

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

AUSGABE 2025



für die Stadt Rosenheim



Stadt Rosenheim

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Mieterverein Rosenheim und Umgebung e.V.

Haus- und Grundbesitzerverein Rosenheim und Umgebung e.V.

Stadt Rosenheim

Datenanalyse und Auswertung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15

20095 Hamburg

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch die Interessenvertreter der Vermieter/-innen und Mieter/-innen sowie durch den Stadtrat der Stadt Rosenheim.

Gültig ab 01.08.2025.



Rosenheim im Juli 2025

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

immer mehr Menschen entscheiden sich für Rosenheim – zum Leben, Arbeiten und Wohnen. Inzwischen zählt unsere Stadt mehr als 66.700 Einwohner und wächst damit stetig weiter. Dieses Wachstum ist ein Zeichen der Attraktivität unserer Stadt – bringt aber auch Herausforderungen mit sich, insbesondere auf dem Wohnungsmarkt.

Umso mehr freut es mich, allen Beteiligten erneut ein verlässliches und rechtssicheres Instrument an die Hand geben zu können: **Den qualifizierten Mietspiegel 2025 für die Stadt Rosenheim.**

Der aktuelle Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf Basis einer Stichprobenfortschreibung erstellt, deren Grundlage die repräsentative Befragung von rund 1.800 zufällig ausgewählten Haushalten in Rosenheim war. Mein herzlicher Dank gilt allen Bürgerinnen und Bürgern, die durch ihre Angaben zur Qualität und Aussagekraft dieses Mietspiegels beigetragen haben.

Der Mietspiegel ermöglicht es, die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung im Stadtgebiet nachvollziehbar, eigenständig und transparent zu ermitteln. Er ist für alle Wohnungsmarktbeteiligten hilfreich, da die ortsübliche Vergleichsmiete zur Begründung und Kontrolle der Rechtmäßigkeit eines Mieterhöhungsverlangens ebenso benötigt wird, wie zur Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten oder zur Bestimmung der gesetzlich zulässigen Mietobergrenze bei Vertragsabschluss. Der Mietspiegel dient daher auch als wichtige Grundlage für die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben zur Mietpreisbremse.

Einen besonderen Dank möchte ich zudem an das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung für die Expertise und kompetente Ausarbeitung sowie an die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel richten, die den gesamten Erstellungsprozess mit ihrem Fachwissen begleitet haben. Zu den Mitwirkenden zählen unter anderem der Mieterverein Rosenheim und Umgebung e.V., der Haus- und Grundbesitzerverein Rosenheim und Umgebung e.V., die GRWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim mbH, der Gutachterausschuss für Grundstückswerte, das Amtsgericht Rosenheim sowie die zuständigen Fachämter der Stadtverwaltung.

Ich bin überzeugt, dass auch der Mietspiegel 2025 wieder einen wichtigen Beitrag für mehr Transparenz und Fairness auf dem Rosenheimer Wohnungsmarkt leisten wird und durch seine befriedende Wirkung hilft, Rechtsstreitigkeiten zwischen den Mietparteien von vornherein zu vermeiden.

Ihr



Andreas März
Oberbürgermeister

Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen 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 liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Beim vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2023 gemäß § 558d Abs. 2 BGB als qualifizierter Mietspiegel 2025. Die Anpassung an die Marktentwicklung erfolgte auf Grundlage einer Stichprobenbefragung.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 150 m². Er ist nicht anwendbar für Wohnungen oder Häuser ohne Bad oder ohne WC. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter/-in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter/-in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter/-in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter/-in bei Vertragschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der ermäßigt oder kostenlos überlassen wird (z. B. aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister/-innentätigkeit));
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hausmeisters sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege, einer Gemeinschaftsantenne / einer Verteilanlage für ein Breitband- oder Glasfasernetz und sonstige laufende Betriebskosten.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der/die Vermieter/-in die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 %¹ erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der/die Vermieter/-in muss das Mieterhöhungsverlangen dem/der Mieter/-in gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Vermieter/-innen und Mieter/-innen anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der/die Vermieter/-in, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der/die Mieter/-in hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der/die Mieter/-in der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er/sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der/die

¹ Siehe § 1 der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 16. Dezember 2025.

Vermieter/-in auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Die Stadt Rosenheim ist in der entsprechenden Verordnung der Bayerischen Staatsregierung, die bis zum 31. Dezember 2029 gilt, aufgeführt.

Von der Regelung in § 556d BGB sind gemäß §§ 556e und 556f BGB ausgenommen:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem/der vorherigen Mieter/-in innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel wurde auf Grundlage einer Stichprobenbefragung von Mieter/-innen und Vermieter/-innen fortgeschrieben. Der Stichtag der Befragung war der 1. Januar 2025. Der ursprüngliche Mietspiegel 2023 wurde mittels Regressionsanalyse erstellt. Details zur Neuerstellung sind der Dokumentation zum Mietspiegel Rosenheim 2023 zu entnehmen. Das Vorgehen für die Fortschreibung wird in der Dokumentation zum Mietspiegel 2025 beschrieben. Die Dokumentationen sind auf der Homepage der Stadt Rosenheim veröffentlicht.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, Wohnlage, Art und Ausstattung werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 wird über Punkte die Qualität der Sanitärausstattung bestimmt. Die Punktzahl wird für Tabelle 4 benötigt, in der der passende Zu- oder Abschlag bestimmt wird.
4. In Tabelle 5 werden die Spannungsgrenzen der Wohnung ermittelt.
5. In Tabelle 6 werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 bis 5 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete und die Spanne für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Alternativ steht auf der Homepage der Stadt Rosenheim ein Mietspiegel-Rechner zur Verfügung, mit dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnen lässt.

Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für jede Wohnfläche zwischen 25 und 150 m² in €/m² und Monat wieder. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß den folgenden Tabellen bestimmt.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. Es gilt die kaufmännische Rundung.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 6.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn- fläche in m ²	Basis-Net- tokaltmiete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis-Net- tokaltmiete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis-Net- tokaltmiete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis-Net- tokaltmiete in €/m ²
25	11,54 €	57	9,62 €	89	8,95 €	121	8,67 €
26	11,46 €	58	9,58 €	90	8,95 €	122	8,66 €
27	11,37 €	59	9,55 €	91	8,94 €	123	8,65 €
28	11,29 €	60	9,52 €	92	8,93 €	124	8,64 €
29	11,20 €	61	9,49 €	93	8,92 €	125	8,63 €
30	11,13 €	62	9,45 €	94	8,91 €	126	8,61 €
31	11,05 €	63	9,42 €	95	8,90 €	127	8,60 €
32	10,97 €	64	9,39 €	96	8,89 €	128	8,58 €
33	10,90 €	65	9,37 €	97	8,89 €	129	8,57 €
34	10,82 €	66	9,34 €	98	8,87 €	130	8,55 €
35	10,75 €	67	9,32 €	99	8,86 €	131	8,54 €
36	10,69 €	68	9,30 €	100	8,85 €	132	8,52 €
37	10,62 €	69	9,26 €	101	8,85 €	133	8,50 €
38	10,55 €	70	9,24 €	102	8,84 €	134	8,47 €
39	10,49 €	71	9,22 €	103	8,83 €	135	8,45 €
40	10,43 €	72	9,20 €	104	8,83 €	136	8,43 €
41	10,37 €	73	9,18 €	105	8,82 €	137	8,41 €
42	10,31 €	74	9,16 €	106	8,81 €	138	8,39 €
43	10,26 €	75	9,15 €	107	8,81 €	139	8,37 €
44	10,20 €	76	9,13 €	108	8,80 €	140	8,34 €
45	10,15 €	77	9,11 €	109	8,79 €	141	8,32 €
46	10,10 €	78	9,10 €	110	8,78 €	142	8,28 €
47	10,04 €	79	9,07 €	111	8,78 €	143	8,26 €
48	9,99 €	80	9,06 €	112	8,77 €	144	8,23 €
49	9,95 €	81	9,05 €	113	8,76 €	145	8,20 €
50	9,91 €	82	9,03 €	114	8,75 €	146	8,17 €
51	9,85 €	83	9,02 €	115	8,74 €	147	8,14 €
52	9,81 €	84	9,01 €	116	8,73 €	148	8,11 €
53	9,77 €	85	9,00 €	117	8,72 €	149	8,07 €
54	9,73 €	86	8,99 €	118	8,71 €	150	8,03 €
55	9,70 €	87	8,98 €	119	8,70 €		
56	9,65 €	88	8,96 €	120	8,68 €		

Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Hauses bzw. der Wohnung, der Ausstattung und der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) den Mietpreis einer Wohnung. Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale die Zu- und Abschläge aus Tabelle 2 und 4 angerechnet.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die von dem/der Vermieter/-in gestellt werden. Hat ein/eine Mieter/-in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem/der Vermieter/-in erstattet wurden – so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um absolute Zu-/Abschläge in € auf die monatliche Miete pro m².

Der Einfluss der Sanitärausstattung wird separat ermittelt. Für sie ist der passende Zu- oder Abschlag in Tabelle 4 zu ermitteln.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Zu- oder Abschläge in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der Zu- und Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie dieses Ergebnis in Zeile B von Tabelle 6.

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

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Baujahr*			
Baujahr bis 1983	± 0,00 €		
Baujahr 1984 bis 1994	+ 0,31 €		
Baujahr 1995 bis 2001	+ 0,43 €		
Baujahr 2002 bis 2009	+ 0,66 €		
Baujahr 2010 bis 2015	+ 0,82 €		
Baujahr 2016 bis 2022	+ 2,06 €		
Wohnlage (bitte entnehmen Sie die Wohnlage dem Adressverzeichnis am Ende der Broschüre, wenn keine Wohnlage angegeben ist, liegt kein Zu- oder Abschlag vor)			
Wohnlage A	+ 0,43 €		
Wohnlage B	+ 0,24 €		
Wohnlage C		- 0,48 €	
Wohnlage D		- 0,24 €	
Wohnung befindet sich in/an Anliegerstraße, Spielstraße/verkehrsberuhigtem Bereich oder Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z.B. <i>Richtung Garten, Grünanlage, Hof</i>)	+ 0,22 €		
Art der Wohnung			
Einliegerwohnung (Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung)		- 1,04 €	
Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen		- 0,42 €	
Wohnung liegt im Keller, Souterrain oder Untergeschoss		- 1,49 €	
Garten zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur Mieter/-in zugänglich)	+ 0,54 €		
Zwischensumme der Zu- und Abschläge =			

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Übertrag von der vorigen Seite			
Ausstattung der Wohnung			
Einbauküche vorhanden (mindestens Herd, Spüle, Schränke und Kühlschrank)	+ 0,28 €		
Einbauküche ab 2010 eingebaut (das Merkmal „Einbauküche vorhanden“ kommt dann zusätzlich zur Anwendung)	+ 0,28 €		
Zweites WC (Gäste-WC)	+ 0,23 €		
Wohnung stufenfrei erreichbar	+ 0,23 €		
Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)		- 0,40 €	
Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)		- 0,27 €	
Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)		- 0,45 €	
Keine Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude) und keine Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)		- 0,79 €	
Modernisierungen			
Elektroinstallation ab 2010 erneuert (Erneuerung hat zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand geführt)	+ 0,36 €		
Summe der Zu- und Abschläge =			

Sanitärausstattung:

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit Pluspunkten, Abschlagsmerkmale mit Minuspunkten zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die Punktzahl der Sanitärausstattung. Die Punkte für die verschiedenen Ausstattungsmerkmale sind Tabelle 3 zu entnehmen. Bei mehreren Badezimmern ist die Ausstattung des am besten ausgestatteten Badezimmers heranzuziehen.

