



## Mietspiegel 2025

---

**für nicht preisgebundene Mietwohnungen  
im Stadtgebiet Erding  
(nicht für andere Landkreisgemeinden)**





## **Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,**

Wohnen ist ein unumstrittenes Grundbedürfnis, das allen Bürgerinnen und Bürgern unabhängig von Alter und Herkunft in geeigneter Form zur Verfügung stehen muss. Die Menschen sollen sich in unserer Stadt wohlfühlen.

Der qualifizierte Mietspiegel ist ein zuverlässiges Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. An einen qualifizierten Mietspiegel werden entsprechend hohe Anforderungen gestellt. Neben der Erfüllung der wissenschaftlichen Grundsätze muss er von der Gemeinde oder von den Interessens-

vertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden. Die Nutzung und Anwendung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Erding erfreut sich seit dessen Ersterstellung im Jahre 2009 über eine große Akzeptanz. Sinn und Zweck eines solchen Mietspiegels ist es, eine möglichst große Transparenz für den Mietwohnungsmarkt herzustellen und damit sowohl Mietern als auch Vermietern eine ausgewogene Orientierungshilfe und Verlässlichkeit über Miethöhen zu geben.

Die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 wurde durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg vorgenommen. Der Mietspiegel 2023 basiert auf einer repräsentativen Umfrage mit 829 Datensätzen, die im Zeitraum Mai bis Juli 2023 bei zufällig ausgewählten Haushalten zum Zweck der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Für die Fortschreibung des Mietspiegels 2023 wurde gesetzeskonform die Entwicklung des Verbraucherpreisindex von Mai 2023 bis Mai 2025 herangezogen. Die Basismieten wurden mit der sich ergebenden Inflationsrate von 4,5 % angepasst.

Die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel wurden geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgte.

Immer wieder stellt sich die Frage, warum die vorgegebenen Preisgrenzen in den Mietspiegeln ansteigen. Generell reflektiert die Entwicklung der Mietspiegel-Kaltmiete die reale Mietpreisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Vor allem der Großraum München leidet seit langem unter Wohnungsknappheit. Durch die hohe und zudem ständig wachsende Nachfrage nach Mietwohnungen steigt auch der Quadratmeterpreis der

Miete an. Auch bei zahlreichen wohnungsbezogenen Dienstleistungen und Produkten haben in den vergangenen Jahren die Preise angezogen, was sich ebenso wie Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in der ausgewiesenen Miete über Mietspiegel niederschlägt. Milderung der Symptome soll das Mietspiegelreformgesetz schaffen. Unter anderem galt bis 2020 für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und die Erstellung von Mietspiegeln ein vierjähriger Betrachtungszeitraum. Die Verlängerung auf sechs Jahre soll die Position der Mieter stärken, da sich vor allem in angespannten Wohnmietmärkten die aktuelle Mietentwicklung hierdurch in geringerem Umfang auswirkt.

Ich wünsche Ihnen als Nutzer bzw. Nutzerin des Mietspiegels viel Erfolg bei der Anwendung und hoffe, dass der qualifizierte Mietspiegel 2025 all unseren Bürgerinnen und Bürgern behilflich und nützlich bei der Gestaltung der Mietverhältnisse ist und Ihnen eine möglichst große Transparenz für den Mietwohnungsmarkt liefert.



Max Gotz

Oberbürgermeister

## **Der Erdinger Mietspiegel für nicht preisgebundene Mietwohnungen**

---

Der Mietspiegel 2025 wurde im Auftrag der Stadt Erding auf der Grundlage des Mietspiegels 2023 und der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland zwischen Mai 2023 und Mai 2025 erstellt. So wurden die Basisnettomieten aus dem Mietspiegel 2023 mit der ermittelten Inflationsrate in Höhe von 4,5 % fortgeschrieben. Der Mietspiegel 2025 wurde vom Stadtrat am 28.10.2025 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01.12.2025 in Kraft. Die Fortschreibung des Mietspiegels wurde vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH durchgeführt.

### **Rechtliche Grundlagen**

---

Ein Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, welche aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§§ 558c Abs. 1, 558 Abs. 2 BGB). Durch die Abbildung des Mietniveaus für verschiedene Wohnraumklassen wird die eigenverantwortliche Festsetzung von Mieten für die Mietvertragsparteien erleichtert. Der Mietspiegel hilft, Auseinandersetzungen über Miethöhen zu versachlichen, Gerichtsverfahren zu vermeiden und dient auch der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der Mietspiegel kann ferner zur Begründung einer Mietpreiserhöhung herangezogen werden. Die Einwilligung in eine Mietpreiserhöhung kann der Vermieter vom Mieter verlangen, wenn:

- die bisherige Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB (Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahme und Betriebskostenerhöhung) abgesehen, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist.
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Um die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen, kann der Mietspiegel herangezogen werden.
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 15 Prozent (Kappungsgrenze) erhöht, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB abgesehen.

