 | 8,78 | 8,92 | 9,01 | 9,06 |
| 45 qm bis < 50 qm | 7,87 | 8,17 | 8,33 | 8,49 | 8,62 | 8,71 | 8,76 |
| 50 qm bis < 55 qm | 7,67 | 7,96 | 8,12 | 8,28 | 8,40 | 8,49 | 8,54 |
| 55 qm bis < 60 qm | 7,51 | 7,80 | 7,96 | 8,11 | 8,23 | 8,32 | 8,37 |
| 60 qm bis < 70 qm | 7,34 | 7,62 | 7,77 | 7,93 | 8,05 | 8,13 | 8,18 |
| 70 qm bis < 80 qm | 7,21 | 7,49 | 7,64 | 7,79 | 7,91 | 7,99 | 8,04 |
| 80 qm bis < 90 qm | 7,15 | 7,42 | 7,58 | 7,72 | 7,84 | 7,92 | 7,97 |
| über 90 qm | 7,14 | 7,41 | 7,56 | 7,71 | 7,82 | 7,90 | 7,95 |

Die durchschnittliche Nettomiete in Dachau unabhängig von Wohnfläche und Baujahr beträgt 7,99 Euro/qm.

Bei der Berechnung der *Wohnfläche* gilt, dass Dachgeschossflächen mit einer Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern nur zur Hälfte berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien, Terrassen werden gemäß § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung je nach Wohnwert zwischen einem Viertel und maximal der Hälfte der Fläche berücksichtigt.

Das *Baujahr* des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugfertigkeit des Wohnraums. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z. B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung für diesen Wohnraum anzusetzen. Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt, da sie über Zuschläge in der Tabelle 2 erfasst werden.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete aus Tabelle 1:

| Art des Zu- bzw. Abschlags (bitte Erläuterungen im Anschluss an Tabelle 2 beachten!) | Höhe des Zu- bzw. Abschlags | Übertrag bei Vorhandensein des Merkmals |
|--|-----------------------------|---|
| Sanitärausstattung (eine Möglichkeit muss gewählt werden!) | | |
| luxuriöse Sanitärausstattung (ab 3 Zuschlagsmerkmalen) | + 7 % | |
| gehobene Sanitärausstattung (2 Zuschlagsmerkmale) | + 4 % | |
| durchschnittliche Sanitärausstattung | 0 % | |
| Wohnungsausstattung (eine Möglichkeit muss gewählt werden!) | | |
| luxuriöse Wohnungsausstattung (ab 3 Zuschlagsmerkmalen) | + 10 % | |
| gehobene Wohnungsausstattung (2 Zuschlagsmerkmale) | + 7 % | |
| durchschnittliche Wohnungsausstattung | 0 % | |
| einfache Wohnungsausstattung (2 Abschlagsmerkmale) | - 7 % | |
| sehr einfache Wohnungsausstattung (ab 3 Abschlagsmerkmalen) | - 10 % | |
| Heizungsausstattung (eine Möglichkeit muss gewählt werden!) | | |
| Zentralheizung, Etagenheizung, Elektrospeicheröfen | 0 % | |
| Gaseinzelöfen | - 3 % | |
| überwiegend Einzelöfen (Kohle, Holz, Öl) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung | - 10 % | |
| Warmwasserversorgung (eine Möglichkeit muss gewählt werden!) | | |
| zentrale Warmwasserversorgung, große Durchlauferhitzer | 0 % | |
| ausnahmslos über Kleinboiler und Untertischgeräte | - 5 % | |
| Besondere Wohnwertmerkmale (mehrere Möglichkeiten können gewählt werden!) | | |
| Wohnung liegt in einem Zweifamilienhaus | + 4 % | |
| ganze Wohnung wurde nach 1992 komplett saniert | + 5 % | |
| gehobene Küchenausstattung | + 3 % | |
| ausschließlich eigengenutzter Garten mit mindestens 50 qm | + 6 % | |
| Terrasse/Loggia oder kleiner eigengenutzter Garten unter 50 qm | + 3 % | |
| reservierter (Tief-)Garagenplatz oder PKW-Abstellplatz im Freien mit der Wohnung vorhanden | + 2 % | |
| Besondere Wohnungsdefizite (maximal eine Möglichkeit kann gewählt werden!) | | |
| ein Wohnungsdefizit vorhanden (siehe Defizitliste im Anschluss) | - 2 % | |
| zwei oder mehr Wohnungsdefizite vorhanden | - 4 % | |
| Wohnlage/Wohnqualität (eine Möglichkeit muss gewählt werden!) | | |
| sehr gute Wohnlage/Wohnqualität (ab 4 Zuschlagsmerkmalen) | + 6 % | |
| gute Wohnlage/Wohnqualität (2 oder 3 Zuschlagsmerkmale) | + 4 % | |
| normale Wohnlage/Wohnqualität | 0 % | |
| einfache Wohnlage/Wohnqualität (ab 2 Abschlagsmerkmalen) | - 4 % | |
| Summe der Zu- und Abschläge: | | |

