



UNIVERSITÄTSSTADT  
**GARCHING.**

# QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL **2016** DER STADT GARCHING b. MÜNCHEN

für nicht preisgebundene Mietwohnungen



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorwort des Ersten Bürgermeisters
2. Erstellung des Mietspiegels
3. Rechtliche Grundlagen
4. Geltungsbereich des Mietspiegels
5. Mietbegriff
6. Aufbau des Mietspiegels
7. Berücksichtigung von Spannen
8. Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels
9. Berechnungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

VORWORT  
DES ERSTEN BÜRGERMEISTERS DER  
STADT GARCHING B. MÜNCHEN  
DR. DIETMAR GRUCHMANN  
ZUM QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGEL 2016



Sehr geehrte Vermieter und Mieter,  
liebe Garchingerinnen und Garchinger,

der Garchinger Stadtrat hat sich vor drei Jahren für die Erstellung eines Mietspiegels entschieden und den Mietspiegel zum 1. Mai 2014 als „qualifiziert“ in Kraft treten lassen. Die Geltungskraft eines qualifizierten Mietspiegels beträgt grundsätzlich zwei Jahre. Damit der Mietspiegel auch weiterhin die volle Geltungskraft besitzt, hat sich die Stadt Garching für eine Fortschreibung mittels Indexzahlen entschieden und dabei den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet, der in den letzten zwei Jahren eine Steigerungsrate von 0,94 Prozent aufgewiesen hat. Mit der Neuauflage des Mietspiegels wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg beauftragt.

Der ab 01.05.2016 geltende Mietspiegel soll Mietern und Vermietern einen fundierten, aktuellen Orientierungsrahmen über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum in Garching liefern. Auf seiner Grundlage können Mieter Mieterhöhungsforderungen überprüfen. Vermieter können bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des Mietspiegels zurückgreifen

Im neuen Garchinger Mietspiegel ist die „ortsübliche Vergleichsmiete“ entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dargestellt. Bei jedem Mieterhöhungsverlangen muss die entsprechende Miethöhe des Mietspiegels angegeben werden. Die betreffenden Werte sind nach Größe, Baujahr, Lage und Ausstattung geordnet und die Mietpreise pro Quadratmeter können ohne größeren Aufwand und Vorkenntnisse abgelesen werden. Damit trägt der Garchinger Mietspiegel wesentlich zur Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestlegung auf dem hiesigen Wohnungsmarkt bei.

Der aktuelle Garchinger Mietspiegel hat in den letzten beiden Jahren die in ihm gestellten Erwartungen erfüllt und soll auch zukünftig eine zuverlässige Entscheidungshilfe und Informationsquelle auf dem Wohnungsmarkt darstellen.

Garching b. München, 27.04.2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dietmar Gruchmann', written over a horizontal line.

Dr. Dietmar Gruchmann  
Erster Bürgermeister

## 2. ERSTELLUNG DES MIETSPIEGELS

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Garching erstellt. Der Mietspiegel 2016 ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2014 auf Basis des deutschen Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte gemäß § 558d Abs. 2 BGB, bei dem beratend mitgewirkt haben:

- Vertreter der Stadtverwaltung Garching
- Vertreter des Mieterschutzvereins Garching-Hochbrück und Umgebung e.V.
- Vertreter des Siedler- und Eigenheimverbundes Garching e.V.

Mit der Konzeption und der wissenschaftlichen Ausarbeitung und Fortschreibung des Mietspiegels war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen (vgl. Impressum, letzte Seite) beauftragt.

## 3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und gibt Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in der Stadt Garching (§§ 558c Abs. 1, 558 Abs. 2 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den Entgelten, die für vergleichbaren Wohnraum in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

Die ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten für verschiedene Wohnraumklassen dienen nicht der Mietpreisfestsetzung. Die detaillierte Abbildung des Mietniveaus soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, zur Versachlichung von Mietpreisausinandersetzungen beitragen und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst vermeiden. Der Mietspiegel dient auch der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Gemäß § 558a Abs. 2 BGB kann der Mietspiegel zur Begründung einer Mietpreisveränderung herangezogen werden.

Der Mietspiegel basiert auf Mietdaten, die mittels einer repräsentativen Zufallsstichprobe von 3.103 Haushalten nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von Oktober bis Dezember 2013 im Stadtgebiet von Garching und den Ortsteilen Hochbrück und Dirnismaning durch schriftliche Befragung erhoben wurden. Ausgewertet werden konnten 316 mietspiegelrelevante Fragebögen. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet und ist von Seiten der Vermieter- und Mieterverbände und gemäß Beschluss des Stadtrats Garching vom 03.04.2014 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der fortgeschriebene Mietspiegel 2016 gilt ab dem 01. Mai 2016.