Der vorliegende Mietspiegel erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB. Begründet ein Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nicht mit diesem Mietspiegel, so hat er trotzdem die Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel mitzuteilen, sofern dieser Angaben für eine Wohnung enthält (§ 558a Abs. 3 BGB).

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 Erding ist in der entsprechenden Mieterschutzverordnung der Bayrischen Staatsregierung, die bis zum 31. Dezember 2025 gilt, aufgeführt. Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Erding nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung nach § 556 e und f BGB ausgenommen sind:

- 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 vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

## **Datengrundlage und Datenauswertung**

---

Der Erdinger Mietspiegel basiert auf Daten, die im Rahmen einer Zufallsauswahl bei Miethaushalten von Mai bis Juli 2023 zum Zweck der Mietspiegelerstellung per schriftlicher Befragung und standardisiertem Fragebogen erhoben wurden. Ausgewertet wurden die Angaben von 829 mietspiegelrelevanten Mietobjekten, die den gesetzlichen Bestimmungen einer Mietspiegelerstellung entsprachen. Die Auswertung wurde mit regressionsanalytischen Verfahren durchgeführt.

## **Geltungsbereich des Mietspiegels**

---

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus im Wohnflächenbereich zwischen 30 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>. Er gilt insbesondere nicht für

- preisgebundene Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus (Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines),
- (teil-)gewerblich und eigengenutzte Wohnungen,
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, Gebäude für vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung, Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe),
- Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch – maximal 1 Jahr – vermietet sind.

Für folgende Wohnungsklassen, für die keine Daten erhoben wurden, ist der Mietspiegel nicht unmittelbar bzw. nur unter Abwägung der Sachlage anwendbar:

- Wohnungen für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden,
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke),
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind,
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen).

Über ortsübliche Nettomieten von Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> und über 150 m<sup>2</sup> kann keine Aussage getroffen werden, da sie in der Stichprobe in zu geringer Anzahl vertreten waren. Der Mietspiegel ist auch für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser anwendbar.

## **Mietbegriff**

---

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die monatliche Nettomiete pro Quadratmeter. Die Nettomiete ist definiert als der Preis rein für die Überlassung der Wohnung. Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes oder andere Zuschläge sind gesondert zu berücksichtigen. Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, dass von der Vertragsmiete die gegebenenfalls enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen.

## Aufbau des Mietspiegels

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

Die Basis des Mietspiegels bildet **Tabelle 1**: Hier sind durchschnittliche Nettomieten in Abhängigkeit der beiden wichtigen Preiseinflussfaktoren - Wohnfläche und Baujahr - enthalten (= Basisnettomiete). Die ausgewiesene Basisnettomiete pro Baujahres- und Wohnflächenklasse entspricht der jeweiligen Klassenmitte. Die Basisnettomiete für Wohnungen, die am Klassenrand liegen, kann auch durch Zwischenwertbildung (Interpolation) gewonnen werden.

Mit Hilfe von **Tabelle 2** wird die einzelne Wohnung konkretisiert. Tabelle 2 enthält Zu-/Abschläge (in Prozent der Basisnettomiete) je nach Wohnungsausstattung, besonderen Zusatzmerkmalen und Wohnungsdefiziten sowie Wohnlage.

**Tabelle 1: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr**

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

Die durchschnittliche Nettomiete in Erding, unabhängig von Wohnfläche und Baujahr, beträgt 11,62 Euro/m<sup>2</sup>.

Bei der Berechnung der *Wohnfläche* gilt, dass Dachgeschossflächen mit einer Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern nur zur Hälfte berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien, Terrassen werden gemäß § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung je nach Wohnwert zwischen einem Viertel und maximal der Hälfte der Fläche berücksichtigt.

Das *Baujahr* des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugfertigkeit des Wohnraums. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z. B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung für diesen Wohnraum anzusetzen. Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt, da sie über Zuschläge in der Tabelle 2 erfasst werden.

**Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete aus Tabelle 1:**

Art des Zu- bzw. Abschlags	Höhe des Zu- bzw. Abschlags	Übertrag, falls Merkmal vorhanden
<b>Wohnungsausstattung</b>		
Komplette Einbauküche (Spüle mit Unterschrank, KÜcheneinbauschränke und mind. zwei Elektroeinbaugeräten, z. B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine)	+ 4 %	
Aufzug in einem Gebäude mit max. 4 Etagen (einschl. Erdgeschoss) vorhanden	+ 4 %	
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 3 %	
Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia nicht vorhanden (Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus)	- 7 %	
Fußbodenbelag im überwiegenden Teil des Wohn- und Schlafbereichs Teppichboden, Linoleum oder PVC bzw. kein Belag/Rohboden vorhanden	- 7 %	
Fußboden im Bad nicht durchgehend gefliest bzw. gleichwertiger Bodenbelag nicht durchgehend verlegt	- 5 %	
Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien nicht vorhanden in mindestens der Hälfte der Räume	- 3 %	
<b>Wohnlage</b>		
Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) zu Fuß mehr als 1 km entfernt (300 m ≈ 5 Gehminuten)	- 5 %	
<b>Modernisierung</b>		
Modernisierung der Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken) <b>oder</b> der Elektroinstallation nach dem 1.1.2010 durch den Vermieter (die Modernisierung hat zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt)	+ 5 %	

## Berücksichtigung von Spannen

---

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 1 und 2 aufgeführten Merkmale grundsätzlich viele Mietpreisunterschiede erklären. Trotz der Vielfalt der erfassten Wohnwertmerkmale verbleibt ein Streubereich für Mietpreise gleichartiger Wohnungen. Unter Berücksichtigung aller im Mietspiegel genannten Wohnwertkriterien ergeben sich durchschnittliche Zwei-Drittel-Spannen in Höhe von  $\pm 18$  Prozent. Das bedeutet: Bei Differenzierung nach den Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel der Mietpreise aller Wohnungen einer Wohnungskategorie (z.B. Wohnungen zwischen 60 und 70 m<sup>2</sup> der Baujahresklasse 1949 bis 1960) innerhalb dieser Spannweite.

Die Spannweite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den überwiegend freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter, soziale Einstellung des Vermieters) bzw. nicht bei der Mietspiegelerhebung erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie goldene Wasserhähne, Schwimmbad usw.) oder qualitative Ausstattungsunterschiede bedingt sind.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel anhand Tabelle 1 und 2 errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind aber 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, die einen nachweisbaren signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben, 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, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus, Reihenhaus
- Anzahl der Wohnungen und Geschosse in einem Mehrfamilienhaus
- Lage der Wohnung im Gebäude (Erdgeschoss/Hochparterre, Obergeschoss, mehrere Geschosse)
- Wohnungstyp (Dachgeschoss-, Maisonette-Wohnung)
- Auf dem Grundstück zur Wohnung gehörende Garage bzw. Stellplatz
- Ausstattungsmerkmale des Badezimmers: Warmwasserversorgung, WC, Badewanne, Dusche, bodengleiche Dusche, Schutz der Wände im Spritzwasserbereich, zwei Waschbecken, Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung, Fenster/Lüftung, zweites WC
- Ausstattungsmerkmale der restlichen Wohnung/des Gebäudes: Warmwasserversorgung in der Küche, Fußbodenbeläge in mind. der Hälfte der Räume (Parkettboden/Holzdielen, Naturstein/Fliesen/Kacheln, Vinyl-/Designboden, Laminat), integrierte Küche, Kochnische, Einbauschränke außerhalb der Küche, Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner, Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mind. 1 m<sup>2</sup>), zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Keller- oder Speicherraum bzw. Dachboden), Trockenraum, überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück, Fußbodenheizung im Wohnzimmer oder in den Haupträumen, zusätzlicher Ofen, Garten zur Mitnutzung mit anderen Parteien, unverbaute Weitsicht

- Barrierefreiheit der Wohnung: stufenloser Zugang zur Wohnung, alle Türen mind. 80 cm breit, Schwellenfreiheit in der Wohnung
- Einschränkungen: Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) über Putz, Durchgangszimmer, mind. ein Zimmer ohne fest installierte Heizung, schlecht belichtete Räume, Wohnung liegt nahe Gewerbegebiet
- Kleinräumige Wohnlagemerkmale: Begrünung im Umkreis von 100 m, Wohnung in Anliegerstraße, Spielstraße/verkehrsberuhigtem Bereich bzw. Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z.B. Richtung Garten, Grünanlage, Park), Hauptverkehrsstraße-/Durchgangstraße, fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten für den speziellen Bedarf, Bushaltestellen und S-Bahn-Haltstellen, Lärmpegel (z.B. Straßen-, Bahn- Industrielärm usw.) bei offenem Fenster, Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.)
- Heizungstyp: Zentral- oder Etagenheizung, Einzelöfen (Gas, Strom)
- Fenstertyp: 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster, 2-Scheiben-Verbundglasfenster, Kastenfenster/Doppelflügel Fenster, Einfachverglasung
- Energetische Sanierung: Außenwanddämmung, Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch, Erneuerung der Heizungsinstallation
- Energiekennwert

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in begrenztem Umfang verwendet werden.