Erläuterungen zu Tabelle 2

Allgemein gilt:

Tabelle 1 darf bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht isoliert, sondern immer nur in Zusammenhang mit den Zu- und Abschlägen aus Tabelle 2 betrachtet werden.

Die genannten Ausstattungen müssen *vom Vermieter gestellt* sein! Falls vom Mieter selbst Ausstattungsmerkmale eingebaut wurden, gelten diese als nicht vorhanden. Eventuelle Mietpreisminderungen für Eigenleistungen müssen ebenfalls entsprechend berücksichtigt werden.

Sanitärausstattung:

Eine *Sanitärausstattung* gilt als *luxuriös*, wenn *mindestens* 3 der nachfolgend aufgelisteten Zuschlagskriterien zutreffen:

- Bad raumhoch und rundum gekachelt,
- sowohl Badewanne als auch Duschkabine vorhanden,
- Bidet vorhanden,
- Fußbodenheizung im Bad vorhanden,
- zweite Toilette (Gästetoilette) in der Wohnung vorhanden,
- zweites abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden,
- geräumiges Bad, das an der schmälere Seite mindestens 2,50 Meter breit ist.

Eine *gehobene Sanitärausstattung* liegt vor, wenn 2 der oben genannten Zuschlagskriterien zutreffen. Ansonsten gilt die *Sanitärausstattung* als *durchschnittlich*.

Wohnungsausstattung:

Die *Wohnungsausstattung* gilt als *luxuriös*, wenn *mindestens* 3 der nachfolgend aufgelisteten Zuschlagskriterien zutreffen:

- im überwiegenden Teil der Wohnung befinden sich Parkett-, Laminat- oder Korkböden, Fliesen-, Kachel- bzw. Natursteinböden oder Teppichböden,
- Fußbodenheizung im Wohnbereich,
- Zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe vorhanden (z.B. offener Kamin, Kachelofen oder hochwertiger Schwedenofen),
- mindestens ein Wohnraum über 30 qm,
- die Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen (Maisonette-Wohnung),
- die Wohnung besitzt eine Galerie (balkonartiger offener Vorbau in zweiter Wohnebene),
- die Wohnung verfügt über eine gute Wärmedämmung der Außenwand (z.B. nachträgliche Gebäudeisolierung gemäß Wärmeschutzverordnung 1995),
- Wintergarten vorhanden.

Eine *gehobene* Wohnungsausstattung liegt vor, wenn 2 der oben genannten Zuschlagsmerkmale zutreffen.