## 4. GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS

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

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus,
- gewerblich und eigengenutzte Wohnungen,
- Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege)- oder eines sonstigen Heimes sind,
- Wohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (z.B. Dienst- oder Werkwohnungen),
- überwiegend möbliert vermietete Wohnungen,
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind,
- nicht abgeschlossene Wohnungen.

Für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden ebenfalls Daten erhoben und ausgewertet. Da keine signifikanten Abweichungen zu den Preisen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern festgestellt wurden, kann der Mietspiegel für alle Gebäudetypen verwendet werden. Über die Mietpreise von Wohnungen unter 25 m<sup>2</sup> und über 140 m<sup>2</sup> kann keine Aussage getroffen werden, da sie in zu geringer Anzahl vertreten waren.



## 5. MIETBEGRIFF

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die monatliche Nettomiete (Kaltmiete) pro Quadratmeter. Die Nettomiete ist definiert als die rein für die Überlassung der Wohnung zu leistende Miete. Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietungskosten einer Garage oder eines Stellplatzes oder andere Zuschläge sind nicht berücksichtigt. Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, dass von der Vertragsmiete die evtl. enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen.

## 6. AUFBAU DES MIETSPIEGELS

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt über die Tabellen 1 und 2. Mit Hilfe der Tabellen kann je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

**Tabelle 1** bildet die Basis des Mietspiegels. Hier sind durchschnittliche Nettomieten in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr in Euro enthalten (= Basisnettomiete). Im Grenzbereich von zwei Klassen kann die Basisnettomiete durch Zwischenwertbildung (Interpolation) ermittelt werden.

Die **Tabelle 2** enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für Wohnwertmerkmale, durch welche sich eine Wohnung in besonderem Maße und signifikant von durchschnittlichen Wohnungen unterscheidet. Tabelle 1 darf nur in Zusammenhang mit den Zu- und Abschlägen der Tabelle 2 betrachtet werden. Wohnungsausstattungen müssen vom Vermieter gestellt sein! Falls vom Mieter selbst Ausstattungsmerkmale eingebaut wurden, gelten diese als nicht vorhanden.

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird am Ende des Mietspiegels eine **Berechnungshilfe** bereitgestellt. Es müssen nur die in den Tabellen 1 und 2 ermittelten Werte in die vorgesehenen Felder der Berechnungshilfe eingetragen und anschließend die vorgezeichneten Berechnungsschritte durchgeführt werden. Internetnutzer können mit Hilfe des „Online-Rechners“ ([www.garching.de/mietspiegel](http://www.garching.de/mietspiegel)) die individuelle Miete auf Basis dieses Mietspiegels errechnen.

**Tabelle 1: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für die Stadt Garching b. München (in Euro/m<sup>2</sup>)**

Baujahr	bis 1954	1955 - 1964	1965 - 1977	1978 - 1987	1988 - 1994	1995 - 2001	2002 - 2008	2009 - 2016
<b>Wohnfläche</b>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
<b>25 bis &lt; 30 m<sup>2</sup></b>	11,86	12,26	12,71	13,20	13,53	13,83	14,12	15,24
<b>30 bis &lt; 35 m<sup>2</sup></b>	11,06	11,44	11,85	12,31	12,63	12,90	13,17	14,22
<b>35 bis &lt; 40 m<sup>2</sup></b>	10,45	10,80	11,20	11,63	11,93	12,18	12,44	13,43
<b>40 bis &lt; 45 m<sup>2</sup></b>	9,96	10,30	10,67	11,09	11,37	11,61	11,86	12,80
<b>45 bis &lt; 50 m<sup>2</sup></b>	9,55	9,88	10,24	10,64	10,91	11,14	11,38	12,28
<b>50 bis &lt; 55 m<sup>2</sup></b>	9,22	9,53	9,88	10,26	10,52	10,75	10,98	11,85
<b>55 bis &lt; 65 m<sup>2</sup></b>	8,80	9,10	9,43	9,80	10,05	10,27	10,49	11,32
<b>65 bis &lt; 75 m<sup>2</sup></b>	8,39	8,67	8,99	9,34	9,57	9,78	9,99	10,78
<b>75 bis &lt; 85 m<sup>2</sup></b>	8,08	8,36	8,66	9,00	9,22	9,42	9,63	10,39
<b>85 bis &lt; 95 m<sup>2</sup></b>	7,87	8,14	8,43	8,76	8,98	9,18	9,37	10,12
<b>95 bis &lt; 105 m<sup>2</sup></b>	7,74	8,00	8,29	8,61	8,83	9,02	9,22	9,95
<b>105 bis &lt;= 140 m<sup>2</sup></b>	7,69	7,95	8,24	8,56	8,77	8,96	9,16	9,88

Die durchschnittliche Nettomiete in Garching - unabhängig von Wohnfläche und Baujahr - beträgt zum Zeitpunkt der Fortschreibung 9,57 Euro/m<sup>2</sup>.

**Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale**

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Wohnungsausstattung</b>				
gehobene Sanitärausstattung: *) Es müssen mindestens 3 der nachfolgenden 5 Kriterien im Sanitärbereich vorliegen: zweites Waschbecken im Bad; Fußbodenheizung; Badewanne und separate Einzeldusche vorhanden; mindestens 2 abgeschlossene Badezimmer vorhanden; mindestens ein vom Badezimmer separates WC vorhanden;	6			
einfache Sanitärausstattung: *) Es müssen mindestens 2 der nachfolgenden 5 Kriterien im Sanitärbereich vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungsanlage im Bad vorhanden; Wände im Nassbereich nicht komplett gefliest; Fußboden nicht gefliest; dezentrale Warmwasserversorgung der Wohnung durch mindestens 2 Geräte (z.B. Boiler); nur Einzeldusche und keine Badewanne im Bad vorhanden;		6		
Wohnung ist nur mit Einzelöfen, betrieben mittels Gas/Öl/Holz/Kohle/Strom, ausgestattet		6		
überwiegend Parkett- oder Korkböden in den Wohnräumen vorhanden	3			
überwiegend seit 2002 nicht modernisierte PVC-Böden in den Wohnräumen vorhanden		10		
weder Gegensprechanlage noch Türöffner vorhanden		6		
weder Garage, Carport noch Stellplatz gehören fest zur Wohnung		3		
Gartennutzung laut Mietvertrag zugelassen oder große Terrasse mit mindestens 10 m <sup>2</sup> Grundfläche vorhanden	6			
großer Balkon mit mindestens 10 m <sup>2</sup> Grundfläche vorhanden	6			
<b>Art und Ausstattung des Gebäudes</b>				
Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit mehr als 12 Wohnparteien		3		
Wohnungseingangstür liegt im 4. Stockwerk und höher (EG = 0)		6		
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Volletagen vorhanden (EG gilt als 1. Stockwerk)	6			
Wärmedämmung/Außenisolierung nach 2001 angebracht (gilt nur für Gebäude mit Baujahr vor 1976)	3			
<b>Besondere Wohnlagen</b>				
gehobene Wohnlage: **) Es müssen mindestens 2 der folgenden 3 Lagemerkmale zutreffen: die Haupträume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein oder kaum Verkehr); die Wohnung liegt in einem Bezirk mit hohem Anteil an Dienstleistungsgewerbe (Büro, Geschäfte); die Wohnung liegt nahe gewerblich genutztem Gebiet (Gewerbebetriebe, Gaststätten, Biergärten ...);	3			
Wohnlage mit Nachteilen: **) Es müssen mindestens 2 der folgenden 4 Lagemerkmale zutreffen: die nächste U-Bahn-Station ist über 1.000 m fußläufig entfernt; die Haupträume liegen in Richtung Durchgangs- oder Hauptverkehrsstraße mit starkem bis mittlerem Verkehrsaufkommen; eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (z.B. Nahrungsmittel) ist mehr als 1.000 m fußläufig entfernt; der Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. Rauch, Staub, Geruch, Schmutz) ist hoch;		3		
<b>Punktsumme der Zuschläge =</b>				
<b>Punktsumme der Abschläge =</b>				

\*) Einzelne Sanitärmerkmale aus gehobener und einfacher Sanitärausstattung neutralisieren sich jeweils gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

\*\*) Einzelne Wohnlagemerkmale aus gehobener Wohnlage und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich jeweils gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

## 7. BERÜCKSICHTIGUNG VON SPANNEN

Bei den durch die Tabellen 1 und 2 errechneten Mietpreisen handelt es sich um durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmieten. Der Mietspiegel erklärt Mietpreisunterschiede, die sich für Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage ergeben. Aber auch die Mietpreise von Wohnungen in gleichen Wohnungsklassen differieren z.T. erheblich und es verbleibt ein Streubereich der Nettomieten. Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher noch Nettomieten, die innerhalb einer Zwei-Drittel-Spanne liegen. Im Schnitt ergibt sich eine Zwei-Drittel-Spanne in Höhe von  $\pm 16$  Prozent. Das heißt: zwei Drittel aller Nettomieten von Wohnungen einer Wohnungskategorie (z.B. Wohnungen zwischen 45 und 50 m<sup>2</sup> der Baujahresklasse 1965 bis 1977, mit gehobener Sanitärausstattung, in gehobener Wohnlage usw.) liegen innerhalb dieser Mietpreisspanne. Die Spannweite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den 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 bedingt sind.

