



Zugspitz Region

Qualifizierter Mietspiegel für die Zugspitz Region 2025

Geltungsbereich:

Bad Bayersoien, Bad Kohlgrub, Eschenlohe, Ettal, Farchant, Garmisch-Partenkirchen, Grainau, Großweil, Krün, Mittenwald, Murnau a. Staffelsee, Oberammergau, Oberau, Ohlstadt, Riegsee, Saulgrub, Schwaigen, Seehausen a. Staffelsee, Spatenhausen, Uffing a. Staffelsee, Unterammergau, Wallgau

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

1	Vorwort	4
2	Allgemeine Hinweise	5
2.1	Mietspiegelerstellung	5
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	5
2.3	Geltungsbereich	5
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	6
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	6
3	Anwendung des Mietspiegels	7
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	7
3.1.1	Basismietwerte für Garmisch-Partenkirchen, Murnau a. Staffelsee, Riegsee, Seehausen a. Staffelsee	8
3.1.2	Basismietwerte für Grainau, Krün, Wallgau, Bad Kohlgrub, Farchant, Uffing a. Staffelsee	8
3.1.3	Basismietwerte für Eschenlohe, Oberammergau, Ohlstadt, Spatzenhausen, Unterammergau	9
3.1.4	Basismietwerte für Bad Bayersoien Großweil, Mittenwald, Oberau, Schwaigen	9
3.1.5	Basismietwerte für Ettal und Saulgrub	10
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	10
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	13
3.4	Mietpreisspannen	14
4	Anwendungsbeispiel anhand der Basistabelle für Garmisch-Partenkirchen	16
5	Information und Beratung	17

1 Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger des Landkreises Garmisch-Partenkirchen,

Mit der Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen setzen wir einen wichtigen Meilenstein auf dem Weg zu mehr Transparenz auf dem Mietmarkt. Dieser Mietspiegel, der in enger Zusammenarbeit zwischen der Zugspitz Region GmbH, dem Deutschen Mieterbund Garmisch-Partenkirchen und Umgebung e.V., vertreten durch den Deutschen Mieterbund Landesverband Bayern e.V. sowie dem Haus- und Grund Garmisch-Partenkirchen e.V. erstellt wurde, bietet nun eine fundierte Grundlage für Mietverhältnisse und sorgt für eine faire, ausgewogene und transparente Mietpreisgestaltung.

Ein besonderer Dank gilt allen Bürgerinnen und Bürgern des Landkreises, die an der Umfrage teilgenommen und so zu einer verlässlichen Datengrundlage für den Mietspiegel beigetragen haben. Ihre Mithilfe war entscheidend, um realistische und aussagekräftige Werte zu ermitteln, die nun als solide Grundlage für die Mietpreisgestaltung dienen.

Ein qualifizierter Mietspiegel hilft sowohl Mieterinnen und Mietern als auch Vermieterinnen und Vermietern, sich auf verlässliche und objektive Werte zu stützen. Ohne einen qualifizierten Mietspiegel war es bisher notwendig, Mieterhöhungen durch den Hinweis auf drei vergleichbare Wohnungen oder mithilfe aufwendiger Gutachten durchzusetzen – ein Umstand, der für beide Seiten unsicher und oft konfliktbeladen war. Der Mietspiegel schafft hier Klarheit und sorgt auf beiden Seiten für Rechtssicherheit.

Für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen bedeutet der qualifizierte Mietspiegel eine wichtige Unterstützung im Umgang mit den lokalen Mietverhältnissen und stellt sicher, dass Mietpreise nicht nur marktgerecht, sondern auch fair sind.

Wir sind überzeugt davon, dass der qualifizierte Mietspiegel eine wertvolle Orientierungshilfe bietet und damit langfristig zu einem stabileren Mietmarkt in unserer Region beiträgt.

Wir freuen uns, gemeinsam diesen wichtigen Schritt für eine zukunftsfähige Entwicklung des Landkreises gegangen zu sein.

Mit besten Grüßen



Sebastian Kramer
Geschäftsführer
Zugspitz Region GmbH



Monika Schmid-Balzert
Geschäftsführerin
Deutscher Mieterbund Landesverband Bayern e.V.



Florian Lempert
1. Vorstand
Haus- und Grund Garmisch-Partenkirchen e.V.



2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Zugspitz Region GmbH auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 1.225 Datensätzen, die im Zeitraum Juni bis August 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten mitgewirkt.

