



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Exposé für eine 2-Zimmerwohnung mit Kellerabteil Nr. 199
im Helene-Mayer-Ring 12 in 80809 München**

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten 04. September 2025
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 25. Juni 2025

Objekt: 2-Zimmerwohnung mit Loggia im 9. Obergeschoss, Ausrichtung nach Westen
und ein Kellerabteil

Wohnung: Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia und Schlafzimmer sind nach
Westen orientiert; Flur, Küche und Badezimmer sind innenliegend.

Wohnfläche lt. Aufteilungsplan ca. 53,10 m², dabei ist die Loggia zu ½ enthal-
ten. Wohngeld 2024 betrug 350 €/Monat, wobei eine Sonderumlage von ge-
samt 596,40 € im Jahr 2024 im Wohngeld enthalten ist.

Die Wohnung ist unvermietet.

Endenergieverbrauchswert aus dem Jahr 2019: der Endenergieverbrauchswert
ist mit 200,6 kWh/(m²a) ermittelt. Energieträger für Heizung und Warm-
wasser über Fernwärme.

Grundbuch: 2,982/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück, Gemarkung Milbertshofen,
Flurstück 404/44, Helene-Mayer-Ring 12, 19, Wohngebäude, Ladenge-
bäude, Hoch- und Tiefgarage, Hofraum zu 7.686 m²

verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 199

Lage: Das Bewertungsobjekt liegt im 11. Münchner Stadtbezirk Milbertshofen-Am
Hart, etwa 11 km nordwestlich der Münchner Innenstadt. Im südwestlichen
Bereich des Stadtbezirks liegen der Olympiapark und das Olympische Dorf.
Westlich des Olympischen Dorfs erstreckt sich die Zentrale Hochschulsport-
anlage, südlich der Olympiapark, der einen sehr hohen Erholungs- und Frei-
zeitwert aufweist und östlich grenzt das Betriebsgelände von BMW an.

Die U-Bahnhaltestelle Olympiazentrum mit Anbindung an die Innenstadt liegt
wenige Gehminuten südlich des Bewertungsobjekts. Die Fahrzeit zum Münch-
ner Marienplatz beträgt rd. 12 Minuten. Die Anbindung an das überregionale
Straßennetz Münchens wird über den ca. 500 m südlich verlaufenden Mittle-
ren Ring gewährleistet.

Der Stadtteil besitzt eine durchschnittliche Infrastruktur; eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten bietet das rd. 2 km westlich gelegene Olympia Einkaufszentrum.

Nach dem Mietspiegel für München 2024 und der Lagekarte 2024 des Münchner Gutachterausschusses wird die Lage des Bewertungsobjekts als durchschnittliche Wohnlage beurteilt.

Gebäude: Baujahr 1971, Hochhaus mit 15 Geschossen, einem Ladengeschoss, 276 Wohnungen und einem Hotel.

Das in Stahlbetonskelettbauweise errichtete, voll unterkellerte Hochhaus ist mit einem Flachdach gedeckt. Über den erdgeschossigen Hauseingang an der Gebäudewestseite, der zu Fuß über die Erschließungswege erreicht wird, sowie über einen Eingang in der Untergeschossebene, auf Straßenniveau, wird das Gebäude erschlossen. Vom Treppenhaus mit einer zweiläufigen Treppe und vier Personenaufzügen werden alle Geschosse erreicht. Vom Treppenhaus führen Erschließungsflure zu je 23 Wohnungen pro Geschoss.

Ausstattung: Außenwände und tragende Wände sind in Beton, Zwischenwände als leichte Trennwände ausgeführt. Wohnungseingangstür und Innentüren mit naturholzbeschichteten glatten Türblättern in gestrichenen Stahlzargen; die Innentüren sind raumhoch mit Oberlichtern ausgeführt. Holzverbundfenster aus der Bauzeit; Zimmer mit Teppichbelag, Küche mit PVC-Belag, das Badezimmer ist gefliest; Ausstattungsstandard aus der Bauzeit. Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken, Hänge-WC.

Heizungsanlage: Fernwärme mit zentraler Warmwasserversorgung; die Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt.

