
Dokumentation zum Mietspiegel Eching 2025

März 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 Gemeinde Eching hatte das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im August 2021 damit beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für die Gemeinde Eching 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. April 2023 in Eching in Kraft getreten.

ALP wurde ferner im Juli 2024 von der Gemeinde Eching 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 Eching erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV).

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

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. September 2022. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen September 2022 und September 2024 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2020 = 100 betragen für September 2022 112,7 und für September 2024 119,7. Es ergibt sich ein Anstieg von $119,7/112,7-1=6,2\%$. Die Ergebnisse der Tabelle 1 aus dem Mietspiegel 2023 werden entsprechend mit dem Faktor 1,062 multipliziert.

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

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Eching 13,29 €/m² zum 1. September 2024.

Da die Zu- und Abschläge ebenso wie die Spanne im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2023 prozentual zur Basis-Nettokaltmiete ermittelt wurden, bleiben diese Werte im Rahmen der Fortschreibung über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex unverändert.

Tab. 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Eching

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
25	19,12	58	13,45	91	11,92	124	11,56
26	18,75	59	13,38	92	11,89	125	11,56
27	18,41	60	13,30	93	11,87	126	11,56
28	18,09	61	13,23	94	11,85	127	11,57
29	17,79	62	13,16	95	11,82	128	11,57
30	17,51	63	13,10	96	11,80	129	11,57
31	17,25	64	13,03	97	11,78	130	11,58
32	17,00	65	12,97	98	11,77	131	11,58
33	16,77	66	12,91	99	11,75	132	11,59
34	16,55	67	12,85	100	11,73	133	11,60
35	16,34	68	12,80	101	11,72	134	11,60
36	16,15	69	12,74	102	11,70	135	11,61
37	15,96	70	12,69	103	11,69	136	11,62
38	15,78	71	12,64	104	11,67	137	11,63
39	15,61	72	12,59	105	11,66	138	11,64
40	15,45	73	12,54	106	11,65	139	11,65
41	15,29	74	12,50	107	11,64	140	11,66
42	15,15	75	12,45	108	11,63	141	11,67
43	15,01	76	12,41	109	11,62	142	11,68
44	14,87	77	12,37	110	11,61	143	11,69
45	14,74	78	12,33	111	11,60	144	11,70
46	14,62	79	12,29	112	11,59	145	11,72
47	14,50	80	12,25	113	11,59	146	11,73
48	14,38	81	12,21	114	11,58	147	11,74
49	14,27	82	12,18	115	11,58	148	11,76
50	14,17	83	12,15	116	11,57	149	11,77
51	14,07	84	12,11	117	11,57	150	11,79
52	13,97	85	12,08	118	11,56		
53	13,88	86	12,05	119	11,56		
54	13,78	87	12,02	120	11,56		
55	13,70	88	11,99	121	11,56		
56	13,61	89	11,97	122	11,56		
57	13,53	90	11,94	123	11,56		

3 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde am 18. Dezember 2024 vom Haus- und Grundbesitzerverein Freising e. V. und am 20. Januar 2025 vom Mieterverein Neufahrn-Eching e. V. anerkannt. Zudem wurde er am 25. Februar 2025 vom Gemeinderat der Stadt Eching anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. April 2025 für zwei Jahre. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde oder/und von Interessenvertretern 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 Gemeinde Eching 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. September 2022). Die Daten im Rahmen der nächsten Neuerstellung des Mietspiegels für die Gemeinde Eching sind zum 1. September 2026 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