

Mietspiegel in Bayern: Vergleichsmieten richtig nutzen

STAND: JULI 2026

Mietspiegel werden von Städten, teils auch von größeren Gemeinden veröffentlicht und geben einen Überblick über die aktuellen Vergleichsmieten. Eine Pflicht zur Erstellung besteht nicht – wo es einen Mietspiegel gibt, ist er aber das zentrale Instrument, um den richtigen Mietansatz zu begründen.

Das Gesetz unterscheidet den **einfachen Mietspiegel** (§ 558c BGB) und den **qualifizierten Mietspiegel** (§ 558d BGB). Der qualifizierte Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und frei von Interessenlagen erstellt; an sein Vorliegen knüpft der Gesetzgeber besondere Rechtsfolgen – seine Werte haben vor Gericht besonderes Gewicht.

Erhältlich sind Mietspiegel bei der jeweiligen Stadt- oder Gemeindeverwaltung, häufig online, sowie über Mietervereine. Für Vermieter sind sie in zwei Richtungen relevant:

- als **Begründung von Mietanpassungen** bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
- als **Nachweis der ortsüblichen Miete** in steuerlichen Fragen – etwa wenn bei einer verbilligten Vermietung, zum Beispiel an Angehörige, der volle Werbungskostenabzug gesichert werden soll.

MIETSPIEGEL IN BAYERN – DIREKT ZUR VERGLEICHSMIETE IHRER STADT

Erding	Erlangen	Landshut
München	Freising	Nürnberg
Augsburg	Fürth	Regensburg
Bamberg	Ingolstadt	Rosenheim
Dachau	Kempten (Allgäu)	Würzburg

Nicht jede Gemeinde führt einen Mietspiegel – Starnberg oder Landsberg am Lech etwa verzichten derzeit bewusst darauf. Ob Ihre Gemeinde einen anbietet, erfahren Sie zentral über das BayernPortal (www.bayernportal.de). Stand: Juli 2026.

HINWEIS

Wenn Sie vermieten – ob einzelne Wohnung oder Portfolio – lohnt der regelmäßige Blick in den aktuellen Mietspiegel Ihrer Gemeinde. Wir prüfen mit Ihnen, ob Ihre Mieten steuerlich richtig eingeordnet sind, und behalten die Grenzen im Blick, die das Einkommensteuerrecht an verbilligte Überlassungen knüpft.

Stand: Juli 2026. Dieser Beitrag ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 ·
renate.orthuber@stb-orthuber.de