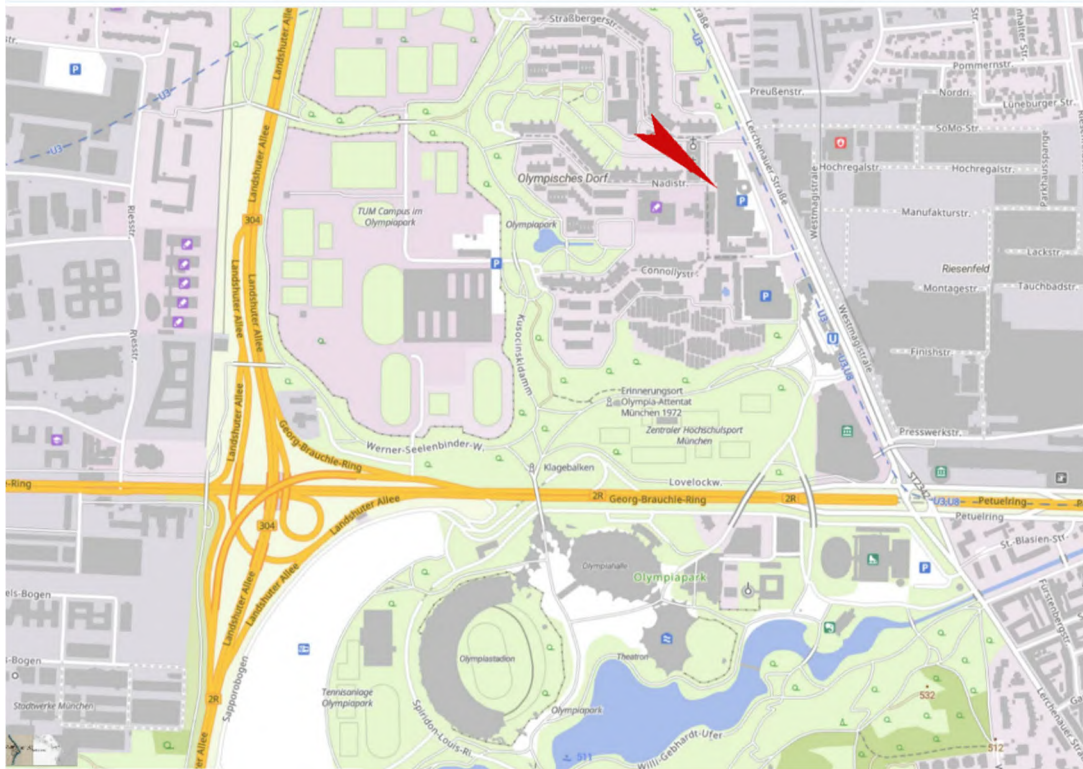
Die Wohnung entspricht dem Ausstattungsstandard des Baujahrs, es besteht ein Instandhaltungsstau.

Die Kellerabteile werden durch Stahlrohrrahmenelemente mit Maschendrahtfüllung unterteilt und besitzen naturholzfurnierte Türblätter. Das Kellerabteil Nr. 199 weist eine kleine, übliche Größe auf.

Verkehrswert: 2 – Zimmerwohnung mit Kellerabteil Nr. 199, im miet- und lastenfreien Zustand, wird mit

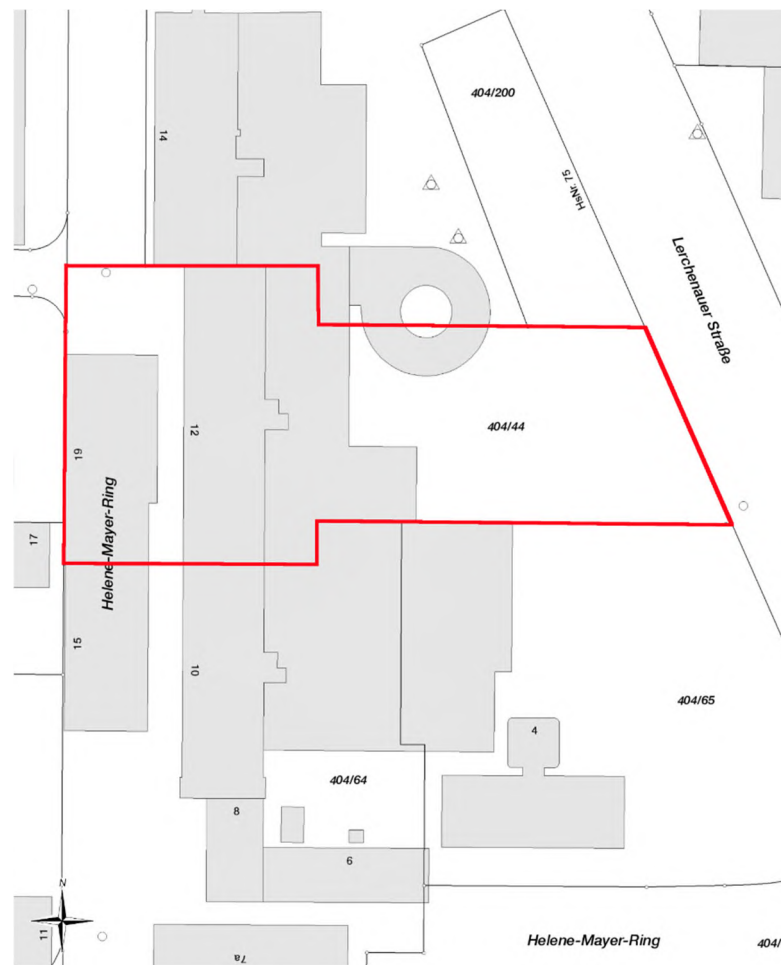
330.000 EURO festgestellt

Hinweis: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Dier Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