Die *Wohnungsausstattung* gilt als *einfach*, wenn 2 der nachfolgend aufgelisteten Zuschlagskriterien zutreffen:

- überwiegend einfache Holz- oder PVC-Böden,
- überwiegend einfache Fensterverglasung oder aufklappbare Doppelfenster,
- einfache und veraltete Holzverkleidungen/Holzdecken,
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung,

- kein Balkon vorhanden,
- kein Satellitenantennen- oder Kabelanschluss vorhanden,
- kein Wäschetrockenraum, keine Waschküche bzw. Werkstatt vorhanden,
- keine Sprechanlage mit Türöffner vorhanden.

Eine *sehr einfache* Wohnungsausstattung liegt vor, wenn *mindestens* 3 der oben genannten Abschlagsmerkmale zutreffen.

In allen Fällen sind die Anzahl vorhandener Zu- und Abschlagskriterien gegeneinander aufzurechnen. Eine *durchschnittliche Wohnungsausstattung* liegt vor, wenn in der Summe maximal ein Zu- oder ein Abschlagskriterium ermittelt werden kann.

Heizungsausstattung und Warmwasserversorgung:

Grundsätzlich ist bei mehreren Heizungs- bzw. Warmwasserversorgungsarten diejenige heranzuziehen, die überwiegt. Als Standardheizung gilt die Beheizung durch *Elektrospeicheröfen* oder *Zentralheizung* bzw. *zentrale Etagenheizung*, wobei bei letzteren die Beheizung von einer zentralen Stelle außerhalb der Wohnung für den gesamten Wohnbereich erfolgen muss.

Standard bei der Warmwasserversorgung ist die zentrale Warmwasserversorgung, die auch durch große Durchlauferhitzer erfolgen kann.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Unter einem *Zweifamilienhaus* versteht man ein Mehrfamilienhaus, in dem sich lediglich 2 getrennte Wohnungen befinden.

Eine *Wohnung gilt als komplett saniert*, wenn Modernisierungsmaßnahmen bei Heizanlage bzw. Warmwasserversorgung, Wärmedämmung, Grundriss, Fenster/Rahmen, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand geführt haben.

Eine *gehobene Küchenausstattung* liegt vor, wenn in einer Küchenräumlichkeit (Wohn- oder Kochküche, zum Wohnraum offene Küche, auch Kochnische) eine Einbauküche zur Verfügung gestellt wird. Die Einbauküche muss zudem mindestens 3 der folgenden 5 Einbauteile enthalten: ausreichend Kücheneinbauschränke, Herd, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank/Gefriertruhe, Spülbecken mit Unterschrank.

Ein Zuschlag für einen *Garten* kommt nur in Betracht, wenn der Garten ausschließlich eigengenutzt wird und mindestens 50 qm beträgt.

Der Zuschlag für *Terrasse* oder *Loggia* gilt unabhängig vom Vorhandensein eines *Balkons*. Sofern ein eigengenutzter Garten weniger als 50 qm umfasst, kommt der gleiche Zuschlag wie für Terrasse oder Loggia zum Tragen.

Ein *reservierter (Tief-)Garagen- bzw. Abstellplatz* ist der Wohnung fest zugewiesen und steht nur dem Wohnungsbesitzer zur Verfügung. Davon unabhängig ist, ob für den Parkplatz ein Zuschlag erhoben wird.

Besondere Wohnungsdefizite:

Je nach Anzahl der vorhandener Defizite sind unterschiedlich hohe Abschläge anzusetzen. Als Wohnungsdefizite gelten:

- Wohnung ist nicht abgeschlossen (keine eigene Haustüre),
- Strom-, Wasser- oder Gasleitungen liegen meist frei sichtbar über dem Putz,
- unzweckmäßiger Zuschnitt der Wohnung (z.B. ungewöhnlich große Flurfläche),
- die Wohnung liegt im Dachgeschoss und hat schräge Wände (Mansardenwohnung).

