

Qualifizierter Mietspiegel 2026 für Freising

Dokumentation der Mietspiegelfortschreibung

Herausgeber: Stadt Freising
Obere Hauptstraße 2
85354 Freising

**Stadt
Freising**



Autor: EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg



Datum: 18.06.2026

Version: 1.0

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Freising. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten der Dokumentation oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Inhaltsverzeichnis

1	Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung 2024	4
2	Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel	5
3	Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2024	7
3.1	Stichprobenziehung	7
3.2	Datenerhebung	8
3.3	Datenauswertung	8
4	Die Fortschreibung 2026 per Indexzahlen	10
4.1	Das durchschnittliche Mietniveau für Freising	11
5	Schlussbemerkung	12
6	Literatur	13

1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung 2024

Bei dem Mietspiegel 2026 für die Stadt Freising handelt es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2024, welcher rückwirkend zum 1. März 2024 in Kraft getreten ist. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesem Mietspiegel 2024, dessen Erstellung in „Qualifizierter Mietspiegel 2024 für Freising - Dokumentation der Mietspiegelerstellung“ detailliert beschrieben ist.

Nachfolgend ein kurzer Abriss der Mietspiegelerstellung: Am 23. Dezember 2022 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Freising zu erstellen.

Am 28. Februar 2023 tagten die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltungen, Interessensvertretern der Vermieter und Mieter sowie weiteren Vertretern mit Kenntnissen des lokalen Wohnungsmarktes und des EMA-Instituts. Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogengenerierung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt. In der ersten Sitzung wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie einen ersten, richtungsweisenden Fragebogenentwurf für die Datenerhebung. Für den Fragebogenentwurf hat der Arbeitskreis die einzelnen Wohnwertmerkmale gemeinsam erarbeitet und abgestimmt. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt.

Die Datenerhebung wurde im Zeitraum von Juli 2023 bis September 2023 bei Mietern und Vermietern durchgeführt. Die Briefsendungen wurden am 17. Juli 2023 an die Haushalte verschickt. Stichtag für die Erhebung der Mieten war der 1. Juli 2023. Während und kurz nach der Erhebungsphase fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt. Es wurden gleichzeitig Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten für alle digitalisierten und online erfassten Datensätze durchgeführt. Bis Anfang Oktober 2023 erfolgte die Plausibilisierung und Zusammenführung der Antwortdatensätze. Anschließend erfolgte die Auswertung der Daten. Am 1. Dezember 2023 wurden die ersten Mietspiegelergebnisse der Stadtverwaltung übermittelt und das modifizierte Ergebnis am 8. Dezember 2023 dem Arbeitskreis Mietspiegel präsentiert.

Der Mietspiegel wurde von dem Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Freising und Umgebung e.V. und dem Mieterverein Freising und Umgebung e.V. in der Sitzung vom 29. Januar 2024 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Der Mietspiegel der Stadt Freising besitzt seine Gültigkeit als qualifizierter Mietspiegel vom 1. März 2024 an für den Zeitraum von zwei Jahren, d.h. bis zum 28. Februar 2026.

2 Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist gemäß Mietspiegelreformgesetz (MsRG, (Bundesregierung 2021a)) i. V. m. der Mietspiegelverordnung (MSV, (Bundesregierung 2021b)), sowie §§ 558c und 558d 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. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind („6-Jahres-Frist“). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen *qualifizierten* und *einfachen* Mietspiegeln unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden deutlich höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weitreichendere Folgen geknüpft. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt,
2. nach zwei Jahren per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird und
3. von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3). Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätsmerkmal gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)¹.

Bei der Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Freising wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Neuerstellung des Mietspiegels 2024 nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgte: Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes garantiert wird. Aus diesen wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, mietspiegelrelevanten Haushalte berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen zugrunde liegt. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist². Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in einem Arbeitsbericht im Detail festgehalten.

