
Dokumentation zum Mietspiegel Erding 2025

November 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Fortschreibung	2
3	Schlussbemerkungen.....	4

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 Abs. 2 und 558c Abs. 1 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.

Die Stadt Erding hatte das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Februar 2023 damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2023 für die Stadt Erding zu erstellen. Ein Mietspiegel ist nach § 558d Abs. 1 BGB qualifiziert, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Der qualifizierte Mietspiegel basierte auf einer repräsentativen Datenerhebung. Er ist zum 1. Dezember 2023 in Erding in Kraft getreten.

ALP wurde ferner im Mai 2025 von der Stadt Erding damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2023 als Mietspiegel 2025 gemäß § 558d Abs. 2 BGB mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) fortzuschreiben.

Die Mietspiegelerstellung in Erding erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV).

2 Fortschreibung

Zur Fortschreibung werden die Werte aus der Tabelle 1 (Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche) des Mietspiegels 2023 mit einem Faktor multipliziert.

Erhebungsstichtag für die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 war der 1. Mai 2023. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen Mai 2023 und Mai 2025 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2020 = 100 betragen für Mai 2023 116,5 und für Mai 2025 121,8. Es ergibt sich ein Anstieg von $121,8/116,5-1=4,5\%$. Die Ergebnisse der Tabelle 1 aus dem Mietspiegel 2023 werden entsprechend mit dem Faktor 1,045 multipliziert.

In der Tabelle 1 sind die Ergebnisse dargestellt. Diese Tabelle ist ab Dezember 2025 zu verwenden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt in Erding 11,62 €/m² zum 1. Mai 2025.

Da die Spanne und die Zu- und Abschläge im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2023 prozentual ermittelt wurden, bleiben diese Werte im Rahmen der Fortschreibung über die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes unverändert.

Tab. 1: Basismiettable in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in €

Wohnfläche in m ²	Baujahre							
	Bis 1948	1949- 1960	1961- 1977	1978- 1994	1995- 2001	2002- 2009	2010- 2015	2016- 2023
30 bis < 35	11,51	10,53	11,56	12,08	12,26	12,86	14,09	14,86
35 bis < 40	11,38	10,42	11,42	11,94	12,11	12,72	13,92	14,69
40 bis < 45	11,25	10,30	11,30	11,81	11,99	12,58	13,76	14,53
45 bis < 50	11,15	10,20	11,19	11,69	11,87	12,46	13,64	14,39
50 bis < 60	11,02	10,08	11,07	11,57	11,74	12,32	13,48	14,23
60 bis < 70	10,90	9,97	10,94	11,43	11,60	12,17	13,32	14,07
70 bis < 80	10,77	9,86	10,82	11,31	11,47	12,05	13,19	13,92
80 bis < 90	10,68	9,77	10,72	11,20	11,37	11,93	13,06	13,78
90 bis < 110	10,53	9,65	10,58	11,06	11,22	11,78	12,90	13,61
110 bis < 125	10,32	9,45	10,37	10,84	10,99	11,54	12,63	13,32
125 bis 150	10,03	9,19	10,07	10,53	10,68	11,21	12,27	12,95

3 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde am 28. Oktober 2025 vom Stadtrat der Stadt Erding als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Dezember 2025. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach §558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Mietspiegel wurde als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Erding heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool entwickelt, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zur Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool ist ebenfalls auf der Internetseite verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel 2023 nach vier Jahren neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB). Maßgeblicher Zeitpunkt der Neuerstellung ist der Stichtag der Datenerhebung (1. Mai 2023). Die Daten im Rahmen der nächsten Neuerstellung des Mietspiegels für die Stadt Erding sind zum 1. Mai 2027 zu erheben. Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll neun Monate nach dem Stichtag der Datenerhebung erfolgen (§21 Abs. 2 MsV).

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de