Wohnlage/Wohnqualität:

Die Wohnlage/Wohnqualität gilt als *sehr gut*, wenn *mindestens 4* der nachfolgend aufgelisteten Zuschlagskriterien zutreffen:

- die fußläufige Entfernung zu Parks, Grünanlagen oder Waldflächen beträgt maximal 500 m.
- die Haupträume liegen in Richtung Garten/Grünanlage oder Park bzw. Anliegerstraße,
- der Lärmpegel, verursacht durch Verkehr oder Industrie, ist sehr niedrig,
- die Bebauung ist offen oder aufgelockert (meist Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser oder freistehende Mehrfamilienhäuser),
- das Image (soziale Umfeld) der Wohngegend ist sehr gut,
- Beeinträchtigungen durch Staub, Rauch, Geruch, Schmutz, Erschütterungen liegen grundsätzlich nicht vor,
- die Wohnung liegt in einem Hinterhaus/Rückgebäude,
- die Wohnung liegt in der Innenstadt,
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen im Umkreis von 300 m.

Die Wohnlage/Wohnqualität ist *gut*, wenn *2 oder 3* dieser Zuschlagskriterien vorliegen.

Die Wohnlage/Wohnqualität gilt als *einfach*, wenn *mindestens 2* der nachfolgend aufgezeigten Abschlagskriterien zutreffen:

- Die Wohnung ist überwiegend schlecht belichtet (tagsüber ist in der Mehrheit der Räume meist künstliche Beleuchtung erforderlich),
- Die Ausrichtung der Haupträume ist vorwiegend schattseitig,
- Die nahe Umgebung im Umkreis von 50 m ist durch geschlossene Bebauung und kaum Freiflächen gekennzeichnet,
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind weiter als 1 km entfernt.
- Die Entfernung zu Parks, Grünanlagen oder Wald beträgt mehr als 1 km,
- Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu gewerblich genutztem Gebiet (z.B. Industrie-/Gewerbebetriebe, Gaststätten, Diskos),
- Beeinträchtigungen durch Staub, Rauch, Geruch, Schmutz, Erschütterungen liegen in hohem Maße vor,
- das Image (soziale Umfeld) der Wohngegend ist unterdurchschnittlich,
- die Zentralität der Wohnlage insgesamt ist weit unterdurchschnittlich,
- Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln sind weiter als 500 m entfernt, oder die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (z.B. Fahrtakt) ist mangelhaft.

In allen Fällen sind die Anzahl vorhandener Zu- und Abschlagskriterien gegeneinander aufzurechnen.

Eine *normale Wohnlage/Wohnqualität* liegt vor, wenn weder eine (sehr) gute noch eine einfache Wohnlage ermittelt werden kann.

Abschließende Hinweise:

Einzelne Modernisierungsmaßnahmen werden nicht gesondert berücksichtigt, sondern fließen indirekt in Form von Zuschlägen bzw. fehlenden Abschlägen bei der Wohnungs-, Heizungs- und Sanitärausstattung usw. in die Bewertung mit ein.

Als Hilfe bei der Einordnung und Interpretation der in Tabelle 2 angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im Fragebogen erhobene, aber *nicht unmittelbar mietpreisbeeinflussende Merkmale* aufgelistet. Der nicht feststellbare Einfluss dieser Merkmale auf die Miete liegt vielfach daran, dass sie zum Wohnungsstandard gehören.

- Art des Gebäudes bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen
- Hochhaus
- Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk)
- Bestimmte Wohnungsarten (Einliegerwohnung, Appartement)
- Art der Küchenräumlichkeit (Wohn-, Kochküche, Kochnische)
- Hochwertige Verglasung wie Wärmeschutzfenster
- Gemeinschaftliche Einrichtungen wie nicht reservierte Parkplätze, Kinderspielplatz, Fahrradabstellgelegenheiten, gemeinschaftlich genutzter Garten
- Aufzug
- Grundrissnachteile der Wohnung (wie z.B. gefangener Wohnraum)
- Erstbezug
- Rollläden oder Fensterläden
- Keller- oder Speicherraum vorhanden.

