Mietspiegel 2022

Informationen zur ortsüblichen Vergleichsmiete

www.straubing.de

STADT
STRAUBING

Geleitwort des Oberbürgermeisters

Der Mietspiegel wird seit 1981 von der Stadt Straubing als freiwillige Leistung für ihre Bürger erstellt. Sein Ziel ist es, in verständlicher und übersichtlicher Form die ortsüblichen Vergleichsmieten darzustellen. Bei der Festlegung der Mieten ist der qualifizierte Mietspiegel eine zuverlässige Orientierungshilfe und genießt daher eine breite Akzeptanz, sowohl bei Mietern als auch bei Vermietern.

Für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wurde bei repräsentativ ausgewählten Bürgerinnen und Bürger eine Befragungsaktion durchgeführt, die Ergebnisse wurden anschließend wissenschaftlich durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen ausgewertet. Allen Mietern, die sich an dieser Umfrage beteiligt haben, möchte ich sehr herzlich danken. Der Mietspiegel 2022 ist damit auch ein Beispiel für den Bürgersinn in unserer Stadt.

Mein besonderer Dank gilt darüber hinaus den Mitgliedern des Arbeitskreises, die das Verfahren begleitet haben und ohne deren Mitwirken der Mietspiegel nicht diese große Aussagekraft hätte:

- dem Haus & Grund Straubing e.V.,
- dem Mieterschutzverein Straubing-Bogen e.V.,
- dem Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümerverband,
- dem Amtsgericht Straubing,
- den politischen Parteien,
- dem Gutachterausschuss der Stadt Straubing,
- dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen sowie
- dem Bauordnungsamt der Stadt, das sich für die Erhebung verantwortlich zeichnete.

Ich hoffe, dass auch die neueste Fassung des Mietspiegels wieder auf große Resonanz stoßen wird. Der Mietspiegel hat sich als wertvolles Instrument auf dem Wohnungsmarkt etabliert und soll auch weiterhin dazu beitragen, ein gutes Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern herzustellen und zu erhalten.

Ihr

Markus Pannermayr, Oberbürgermeister

STADT
STRAUBING

A. Allgemeine Erläuterungen

Der vorliegende Mietspiegel soll eine Orientierungshilfe für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete für **nicht preisgebundenen Wohnraum** sein. Vornehmlicher Zweck ist es, Mietern und Vermietern Anhaltspunkte und Daten zu einer eigenständigen Vereinbarung der Miete an die Hand zu geben.
Der Mietspiegel ist kein Grund zur Erhöhung oder Minderung der Miete, wohl aber eine Grundlage bei der Festlegung der angemessenen Miete. Der Mietspiegel der Stadt Straubing ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Hierfür wurden nur Mietverhältnisse berücksichtigt und ausgewertet, die in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).
Die Basis bildet eine Repräsentativerhebung zufällig ausgewählter Mietwohnungen, deren Daten in Fragebögen mittels schriftlicher und online-Erhebung gesammelt wurden. 847 mietspiegelrelevante Datensätze zum Stand Oktober 2021 konnten ausgewertet werden.

Der Mietspiegel ist **nicht** anwendbar auf:
- Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert und preisgebunden sind z. B. Sozialwohnungen,
- ganz oder überwiegend möblierte Wohnungen,
- Wohnungen in Wohnheimen, Anstalten und sozialen Einrichtungen.

Er ist ferner nicht unmittelbar anzuwenden auf Dienst-, Werks-, Ferien- oder Geschäftswohnungen.

B. Gliederung der Tabelle I

1. Mietbegriffe

1.1 Nettokaltmiete

Bei den in Tabelle I ausgewiesenen Werten handelt es sich um die so genannte Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche. Das heißt, alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind aus der Miete herausgerechnet, ebenso die Kosten für Heizung und Warmwasser.
Nur die Nettokaltmiete kann Grundlage für eine Mieterhöhung sein.