Durch eine Anerkennung des Mietspiegels von Seiten der Stadtverwaltungen oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht nach der aktuellen Rechtslage die Möglich-

¹ Vgl. Rips F.-G., Eischenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 372

² Vgl. Rips F.-G., Eischenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 422

keit, einen neuen Mietspiegel unter den genannten Voraussetzungen den Status „qualifiziert“ zuzuweisen. Um diesen Status längerfristig zu wahren, muss gemäß § 558d Abs. 2 S. 3 BGB der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Die 2-Jahres-Fristsetzung für die Fortschreibung des Mietspiegels gemäß § 558d Abs.2 S.1 wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers eingehalten.

Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung ist wiederum eine Neuerstellung mit Datenerhebung und Datenauswertung erforderlich, um die Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

3 Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2024

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenaufbereitung und Datenauswertung zu dem Mietspiegel 2024 für Freising wiedergegeben, da auf diesem Mietspiegel die vorliegende Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird nochmals auf die Dokumentation der Mietspiegelerstellung 2024 verwiesen.

3.1 Stichprobenziehung

Zur Ermittlung der Grundgesamtheit muss auf zusätzliche Daten zurückgegriffen werden (Kauermann et al. 2020). Dabei wird die für den Zweck am besten geeignete und aktuelle Datengrundlage gewählt. Welche Daten das sind, kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sein. Es ist üblich Daten aus Einwohnermelderegistern, Grundsteuer- oder Stromzählerdateien zu verwenden. Bei der Stromzähler-sitzdatei kann davon ausgegangen werden, dass jede Wohnung die gleiche Wahrscheinlichkeit besitzt in die Stichprobe zu gelangen. Bei den Einwohnermelderegister- oder Grundsteuerdaten, bei welchen nicht Wohnungen, sondern Haushalte als zentrale Untersuchungsvariable ausweisen, ist dies nicht unmittelbar der Fall ist (Cischinsky et al. 2014), (Kauermann et al. 2020). Leider ist die Stromzählerdatei nicht in jeder Stadt zentral verfügbar. Daher werden in ca. 95% der Fälle die Einwohnermeldedaten als Auswahlrahmen für eine Zufallsstichprobe verwendet. Eine grobe Bereinigung der Eigentümer, welche ihren Wohnraum selbst nutzen, kann anhand der Grundsteuerdatei erfolgen.

Die Stadt Freising übermittelte dem EMA-Institut für die Generierung einer Haushaltsdatei Abzüge der Einwohnermelde- und Grundsteuerdaten gemäß Artikel 2, Mietspiegelreformgesetz (MsRG). Die Übertragung erfolgte via verschlüsseltem Cloudlink und einem zugehörigen Passwort, welches telefonisch übergeben wurde.

Die Einwohnermeldedatei wurde durch die Verwaltung bereits vorab um nicht volljährige Personen bereinigt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten. Anschließend wurde eine Haushaltsgenerierung durchgeführt. Diese erfolgte auf Basis der Attribute Nachname, Straße, Hausnummer und Zusatz. Nach dieser Sortierung wurden alle mit diesem Attributenschlüssel vorhandenen Duplikate gelöscht. Somit war jeder Haushalt nur noch maximal einmal in der Datenbasis enthalten. Bei der späteren Stichprobenziehung wird somit jedem Stichprobenelement die gleiche Wahrscheinlichkeit, in die Zufallsstichprobe zu gelangen, zugeordnet. Auf eine Gewichtung der Stichprobe aufgrund von unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten pro Haushalt kann somit verzichtet werden. Das hier beschriebene Verfahren ähnelt dem Programm HHGen des KO-SIS-Verbunds (www.staedtestatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat/hhgen). Wesentlicher Unterschied zu diesem Programm ist, dass volljährige Personen innerhalb eines Haushalts nicht als separate Haushalte generiert werden. Ein weiterer Vorteil ist wiederum, dass aus dieser generierten Haushaltsliste einfache oder geschichtete Stichproben gezogen werden können. Ein Nachteil bei beiden Vorgehensweisen ist, dass Lebensgemeinschaften mit unterschiedlichen Nachnamen stets als getrennte Haushalte aufgefasst werden. Das heißt durch diese theoretische Haushaltsgenerierung lassen sich aber nicht alle real existierenden Haushalte erzeugen (Kauermann et al. 2020).

