

Qualifizierter Mietspiegel Stadt Straubing 2026



Inhalt

1	Geleitwort des Oberbürgermeisters	3
2	Allgemeine Hinweise	4
2.1	Mietspiegelerstellung	4
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	4
2.3	Geltungsbereich	5
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	5
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	5
3	Anwendung des Mietspiegels	6
3.1	Schritt 1: Basismiete – Wohnfläche und Baujahr	6
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen	7
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
3.4	Mietpreisspannen	11
4	Anwendungsbeispiel	13
5	Durchschnittliche Betriebskosten	14
6	Information und Beratung	15
7	Gültigkeit	15
8	Impressum	16

1 Geleitwort des Oberbürgermeisters

Wohnen bewegt die Menschen in unserer Stadt. Gerade in einer Zeit, in der Wohnraum knapp ist und die Mieten vielerorts gestiegen sind, braucht es klare und verlässliche Orientierung. Wichtig ist, dass Bürgerinnen und Bürger ebenso wie Vermieterinnen und Vermieter wissen, woran sie sich halten können – und dass wir als Stadtgemeinschaft verantwortungsvoll miteinander umgehen.

Seit 1981 erstellt die Stadt diesen Mietspiegel als freiwillige Leistung. Er sorgt für Transparenz und hilft dabei, Miethöhen nachvollziehbar und fair einzuordnen. Mit der Ausgabe 2026 entwickeln wir dieses bewährte Instrument konsequent weiter: Erstmals wird die Lage einer Wohnung als eigenständiges Kriterium berücksichtigt. Damit wird die Bewertung noch präziser und bildet die Unterschiede innerhalb unseres Stadtgebiets realitätsnah ab. Zusätzlich steht ein digitaler Mietpreisrechner bereit, mit dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete schnell und unkompliziert online ermitteln lässt.

Der Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Befragung, die vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen wissenschaftlich ausgewertet wurde. Herzlicher Dank gilt den Mitgliedern des Arbeitskreises, die das Verfahren fachkundig begleitet haben, insbesondere Haus & Grund, dem Mieterschutzverein, dem Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümerverband, dem Amtsgericht, den politischen Parteien, dem Gutachterausschuss der Stadt, dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen in Regensburg sowie dem Bauordnungsamt der Stadt, das die Erhebung verantwortlich durchgeführt hat.

Der Mietspiegel 2026 ist mehr als eine Übersicht von Zahlen. Er stärkt Vertrauen und schafft Sicherheit für Mieterinnen und Mieter ebenso wie für Vermieterinnen und Vermieter. Als Stadtfamilie tragen wir gemeinsam Verantwortung für ein faires und ausgewogenes Miteinander auf unserem Wohnungsmarkt. Er gibt Orientierung, schafft Transparenz und bildet eine verlässliche Grundlage für die weitere Entwicklung unserer Stadt.

Ihr

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Straubing auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf insgesamt 2.184 Antworten der eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführten Primärdatenerhebung. Insgesamt konnten hiervon 801 Antworten für die Mietspiegelerstellung verwendet werden. Die Daten wurden im Zeitraum von Oktober bis November 2025 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Stadtgebiet schriftlich erhoben.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Straubing gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **7,79 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

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 hat der Arbeitskreis begleitend mitgewirkt.

Der Mietspiegel wurde durch Beschluss der Interessensvertreter in der Sitzung vom 3. März 2026 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. April 2026 in Kraft und gilt bis zum 31. März 2028.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Straubing 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. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

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

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen **30 und 140 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;
- 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 handelt oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist.

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 Punktwerte 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 3).