1.2 Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete ergibt sich aus der Nettokaltmiete plus Betriebskosten ohne Heizungs- und Warmwasserkosten.
Betriebskosten sind z. B. Entgelte für Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen, Grundsteuer, Müllabfuhr, Kaminkehrer u. a.
Die aktuelle Ermittlung der tatsächlichen Betriebskosten ergab die Summe der durchschnittlichen Betriebskosten von 2,21 Euro (ohne Strom, Heizung und Warmwasser). Dieser Wert dient nur als Anhalt, da er von vielen Faktoren abhängig ist. Beispielsweise, ob in einem Wohngebäude Lift oder Tiefgarage vorhanden sind oder ob die Hausreinigungs- oder Hausmeistertätigkeiten Kosten verursachen. Ebenso können z. B. die Kosten für Straßenreinigung oder Müllabfuhr individuell verschieden sein.
Bei den aktuellen Heizungs- bzw. Warmwasserkosten ist wegen der oft schwankenden Energiepreise jedoch keine fundierte Aussage für die Zukunft möglich.

Tabelle I. Nettokaltmiete pro m² nach Baujahr und Wohnfläche

Baualtersklasse	Wohnungsgröße (m²)	Nettokaltmiete (€/m²)
bis 1918	bis 40	7,70
	41 - 50	6,47
	51 - 60	6,15
	61 - 70	6,05
	71 - 90	6,09
	91 - 120	6,14
	über 120	5,91
1919 - 1960	bis 40	7,54
	41 - 50	6,34
	51 - 60	6,02
	61 - 70	5,92
	71 - 90	5,97
	91 - 120	6,01
	über 120	5,78
1961 - 1974	bis 40	7,82
	41 - 50	6,57
	51 - 60	6,24
	61 - 70	6,14
	71 - 90	6,19
	91 - 120	6,23
	über 120	6,00
1975 - 1984	bis 40	8,07
	41 - 50	6,78
	51 - 60	6,44
	61 - 70	6,34
	71 - 90	6,39
	91 - 120	6,43
	über 120	6,19
1985 - 1995	bis 40	8,36
	41 - 50	7,03
	51 - 60	6,67
	61 - 70	6,57
	71 - 90	6,61
	91 - 120	6,66
	über 120	6,41
1996 - 2004	bis 40	8,69
	41 - 50	7,30
	51 - 60	6,94
	61 - 70	6,83
	71 - 90	6,88
	91 - 120	6,92
	über 120	6,67
2005 - 2012	bis 40	9,02
	41 - 50	7,58
	51 - 60	7,20
	61 - 70	7,08
	71 - 90	7,13
	91 - 120	7,18
	über 120	6,92
2013 - 2017	bis 40	9,73
	41 - 50	8,18
	51 - 60	7,77
	61 - 70	7,64
	71 - 90	7,70
	91 - 120	7,75
	über 120	7,46
2018 - 2021	bis 40	10,18
	41 - 50	8,56
	51 - 60	8,13
	61 - 70	8,00
	71 - 90	8,05
	91 - 120	8,11
	über 120	7,81

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Straubing **6,85 Euro/m²**.

2. Aufbau der Tabelle I

2.1 Baualter

Im Mietspiegel werden neun Baualtersklassen ausgewiesen. Maßgebend für die Einordnung ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes. Die Klassen sind in der linken Spalte angeordnet.

2.2 Wohnungsgröße

Im Mietspiegel werden sieben Klassen von Wohnungsgrößen ausgewiesen. Das Auswertungsergebnis zeigt, dass in der Regel eine Abhängigkeit zwischen der Größe einer Wohnung und der Nettokaltmiete pro m² besteht. Ferner sind die Mietpreisunterschiede pro m² bei kleineren Wohnungen höher, weshalb in diesem Bereich eine stärkere Differenzierung bei den Wohnungsklassen erfolgt.
Auf der Grundlage einer Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen erfolgt im Mietspiegel eine Unterscheidung in sieben Größenklassen. Sie finden diese Einteilung in der Tabelle I in der mittleren Spalte. Zur Ermittlung der tatsächlichen Wohnungsgröße ist von den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV) bzw. der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der jeweils gültigen Fassung auszugehen.

Zur Wohnfläche einer Wohnung gehören:
- alle Wohnräume
- Küche
- Bad
- Toilette
- Flure innerhalb der Wohnung
- Abstellräume innerhalb der Wohnung
- Balkon/Terrasse (in der Regel 1/4, max. 1/2 anrechenbar)

Flächen unter Dachschrägen werden:
- zur Hälfte angerechnet, soweit die Raumhöhe zwischen 1 Meter und 2 Meter beträgt,
- nicht angerechnet, soweit die Raumhöhe weniger als 1 Meter beträgt.