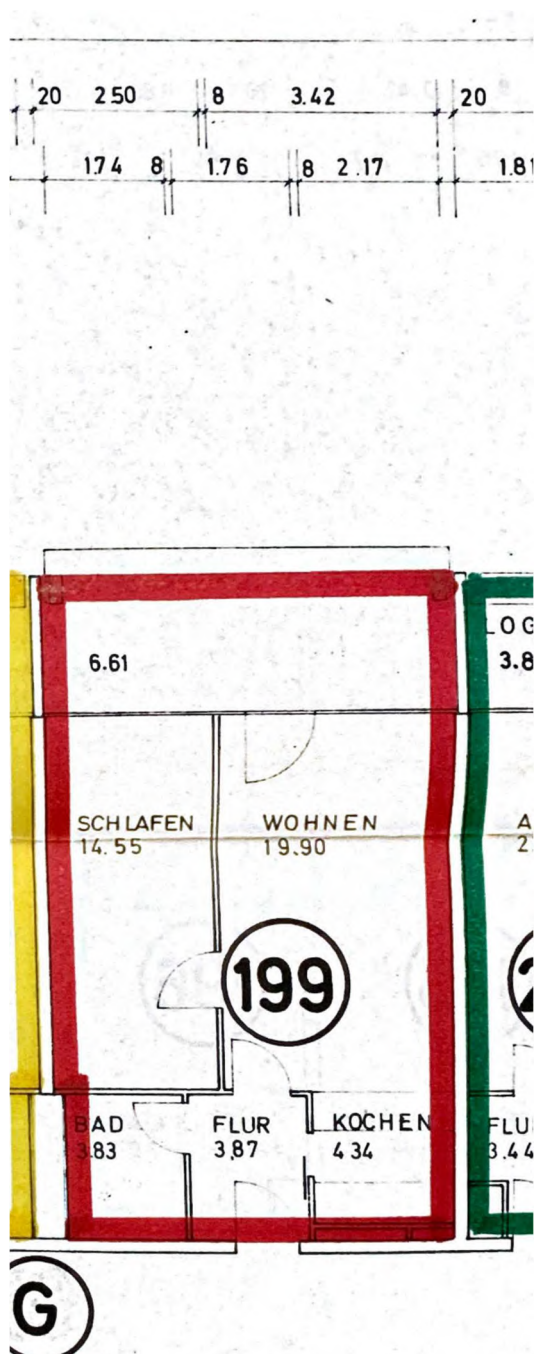
Stadtplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



Lageplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



9. Obergeschoss, Grundriss Wohnung Nr. 199, ohne Maßstab



Kellergrundriss, Kellerabteil Nr. 199, ohne Maßstab



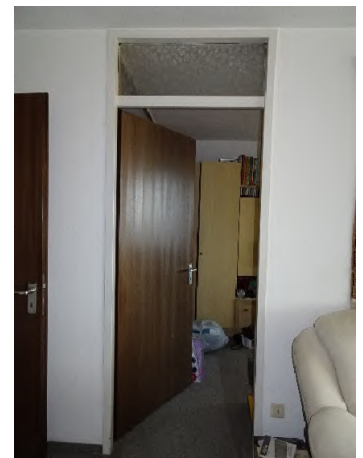
Westansicht mit Loggia



Treppenhaus EG



Erschließungsflur zu den Wohnungen



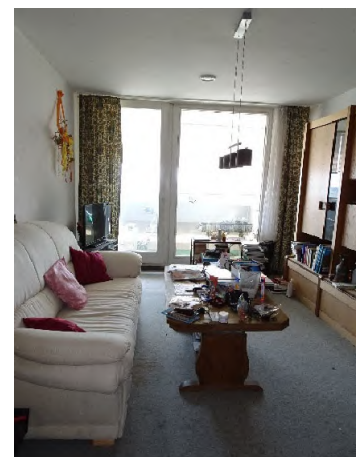
Wohnung Nr. 199, Diele



Küche



Badezimmer



Zimmer mit Zugang Loggia



Schlafzimmer



Loggia



Blick von der Loggia



Kellerabteile



Münz-Waschmaschinen



Trockner