Nicht ausgewertet werden konnten aufgrund zu geringer Anzahl in der Stichprobe: Korkboden oder sonstiger Fußbodenbelag, Einzelöfen (Öl, Kohle), keine vom Vermieter gestellte Heizung, Souterrain-Wohnungen

Abweichungen nach oben oder unten sind auch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in der Tabelle 2 angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.

## Anwendungsbeispiel

### 1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

70 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Baujahr 1995; Komplette Einbauküche; keine Rollläden vorhanden.

Berechnungsschritt	Details	Ergebnis
1. Schritt: Ermittlung der Basisnettomiete aus Tabelle 1	<ul style="list-style-type: none"><li>70 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li><li>Baujahr 1995</li></ul>	11,47 Euro/m <sup>2</sup>
2. Schritt: Ermittlung der Zu- und Abschläge aus Tabelle 2	<ul style="list-style-type: none"><li>Komplette Einbauküche</li><li>Keine Rollläden</li></ul>	+ 4 % - 3 %
3. Schritt: Bildung der Summe der Zu- und Abschläge	Summe der Zu- und Abschläge:	+ 1 %
4. Schritt: Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup>	Basisnettomiete + Summe der Zu- und Abschläge 11,47 Euro/m <sup>2</sup> + 0,01 * 11,47 Euro/m <sup>2</sup> =	11,58 Euro/m <sup>2</sup>
5. Schritt: Berechnung der absoluten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	durchschnittliche Vergleichsmiete pro qm * Wohnfläche 11,58 Euro/m <sup>2</sup> * 70 m <sup>2</sup> =	811 Euro
6. Schritt: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (2/3-Spanne)	absolute durchschnittliche Vergleichsmiete ± 18 % 811 Euro ± 0,18 * 811 Euro =	[665 – 957 Euro]

Die Summe aller Zu-/Abschläge ergibt einen Zuschlag in Höhe von +1 %. Zu der Basisnettomiete in Höhe von 11,47 Euro/m<sup>2</sup> sind damit 1 % (= 0,01 \* 11,47 Euro = 0,11 Euro/m<sup>2</sup>) zu addieren. Die durchschnittliche Vergleichsmiete beträgt folglich 11,58 Euro/m<sup>2</sup> bzw. insgesamt 811 Euro. Der ortsübliche Rahmen für diese Wohnung liegt im Bereich 811 Euro ± 18 %, das entspricht einem Preisintervall von 665 bis 957 Euro.

### 2. Ermittlung der eigenen Nettomiete

Für einen Vergleich mit den Mietspiegelwerten ist die eigene Nettomiete pro Quadratmeter zu verwenden. Falls diese nicht bekannt ist (z.B. bei Pauschalmieten), sind die nachfolgenden Berechnungsschritte erforderlich:

- Von dem Betrag, der insgesamt monatlich an Miete anfällt, sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasserkosten sowie alle weiteren Betriebskosten, die an den Vermieter zu entrichten sind, abzuziehen. Für den Fall nicht bekannter Betriebskosten sind durchschnittliche Werte anzunehmen.
- Weiterhin abzuziehen sind eventuelle Zuschläge (z.B. für Garage oder Untermiete).
- Der verbleibende Betrag ist nunmehr durch die Wohnfläche zu dividieren und kann mit der im Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete verglichen werden.

## Auskunftsstellen zum Mietspiegel

---

### **Mieterverein Erding**

Hofmarkplatz 4  
85435 Erding  
Tel.: 08122 / 84126  
Fax: 08122 / 84134  
E-Mail: info@mieterverein-erding.de

### **Stadt Erding**

Herr Lommer  
Landshuter Str. 1/4  
85435 Erding  
Tel.: 08122 / 408-313  
Fax: 08122 / 408-507  
E-Mail: Patrick.Lommer@erding.de

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Stadt Erding keine Rechtsberatung leisten kann und darf. Auskünfte beziehen sich ausschließlich auf den Inhalt des qualifizierten Mietspiegels. Tiefgreifende Beratungen bzw. Berechnungen von Mietobergrenzen werden nicht umgesetzt. Diese sind ausschließlich den Interessensgemeinschaften der Mieter- und Vermieterseite bzw. Rechtsanwälten vorbehalten.

### **Gültigkeit**

---

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01.12.2025.

### **Urheberrechte**

---

Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Verkauf sowie Vervielfältigungen jeglicher Art, auch die Einreichung in elektronische Datensysteme, bleiben der Stadt Erding vorbehalten. Ansprüche können aus dem Inhalt des Mietspiegels nicht hergeleitet werden.

### **Impressum**

---

#### **Herausgeber:**

Stadtverwaltung Erding  
Landshuter Str. 1  
85435 Erding

#### **Erstellung:**

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH  
Schopensteh 15  
20095 Hamburg