Ein Abweichen von der anhand der Tabellen 1 und 2 ermittelten durchschnittlichen Vergleichsmiete kann nur anhand nicht in diesen Tabellen angeführter Merkmale begründet werden. Dabei ist auch nachstehende Liste von Merkmalen zu beachten, welche sich bei der statistischen Auswertung als nicht mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben:

- Wohnungsausstattungen wie Einbauküche, Art der Küche, Größe der Räume, offener Kamin, Kachelofen, besondere Fenster, Roll- oder Fensterläden, eigener Keller- oder Speicheranteil, Durchgangszimmer, mind. ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung, kleine Balkone, Loggien, Terrassen unter 10 m<sup>2</sup>.
- einzelne Modernisierungsmaßnahmen.
- besondere Wohnungstypen wie Mansardenwohnung, Appartement-Wohnung.

Die Angaben der Tabelle 2 sind Durchschnittswerte und können im Einzelfall bei ausreichender Begründung im Bereich der Spannen modifiziert werden.

## 8. BEISPIEL FÜR DIE ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

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

70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 1982, Bad mit 2 Waschbecken, Badewanne und separater Duschkabine, Gäste-WC, Zentralheizung, überwiegend Parkettböden, Sprechanlage vorhanden, im 5. Stock eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohnparteien gelegen, Aufzug vorhanden, weder Garage noch Stellplatz an die Wohnung gekoppelt, Lage an einer Hauptverkehrsstraße, nächster Lebensmittelladen 1.200 m fußläufig entfernt.

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
1. Ermittlung der Basisnettomiete	70 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 1982	9,25 Euro/m <sup>2</sup>
2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus der Tabelle 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gehobene Sanitärausstattung</li> <li>• Parkettböden</li> <li>• Lage im 5. Stock</li> <li>• 28 Wohnparteien</li> <li>• weder Garage noch Stellplatz</li> <li>• Wohnlage mit Nachteilen</li> </ul>	+ 6 % + 3 % - 6 % - 3 % - 3 % - 3 %
3. Summe aller Zu-/Abschläge		- 6 %
4. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup>	Basisnettomiete ± Summe der Zu-/Abschläge: 9,34 Euro/m <sup>2</sup> - (0,06 x 9,34 Euro/m <sup>2</sup> ) =	8,78 Euro/m <sup>2</sup>
5. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(durchschnittl. ortsübl. Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> ) x Wohnfläche: 8,78 Euro/m <sup>2</sup> x 70 m <sup>2</sup> =	615 Euro

In diesem Beispiel beträgt die Basisnettomiete 9,34 Euro/m<sup>2</sup>. Davon ist die Summe aller Zu-/Abschläge in Höhe von -6 % abzuziehen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat beträgt damit 8,78 Euro/m<sup>2</sup> bzw. insgesamt 615 Euro.



## 9. BERECHNUNGSHILFE ZUR ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Bitte übertragen Sie die aus den Tabellen 1 und 2 dieses Mietspiegels ermittelten Werte. Wenn Sie dann die einzelnen Berechnungsschritte durchführen, erhalten Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die Sie mit Ihrer eigenen Nettomiete vergleichen können.

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
1. Ermittlung der Basisnettomiete aus Tabelle 1	_____ und _____ Wohnfläche und Baujahr	_____ Euro/m <sup>2</sup>
2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus der Tabelle 2	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
3. Summe der Zu-/Abschläge		_____ %
4. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup>	Basisnettomiete ± Summe der Zu-/Abschläge: _____ ± _____ =	_____ Euro/m <sup>2</sup>
5. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(durchschnittl. ortsübl. Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> ) x Wohnfläche: _____ x _____ m <sup>2</sup> =	_____ Euro

Erhältlich ist die gesamte Broschüre im Foyer des Rathauses. Für Internetnutzer kann der Garchinger Mietspiegel mit „Online-Rechner“ auch über die Homepage der Stadt Garching b. München unter [www.garching.de/mietspiegel](http://www.garching.de/mietspiegel) abgerufen werden.



UNIVERSITÄTSSTADT  
**GARCHING.**

**Herausgeber:**

Stadt Garching b. München  
Rathausplatz 3  
85748 Garching b. München  
Tel.: 089 / 32089-0  
[www.garching.de](http://www.garching.de)  
[stadt@garching.de](mailto:stadt@garching.de)

**Erstellung:**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Waltenhofen 2  
93161 Sinzing bei Regensburg  
Tel.: 0941 / 380700

Erstellt im März 2016

Az.: 01/2016