Der Mietenspiegel wurde am 15. Januar 2025 von den Interessensvertretern der Mieter, dem Deutschen Mieterbund Garmisch-Partenkirchen und Umgebung e.V. , vertreten durch den Deutschen Mieterbund Landesverband Bayern e.V. sowie der Vermieter, dem Haus- und Grund Garmisch-Partenkirchen e. V. als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des §558d BGB anerkannt und gilt ab 01. Februar 2025 bis 31. Januar 2027.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die im Geltungsbereich der Zugspitzregion gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. verschlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 und 150 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;

- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein);
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung; Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht oder zu selten erfasst wurden:

- Wohnraum, der mietfrei oder vergünstigt überlassen wird, ohne dass Sie die Höhe des Preisnachlasses kennen (z.B. Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt.

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= Basis-Nettomiete) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. Besonderheiten bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche und Baujahr in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 3.

3.1.1 Basismietwerte für Garmisch-Partenkirchen, Murnau a. Staffelsee, Riegsee, Seehausen a. Staffelsee

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche, dem Baujahr und der Lage

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2024
	Euro pro m ²								
30 - < 40	11,34	10,42	10,10	10,81	11,55	12,54	13,59	14,38	15,18
40 - < 45	10,49	9,73	9,47	10,05	10,67	11,48	12,34	12,99	13,65
45 - < 50	10,14	9,46	9,22	9,75	10,29	11,02	11,79	12,37	12,96
50 - < 55	9,89	9,28	9,07	9,54	10,03	10,69	11,38	11,91	12,44
55 - < 60	9,72	9,16	8,97	9,40	9,85	10,45	11,08	11,56	12,05
60 - < 70	9,57	9,08	8,91	9,29	9,69	10,22	10,77	11,20	11,63
70 - < 80	9,49	9,06	8,91	9,24	9,59	10,05	10,53	10,90	11,27
80 - < 90	9,48	9,11	8,98	9,27	9,57	9,98	10,40	10,73	11,05
90 - < 115	9,56	9,25	9,14	9,38	9,63	9,97	10,32	10,59	10,86
115 - < 130	9,67	9,41	9,32	9,52	9,73	10,01	10,30	10,53	10,75
130 - 150	9,72	9,49	9,41	9,59	9,77	10,01	10,27	10,47	10,66

3.1.2 Basismietwerte für Grainau, Krün, Wallgau, Bad Kohlgrub, Farchant, Uffing a. Staffelsee

Tabelle 2: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche, dem Baujahr und der Lage

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2024
	Euro pro m ²								
30 - < 40	10,49	9,63	9,34	10,00	10,69	11,60	12,57	13,30	14,04
40 - < 45	9,70	9,00	8,76	9,30	9,87	10,62	11,41	12,02	12,62
45 - < 50	9,38	8,75	8,53	9,02	9,52	10,19	10,90	11,44	11,99
50 - < 55	9,15	8,58	8,39	8,82	9,28	9,89	10,53	11,02	11,51
55 - < 60	8,99	8,48	8,30	8,70	9,11	9,67	10,25	10,70	11,14
60 - < 70	8,85	8,40	8,24	8,59	8,96	9,45	9,97	10,36	10,75
70 - < 80	8,78	8,38	8,24	8,55	8,87	9,29	9,74	10,08	10,42
80 - < 90	8,77	8,42	8,30	8,57	8,85	9,23	9,62	9,92	10,22
90 - < 115	8,84	8,55	8,45	8,68	8,91	9,22	9,55	9,80	10,04
115 - < 130	8,94	8,70	8,62	8,80	9,00	9,26	9,53	9,74	9,94
130 - 150	8,99	8,78	8,70	8,87	9,04	9,26	9,50	9,68	9,86

3.1.3 Basismietwerte für Eschenlohe, Oberammergau, Ohlstadt, Spatzenhäuser, Unterammergau

Tabelle 3: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche, dem Baujahr und der Lage

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2024
Euro pro m ²									
30 - < 40	9,99	9,18	8,89	9,52	10,18	11,05	11,97	12,67	13,38
40 - < 45	9,24	8,57	8,34	8,86	9,40	10,11	10,87	11,45	12,02
45 - < 50	8,93	8,33	8,13	8,59	9,07	9,71	10,38	10,90	11,42
50 - < 55	8,71	8,17	7,99	8,40	8,84	9,42	10,03	10,49	10,96
55 - < 60	8,57	8,07	7,90	8,28	8,68	9,21	9,76	10,19	10,61
60 - < 70	8,43	8,00	7,85	8,18	8,53	9,00	9,49	9,87	10,24
70 - < 80	8,36	7,98	7,85	8,14	8,45	8,85	9,28	9,60	9,93
80 - < 90	8,35	8,02	7,91	8,16	8,43	8,79	9,16	9,45	9,74
90 - < 115	8,42	8,15	8,05	8,26	8,49	8,78	9,09	9,33	9,57
115 - < 130	8,52	8,29	8,21	8,39	8,57	8,82	9,08	9,27	9,47
130 - 150	8,56	8,36	8,29	8,44	8,61	8,82	9,05	9,22	9,39