Anwendungsanleitung für die Sanitärausstattung:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Merkmale der Sanitärausstattung in Tabelle 3 auf die Wohnung zutreffen. Tragen Sie die ermittelte Punktzahl aus den zutreffenden Merkmalen am Ende der Tabelle 3 ein.
2. Ermitteln Sie in Tabelle 4 den Zu- oder Abschlag für die Punktzahl, die Sie in Tabelle 3 eingetragen haben.
3. Übertragen Sie dieses Ergebnis in Zeile C von Tabelle 6.

Tabelle 3: Ausstattungsmerkmale der Sanitärausstattung

Merkmal der Sanitärausstattung	Punkte
Kein Fenster	- 3
Keine Heizmöglichkeit	- 2
Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)	+ 1
Mindestens <u>zwei</u> Waschbecken	+ 1
Handtuchheizkörper	+ 1
Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	+ 2
Fußbodenheizung	+ 3
Punkte =	

Ausgehend von der in Tabelle 3 ermittelten Punktzahl, kann nun der passende Zu- oder Abschlag für die Sanitärausstattung in Tabelle 4 ermittelt und in Tabelle 6 übertragen werden.

Tabelle 4: Zu- und Abschläge der Sanitärausstattung

Punktzahl	Abschlag	Punktzahl	Zuschlag
- 5	- 0,76 €	+ 1	+ 0,15 €
- 4	- 0,61 €	+ 2	+ 0,31 €
- 3	- 0,45 €	+ 3	+ 0,45 €
- 2	- 0,31 €	+ 4	+ 0,61 €
- 1	- 0,15 €	+ 5	+ 0,76 €
0	± 0,00 €	+ 6	+ 0,92 €
		+ 7	+ 1,06 €
		+ 8	+ 1,22 €
Zu- oder Abschlag =			

Spannbreite

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Spanne, die auf Grundlage der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete berechnet wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt,

dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

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 befinden. Diese 2/3-Spanne wurde in Rosenheim differenziert nach Wohnflächenklassen berechnet. Die in Tabelle 5 ausgewiesenen Ober- und Untergrenzen sind auf die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete anzuwenden, um die Spanne der konkreten Wohnung zu erhalten.

Tabelle 5: Spannengrenzen der 2/3 Spanne für die Wohnflächenklassen

Wohnfläche in m ²	Spanne	
	Untergrenze	Obergrenze
25 bis unter 40 m ²	-1,63 €	1,55 €
40 bis unter 50 m ²	-1,41 €	0,94 €
50 bis unter 60 m ²	-1,18 €	1,25 €
60 bis unter 70 m ²	-1,10 €	1,01 €
70 bis unter 80 m ²	-1,20 €	1,23 €
80 bis unter 90 m ²	-1,29 €	1,11 €
90 bis unter 100 m ²	-1,25 €	1,59 €
100 bis unter 110 m ²	-1,26 €	1,32 €
110 bis unter 120 m ²	-1,53 €	0,93 €
120 bis unter 130 m ²	-1,54 €	1,70 €
130 bis unter 140 m ²	-1,04 €	1,33 €
140 bis unter 150 m ²	-1,06 €	0,94 €
Konkrete Wohnung		

Um von der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard ab.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 6 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1-5 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 6:

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 6.
- Zeile B: Ermitteln Sie die Summe der Zu- und Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 6.
- Zeile C: Ermitteln Sie den Zu- oder Abschlag für die Sanitärausstattung in Tabelle 4 und übertragen diesen in Tabelle 6.
- Zeile D: Ermitteln Sie die Untergrenze der Spanne in Tabelle 5 und übertragen diese in Tabelle 6.
- Zeile E: Ermitteln Sie die Obergrenze der Spanne in Tabelle 5 und übertragen diese in Tabelle 6.
- Zeile F: Berechnen Sie die Summe aller Zu- und Abschläge inkl. der Sanitärausstattung (Ergebnis Zeile B + Ergebnis Zeile C).
- Zeile G: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m²** (Ergebnis Zeile G), indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) mit der Summe aller Zu- und Abschläge (Ergebnis Zeile F) summieren.
- Zeile H: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²**, indem Sie das Ergebnis aus Zeile G mit dem Abschlag der Spanne (Zeile D) summieren.
- Zeile I: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²**, indem Sie das Ergebnis aus Zeile G mit dem Zuschlag der Spanne (Zeile E) summieren.
- Zeile J: Berechnen Sie die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis J), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis Zeile G) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.
- Zeile K: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis Zeile K), indem Sie den **unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²** (Zeile H) mit der Wohnfläche multiplizieren.
- Zeile L: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis Zeile L), indem Sie den **oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²** (Zeile I) mit der Wohnfläche multiplizieren.

Tabelle 6: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	
C	aus Tabelle 4	Zu- oder Abschlag der Sanitärausstattung	
D	aus Tabelle 5	Untergrenze der Spanne	
E	aus Tabelle 5	Obergrenze der Spanne	
F	B + C	Summe aller Zu- und Abschläge	
G	A + F	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² in €	
H	G + D	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €	
I	G + E	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €	
J	G x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €	
K	H x Wohnfläche	Unterer Spannenwert in €	
L	I x Wohnfläche	Oberer Spannenwert in €	

3. Berechnungshilfen

3.1 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert. Diese Wohnung ist 75 m² groß, Baujahr 1986, mit Einbauküche, die 2013 verbaut wurde, mit gefangenem Raum, einem Handtuchheizkörper und Fenster im Bad.