In dem Auswahlrahmen der Einwohnermeldedaten befinden sich zudem auch die Informationen über die Wohnungsgeber, welche wiederum die Vermieterinformation als Teilmenge beinhaltet. Diese Da-

tengrundlage kann bei ausreichend guter Datenqualität als weitere Stichprobengrundlage für die Auswahl von Vermieteradressen herangezogen werden. Fehlende Informationen können gegebenenfalls durch die Grundsteuerdatei ergänzt werden, sodass für 90% der gezogenen Elemente in der Stichprobe eine konsistente Adresse des Wohnungsgebers bzw. des Vermieters gefunden werden konnte. In Freising ist dies als Spezialfall zu betrachten, da die dort vorliegenden Daten der Vermieter den Mietern manuell zugewiesen und abgeglichen wurden. Demnach wiesen diese Daten eine überdurchschnittliche Qualität im Vergleich zu anderen Städten auf.

Mit dieser bereinigten Haushaltsdatei wurde folgender Stichprobenplan umgesetzt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe

Kommune	Bruttostichprobe
Mieter	3.000
Vermieter	946
Gesamt	3.946

3.2 Datenerhebung

Der endgültige Stichprobenumfang lag insgesamt bei 3.946 Adressen. Alle weiteren nicht mietspiegelrelevanten Haushalte, die noch in dieser Stichprobe enthalten waren, konnten erst mittels Filterfragen ermittelt und dann aus der weiteren Mietspiegelbefragung ausgeschlossen werden.

Die eigentliche Datenerhebung erfolgte bei den genannten 3.946 Miethaushalten mittels schriftlicher Befragung und der Möglichkeit, die Antwort sowohl schriftlich als auch digital zu übermitteln.

Der Rücklauf der Befragung belief sich auf 1.844 Fragebögen. Nach Ausschluss nicht relevanter Daten wurden die in diesem Mietspiegel angegebenen Berechnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit 936 Datensätzen durchgeführt. Die erhobenen Daten wurden auf elektronische Datenträger übertragen und in einem aufwendigen Kontrollverfahren auf Unplausibilitäten und fehlerhafte Angaben überprüft.

3.3 Datenauswertung

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird per Gesetz definiert als übliches Entgelt, das in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind. Diese im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) genannten, den Mietpreis bildenden Faktoren werden in der Realität durch eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen charakterisiert. Je mehr Merkmale bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden können, desto genauer kann der komplexe Wohnungsmarkt einer Stadt und seine Struktur abgebildet werden.

Dieser Tatsache wird man methodisch mit der Regressionsmethode gerecht. Das multivariate statistische Verfahren nutzt die Information der gesamten Stichprobe und nicht nur - wie bei der klassischen Tabellenmethode - die einer Teilmenge (Wohnungsklasse) aus.

Dem Mietspiegel 2024 liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht³. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und die zusätzliche Spezifizierung von Wohnraum über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels wurden im Rahmen der statistischen Auswertungen folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff (Nettomiete)
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für spezielle Wohnwertmerkmale
5. Berechnung der Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

³ Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., *Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16 - 21,

4 Die Fortschreibung 2026 per Indexzahlen

Die Stadt Freising hat beschlossen, ihren Mietspiegel per Index und nicht per Stichprobe fortzuschreiben. Beide Fortschreibungsverfahren sind per Gesetz legitimierte Möglichkeiten zur zeitlichen Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach zwei Jahren.

Die Indexfortschreibung ist das einfacher zu handhabende und unaufwändigere Verfahren. Zwar kann die lokale Mietenentwicklung mit diesem Verfahren wegen der Anwendung eines überregionalen Index nicht exakt erfasst werden. Jedoch bewegen sich die Abweichungen im Allgemeinen in solch geringen Größenordnungen, dass sie in Kauf genommen werden können, wenn man den hohen Aufwand bedenkt, der gegebenenfalls zur Erzielung höherer Genauigkeit erforderlich sein dürfte.

