

**Stadt
Freising**



Qualifizierter Mietspiegel für Freising 2026



Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort des Bürgermeisters von Freising	4
2	Allgemeine Hinweise	5
2.1	Mietspiegelerstellung 2024 und Fortschreibung 2026	5
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	5
2.3	Geltungsbereich	6
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	6
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	7
3	Anwendung des Mietspiegels	8
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	8
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	9
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
3.4	Mietpreisspannen	13
4	Anwendungsbeispiel	14
5	Information und Beratung	15

1 Vorwort des Bürgermeisters von Freising

Liebe Freisingerinnen und Freisinger,

mit dem vorliegenden qualifizierten Mietspiegel stellt Ihnen die Stadt Freising erneut eine verlässliche und transparente Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung. Der Mietspiegel leistet damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Orientierung und Rechtssicherheit für Mieterinnen und Mieter ebenso wie für Vermieterinnen und Vermieter.

Der qualifizierte Mietspiegel wurde unter Beteiligung des Mietervereins sowie des Haus- und Grundbesitzervereins durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und fortgeschrieben.

Über den auf der städtischen Homepage bereitgestellten Mietspiegel-Rechner können Sie die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bequem und nachvollziehbar durchführen. Darüber hinaus steht Ihnen der Mietspiegel dort kostenfrei zum Download zur Verfügung.

Mein herzlicher Dank gilt allen Beteiligten, die an der Erstellung und Fortschreibung dieses qualifizierten Mietspiegels mitgewirkt haben. Besonders bedanken möchte ich mich bei den Bürgerinnen und Bürgern, die sich an der stichprobenartigen Befragung von Mieterinnen, Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern beteiligt und damit einen wertvollen Beitrag zum Gelingen dieses Projekts geleistet haben.

Ihr Oberbürgermeister

Tobias Eschenbacher

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung 2024 und Fortschreibung 2026

Der Mietspiegel 2024 wurde im Auftrag der Stadt Freising auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 936 Datensätzen, die im Zeitraum Juli bis September 2023 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels 2024 hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der Kommune mitgewirkt.

Der Mietspiegel 2026 wurde per Anwendung des Verbraucherpreisindex für Gesamtdeutschland an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Die Fortschreibung 2026 wurde ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Freising gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Fortschreibung 12,36 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

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.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Freising gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer 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 trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietvertragspartnern. Gemäß § 558a Absatz 3 BGB hat der Vermieter die Angaben zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel im Mieterhöhungsverlangen dem

¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Mieter mitzuteilen. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Mietpreisbremse: Sie endet ebenfalls, wenn der Vermieter bei Abschluss des Mietverhältnisses eine unzulässig hohe Miete gemäß § 556d BGB verlangt, weil die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent (10 %) übersteigt.

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 und 150 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist;
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung).

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

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt.

Der Mietspiegel kann für diese Wohnungen als Orientierungshilfe dienen, ersetzt aber eine anderweitige Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 558a Absatz 2 BGB **nicht**.

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Prozentpunkte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 4).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 4.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

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

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Prozentpunkte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Prozentpunkte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Prozentpunkte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 4.

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	in Prozentpunkten (%)		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Sanierung/Modernisierung:				
Hinweis: Es handelt sich um bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führen				
Vollsanierung, durchgeführt seit 2013				
Hinweis: mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Sanierungszeitpunkt				
Vollsanierung der Wohnung/Gebäude mit Baujahr vor 1990	+9			
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2013				
Hinweis: Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten, neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen:	+5			
• Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) erneuert • Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert • Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert • Schallschutz eingebaut • Fußböden erneuert • Fenster-/Rahmenerneuerung				

Merkmal	in Prozentpunkten (%)		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
- Innen- und Wohnungstüren erneuert - Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert - Grundriss verbessert - Barrierearme Ausstattung geschaffen (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei (max. 4cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)				
fehlende Modernisierung, durchgeführt seit 2013				
Keinerlei Modernisierung/Sanierung der Wohnung bzw. des Gebäudes mit Baujahr zwischen 1960 und 1980		-3		
Keinerlei Modernisierung/Sanierung der Wohnung bzw. des Gebäudes mit Baujahr vor 1960		-10		
Ausstattung und Beschaffenheit				
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Gebäude bzw. Wohnung mit Energiebedarfsklasse A+, A oder B (bis 75 kWh/m²a oder weniger)	+8			
gehobene Sanitärausstattung: Summe der Punkte aus Tabelle 3 beträgt mindestens 4	+2			
Wohnung ist überwiegend mit Parkett-, Fliesen- oder Kachelboden vom Vermieter ausgestattet der nicht älter als 30 Jahre ist	+7			
Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt. Hinweis: Dazu zählen insbesondere Herd/Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)	+5			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei*, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	+3			
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen bei Baujahren vor 2000 vorhanden (nicht im Badezimmer)	+5			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Stockwerken	+2			
Balkon, Loggia oder (Dach-)Terrasse (mit mind. 2 m² Grundfläche)	+1			
Energieversorgung der Wohnung mittels regenerativen Energien (z.B. Photovoltaik, Solar)	+2			
Wohnung ist überwiegend mit Teppich-, Laminat-, PVC- oder Linoleum-Boden vom Vermieter ausgestattet, welcher älter als 20 Jahre ist		-6		