Berücksichtigung von Spannen

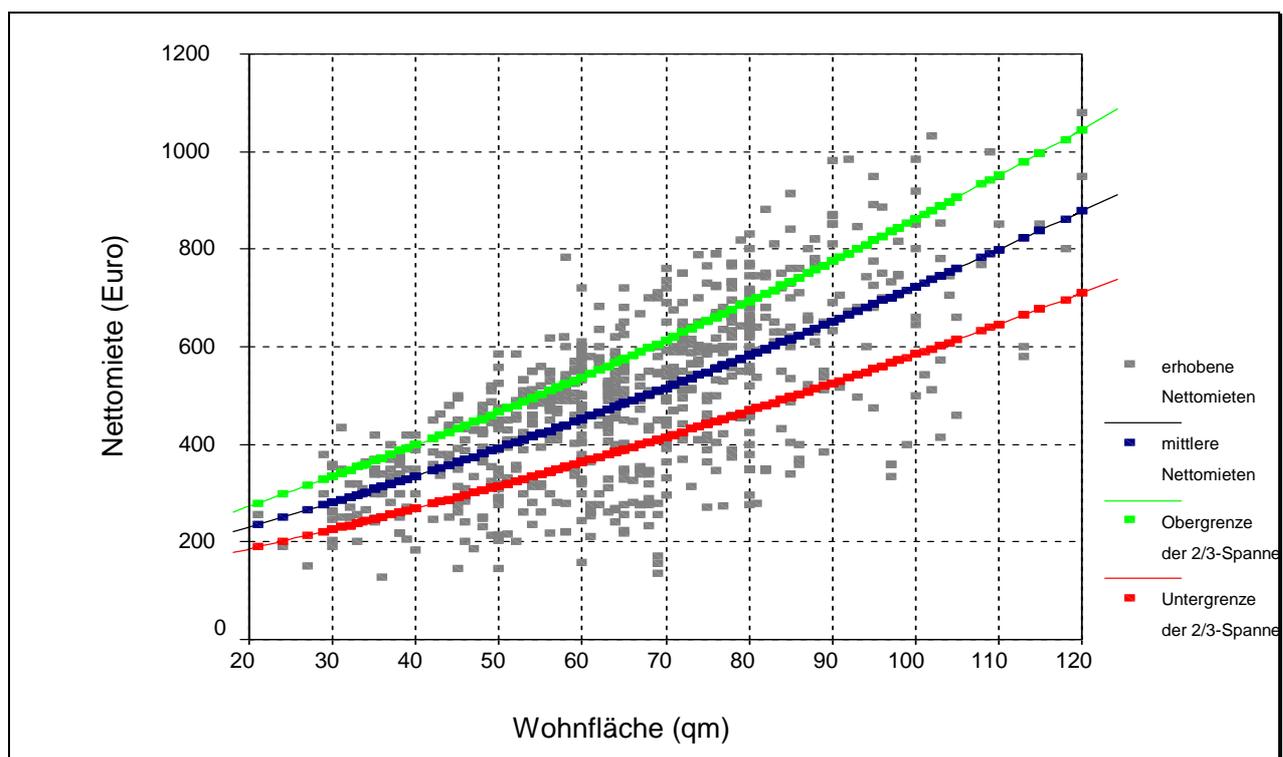
Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 1 und 2 aufgeführten Merkmale grundsätzlich Mietpreisunterschiede erklären. Trotz der Vielfalt der erfassten Wohnwertmerkmale verbleibt ein Streubereich für Mietpreise gleichartiger Wohnungen. Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergeben sich durchschnittliche Zwei-Drittel-Spannen in Höhe von ± 19 Prozent. Das bedeutet: Bei Differenzierung nach den Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel aller Wohnungen einer Wohnungskategorie (z.B. Wohnungen zwischen 60 und 70 qm der Baujahresklasse 1960 bis 1972, mit durchschnittlicher Sanitärausstattung usw.) innerhalb dieser Spannbreite.