Alle entweder zur gemeinsamen oder privaten Nutzung vorgesehenen sonstigen Räume außerhalb der Wohnung, z. B. Fahrradraum, Trockenraum, werden auf die Wohnfläche nicht angerechnet.

2.3 Modernisierung

Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Einzelne Modernisierungsmaßnahmen wirken sich in diesem Mietspiegel nicht signifikant in Tabelle I aus, sondern kommen über Tabelle II in Form von Abschlägen oder Zuschlägen zum Tragen.

2.4 Ausstattung

In Tabelle I werden die Nettokaltmieten je nach Baualtersklasse und Wohnungsgröße unabhängig vom Ausstattungsgrad ausgewiesen.
Ausstattungsunterschiede kommen erst über Tabelle II zum Tragen.
Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine individuelle Wohnung ist über die Liste der Zu- und Abschläge (Tabelle II) vorzunehmen. Zusatz- bzw. Minderausstattungen sind anhand einer Zu- und Abschlagsliste durch prozentuale Abweichungen von den Werten der Tabelle I in Ansatz zu bringen.

C. Zu- und Abschlagsystem

1. Baualterbezogener Teil

Für Zusatz- bzw. Minderausstattungen können prozentuale Zu- und Abschläge zu den Werten der Tabelle I vorgenommen werden. Diese sind, wie aus nachfolgender Tabelle II ersichtlich ist, auch in Abhängigkeit von der Baualtersklasse vorzunehmen.

Tabelle II. Liste der Zu- und Abschlagsmöglichkeiten

	Baualtersklasse		
A. Abschläge (%)	bis 1995	1996 bis 2004	ab 2005
1. überwiegend Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher) bzw. keine zentrale Heizung	-3	-3	-
2. keine zentrale Warmwasserversorgung (d. h. mehrere Einzelgeräte)	-4	-4	-
3. überwiegend einfache Fußböden (z.B. PVC, alter Teppich)	-5	-5	-
4. Wohnlage mit Nachteilen (s. Erläuterung Nr. C. 2)	-4	-4	-4
5. Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr zwischen 1960 und 1979 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen seit 2010	-5	-5	-5
6. Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1960 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen seit 2010	-12	-12	-12
B. Zuschläge (%)			
1. Einfamilienhaus/Doppelhaus/Reihenhaus, auch Einliegerwohnung	+2	+2	+2
2. hochwertige Fußböden (s. Erläuterung Nr. C. 2)	+2	+2	+2
3. Personenaufzug für Wohngebäude bis zu 4 ausgebauten Vollgeschossen	+4	+4	+4
4. Videotüranlage	+8	+8	+8
5. Einbauküche (s. Erläuterung Nr. C. 2)	+7	+7	+7
6. Wohnung mit Gartenanteil im Mehrfamilienhaus	+3	+3	+3
7. gehobene Badezimmerausstattung (s. Erläuterung Nr. C. 2)	+7	+7	+7
8. umfassende Modernisierung (s. Erläuterung Nr. C. 2)	+6	-	-
9. Vollsanierung (s. Erläuterung Nr. C. 2)	+21	-	-
10. fußläufige Entfernung zum Stadtplatzrand maximal 500 m	+4	+4	+4

2. Erläuterung einzelner Positionen aus Tabelle II

- **A.4 Wohnlage mit Nachteilen**: mindestens 2 der genannten Wohnlagennachteile müssen vorhanden sein:

Nachteilige Wohnlagemerkmale:
Die nächste Einkaufsmöglichkeit für spezielleren Bedarf (nicht Nahrungsmittel!) liegt über 1.000 m fußläufig entfernt.
Der/die nächste Grünanlage, Park, Wald (mindestens so groß wie ein Fußballfeld) liegt über 1.000 m fußläufig entfernt.
Die Hauptwohnräume liegen in Richtung Hauptverkehrsstraße/ Durchgangsstraße mit starkem/mittleren Verkehrsaufkommen.
Die Lärmbelästigung durch Gewerbe/Industrie ist überdurchschnittlich.
Die Lärmbelästigung durch Bahnverkehr ist überdurchschnittlich.