3.1 Schritt 1: Basismiete – Wohnfläche 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 3.

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

Wohn- fläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1960	1961 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2021	2022 - 2025
Euro pro m ²									
30-40	8,89	6,85	7,25	8,31	8,76	9,02	9,44	10,30	11,51
41-50	7,88	6,15	6,55	7,52	7,95	8,20	8,61	9,44	10,59
51-60	7,44	5,91	6,30	7,20	7,62	7,88	8,30	9,14	10,29
61-70	7,09	5,76	6,10	6,92	7,31	7,58	8,01	8,86	10,01
71-80	6,83	5,65	5,93	6,67	7,03	7,29	7,73	8,57	9,70
81-90	6,69	5,68	5,86	6,47	6,77	7,02	7,46	8,30	9,42
91-120	7,30	6,39	6,46	6,83	6,97	7,17	7,62	8,49	9,64
121-140	7,58	6,76	6,82	6,94	6,84	6,92	7,27	8,05	9,12

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

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 Punktwerte (entsprechend Zu-/Abschlag in %) 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 Punktwerte 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 Punktwerte 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 3.

Allgemeine Hinweise zur Verwendung von Tabelle 2

Hinweise zur Voll- und Teilsanierung bzw. -modernisierung

1. **Gilt nur für Baujahre vor 2000:** Seit **2010** durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung oder Steigerung der Energieeffizienz im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten.
2. Definition „**Vollsanierung**“: Vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt.
3. Die hier verwendete Definition der **Vollsanierung** ist nicht gleich der Definition einer **Kernsanierung**. Kernsanierungen wurden aufgrund baurechtlicher Vorgaben in diesem Mietspiegel nicht berücksichtigt.
4. Eine umfassende Modernisierung, die die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse ausschließt, erfordert einen Bauaufwand von einem Drittel der Neubaukosten. Kosten für Erhaltungsmaßnahmen bleiben unberücksichtigt. Zudem muss die Wohnung in wesentlichen Bereichen qualitativ einem Neubau entsprechen, so der BGH mit Urteil vom 11.11.2020 - VIII ZR 369/18.
5. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.

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

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Vollmodernisierung bzw. -sanierung, durchgeführt seit 2010, gilt nur für Baujahre vor 2000 (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)				
Vollmodernisierung- bzw. Vollsanierung	+18			
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2010, gilt nur für Baujahre vor 2000 (neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt)				
Mind. 9 der insgesamt 12 Modernisierungsmaßnahmen lt. Merkmalstabelle 1	+12			
Mind. 6 der insgesamt 12 Modernisierungsmaßnahmen lt. Merkmalstabelle 1	+8			
Mind. 3 der insgesamt 12 Modernisierungsmaßnahmen lt. Merkmalstabelle 1	+4			
keinerlei Modernisierung durchgeführt	0			
Gebäudetyp				
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaushaus	+8			
Mehrfamilienhäuser	0			
Wohnungsausstattung				
Einzelöfen, welche überwiegend mit Öl oder Gas betrieben werden		-5		
Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		-3		
Weder Videotürsprechanlage noch Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden		-3		
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung		-3		
Einbauküche mit mind. zwei Elektroeinbaugeräten ohne gesonderten Mietzuschlag vom Vermieter zur Verfügung gestellt. Schränke und Geräte überwiegend jünger als 10 Jahre.	+5			
(Dach-) Terrasse vorhanden	+5			
Balkon/Loggia vorhanden	+5			
Zentrale Heizungsversorgung wird betrieben mittels Fernwärme oder Holzpellets	+2			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 4 Volletagen (inkl. EG)	+2			
Fußbodenheizung im Wohnraum bzw. in den Haupträumen (nicht im Badezimmer)	+2			

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Mietvertrag schließt Sondernutzungsrecht eines Gartens bzw. eines Gartenanteils mit ein (gilt für alle Haustypen)	+2			
Videotürsprechanlage vorhanden	+2			
Wohnlage Hinweis: Bei der Bewertung der Lage & Infrastruktur wurden verschiedene Mikrolagemerkmale im Sinne des § 558d BGB i. V. m. § 19 MSV anhand georeferenzierter Daten untersucht. Die relevanten Merkmale wurden aggregiert und in die nachfolgenden Lageklassen unterteilt:				
Lageklasse 1:	+7			
Lageklasse 2:	+4			
Lageklasse 3:	0			
Lageklasse 4:		-4		
Lageklasse 5:		-7		
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