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Vorgang	Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²		9,15 €
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	Baujahresklasse 1984 bis 1994: + 0,31 € Einbauküche: + 0,28 € Einbauküche ab 2010 verbaut: + 0,28 € Gefangener Raum: - 0,27 €	+ 0,60 €
C	aus Tabelle 4	Zu- oder Abschlag der Sanitärausstattung	+ 0,15 €	+ 0,15 €
D	aus Tabelle 5	Untergrenze der Spanne		- 1,20 €
E	aus Tabelle 5	Obergrenze der Spanne		+ 1,23 €
F	B + C	Summe aller Zu- und Abschläge		+ 0,75 €
G	A + F	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² in €	9,15 € + 0,75 €	9,90 €/m ²
H	G + D	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €	9,90 € - 1,20 €	8,70 €/m ²
I	G + E	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €	9,90 € + 1,23 €	11,13 €/m ²
J	G x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €	9,90 €/m ² x 75 m ²	742,50 €
K	H x Wohnfläche	Unterer Spannenwert in €	8,70 €/m ² x 75 m ²	652,50 €
L	I x Wohnfläche	Oberer Spannenwert in €	11,13 €/m ² x 75 m ²	834,75 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also zwischen 652,50 € und 834,75 € im Monat, mit einem Mittelwert von 742,50 €.

3.2 Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden, soweit nichts anderes vereinbart.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]*
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von*
 - 1.) Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie*
 - 2.) Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,*
wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:*
 - 1. Zubehörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,*
 - 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie*
 - 3. Geschäftsräume.*

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.*
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von*
 - 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,*
 - 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,*
 - 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,*
 - 4. freiliegenden Installationen,*
 - 5. Einbaumöbeln und*
 - 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.*

- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
 2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
 3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
 4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte
- anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fäl-

len nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Wohnlageverzeichnis

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Adlerweg	C	Am Hochgarten	C
Adlzreiterstraße	A	Am Innreit	A
Agilolfingerstraße		Am Innzipfel	
Ahornweg		Am Kobel	
Aisinger Straße 45-45a		Am Ledererbach	
Aisinger Straße 59-113	C	Am Liss	C
Aisinger Straße 10-38c	B	Am Mitterfeld	
Aisinger Straße 38d-50		Am Moorbach	C
Aisinger Straße 60-102	C	Am Neubau	A
Albrecht-Dürer-Straße	B	Am Nörreut	A
Alfred-Berchtold-Weg		Am Oberfeld	C
Alpenblickstraße	C	Am Peterfeld	C
Alpenweg	B	Am Rackermoos	C
Altdorferstraße	B	Am Rehwinkel	
Alte Landstraße	C	Am Roßacker	A
Alzstraße 2-20		Am Salzstadel	A
Alzstraße 22	B	Am Sennfeld	C
Am Aisinger Moos	C	Am Stadtbach	A
Am Anger	A	Am Stocket	B
Am Bach	C	Am Stöckl	B
Am Breitenfeld	B	Am Stöttenfeld	B
Am Buckelfeld		Am Umspannwerk	
Am Esbaum	A	Am Unterfeld	C
Am Gangsteig 1-29	B	Am Ursprung	C
Am Gangsteig 51-53	C	Am Wasen	C
Am Gangsteig 2-20	B	Am Wasserstall	C
Am Gangsteig 48a-54	C	Am Weiderfeld	C
Am Gittersbach	C	Amperstraße	
Am Graspoint		Amselweg	
Am Gries 1-19	B	An der Burgermühle	A
Am Gries 21-39		An der Mangfall 1-3	C
Am Gries 2-20	B	An der Mangfall 5	D
Am Gries 22		An der Mangfall 7	C
Am Gries 24-24a	B	An der Mangfall 2	C
Am Gries 26-50		An der Mangfall 4	D
Am Hammer 7a	A	Angerbachstraße	C
Am Hammer 15-19		Anton-Braith-Straße	C
Am Hammer 10-22	A	Anton-Bruckner-Straße	
Am Hammer 26		Anton-Jakob-Straße	D
Am Hirschbichl		Anton-Kathrein-Straße	A



Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Antoniusstraße	C	Brahmsstraße	
Anzengruberweg	C	Brannenburger Straße	C
Apianstraße 1-11	A	Breitensteinstraße	
Apianstraße 2-4	B	Brennerstraße	
Apianstraße 8		Breslauer Straße	
Apianstraße 8a-8c	B	Brianconstraße 3-5	A
Apianstraße 10-10a		Brianconstraße 2-6a	
Apianstraße 10b-10e	B	Brianconstraße 12	A
Argonnenstraße	B	Brixstraße	A
Arndtstraße		Bromberger Straße	
Arnulfstraße		Brucklacher Straße	C
Asamstraße 1-81	C	Brunecker Straße	
Asamstraße 2-132	C	Brunnholzstraße 15-27	
Asamstraße 134-136		Brunnholzstraße 29	C
Asamstraße 138-148	C	Brunnholzstraße 33	
Asamstraße 150-186		Brunnholzstraße 51-57a	C
Asternweg		Brunnholzstraße 52-56a	C
Auerbachweg		Brückenstraße	
Austraße 1-49	B	Bründlweg	C
Austraße 63-95		Brünsteinstraße	
Austraße 2-36	B	Buchenweg	
Austraße 38-86		Burgenlandweg 1-3	
Aventinstraße 5-7		Burgenlandweg 5	B
Aventinstraße 2-6	A	Burgenlandweg 2-8	
Aventinstraße 8-16		Burgenlandweg 12-16	B
Bahnhofstraße	A	Burgfeldstraße	C
Bahnweg	C	Burgfriedstraße 1-21	B
Bayerstraße	A	Burgfriedstraße 25	
Beethovenstraße		Burgfriedstraße 29-71	B
Beim Kefer	C	Burgfriedstraße 2-10	B
Bergblick	C	Burgfriedstraße 12	
Bergfeldstraße	C	Burgfriedstraße 18-34	B
Biberweg	C	Burgweg	
Binderweg	A	Bussardweg	C
Birkenallee	C	Bäckerweg	A
Birkenweg		Böhmerwaldstraße	C
Bismarckstraße	A	Carl-Orff-Straße	
Blumenweg		Carossastraße	
Bonauweg	B	Caspar-Filser-Straße	
Bozener Straße		Chiemseestraße 3-47	



Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Chiemseestraße 6-8	A	Eisfeldstraße	C
Chiemseestraße 10-58		Elisabeth-Block-Platz	B
Christian-Mali-Weg	C	Ellmaierstraße 1-7	A
Dachsweg		Ellmaierstraße 25-39	
Danziger Straße		Ellmaierstraße 2-20	A
David-Eisenmann-Straße 5-7	A	Ellmaierstraße 22-40	
David-Eisenmann-Straße 6	A	Elsternweg	C
David-Eisenmann-Straße 8-18		Endorfer-Au-Straße 1-9	D
Dientzenhoferstraße	C	Endorfer-Au-Straße 11-17	B
Dohlenweg	C	Endorfer-Au-Straße 17a	
Doppelmayrstraße	B	Endorfer-Au-Straße 19-27	B
Dorfstraße	C	Enzenspergerstraße 1-5	
Dr.-Geiger-Straße	A	Enzenspergerstraße 19-21	A
Dr.-Hefner-Straße	B	Enzenspergerstraße 6-54	
Dr.-Steinbeißer-Straße 1-5	C	Eppaner Straße	C
Dr.-Steinbeißer-Straße 7-19	D	Erlenaustraße	
Dr.-Steinbeißer-Straße 2-8	C	Erlenweg	
Dr.-Steinbeißer-Straße 10-12	D	Erler Straße	C
Drosselweg		Ertelfeldstraße	C
Droste-Hülshoff-Straße	B	Eschenweg	
Ebersberger Straße 1-63f	B	Esterfeld	C
Ebersberger Straße 63g-107		Fabrikstraße	A
Ebersberger Straße 2-46	B	Faganastraße	
Ebersberger Straße 48-60		Falkensteinstraße	C
Ebersberger Straße 102-104	C	Falkenweg	
Eduard-Rüber-Straße 1-7	A	Farrenpointstraße	C
Eduard-Rüber-Straße 11-15		Fasanenweg 3-13	C
Egerlandweg		Fasanenweg 13a-15	
Eichendorffstraße	B	Fasanenweg 6-8	C
Eichenholzstraße 1-3		Feichteckstraße	C
Eichenholzstraße 2-14	B	Fichtenweg	
Eichenweg		Filzenweg	C
Eichfeldstraße 1	C	Finkenweg	C
Eichfeldstraße 37-103	B	Finsterwalderstraße	B
Eichfeldstraße 2-22	C	Fischerweg	
Eichfeldstraße 24		Flandernstraße	B
Eichfeldstraße 40-94	B	Florianstraße	C
Eidstraße 1-7		Floßweg	
Eidstraße 2-4		Flurweg	C
Eidstraße 6	A	Forellenweg	C



Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Forststraße		Gießereistraße 2-16	
Fraunhoferstraße	B	Gießereistraße 22-30	A
Freiherr-vom-Stein-Straße	B	Gillitzerstraße	A
Friedrich-Hutter-Weg		Gleiwitzer Straße	
Frühlingstraße	A	Gluckstraße	
Fuchsbichlweg		Goethestraße 5-21	B
Fuchsweg		Goethestraße 23-37	
Färberstraße	A	Goethestraße 2-16c	B
Föhrenweg		Goethestraße 18-42	
Fürstätt 1-17	B	Goldbachweg	B
Fürstätt 19-29		Gottfried-Keller-Straße	
Fürstätt 2-12a	B	Gotthelfstraße	C
Fürstätt 18-24		Graf-Lamberg-Weg	C
Gabelsbergerstraße	B	Greidererstraße	
Gamsweg		Grillparzerstraße	B
Ganghoferstraße 1-31		Großholzstraße 1-29	
Ganghoferstraße 33-35	B	Großholzstraße 35-55b	C
Ganghoferstraße 2-10		Großholzstraße 4-20	
Ganghoferstraße 12-18	B	Großholzstraße 22-60	C
Ganghoferstraße 20		Grubholzer Straße	B
Ganghoferstraße 22-30	B	Gräfin-Dönhoff-Straße	
Gartenstraße	C	Grünfeldstraße	C
Geierweg	C	Grünthalweg	C
Geigelsteinweg	B	Gärtnerstraße	C
Georg-Aicher-Straße 1-1a	B	Götschweg	B
Georg-Aicher-Straße 3-7	D	Habichtweg	C
Georg-Aicher-Straße 2-12	B	Hafnerstraße	A
Georg-Aicher-Straße 14-30	D	Hailerstraße	C
Georg-Hegenauer-Ring		Hainholzstraße	
Georg-Queri-Weg	B	Hainzenmühlstraße	C
Georg-Schauer-Weg	B	Hammerweg	A
Georg-Staber-Ring 1-3	B	Hanserfeldstraße	C
Georg-Staber-Ring 5		Happinger Straße 1-33	C
Georg-Staber-Ring 7	B	Happinger Straße 57-87	B
Georg-Staber-Ring 9-47		Happinger Straße 2-12	C
Georg-Staber-Ring 2-14		Happinger Straße 56-108	B
Gerhardingerweg		Happinger-Au-Straße 1-19b	
Gießenbachstraße		Happinger-Au-Straße 21-27	C
Gießereistraße 1-39		Hasenweg	C
Gießereistraße 39a-43	A	Haustätter Höhe	B

