

Der neue qualifizierte Mietspiegel ...

Auswirkungen und Chancen für Sie als
Vermieter



Agenda



Angebot für Mitglieder

Services und Leistungen von Haus und Grund



Qualifizierter Mietspiegel

Grundlagen und Bedeutung im Landkreis



Anwendungsbeispiele

Praktische Berechnung mit Fallbeispielen



Mieterhöhung

Korrekte Anwendung des Mietspiegels

Unser Angebot für Sie als Mitglied



Interessensvertretung

Starke Stimme für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Servicepunkt

Zentrale Anlaufstelle für alle Immobilienfragen



Beratungsservice

Rechtsfragen und (Neu Energieberatung)

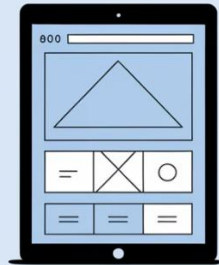


Formularservice

Professionelle Dokumente für Vermieter und Eigentümer



Resource Hub



A Resergy Symbol



Legal an Energy Consulting



Professional Document Templates



Qualifizierter Mietspiegel im Landkreis: Grundlagen

Veröffentlichung & Gültigkeit

- Veröffentlichung am 01.02.2025
- Gültigkeit: 4 Jahre
- Danach neue Datenerhebung erforderlich

Anwendungsbereich

- Wohnungen und Häuser zwischen 30-150 qm
- Basiert auf zufällig erhobenen Datensätzen mietspiegelrelevanter Haushalte

Ausgeschlossene Wohnungen

- Möblierte Wohnungen
- Nicht abgeschlossene Wohneinheiten
- Mietfrei oder vergünstigt überlassene Wohnungen

Qualifizierter Mietspiegel im Landkreis

Auswirkungen und Risiken

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse ist ein gesetzliches Instrument im deutschen Mietrecht zur Begrenzung von Mietsteigerungen bei Neuvermietung von Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten.

- Mietpreisbremse derzeit in Murnau und Seehausen am Staffelsee
- Die Miete darf bei Abschluss eines Mietvertrags maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Neubauten sowie umfassend sanierte Wohnungen sind ausgenommen.
- Kappungsgrenze in Regionen mit Mietpreisbremse bei 15% (regulär 20%)



Ausnahmen von der Mietpreisbremse



Erstvermietung nach Neubau

Neubauten sind
komplett
ausgenommen



Umfassende Modernisierung

Erstvermietung nach
Modernisierung nicht
reguliert



Spezielle Wohnformen

Ferienwohnungen und
möblierte Wohnungen
ausgenommen



Bestandsschutz

Wenn Vormiete
bereits 10% über
Vergleichsmiete lag

Wo finde ich den Mietspiegel?

- **Homepage Zugspitzregion** www.zugspitz-region-gmbh.de
- **Homepage Haus- und Grund** www.hug-gap.de

Verwenden Sie keinen anderen Mietspiegel im Internet. Es handelt sich hierbei nicht um offizielle Mietspiegel!

Benötigte Informationen zur Berechnung



Standort

Genaue Lage der Immobilie



Baujahr

Errichtungsjahr des Gebäudes



Wohnungsgröße

Quadratmeter der Wohneinheit



Ausstattung

Bad, Balkon, Einbauküche, etc.



Sanierungsstatus

Zeitpunkt und Umfang der letzten Renovierung



Beispielwohnung 1:

Standort	Garmisch-Partenkirchen
Baujahr	1965
Wohnungsgröße	70 qm
Ausstattung	Bad mit Badewanne und Fenster, separate Toilette
Zusatzmerkmale	Terrasse, Gartennutzung, kein Keller/Speicher
Besonderheit	Vollsanierung 1995 (Bad, Boden, Fenster, Elektrik)

Mietspiegelberechnung



MIETSPIEGEL 2025 LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Bad Bayersoien	Bad Kohlgrub	Eschenlohe
Ettal	Farchant	Garmisch-Partenkirchen
Grainau	Großweil	Krün
Mittenwald	Murnau	Oberammergau
Oberau	Ohlstadt	Riegsee

Mietspiegelberechnung

— Basis Informationen

Geben Sie hier die grundlegenden Informationen zur Wohnung an. Sie können diese später ändern.