Merkmal	in Prozentpunkten (%)		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		-2		
dezentrale Heizungs- bzw. Warmwasserversorgung, d. h. Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u.ä.) bzw. mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler		-4		
überwiegend einfach verglaste Fenster in der Wohnung		-2		
Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen)				
Distanz zum Stadtzentrum zwischen 250 und 1.000m (Zentrumsdefinition: https://www.openstreetmap.org/relation/30005)	+5			
Summe der Prozentpunkte (=Punktsumme) der Zuschläge:				
Summe der Prozentpunkte (=Punktsumme) der Abschläge:				

Tabelle 3: Merkmale der Sanitärausstattung

Merkmal	Punktwert
zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer in der Wohnung vorhanden	+1
zweites WC/Gäste-WC vorhanden	+1
Badewanne	+1
separate Einzeldusche	+1
Fußbodenheizung	+1
WC im Badezimmer Hinweis: trifft nur zu, wenn die Wohnung ein einziges Badezimmer aufweist, wo das WC im Badezimmer vorhanden ist	-1
Boden ist gefliest	+1
kein Fenster im Bad	-1
Belüftung(sanlage)	+1
keine Fliesen im Nassbereich	-1
separater WC-Raum vorhanden	+1
Handtuchheizkörper	+1
zweites Waschbecken	+1

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 4 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 4: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in Euro/m ²				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
			–		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Prozentpunkte in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
			x	:	100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
			±		=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
			x		=	

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 4.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 4. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter www.freising.de/leben-wohnen/wohnen/mietspiegel.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 4 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

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 dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Freising im Schnitt auf $\pm$ **21 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 4 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind 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 mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis 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:

- Gebäudetyp ist ein Einfamilien-, Doppel-, Reihenhauses oder eine Einliegerwohnung
- Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude
- Anzahl der bewohnten Ebenen in einem Gebäude
- überwiegende Mehrfachverglasung der Fenster
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung
- alte Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz
- Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien mit ein
- Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...)
- Wohnung hat eine schlechte Grundrissgestaltung (z.B. Durchgangszimmer)
- zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)
- keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)
- **Energiebedarfsklasse** lt. Energiebedarfsausweis C bis F

Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden.

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

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	10,33 Euro/m ²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	9	
	Ausstattung und Beschaffenheit	barrierearme Wohnung Terrasse Einfachverglasung	3 1	2
	Lage	Distanz zum Stadtzentrum 500m	5	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			18	2

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in Euro/m ²				Ergebnis A
						10,33
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		18	–	2	=	16
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Prozentpunkte in Euro/m ²		Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
			10,33	x 16	: 100 =	1,65
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)		Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
			10,33	± 1,65 =		11,98
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
			11,98	x 84 =		1.006,32

5 Information und Beratung

Stadt Freising

Obere Hauptstraße 2

85354 Freising

Telefon: 08161 54-46614

E-Mail: liegenschaften@freising.de

Mieterverein Freising e.V.

Gartenstraße 9

85354 Freising

Tel.: 08161 789530

Fax: 08161 789532

Website: mieterverein-freising.de

Öffnungszeiten: Montag und Dienstag von 08.00 bis 13.00 Uhr, sowie Mittwoch von 15.00 bis 19.00 Uhr

und

des

Haus- und Grundbesitzerverein Freising e.V.

Haus- & Grundbesitzerverein Freising e.V.

Ottostraße 7

85354 Freising

Telefon: 08161 13382

Fax: 08161 42825

Website: haus-und-grund-freising.de

Öffnungszeiten: Montag und Mittwoch von 10.00 bis 12:00 Uhr, sowie Dienstag und Donnerstag von 16:00 bis 19:00 Uhr

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

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter

www.freising.de/leben-wohnen/wohnen/mietspiegel

Impressum:**Herausgeberin:**

Stadt Freising, Obere Hauptstraße 2, 85354 Freising

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

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

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