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Hechtelweg	C	Hubertusstraße 1-17	
Hechtseestraße		Hubertusstraße 29-43a	B
Hedwigweg		Hubertusstraße 43b	
Heilig-Blut-Straße 1-15b	C	Hubertusstraße 45	B
Heilig-Blut-Straße 35-43c	B	Hubertusstraße 45a-51	
Heilig-Blut-Straße 4-22	C	Hubertusstraße 2-16	
Heilig-Blut-Straße 40-54	B	Hubertusstraße 18-50	B
Heilig-Geist-Straße 1-29	A	Hugo-Laue-Straße	C
Heilig-Geist-Straße 2-42	A	Hugo-Wolf-Straße	
Heilig-Geist-Straße 44-68	B	Händelstraße	
Heimstraße		Höhenbergweg	C
Heinrich-Heidner-Straße		Höttingerstraße 9	
Heinrich-Heine-Straße		Höttingerstraße 2-10	B
Herbststraße 1-7a	A	Höttingerstraße 12-20	
Herbststraße 9-27	B	Ihlastraße	
Herbststraße 2-12	A	Illerstraße	B
Herbststraße 14	B	In der Schmucken	A
Herderbachstraße		Innastraße	C
Herderstraße	B	Innfeldstraße	C
Hermann-Gröber-Weg	A	Innlände	
Herzog-Heinrich-Straße	A	Innsbrucker Straße	
Herzog-Otto-Straße	A	Innstraße 1-55e	A
Heubergstraße	B	Innstraße 59-71	
Hirschgartenstraße	C	Innstraße 2-62	A
Hocheckstraße	C	Innstraße 64-76	
Hochfellnstraße		Inntalstraße	C
Hochgernstraße		Isarstraße 1-11	B
Hochholzweg	C	Isarstraße 15-45	
Hochplattenstraße	B	Isarstraße 2-24	B
Hochriesstraße	C	Isarstraße 26-36	
Hochschulstraße	B	Jahnstraße 1	A
Hochstraßer Weg	C	Jahnstraße 19-25	
Hochwaldstraße		Jahnstraße 10-14a	A
Hofmannstraße	A	Jahnstraße 16-22	
Hofmillerstraße	B	Jenbachweg	B
Hohenofener Straße	C	Johann-Sebastian-Bach-Straße	
Hohenzollernstraße	B	Johannesweg	C
Holbeinstraße	B	Joseph-Haydn-Straße	
Holzwiesenweg		Jägerstraße	
Hoppenbichlerstraße	B	Kaiserstraße 1-27	A



Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Kaiserstraße 2-40c	A	Klosterweg 8-12	A
Kaiserstraße 42-52	B	Klosterweg 18-20a	B
Kaltenstraße	B	Kobellstraße	
Kaltmühlweg	B	Kolbermoorer Straße 2-6	B
Kaltwiesstraße 5-53	B	Kolbermoorer Straße 8-36	D
Kaltwiesstraße 55-73		Korbinianstraße	C
Kaltwiesstraße 2-20	B	Krainstraße 1-55	
Kaltwiesstraße 26-38		Krainstraße 77	D
Kampenwandstraße 5-15	B	Krainstraße 79	C
Kampenwandstraße 15a-21		Krainstraße 2-38	
Kampenwandstraße 2-24a	B	Kranzhornstraße	B
Kampenwandstraße 26-38		Krähenweg	C
Kapellenweg	C	Kufsteiner Straße 1-43	A
Kapuzinerweg	B	Kufsteiner Straße 55-77	
Kardinal-Döpfner-Straße		Kufsteiner Straße 79-121	B
Kardinal-Faulhaber-Platz	B	Kufsteiner Straße 2-42a	A
Karkopfstraße	C	Kufsteiner Straße 50	
Karlsbader Straße		Kufsteiner Straße 50a	A
Kastenauer Straße		Kufsteiner Straße 54-72	
Kehlweg	C	Kufsteiner Straße 76-128	B
Kellerstraße	A	Kunstmühlstraße	
Kerschbaumerstraße		Kurt-Huber-Straße	B
Kerschensteinerstraße	C	Kärntner Weg	
Kiebitzweg	C	Käthe-Kollwitz-Straße	
Kiefernweg		Königsberger Straße	
Kirchbachstraße		Königsseestraße	
Kirchenweg	B	Königstraße	A
Kirchhofstraße	C	Küpferringstraße 1-57	B
Kirnsteinstraße	C	Küpferringstraße 59	
Klausenbergstraße		Küpferringstraße 61	B
Kleinfeldstraße	B	Küpferringstraße 63-103	
Kleiststraße		Küpferringstraße 2-46	B
Klepperstraße 1-35		Küpferringstraße 52-70	
Klepperstraße 2-6		Landsberger Straße	
Klepperstraße 18	A	Landwehrstraße	A
Klepperstraße 18a-18f		Langbehnstraße	B
Klepperstraße 18g	A	Laubensteinstraße	C
Klepperstraße 18h-30		Laurentiusweg	C
Kloeckelstraße	B	Lechstraße	B
Klosterweg 5-11	A	Leiblstraße	B



Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Leitenweg	B	Michaelweg	C
Leitzachstraße 1		Millauerstraße 1-5	
Leitzachstraße 2-26	B	Millauerstraße 12-24	
Leitzachstraße 28-86		Millauerstraße 26-42	B
Lena-Christ-Straße	B	Millauerstraße 44-46	
Leonhardstraße 5		Mitteralmweg	C
Leonhardstraße 7	C	Mitterweg	
Leonhardstraße 6	C	Moosbachstraße	C
Lessingstraße	B	Mozartstraße	
Lilienweg		Mörikestraße	B
Lindenweg		Möslstraße	C
Lisztstraße		Mühlbachbogen	A
Loisachstraße	B	Mühlbachstraße	
Lortzingstraße		Mühlenstraße 1a-19	C
Ludwig-Thoma-Straße	C	Mühlenstraße 29-31	
Ludwigsplatz	A	Mühlenstraße 2-16	C
Lug ins Land		Mühlenstraße 22-24	
Luitpoldstraße	A	Münchener Straße 1-63	A
Lärchenweg		Münchener Straße 67-69	
Madronstraße	C	Münchener Straße 2-82	A
Maierfeldstraße	C	Münchener Straße 86-98a	
Malvenweg		Naabstraße 1-23	B
Mangfallstraße		Naabstraße 25-31	
Marienberger Straße 1-13	B	Naabstraße 2-16	B
Marienberger Straße 15		Naabstraße 18	
Marienberger Straße 17-21	B	Naabstraße 20-36	B
Marienberger Straße 23		Naabstraße 38-52	
Marienberger Straße 25-31	B	Nelkenweg	
Marienberger Straße 39-45		Neubeuerer Straße	
Marienberger Straße 2-40	B	Neue Heimat	
Martinstraße	C	Niederdonauweg	
Max-Bram-Platz	A	Niederschlesienstraße	
Max-Hickl-Straße	C	Nikolaistraße	A
Max-Josefs-Platz	A	Notburgastraße	C
Mayerbachstraße		Nußbaumstraße	C
Meraner Straße		Nußdorfer Straße 3	
Merianstraße 3-9	B	Nußdorfer Straße 5-9	B
Merianstraße 11-13	A	Nußdorfer Straße 11-13	
Merianstraße 2-10	B	Nußdorfer Straße 2	
Merianstraße 12-18	A	Nußdorfer Straße 2a-8b	B



Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Oberaustraße 1-27	B	Pfeifergasse	C
Oberaustraße 27a-47	D	Pfraundorfer Weg	C
Oberaustraße 2-16a	B	Pichlmayrstraße	
Oberaustraße 18-34	D	Posener Straße	
Oberdonauweg		Prinzregentenstraße 1-19	A
Obere Lohe	C	Prinzregentenstraße 35-71	B
Oberer Gernauweg	B	Prinzregentenstraße 73	
Oberkaltbrunn	C	Prinzregentenstraße 75-109	B
Obermayerweg		Prinzregentenstraße 129-141	
Oberschlesienstraße		Prinzregentenstraße 2-28	A
Oberwöhrstraße 67-69	B	Prinzregentenstraße 32-94	B
Oberwöhrstraße 36-50		Pösling	C
Oberwöhrstraße 52-82	B	Pürstlingstraße 1-49	
Odilostraße		Pürstlingstraße 61-75	C
Oskar-Maria-Graf-Straße	B	Pürstlingstraße 72-84	C
Ottonenstraße		Quirinstraße 1-7	B
Panger Kaltenweg	C	Quirinstraße 9	
Panger Straße	C	Quirinstraße 4	B
Panger Töpferweg	C	Rapertweg 2-26	
Papinstraße	A	Rapertweg 26a-30	B
Pater-Petrus-Straße 1-11a	B	Rathausstraße 3-23a	A
Pater-Petrus-Straße 11b		Rathausstraße 25	
Pater-Petrus-Straße 11c	B	Rathausstraße 4-32	A
Pater-Petrus-Straße 11d-15		Raublinger Straße	C
Pater-Petrus-Straße 2-10	B	Rebhuhnweg	C
Pater-Petrus-Straße 12-18		Rechenauerstraße 1-87	B
Perlhuhnweg	C	Rechenauerstraße 87a	
Pernauerstraße 1-15	B	Rechenauerstraße 87b	B
Pernauerstraße 17-73		Rechenauerstraße 89-91	
Pernauerstraße 2-20b	B	Rechenauerstraße 93	B
Pernauerstraße 22-54a		Rechenauerstraße 95-103	
Pestalozzistraße	C	Rechenauerstraße 2-22	B
Petersbergstraße		Rechenauerstraße 24-42	
Pettenkoferstraße 1-7	A	Regerstraße	
Pettenkoferstraße 9-21		Regina-Protmann-Straße	
Pettenkoferstraße 2	A	Rehleitenweg	C
Pettenkoferstraße 10-26		Reichenbachstraße	A
Pfaffenhofener Straße	B	Reifenstuelstraße	A
Pfandlstraße	B	Renkenweg 1-11	C
Pfauenweg	C	Renkenweg 6-12	C

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Renkenweg 12a-18	D	Schirmbeckstraße 6-18	
Richard-Strauss-Straße		Schlierseestraße	
Richard-Wagner-Straße		Schlipfham	C
Riederstraße	A	Schlößlstraße	C
Riesenbergstraße		Schmellerstraße	B
Riesenkopfstraße	C	Schmettererstraße 1	B
Rilkestraße		Schmettererstraße 3-17	A
Ringstraße		Schmettererstraße 4-6	B
Ritter-von-Lex-Weg		Schmettererstraße 8-20	A
Roseggerweg	C	Schmiedgasse	C
Rosengassenweg	C	Schopperstraße	
Rosenweg		Schrofenstraße	B
Rotdornweg		Schubertstraße	
Roßfeldstraße	C	Schullerstraße	C
Rubensstraße	B	Schulweg	C
Ruedorfferstraße	A	Schumannweg	
Rundsweg	C	Schwaiger Weg	C
Römerstraße	C	Schwalbenweg	
Salinstraße	A	Schwarzenbergstraße	C
Salurner Straße		Schönauweg	C
Salzachring	B	Schönfeldstraße 3-17	A
Salzburger Weg		Schönfeldstraße 19-21	
Samerbergstraße	B	Schönfeldstraße 2-18	A
Samerstraße	A	Schönfeldstraße 20-30	
Sandackerweg	C	Schützenstraße	
Sandstraße	A	Sebastianweg	C
Scheuchenstulstraße 3-23a	B	Sedanstraße	A
Scheuchenstulstraße 25-27		Seefeldstraße	C
Scheuchenstulstraße 8-20	B	Seestraße	C
Scheuchenstulstraße 22-24		Sepp-Heindl-Straße	C
Schießstattstraße 1-11		Sepp-Sebald-Siedlung	B
Schießstattstraße 17-35	B	Severinstraße	
Schießstattstraße 2a-20a		Siedlerweg	
Schießstattstraße 22-24	B	Simsseestraße	
Schillerstraße 1-19	B	Sixtstraße	B
Schillerstraße 21-37c		Sommestraße	B
Schillerstraße 2-12	B	Sonnenstraße	A
Schillerstraße 14-56		Sperberweg	C
Schillingsweg		Spielbergstraße	
Schirmbeckstraße 2-4	B	Spielhahnstraße	C



Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Spitalstraße	A	Thomasstraße	C
Spitzsteinweg	C	Tillystraße	B
Spitzwegstraße	B	Tiroler Weg	
St.-Georg-Straße	C	Tizianstraße	B
St.-Stephan-Straße	C	Traberhofstraße 1-89	B
Stauffenstraße 1-5c	B	Traberhofstraße 97-103	
Stauffenstraße 5d		Traberhofstraße 2-36	B
Stauffenstraße 7-17	B	Traberhofstraße 38-48	
Steiermarkweg		Trainsjochweg	B
Steinböckstraße	A	Traithenstraße	
Steinweg	C	Traminer Weg	
Stemplingerstraße	B	Traunstraße	B
Sternstraße	A	Troppauer Straße	
Sterzinger Straße		Truthahnweg	C
Stettiner Straße		Tulpenweg	
Stiegelstraße	C	Turnerweg	
Stifterstraße		Töpferstraße	C
Stocka	C	Uhlandstraße	
Stollstraße	A	Ulmenweg	
Sudelfeldstraße	C	Unterer Gernauweg	B
Sudetenlandstraße		Unterkaltbrunn	C
Sulzbergstraße	C	Unterkaltbrunner Straße	C
Säbener Straße		Verdunstraße 1-1b	D
Südtiroler Platz	A	Verdunstraße 3-19	B
Talholzstraße	C	Verdunstraße 2-6	D
Talweg	C	Verdunstraße 8-20	B
Tannenbergstraße	B	Von-der-Tann-Straße	B
Tannenweg		Vorarlbergweg 1-9	B
Tassilostraße		Vorarlbergweg 11-13	
Taubenweg		Vorarlbergweg 4	B
Taxisstraße 1-49a		Vorarlbergweg 6	
Taxisstraße 51	B	Wachtelweg	C
Taxisstraße 2-2a		Waldeckweg	
Taxisstraße 2b-2c	B	Waldenburger Straße	
Taxisstraße 2d-4c		Waldfriedstraße	C
Taxisstraße 4d	B	Waldmeisterstraße	C
Taxisstraße 6a-20		Waldstraße	C
Tegernseestraße		Wallbergstraße	B
Theodor-Gietl-Straße		Wasserweg	
Thomas-Maier-Weg	C	Watzmannstraße	B

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Weidenweg		Zellerhornstraße	B
Weidestraße	C	Zinnkopfstraße	B
Weiher-Winkl-Weg		Zugspitzstraße	B
Weinlände 1-15	B	Zürnstraße	
Weinlände 17a-29		Äußere Münchener Str. 1-41	
Weinlände 2-4	B	Äußere Münchener Str. 43-81	B
Weinlände 6-18		Äußere Münchener Str. 85-101	C
Weinstraße	A	Äußere Münchener Str. 2-40	
Welfenstraße		Äußere Münchener Str. 46-100	B
Wendelsteinstraße		Äußere Münchener Str. 104	D
Wernhardsberger Straße		Äußere Münchener Str. 106	C
Westermayerstraße 1-17	A	Äußere Münchener Str. 106a	D
Westermayerstraße 2-18	A	Äußere Münchener Str. 108-132	C
Westermayerstraße 20	B	Äußere Oberastr. 4-14	D
Westerndorfer Straße 33-45	B	Äußere Oberastr. 20-22	C
Westerndorfer Straße 47-47m		Äußere Oberastr. 24-36/5	D
Westerndorfer Straße 65-113	C		
Westerndorfer Straße 12-18	B		
Westerndorfer Straße 56-106	C		
Widden	C		
Widerstraße 5-21	B		
Widerstraße 23-27			
Widerstraße 2-18	B		
Wiesenweg	C		
Wildbarrenstraße			
Winterweg	C		
Wirtstraße	C		
Wittelsbacherstraße 1-5	A		
Wittelsbacherstraße 7-7c	B		
Wittelsbacherstraße 7d-7g	A		
Wittelsbacherstraße 9-33	B		
Wittelsbacherstraße 35-57			
Wittelsbacherstraße 2-32	B		
Wittelsbacherstraße 38-56			
Wredestraße 1-3	B		
Wredestraße 5			
Wredestraße 7-9	B		
Wredestraße 11-23			
Wüststraße	B		
Zeisigweg			

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Mieterverein Rosenheim und Umgebung e.V.

Bahnhofstraße 9

83022 Rosenheim

Tel: 08031 34107

E-Mail: mieterverein-rosenheim@t-online.de

Haus- & Grundbesitzerverein

Rosenheim und Umgebung e.V.

An der Bürgermühle 10

83022 Rosenheim

Tel: 08031 12635

E-Mail: info@hug-ro.de

Internet: <https://www.hausundgrund.de/verein/rosenheim/>

Stadt Rosenheim

Stadtplanungsamt

Königstraße 24

83022 Rosenheim

Telefon: 08031 365 8480 (erreichbar Montag bis Donnerstag von 9:00 bis 13:00 Uhr)

E-Mail: Mietspiegel@rosenheim.de

Bitte beachten Sie:

Die Stadtverwaltung Rosenheim darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.