Frei wählbar (optional)

Objektname



70

Wohnfläche in m²



1965|

Baujahr



Mietspiegelberechnung

— Modernisierungsmaßnahmen

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 [+12%]

Definition Vollsanierung: mit einem Neubau vergleichbaren Zustand des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt

+12%

Mietspiegelberechnung

Ausstattung und Beschaffenheit

Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden

Eine Sanitärausstattung mit Wertung liegt vor, wenn mind. 3 der nachfolgenden Merkmale vorhanden sind: [+2%]

- zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer in der Wohnung vorhanden
- Badewanne
- separate Dusche
- Fußbodenheizung
- Fenster im Bad
- separater WC-Raum vorhanden

Sanitärausstattung mit Wertung

+2%

Mietspiegelberechnung

<input checked="" type="checkbox"/>	Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse [+6%]	+6%
<input checked="" type="checkbox"/>	Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden [+5%]	+5%
<input type="checkbox"/>	barrierearme Wohnung [+4%] (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei ¹ , stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	±0%
<input checked="" type="checkbox"/>	gehobene Fußböden [+2%] (z.B. Parkett-, Keramik-, Steinboden, Vinyl)	+2%

Mietspiegelberechnung

Objektname: **k.A.** Wohnfläche: **70 m²** Baujahr: **1965** Basismiete pro m²: **8,91 €/m²**

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierung an der Wohnung bzw. dem Gebäude, durchgeführt seit 2010 **+12 %**

Vollsanierung der Wohnung bzw. des Gebäudes mit Baujahr vor 1990 Definition Vollsanierung: mit einem Neubau vergleichbaren Zustand des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt [+12%]

Wohnwertmerkmale

Ausstattung und Beschaffenheit **+13 %**

Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse [+6%]

Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden [+5%]

gehobene Fußböden (z.B. Parkett-, Keramik-, Steinboden, Vinyl) [+2%]

weder Keller- noch Speicheranteil vorhanden [-2%]

Sanitärausstattung mit Wertung [+2%]

– Badewanne

– Fenster im Bad

– separater WC-Raum vorhanden

Ergebnis

Summe der Zu- und Abschläge

+25 %

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²

11,14 €/m²

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete

779,80 €



Beispielwohnung 2:

Standort	Grainau
Baujahr	1990
Wohnungsgröße	50 qm
Ausstattung	Balkon, Einbauküche, Aufzug

Mietspiegelberechnung

Wohnwertmerkmale

Ausstattung und Beschaffenheit

+14 %

Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt. (z. B. Herd inkl. Ofen, Gefrier-schrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)

[+6%]

Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse

[+6%]

Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Stockwerken

[+2%]

Summe der Zu- und Abschläge

+14 %

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²

10,58 €/m²

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete

529,00 €

Mieterhöhung mit dem Mietspiegel

Möglichkeiten zur Begründung eines Mieterhöhungsbegehrens:

- Vergleichsmieten
- Gutachten
- Auskünfte Mietdatenbank
- **Mietspiegel**

Mieterhöhung mit dem Mietspiegel

Was gibt es zu beachten?

-Form

-Begründung

-Fristen

-Kappungsgrenze

-Bereits vereinbarte Regelungen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Haben Sie Fragen zum qualifizierten Mietspiegel?

Wir unterstützen Sie gerne bei der Anwendung.



Telefonische Beratung

Montag-Donnerstag

08.00 Uhr- 12.30 Uhr

15.00 Uhr- 17.00 Uhr



E-Mail-Kontakt

info@hug-gap.de