Die nachfolgende Abbildung demonstriert die 2/3-Spanne am Beispiel der erhobenen Wohnungen in Dachau, aus darstellerischen Gründen nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Baujahr sowie Zu- und Abschlägen.

Die Spannbreite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den überwiegend freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie goldene Wasserhähne) bedingt sind.

Ein Abweichen von der anhand Tabelle 1 und 2 ermittelten durchschnittlichen Vergleichsmiete sollte aber insbesondere anhand nicht in Tabelle 2 angeführter Merkmale begründet werden. Dabei ist die oben angegebene Liste nicht unmittelbar mietpreisbeeinflussender Merkmale zu beachten!

Der Streubereich der Nettomieten in Dachau und die 2/3-Spanne



Anwendungsbeispiel

1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche Vergleichsmiete berechnet werden:

65 qm Wohnfläche; Baujahr 1979; Bad raumhoch gekachelte mit Bidet; Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich sowie ein hochwertiger Schwedenofen im Wohnzimmer vorhanden; Elektro-speicheröfen; Warmwasserversorgung mittels großem Durchlauferhitzer; Wohnküche mit vom Vermieter gestellter Einbauküche ausgestattet (Herd, Spülmaschine und Einbauschränke vorhanden); unzweckmäßiger Zuschnitt der Mansardenwohnung; kleiner Garten gemeinschaftlich nutzbar mit anderen Mietparteien; Wohnlage in Wohngegend ohne Durchgangsverkehr, aufgelockerte Bebauung und Grünanlagen in unmittelbarer Nähe, jedoch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf mehr als 1 km entfernt.

| Berechnungsschritt | Details | Ergebnis |
|--|--|--|
| 1. Schritt: Ermittlung der Basisnettomiete aus Tabelle 1 | <ul style="list-style-type: none"> 65 qm Wohnfläche Baujahr 1979 | 7,77 Euro/qm |
| 2. Schritt: Ermittlung der Zu- und Abschläge aus Tabelle 2 | <ul style="list-style-type: none"> gehobene Sanitärausstattung gehobene Wohnungsausstattung Heizungsausstattung: Elektro-speicheröfen Warmwasserversorgung: Einzeldurchlauferhitzer gehobene Küchenausstattung gemeinschaftliche Gartennutzung 2 besondere Wohnungsdefizite normale Wohnlage | + 4 % + 7 % 0 % 0 % + 3 % 0 % - 4 % 0 % |
| 3. Schritt: Bildung der Summe der Zu- und Abschläge | Summe der Zu- und Abschläge: | + 10 % |
| 4. Schritt : Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro qm | $\text{Basisnettomiete} + \text{Summe der Zu- und Abschläge}$ $7,77 \text{ Euro/qm} + 0,10 \times 7,77 \text{ Euro/qm} =$ | 8,55 Euro/qm |
| 5. Schritt: Berechnung der absoluten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete | $\text{durchschnittliche Vergleichsmiete pro qm} * \text{Wohnfläche}$ $8,55 \text{ Euro/qm} * 65 \text{ qm} =$ | 556 Euro |
| 6. Schritt: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (2/3-Spanne) | $\text{absolute durchschnittliche Vergleichsmiete} \pm 19 \%$ $556 \text{ Euro} \pm 0,19 * 556 \text{ Euro} =$ | [450 –662 Euro] |

Die Summe aller Zu-/Abschläge ergibt einen Zuschlag in Höhe von +10 %. Zu der Basisnettomiete in Höhe von 7,77 Euro/qm sind damit 10 % (= 0,10 * 7,77 Euro = 0,78 Euro/qm) zu addieren. Die durchschnittliche Vergleichsmiete beträgt folglich 8,55 Euro/qm bzw. insgesamt 556 Euro. Der ortsübliche Rahmen für diese Wohnung liegt im Bereich 556 Euro ± 19%, das entspricht einem Preisintervall von 450 bis 662 Euro.

