

|           |          |       |
|-----------|----------|-------|
| 2018-2021 | bis 40   | 10,70 |
|           | 41-50    | 9,00  |
|           | 51-60    | 8,54  |
|           | 61-70    | 8,41  |
|           | 71-90    | 8,46  |
|           | 91-120   | 8,52  |
|           | über 120 | 8,21  |

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt 7,20 EUR/m².



**STADT  
STRAUBING**

**Hinweise:**

**Kappungsgrenze:**

Der Vermieter muss bei Mieterhöhungen nicht nur die ortsübliche Vergleichsmiete einhalten, sondern auch die Kappungsgrenze des § 558 BGB beachten. Danach darf er die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 20% erhöhen. Mieterhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB (Erhöhung wegen Modernisierung bzw. gestiegener Betriebskosten) werden bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt. Bei der Berechnung der Kappungsgrenze wird die Miete, die drei Jahre vor dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung gezahlt wurde (Ausgangsmiete), zugrunde gelegt.

Nähere Auskünfte erhalten Sie:

- Haus & Grund Straubing e.V.,  
Stadtgraben 52, 94315 Straubing  
Tel.: 09421 / 9624-55
- Mieterschutzverein Straubing-Bogen e.V.,  
Wittelsbacherstraße 13, 94315 Straubing  
Tel.: 09421 / 22210
- Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümergebund,  
Mahkornstraße 1, 94315 Straubing  
Tel.: 09421 / 8450-30

oder von Angehörigen rechtsberatender Berufe

Stand April 2024      Herausgegeben von Stadt Straubing  
Bauordnung - Abt. Wohnungswesen

Tel.: 09421 / 94460-438 oder 94460-439

**Fortschreibung des Mietspiegels 2022  
zum 01.04.2024**

Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel gem. § 558 c BGB, da der Mietspiegel 2022 per Index der Nettokaltmieten des Landes Bayern fortgeschrieben wurde.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels per Indexzahlen wurde der „Index der Nettokaltmieten“ des Landes Bayern verwendet. Dieser Index beinhaltet die Entwicklungszahlen der gezahlten Nettokaltmieten in Bayern. Damit wird nicht der vom BGB für qualifizierte Mietspiegel vorgegebene (§ 558 d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet. Der Mietspiegel ist somit, für die Dauer von 2 Jahren, als einfacher Mietspiegel zu werten.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Oktober 2021 bis Oktober 2023 verwendet. Der Monat Oktober bildet die Grundlage, da dieser Monat in der ursprünglichen Datenerhebung zum Mietspiegel 2022 als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Nettokaltmietenindex des Landes Bayern herangezogen (Oktober 2021 - Oktober 2023), damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf der Basis 2022 = 100 normierte Index weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 5,10 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Basismiete des Mietspiegels zugrunde gelegt.

**Tabelle I. Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> nach Baujahr und Wohnfläche**

**A. Allgemeine Erläuterungen**

Mit der Veröffentlichung der Fortschreibung 2024 zum Mietspiegel 2022 soll den Mietern wie den Vermietern eine Orientierungshilfe an die Hand gegeben werden. Der Mietspiegel stellt keine Preisfestsetzung dar. Er ist nur eine Richtlinie zur Ermittlung und zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete.

**Die Angaben des Mietspiegels 2022 in Verbindung mit der Fortschreibung 2024 geben die Mietpreise im Stadtgebiet Straubing nach dem Stand April 2024 wieder.**

Der in der Tabelle ausgewiesene Mietpreis ist der m<sup>2</sup>-Preis für die **Netto-Kaltmiete**, d. h. im Mietpreis sind weder Betriebs- noch Nebenkosten enthalten.

**B. Fortschreibung des Mietspiegels**

Die Funktionsfähigkeit eines Mietspiegels hängt weitgehend von seiner regelmäßigen Fortschreibung ab. Die Anpassung an das jeweilige Preisniveau ist Voraussetzung für einen marktorientierten Mietwert. Die folgende Mietwerttabelle wurde mit Zustimmung der an der Erstellung des Mietspiegels 2022 beteiligten Verbände entsprechend der Entwicklung des Index für Nettokaltmieten des Landes Bayern, fortgeschrieben. Die Tabellenwerte gelten bis zur Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels, der auf der Grundlage einer Gesamterhebung erstellt wird.

**C. Anwendung des Mietspiegels**

**Die folgende Mietwerttabelle ist nur in Verbindung mit dem bereits bestehenden Mietspiegel 2022 zu verwenden.**

Alle im Mietspiegel 2022 aufgeführten Gliederungsmerkmale haben unter Berücksichtigung der Erhöhungsbeträge nach wie vor ihre Gültigkeit.

**Hinweis: Die folgende Tabelle I kann nur in Verbindung mit den erläuterten Ausführungen im Mietspiegel 2022 angewendet werden!**

| Baualtersklasse | Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> ) | Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------|------------------------------------|
| bis 1918        | bis 40                          | 8,09                               |
|                 | 41-50                           | 6,80                               |
|                 | 51-60                           | 6,46                               |
|                 | 61-70                           | 6,36                               |
|                 | 71-90                           | 6,40                               |
|                 | 91-120                          | 6,45                               |
| 1919-1960       | über 120                        | 6,21                               |
|                 | bis 40                          | 7,92                               |
|                 | 41-50                           | 6,66                               |
|                 | 51-60                           | 6,33                               |
|                 | 61-70                           | 6,22                               |
|                 | 71-90                           | 6,27                               |
| 1961-1974       | 91-120                          | 6,32                               |
|                 | über 120                        | 6,07                               |
|                 | bis 40                          | 8,22                               |
|                 | 41-50                           | 6,91                               |
|                 | 51-60                           | 6,56                               |
|                 | 61-70                           | 6,45                               |
| 1975-1984       | 71-90                           | 6,51                               |
|                 | 91-120                          | 6,55                               |
|                 | über 120                        | 6,31                               |
|                 | bis 40                          | 8,48                               |
|                 | 41-50                           | 7,13                               |
|                 | 51-60                           | 6,77                               |
| 1985-1995       | 61-70                           | 6,66                               |
|                 | 71-90                           | 6,72                               |
|                 | 91-120                          | 6,76                               |
|                 | über 120                        | 6,51                               |
|                 | bis 40                          | 8,79                               |
|                 | 41-50                           | 7,39                               |
| 1996-2004       | 51-60                           | 7,01                               |
|                 | 61-70                           | 6,91                               |
|                 | 71-90                           | 6,95                               |
|                 | 91-120                          | 7,00                               |
|                 | über 120                        | 6,74                               |
|                 | bis 40                          | 9,13                               |
| 2005-2012       | 41-50                           | 7,67                               |
|                 | 51-60                           | 7,29                               |
|                 | 61-70                           | 7,18                               |
|                 | 71-90                           | 7,23                               |
|                 | 91-120                          | 7,27                               |
|                 | über 120                        | 7,01                               |
| 2013-2017       | bis 40                          | 9,48                               |
|                 | 41-50                           | 7,97                               |
|                 | 51-60                           | 7,57                               |
|                 | 61-70                           | 7,44                               |
|                 | 71-90                           | 7,49                               |
|                 | 91-120                          | 7,55                               |
| 2018-2023       | über 120                        | 7,27                               |
|                 | bis 40                          | 10,23                              |
|                 | 41-50                           | 8,60                               |
|                 | 51-60                           | 8,17                               |
|                 | 61-70                           | 8,03                               |
|                 | 71-90                           | 8,09                               |
| 2024            | 91-120                          | 8,15                               |
|                 | über 120                        | 7,84                               |