Das zugrundeliegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die sogenannte Basistabelle (Tabelle 1 des Mietspiegels) an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden muss. Man geht davon aus, dass die bei der umfassenden Erhebung im Jahr 2023 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 des Mietspiegels) über einen längeren Zeitraum weitestgehend konstant bleiben bzw. sich nicht so schnell ändern. Die Anpassung des Mietspiegels an veränderte Marktbedingungen erfolgt über eine Veränderung der Werte in Tabelle 1, welche das allgemeine Mietpreisniveau der Stadt Freising zum Ausdruck bringt.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgegebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet. Dieser Index beinhaltet bundesdeutsche Entwicklungszahlen und basiert nicht nur auf Preisen aus dem Wohnungssektor, sondern auch aus anderen Bereichen wie Lebensmittel und Energie.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Juli 2023 bis Juli 2025 verwendet. Der Monat Juli wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex herangezogen (Juli 2023, Wert: 117,10 und Juli 2025, Wert: 122,20). Damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2020 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 4,36 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

Die Mietspiegelergebnisse wurden der Stadtverwaltung am 26. Januar 2026 durch das EMA-Institut vorgelegt.

Der Mietspiegel wurde durch den Finanz- und Verwaltungsausschuss als vorberatendes Gremium am 12. Mai 2026 sowie durch den Stadtrat am 21. Mai 2026 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) beschlossen. Er tritt rückwirkend ab dem 1. März 2026 in Kraft und gilt bis zum 29. Februar 2028.

4.1 Das durchschnittliche Mietniveau für Freising

Für die Stadt Freising ergibt sich anhand der beschriebenen Vorgehensweise folgendes Mietniveau, die sich auch in der Basismiettable des Mietspiegels wiederfindet.

Tabelle 2: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Freising

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1977	1978 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2018	2019 - 2023
30 - < 40	14,71	13,08	12,19	13,92	14,81	17,01	18,89	20,67	22,22
40 - < 45	12,95	11,60	10,88	12,30	13,03	14,84	16,38	17,85	19,12
45 - < 50	12,21	11,00	10,36	11,63	12,28	13,90	15,28	16,58	17,71
50 - < 55	11,68	10,59	10,01	11,16	11,74	13,20	14,45	15,63	16,66
55 - < 60	11,30	10,31	9,78	10,83	11,36	12,70	13,84	14,91	15,84
60 - < 70	10,95	10,07	9,60	10,53	11,00	12,18	13,18	14,14	14,97
70 - < 80	10,72	9,97	9,56	10,35	10,77	11,78	12,66	13,48	14,19
80 - < 90	10,66	9,99	9,63	10,33	10,70	11,59	12,37	13,09	13,72
90 - < 115	10,73	10,18	9,87	10,47	10,76	11,51	12,15	12,74	13,26
115 - < 130	10,88	10,42	10,18	10,66	10,91	11,53	12,05	12,55	12,99
130 - 150	10,95	10,54	10,32	10,75	10,97	11,51	11,97	12,41	12,79

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Freising zum Zeitpunkt der Datenerhebung 12,36 Euro/m².

5 Schlussbemerkung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren des Mietspiegels 2026 für die Stadt Freising auf der Grundlage des Mietspiegels 2024. Letzterer Mietspiegel beruht auf einer repräsentativen empirischen Erhebung, die eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt wurde. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Fortschreibung sollen die statistischen Anforderungen und das Zustandekommen der Ergebnisse dargelegt werden.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der neutralen Ermittlung von Mietentgelten, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden. Er dient folglich sowohl einzelnen Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Marktübersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. In der Bundesrepublik Deutschland werden Mietspiegel, insbesondere solche, die auf empirisch-statistischen Erhebungen basieren, auch als Beweis- und Erkenntnismittel in Mieterhöhungsverfahren eingesetzt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel aber zweifellos im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

6 Literatur

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln**, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 10-16

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg** in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16-21

Bundesregierung (2021a): **Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts. Mietspiegelreformgesetz - MsRG**. In: *Bundesgesetzblatt* (Teil 1, Nr. 53).

Bundesregierung (2021b): **Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel. Mietspiegelverordnung - MsV**. In: *Bundesgesetzblatt*.

Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), **Neues Mietrecht**, Köln

Trinkaus O. (2024), **Qualifizierter Mietspiegel 2024 für Freising – Dokumentation der Mietspiegelerstellung**