Merkmalstabelle 1: Merkmale Modernisierung

Nr.	Merkmal	Punktwert
1	Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) erneuert	+1
2	Elektroinstallation erneuert	+1
3	Erneuerung des Wärmeerzeugers (z. B. Pellets, Wärmepumpe)	+1
4	Ergänzung des Hauptwärmeerzeugers durch Solar	+1
5	Wohnungsböden ganz erneuert	+1
6	Innen- und Wohnungstüren erneuert	+1
7	Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert	+1
8	Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster)	+1
9	Dämmung Dach/oberste Decke	+1
10	Dämmung der ganzen Außenwand	+1
11	Dämmung Kellerdecke	+1
12	(Tritt-)Schallschutz eingebaut	+1

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenrechner unter <https://online-mietspiegel.de/Straubing/>.

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Baujahr in Euro/m ²				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge =		Ergebnis B
			–	=		
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge 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 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. 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.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (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 Straubing im Schnitt auf $\pm$ **18 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (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:

Tabelle 4: erfasste Merkmale mit mindestens 30 Beobachtungen aus der Primärdatenerhebung zum Mietspiegel, welche **keinen** signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete haben.

▪ Stockwerkslage innerhalb des Gebäudes
▪ Zentrale Warmwasserversorgung; Durchlauferhitzer (mit Gas/Strom); mehrere Kleinboiler oder Untertischgeräte
▪ Überwiegend Einfachverglasung, Mehrfachverglasung, Wärmeschutzverglasung
▪ Roll-/Fensterläden an allen Fenstern (außer WC- bzw. Badfenster); teilweise Roll-/Fensterläden an den Fenstern; keine Roll-/Fensterläden vorhanden
▪ Sanitärausstattung: ein Badezimmer, zwei Badezimmer, Badewanne, separate Einzelduschkabine, Fußbodenheizung, Fußboden gefliest, WC im Badezimmer, kein Fenster im Bad, Ventilator/Entlüftungsschacht, keine Fliesen im Nassbereich, Waschmaschinenanschluss, separater WC-Raum vorhanden
▪ Fußbodenbeläge aller Art mit durchschnittlicher Abnutzung und durchschnittlichem Alter, z. B. Parkett- und Vinylboden, Keramik- und Steinbodenfliesen, Linoleum, Laminat, PVC, Teppich.
▪ weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden
▪ barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei bis max. 4cm Höhe, stufenloser Zugang und bodengleiche Dusche)
▪ Möglichkeit eine Parkgelegenheit zu mieten (Garage, Stellplatz...)
▪ zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)
▪ Durchgangszimmer in der Wohnung (auch Küche) vorhanden

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.

Zudem wurden innerhalb der Primärdatenerhebung Merkmale erfasst, welche die angestrebte Anzahl von mindestens 30 Beobachtungen wesentlich unterschritten. Für diese Merkmale kann aufgrund fehlender Häufigkeiten keine Signifikanz bzw. kein Mietpreiseinfluss überprüft werden. Diese Merkmale können – unter den oben genannten rechtlichen Voraussetzungen – im Rahmen der Spannenanwendung berücksichtigt werden.

Tabelle 5: Merkmale mit weniger als 30 Häufigkeiten innerhalb der Primärdatenerhebung zum Mietspiegel (können somit innerhalb der Spanne behandelt bzw. bewertet werden)

▪ Wohnung liegt in einem Untergeschoss/Souterrain
▪ Zentralheizung erfolgt mittels Wärmepumpe oder Elektrospeicher
▪ E-Lademöglichkeit für KFZ nutzbar (Wallbox)
▪ kein Badezimmer in der Wohnung vorhanden

Abweichungen nach oben oder unten können auch begründet sein, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalsstandard (z. B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	6,47 Euro/m ²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung im Jahre 2012	18	
	Wohnungstyp	Mehrfamilienhaus	0	
	Ausstattung und Beschaffenheit	Videotürsprechanlage	2	
		Einbauküche mit Herd, Ofen, Kühlschrank, Spülmaschine	5	
		Loggia vorhanden	5	
	Lage	Lageklasse 4		4
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			30	4