3.1.4 Basismietwerte für Bad Bayersoien, Großweil, Mittenwald, Oberau, Schwaigen

Tabelle 4: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche, dem Baujahr und der Lage

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2024
Euro pro m ²									
30 - < 40	9,57	8,79	8,52	9,12	9,75	10,59	11,47	12,14	12,81
40 - < 45	8,85	8,21	7,99	8,48	9,00	9,69	10,41	10,96	11,52
45 - < 50	8,55	7,98	7,78	8,23	8,69	9,30	9,95	10,44	10,93
50 - < 55	8,35	7,83	7,65	8,05	8,47	9,02	9,61	10,05	10,50
55 - < 60	8,20	7,73	7,57	7,93	8,31	8,82	9,35	9,76	10,17
60 - < 70	8,08	7,66	7,52	7,84	8,17	8,62	9,09	9,45	9,81
70 - < 80	8,01	7,65	7,52	7,80	8,09	8,48	8,89	9,20	9,51
80 - < 90	8,00	7,68	7,57	7,82	8,08	8,42	8,78	9,05	9,33
90 - < 115	8,07	7,80	7,71	7,92	8,13	8,41	8,71	8,94	9,16
115 - < 130	8,16	7,94	7,86	8,03	8,21	8,45	8,69	8,88	9,07
130 - 150	8,20	8,01	7,94	8,09	8,24	8,45	8,67	8,83	9,00

3.1.5 Basismietwerte für Ettal und Saulgrub

Tabelle 5: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche, dem Baujahr und der Lage

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2024
Euro pro m ²									
30 - < 40	8,18	7,51	7,28	7,79	8,33	9,05	9,80	10,37	10,95
40 - < 45	7,57	7,02	6,83	7,25	7,69	8,28	8,90	9,37	9,84
45 - < 50	7,31	6,82	6,65	7,03	7,42	7,95	8,50	8,92	9,34
50 - < 55	7,13	6,69	6,54	6,88	7,24	7,71	8,21	8,59	8,97
55 - < 60	7,01	6,61	6,47	6,78	7,11	7,54	7,99	8,34	8,69
60 - < 70	6,90	6,55	6,42	6,70	6,99	7,37	7,77	8,08	8,38
70 - < 80	6,84	6,53	6,43	6,66	6,91	7,24	7,59	7,86	8,13
80 - < 90	6,84	6,57	6,47	6,68	6,90	7,19	7,50	7,74	7,97
90 - < 115	6,89	6,67	6,59	6,76	6,95	7,19	7,44	7,64	7,83
115 - < 130	6,97	6,79	6,72	6,86	7,02	7,22	7,43	7,59	7,75
130 - 150	7,01	6,84	6,79	6,91	7,05	7,22	7,41	7,55	7,69

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Prozentpunkte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der Prozentpunkte der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 6: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Modernisierung an der Wohnung bzw. dem Gebäude, durchgeführt seit 2010; Hinweis: Die Modernisierung muss zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führen.				
Vollsanierung der Wohnung bzw. des Gebäudes mit Baujahr vor 1990 Definition Vollsanierung: mit einem Neubau vergleichbaren Zustand des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt	12			
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2010				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen; gilt nur für eine Wohnung mit Baujahr vor 1990: <ul style="list-style-type: none"> • Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) erneuert • Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert • Erneuerung des Wärmeerzeugers • (z.B. Gas- statt Ölheizung) • Wohnungsböden modernisiert • barrierearme Modernisierung der • Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche) • Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster) • Dämmung Dach/oberste Decke • Dämmung der ganzen Außenwand • Wohnungseingangstür modernisiert • Innentüren modernisiert 	6			
fehlende Modernisierung, durchgeführt seit 2010				
Keinerlei Modernisierung an Wohnung bzw. Gebäude mit Baujahr vor 1990 durchgeführt		2		
Ausstattung und Beschaffenheit Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Mindestens 3 der nachfolgend genannten Sanitärausstattungskriterien: <ul style="list-style-type: none"> • zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer in der Wohnung vorhanden • Badewanne • separate Dusche • Fußbodenheizung • Fenster im Bad • separater WC-Raum vorhanden 	2			
Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (z. B. Herd inkl. Ofen, Gefrier-schrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.	6			