- **B.2 Hochwertige Fußböden**: Hierzu gehören Bodenbelagsarten wie Parkett, Vinyl, Keramik, Marmor oder Stein, wenn diese im überwiegenden Teil der Wohnfläche vorhanden sind. Auch Böden mit Fußbodenheizung gelten als hochwertig.
- **B.5 Definition Einbauküche**: Es müssen mindestens zwei Einbauelektrogeräte (Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) ohne zusätzlichen Mietzuschlag vom Vermieter gestellt sein.
- **B.7 Gehobene Badezimmerausstattung**: Dieser Zuschlag ist anzusetzen, wenn im Bad eine Fußbodenheizung oder ein zweites abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ist.
- **B.8 Umfassende Modernisierung**: mindestens 4 der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen müssen seit 2010 durchgeführt worden sein:

Modernisierungsmaßnahmen
Sanitärbereich erneuert (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken)
Elektroinstallation zeitgemäß erneuert
Wärmeerzeuger erneuert (z. B. Heizkessel, Gastherme, erneuerbare Energien)
Ergänzung des Hauptwärmeerzeugers durch Solaranlage
Wohnungsfußböden ganz erneuert
Innen- und Wohnungstüren erneuert
Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert
Erneuerung aller Fenster
Dämmung der Kellerdecke
Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke
Dämmung aller Außenwände
Tritt-, Schallschutz erneuert
Sonstige Modernisierungsmaßnahme

- **B.9 Vollsanierung**: Dieser Zuschlag ist anzusetzen, wenn der Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt mit einem Neubau vergleichbar war oder mindestens 8 der obigen Modernisierungsmaßnahmen seit 2010 durchgeführt worden sind.

3. Merkmale ohne Einfluss auf den Mietpreis

Im Zuge der Datenerhebung zum Straubinger Mietspiegel wurden auch Wohnwertmerkmale abgefragt, welche bei der Auswertung dann **keinen** statistisch-signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten und deshalb im Mietspiegel in der Tabelle II nicht aufgelistet sind. Dabei handelt es sich um folgende Wohnwertmerkmale: Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus, Anzahl der Stockwerke, bestimmte Wohnungsausstattungsmerkmale (Art der Fenster, Außenrollläden an allen Fenstern, Gegensprechanlage, Keller- oder Speicherabteil, barrierefreie Ausstattung, Durchgangszimmer, Balkon/Loggia, Terrasse, WC und Bad getrennt, mind. ein Wohnraum/Küche/Bad ohne fest installierte Heizung, Garagenplatz/Stellplatz ist mit der Wohnung anmietbar, zusätzliche Allgemeinräume im Gebäude vorhanden, bestimmte Wohnlagekriterien (Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf, zu Haltestellen, zu Kindergarten oder Grundschule, zu medizinischer Versorgung, zu Freizeitmöglichkeiten), Anliegerstraße. Diese Wohnwertmerkmale können im Rahmen der Anwendung der 2/3-Spannbreite nur mit Ausnahmebegründung verwendet werden (siehe Abschnitt E).

Tabelle III. Berechnungsbeispiel

Baualters-klasse	Wohnungsgröße (m^2)	Nettokaltmiete (€/m^2)
1961 - 1974	61 - 70	6,14
Abschlagsbezeichnung bzw. Nummer		**Abschlags-wert (%)**
1. Öleinzelöfen		- 3
2. keine zentrale Warmwasserversorgung		- 4
Summer der Abschläge (%):		**- 7**
Zuschlagsbezeichnung bzw. Nummer		**Zuschlags-wert (%)**
2. Hochwertiger Fußboden		+ 2
5. Einbauküche		+ 7
8. umfassende Modernisierung		+ 6
Summe der Zuschläge (%):		**+ 15**
Summe Zu-/Abschläge (%):		- 7 + 15 = + 8
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete(€/m^2):		6,14 x 1,08 = **6,63**

D. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete errechnet sich aus den beiden Tabellen I und II. Die Basis des Mietspiegels bildet Tabelle I. Hier sind durchschnittliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Baualtersklasse enthalten. Sie spiegeln das allgemeine Mietniveau in Straubing nach Wohnungsgröße und Baujahr wider.
Mit Hilfe der Tabelle II erfolgt eine Konkretisierung des allgemeinen Mietpreises durch prozentuale Zu- und Abschläge in Bezug auf die Werte der Tabelle I, je nach Haus- und Wohnungstyp und Wohnungsausstattung. Die Ausstattung muss dabei vom Vermieter gestellt sein.