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Baujahr in Euro/m²				Ergebnis A
						6,47
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		30	–	4	=	+26
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		6,47	x	26	: 100 =	1,68
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		6,47	±	1,68	=	8,15
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		8,15	x	84	=	684,60

5 Durchschnittliche Betriebskosten

Die nachfolgenden durchschnittlichen Betriebskosten sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels. Die Daten wurden innerhalb der Befragung zum qualifizierten Mietspiegel auf freiwilliger Basis erhoben. Im Rahmen der Mietspiegelerstellung 2026 wurden auch die Mietpreise für verschiedene Kategorien von Parkmöglichkeiten für PKWs sowie Mietpreise für Einbauküchen erfasst. Dabei handelt es sich um Mietpreise, die in Zusammenhang mit einem Wohnungsmietvertrag sowie Mietpreise, die unabhängig von einem Wohnungsmietvertrag ermittelt wurden. Es handelt sich ebenfalls um Durchschnittswerte, welche nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels sind.

Nr.	Kostenart	max. €/m ²	Mittel €/m ²	min. €/m ²
1	Grundsteuer	0,21	0,18	0,13
2	Wasserversorgung	0,32	0,23	0,11
3	Heizung/Warmwasser	1,39	1,01	0,45
4	Schornsteinreinigung	0,12	0,08	0,05
5	Aufzug	0,29	0,23	0,13
6	Haus-/Treppenreinigung, Ungezieferbekämpfung	0,21	0,17	0,09
7	Gartenpflege	0,27	0,16	0,06
8	Hausbeleuchtung	0,09	0,07	0,03
9	Gebäudeversicherungen	0,32	0,26	0,16
10	Hauswart	0,49	0,39	0,23
11	Straßenreinigung	0,03	0,03	0,01
12	Müllabfuhr	0,17	0,15	0,09
13	Gemeinschaftsantenne	0,12	0,09	0,07
14	Kabelanschluss	0,15	0,11	0,08
15	sonstige Betriebskosten	0,07	0,06	0,02
16	Summe aller Betriebskosten	4,25	3,22	1,71

Merkmal	max. €/Monat	Mittel €/Monat	min. €/Monat
Mietkosten PKW-Abstellplatz	80	30	20
Mietkosten (Tief) Garagenstellplatz	150	50	25
Mietkosten Einbauküche (vom Vermieter gestellt)	78	50	25

6 Information und Beratung

Information zur Anwendung des Mietspiegels

Stadt Straubing, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Wohnungswesen, Theresienplatz 2, Straubing, Tel.: 09421/944-60438

Wir bitten um Beachtung, dass die Stadtverwaltung Straubing nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben kann.

Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden. Hierzu können Sie sich an die unten aufgeführten Vereine wenden.

Information und Beratung für Mitglieder

Auskunftsstellen

- Haus & Grund Straubing e. V.,
Stadtgraben 52, Straubing, Tel.: 09421/962455
- Mieterschutzverein Straubing – Bogen e. v.,
Wittelsbacherstraße 13, Straubing, Tel.: 09421/22210
- Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerverband,
Mahkornstraße 1, Straubing, Tel.: 09421/84500

7 Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 1. April 2026.

Erhältlich bei der **Stadt Straubing**.

Der Mietspiegel und das zusätzliche Adressverzeichnis stehen ebenso auf der Internetseite der Stadt Straubing zum Download und als interaktiver Online-Mietspiegel zur Verfügung:

Die Berechnung der Lage ist über den Online-Mietspiegel unter <https://online-mietspiegel.de/straubing/> möglich.

8 Impressum

Herausgeberin:

Stadt Straubing

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

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

März 2026

Titelbild

Stadt Straubing

Copyright bei der Herausgeberin

© 2026 Stadt Straubing

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Straubing. 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.