2. Ermittlung der eigenen Nettomiete

Für einen Vergleich mit den Mietspiegelwerten ist die eigene Nettomiete pro Quadratmeter zu verwenden. Falls diese nicht bekannt ist, sind die nachfolgenden Berechnungsschritte erforderlich:

- Von dem Betrag, der insgesamt monatlich an Miete anfällt, sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasserkosten sowie die weiteren Betriebskosten, die an den Vermieter zu entrichten sind, abzuziehen. Für den Fall nicht bekannter Betriebskosten sind durchschnittliche Werte in Tabelle 3 angegeben.
- Weiterhin abzuziehen sind eventuelle Zuschläge (z.B. für Garage oder Untermiete).
- Der verbleibende Betrag ist nunmehr durch die Wohnfläche zu dividieren und kann mit der im Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete verglichen werden.

Durchschnittliche Betriebskosten in Dachau

Damit auch in den Fällen von Brutto-, Bruttokalt- bzw. Teilinklusive-Miete, in denen die Höhe der Nettomiete nicht bekannt ist, auf die Nettomiete geschlossen werden kann, wurden durchschnittliche monatliche Kosten für einzelne Betriebskostenpositionen (enthalten in §2 Betriebskostenverordnung) ermittelt und fortgeschrieben. Die durchschnittlichen Werte in Tabelle 3 beziehen sich auf das Jahr 2006. Eventuelle aktuelle Kostenänderungseinflüsse (wie z.B. zwischenzeitliche Änderung von Gebühren) müssen bei der Anwendung entsprechend berücksichtigt werden.

Tabelle 3: Mittlere monatliche Betriebskosten in Dachau im Jahr 2006

| Betriebskostenart | durchschnittliche Kosten pro Monat Euro/qm | Übertrag für die eigene Betriebskostenberechnung |
|---|--|---|
| Wasser / Abwasser | 0,26 | |
| Müllabfuhr | 0,23 | |
| Straßenreinigung | 0,00* | |
| Versicherung | 0,10 | |
| Grundsteuer | 0,15 | |
| Schornsteinreinigung | 0,07 | |
| Beleuchtung/Allgemeinstrom | 0,04 | |
| Aufzug | 0,14 | |
| Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung | 0,19 | |
| Hausmeister / Hauswart | 0,24 | |
| Gartenpflege | 0,05 | |
| sonstige Betriebskosten | 0,08 | |
| Breitbandkabelnetz: (8,84 Euro pro Wohnung) / (____ qm Wohnfläche) = | | |
| Gemeinschaftsantennenanlage: (6,92 Euro pro Wohnung) / (____ qm Wohnfläche) = | | |
| Heizung / Warmwasser | 0,78 | |
| | Summe: | |

* öffentliche Straßenreinigungsgebühren werden nicht erhoben.

Auskunfts- und Beratungsstellen zum Mietspiegel

Mieterverein Dachau und Umgebung e.V.

Brunngartenstr. 6a
85221 Dachau
Tel.: 08131/83844
Fax: 08131/72624

Stadt Dachau, Abteilung Bürgerbüro

Konrad-Adenauer-Str. 2-6
85221 Dachau
Tel.: 08131/75-310
Fax: 08131/75-333
E-Mail: buergerbuero@dachau.de

Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01.01.2008.

Urheberrechte

Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Verkauf sowie Vervielfältigungen jeglicher Art, auch die Einreichung in elektronische Datensysteme, bleiben der Stadt Dachau vorbehalten. Ansprüche können aus dem Inhalt des Mietspiegels nicht hergeleitet werden.

Impressum

Herausgeber:

Stadt Dachau
Konrad-Adenauer-Str. 2-6
85221 Dachau

Erstellung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing
www.ema-institut.de