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse	6			
Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden	5			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwelfenfrei ¹ , stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	4			
gehobene Fußböden (z.B. Parkett-, Keramik-, Steinboden, Vinyl)	2			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Etagen	2			
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung		2		
keine Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden		2		
weder Keller- noch Speicheranteil vorhanden		2		
Zentralheizung wird mit Holz/Kohle betrieben (nicht gemeint ist eine Pelletsheizung)		2		
keine Zentralheizung; Einzelöfen in Wohnräumen		2		
einfache Fußböden (z.B. PVC, Teppich)		5		
	Summe der Zuschläge:			
	Summe der Abschläge:			

¹ *Schwellen bis max. 4cm Höhe

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 7: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr in Euro/m ²			=Ergebnis A
					=
B	aus Tabelle 2	Summe Prozentpunkte Zuschläge	–	Summe Prozentpunkte Abschläge	=Ergebnis B
			–		=
C	Umrechnung der Prozentpunkte der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B	=Ergebnis C
			x	: 100	=
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C	Ergebnis D
			±		=
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	Ergebnis E
			x		=

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Summe der Prozentpunkte aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Summe der Prozentpunkte der Zuschläge die Summe der Prozentpunkte der Abschläge ab. Die Differenz der Prozentpunkte (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Differenz der Prozentpunkte in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Differenz der Prozentpunkte (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen kostenlosen Online-Mietenrechner unter <https://www.zugspitz-region-gmbh.de/de/bezahlbarer-wohnraum.html>.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Geltungsbereich der Zugspitzregion im Schnitt auf \pm 20 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel keinen signifikanten Mietpreiseinfluss hatten oder aufgrund von hoher Korrelation mit anderen signifikanten Merkmalen ausgeschlossen werden mussten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Gebäudetyp ist ein Einfamilienhaus, Doppelhaus, Einliegerwohnung, Mehrfamilienhaus
- Etagenlage der Wohnung, Untergeschoss/Souterrain, Dachgeschoss, Hanggeschoss
- Betriebsmittel der Zentral- oder Einzelheizung: Öl, Gas, Nah-/Fernwärme, regenerative Energie (z. B. Erdwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Pellets), Elektrospeicher/Strom, Wärmepumpe, Sonstiges
- Sanitärausstattung: WC nur im Badezimmer, Ventilator/Entlüftungsschacht, keine Kachelung im Nassbereich
- Standardfußböden (z.B. Linoleum, Laminat)
- Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (außer Badezimmer)
- Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz
- Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...)
- Anteil bebauter Fläche in der näheren Nachbarschaft (H3-Hexagon, ca. 15.000m² Fläche)
- Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel
- Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel

- Lärm durch Luftverkehr in Dezibel
- Adresse ist nicht weiter als 100m von einem Gewerbegebiet entfernt (Luftlinie)
- Adresse ist nicht weiter als 100m von einem Industriegebiet entfernt (Luftlinie)
- Adresse ist nicht weiter als 100m von einer größeren Grünfläche entfernt (Luftlinie)
- Distanz zum nächsten Gewerbegebiet in Metern (Luftlinie)
- Distanz zum nächsten Industriegebiet in Metern (Luftlinie)
- Distanz zur nächsten größeren Grünfläche in Metern (Luftlinie)
- Distanz zur Stadtverwaltung (jeweils Stadtverwaltung/Rathaus - siehe Tabellenblatt) (Luftlinie)
- Distanz zum nächsten Spielplatz in Metern (Luftlinie)
- Distanz zur nächsten Schule in Metern (Luftlinie)
- Distanz zur nächsten Kindertagesstätte in Metern (Luftlinie)
- Distanz zum nächsten Supermarkt in Metern (Luftlinie)
- Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung in Metern (Luftlinie)
- Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle in Metern (Luftlinie)
- Distanz zur nächsten E-Ladesäule in Metern (Luftlinie)

4 Anwendungsbeispiel anhand der Basistabelle für Garmisch-Partenkirchen

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	9,27 Euro/m ²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	12	
	Ausstattung und Beschaffenheit	barrierearme Wohnung	4	
		Terrasse	6	
		kein Kellerabteil		2
		PVC-Boden		5
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			22	7

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
						9,27
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		22	–	7	=	15
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		9,27	x	15	: 100 =	1,39
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		9,27	±	1,39	=	10,66
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		10,66	x	84	=	895,44

5 Information und Beratung

Zugspitz Region GmbH

Burgstraße 15

82467 Garmisch-Partenkirchen

E-Mail: regionalmanagement@zugspitz-region.de

Die Zugspitz Region GmbH kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Impressum:

Herausgeberin:

Zugspitz Region GmbH, Burgstraße 15, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Zugspitz Region GmbH sowie allen im Geltungsbereich liegenden Kommunen. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.