E. Spannbreite und Sonderfälle

Dieser Mietspiegel kann durch die in den Tabellen I und II angeführten Merkmale wesentliche Mietpreisunterschiede von Wohnungen erklären. Trotzdem verbleibt auf dem freien Wohnungsmarkt eine Spannbreite der Nettokaltmieten für gleichartige Wohnungstypen, die statistisch nicht erklärt werden kann. Diese Spannbreite ist zum einen bedingt durch subjektiv und individuell bewertete Wohnwertmerkmale (z. B. Mietdauer, soziale Verantwortung), zum anderen durch im Mietspiegel nicht enthaltene Merkmale, denn es können im Mietspiegel niemals alle Wohnwertmerkmale berücksichtigt werden.
Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten üblicherweise Nettokaltmieten, die innerhalb einer 2/3-Spannbreite liegen (d. h. rund 67 % aller mittleren Nettokaltmieten einer bestimmten Wohnungsklasse). Diese Spannbreite beträgt die nach den Angaben der Tabellen I und II errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete +/- 20 Prozent.
Abweichungen von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen (Urteil des Bundesgerichtshofes BGH - VIII ZR 227/10). Alle Merkmale aus der Datenerhebung, die signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben, sind in der Tabelle II jeweils als durchschnittlicher Zu- bzw. Abschlag enthalten. Diese Auflistung der im Mietspiegel genannten Zu- und Abschläge erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Beispielsweise kann für nachweisbar schlechten Bauzustand oder Bad/WC außerhalb der Wohnung oder keine abgeschlossene Wohnung oder Souterrainwohnung oder undichte Fenster/Doppelfenster zusätzlich ein Abschlag im Rahmen der oben erwähnten 2/3-Spannbreite vorgenommen werden. Gleiches gilt für Zuschläge für besonders luxuriöse Ausstattung oder für besondere Lagekriterien im Wohngebäude wie Penthouse oder Dachterrasse.
Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind auch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.

Tabelle IV. Durchschnittliche Nebenkosten und Pkw-Stellplatzkosten in €/m² und Monat (Stand 2020 - Oktober 2021 erhoben)

Betriebskostenarten	**€/m²/Monat**
Gartenpflege	0,18
Wasser/Abwasser	0,32
Straßenreinigung	0,06
Abfallbeseitigung	0,15
Grundsteuer	0,19
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,19
Kaminkehrer	0,08
Hausreinigung (soweit nicht bei Hauswart)	0,19
Allgemeine Beleuchtung (Hausstrom)	0,10
Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss	0,13
Sonstiges	0,10
Hauswart (Hausmeister)	0,31
Aufzug	0,21
Summe der durchschnittlichen Betriebskosten	**2,21**
	€/m²/Monat
Heizung / Warmwasser	**0,92**
	€/Monat
Mietanteil für (Tief-)Garage	**40,00**
Mietanteil für Pkw-Abstellplatz	**25,00**

Sowohl die Summe der durchschnittlichen Betriebskosten, als auch die in der Tabelle IV aufgeführten Einzelwerte sind unverbindliche Zahlen, die je nach Einzelfall gesondert zu berechnen bzw. nachzuweisen sind.

F. Auskunftsstellen

- Bauordnungsamt der Stadt Straubing
  Theresienplatz 2, Straubing, Tel.: 09421/ 944-60438
- Haus & Grund Straubing e.V.
  Stadtgraben 52, Straubing, Tel.: 09421/ 9624-55
- Mieterschutzverein Straubing-Bogen e.V.
  Wittelsbacherstraße 13, Straubing, Tel.: 09421/ 22210
- Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerverband
  Mahkornstraße 1, Straubing, Tel.: 09421/8450-30

G. Fortschreibung

Nach Ablauf von zwei Jahren wird dieser Mietspiegel in Abstimmung mit den beteiligten Parteien fortgeschrieben und dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Stand: April 2022 Herausgegeben von der Stadt Straubing