



Mietspiegel 2024

Wohnen in Regensburg

Impressum

Herausgeber und Layout: © **Stadt Regensburg**
Planungs- und Baureferat
Amt für Stadtentwicklung

D.-Martin-Luther-Str. 1
93047 Regensburg
Tel. 0941 507-1662

Erstellung: **ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH**
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Beteiligte im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels:
Amtsgericht Regensburg
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Stadt Regensburg
Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümergebund e.V.
Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e.V.
Mieterbeistand e.V.
Mieterbund Regensburg e.V.
Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V.
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern)
Amt für Stadtentwicklung

Deckblatt: **Foto: Stefan Effenhauser**
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Inhalt

1.	Einführung.....	4
2.	Geltungsbereich	4
3.	Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete	5
4.	Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	5
5.	Rechenbeispiel.....	12
6.	Spannbreitenregelung.....	13
7.	Definitionen zum Thema Mieten	15
8.	Gültigkeit	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche	6
Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr	7
Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage.....	7
Tabelle 4: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Sanitärausstattung.....	10
Tabelle 5: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach sonstiger Wohnungsausstattung.....	11
Tabelle 6: Zuschläge in Prozent der Basismiete nach konkreten Modernisierungsmaßnahmen seit dem 1.1.2010	12



Liebe Regensburgerinnen und Regensburger,

der vorliegende Mietspiegel ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2022 und erfüllt dank Ihrer Mithilfe sämtliche Anforderungen, die das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) an einen qualifizierten Mietspiegel stellt. So ist der Mietspiegel 2024 sowohl von den Mieter- und Vermietervereinigungen, als auch vom Stadtrat anerkannt worden.

Die Fortschreibung basiert auf einer Erhebung, das heißt es wurden per Zufallsstichprobe Regensburger Haushalte angeschrieben und zur Miete befragt. Besonders war dabei, dass erstmals die Pflicht zur Auskunft bestand. Somit ist ein noch genaueres Abbild des Mietmarktes möglich geworden.

Gerade in einer Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt ist es wichtig, eine verlässliche Informationsgrundlage zum aktuellen Mietpreisniveau zu haben. Diese Broschüre liefert Ihnen einen fundierten Orientierungsrahmen. Sie dient der einfachen und schnellen Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und ist damit eine wertvolle Unterstützung bei der Festlegung angemessener Miethöhen und Begründung rechtssicherer Mietverhältnisse.

Der aktuelle Mietspiegel und insbesondere der Online-Mietenrechner stehen allen Interessierten wie gewohnt auf der Homepage der Stadt Regensburg zur Verfügung. Ich freue mich, wenn Sie dieses Angebot nutzen und rege in Anspruch nehmen.

Vielen Dank an alle Beteiligten, die an der Fortschreibung des Mietspiegels 2022 mitgewirkt haben.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'G. Maltz-Schwarzfischer'.

Gertrud Maltz-Schwarzfischer

Oberbürgermeisterin

1. Einführung

Der Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§ 558 c Absatz 1, § 558 Absatz 2 BGB). Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise dienen nicht der Preisfestsetzung, sondern liefern Informationen über Vergleichsmieten für verschiedene Arten von Mietwohnungen. Sie sollen die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien vermeiden helfen und zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen.

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte nach wissenschaftlichen Grundsätzen bei der Datenerhebung und Datenauswertung. Für den Mietspiegel 2022 wurden im Sommer 2021 zufällig ausgewählte Haushalte angeschrieben und darum gebeten, einen standardisierten Fragebogen auszufüllen. In die regressionsanalytische Auswertung flossen mehr als 1.800 mietspiegelrelevante Wohnungen ein, die den gesetzlichen Anforderungen des BGB entsprachen. Dieser Mietspiegel wurde nun nach § 558 d Absatz 2 BGB mithilfe einer Stichprobe fortgeschrieben: Im Sommer 2023 wurde eine im Umfang reduzierte Erhebung durchgeführt, aus der wiederum Daten von über 1.000 mietspiegelrelevanten Wohnungen in die Auswertung eingeflossen sind.

2. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus mit Wohnflächen zwischen 20 und 160 m² im Stadtgebiet Regensburg. Er gilt sowohl für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, als auch für Mehrfamilienhäuser. Aufgrund zu geringer Fallzahlen gilt er nicht für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² oder von über 160 m².

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er **nicht** für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus;
- Wohnraum, der laut Mietvertrag (teil-)gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich);
- Wohnungen, die nur vorübergehend – unter einem Jahr – vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnungen, die (teil-)möbliert vermietet werden (ausgenommen Kücheneinrichtung und -schränke);
- Wohnungen, die Teil eines Studierenden- oder eines sonstigen Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind;

- Einzelzimmer, welche Teil einer kompletten Wohnung sind, oder Wohnungen, denen ein eigener Eingang fehlt (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist;
- Dienst- oder Werkswohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist;
- Wohnungen bei denen aufgrund eines Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete gezahlt wird.

3. Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei den im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um **Nettomieten** (entspricht Kaltmieten) **pro Quadratmeter**. Betriebskosten und Schönheitsreparaturen sind darin nicht enthalten. Auch Zuschläge für die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes, für eine Möblierung oder Untervermietung usw. sind gesondert zu berücksichtigen.

4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 6. Mit Hilfe dieser Tabellen kann nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Tabelle 1 enthält die nur in Abhängigkeit von der **Wohnfläche**, dem Merkmal mit dem größten Einfluss auf den Mietpreis, ermittelten Durchschnittsmieten (Basismiete) in Euro/ m². Art, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung werden hier nicht berücksichtigt.

Mit Hilfe der **Tabellen 2 bis 6** erfolgt eine Konkretisierung des Mietpreises durch prozentuale Zu- und Abschläge - gemessen an der Basismiete - je nach **Baujahresklasse, Wohnlage, Heizungs-, Sanitär- und sonstiger Wohnungsausstattung sowie Modernisierungsgrad des Gebäudes**. Die Ausstattung muss vom Vermieter gestellt sein.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Regensburg 9,73 Euro/ m².

Tabelle 1: Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²
20	15,26	56	9,67	92	9,37	128	9,49
21	14,77	57	9,64	93	9,37	129	9,50
22	14,33	58	9,61	94	9,38	130	9,50
23	13,93	59	9,59	95	9,38	131	9,50
24	13,57	60	9,56	96	9,38	132	9,50
25	13,24	61	9,54	97	9,39	133	9,50
26	12,94	62	9,52	98	9,39	134	9,50
27	12,67	63	9,50	99	9,39	135	9,51
28	12,42	64	9,49	100	9,40	136	9,51
29	12,19	65	9,47	101	9,40	137	9,51
30	11,98	66	9,46	102	9,41	138	9,51
31	11,78	67	9,45	103	9,41	139	9,51
32	11,60	68	9,43	104	9,41	140	9,51
33	11,44	69	9,42	105	9,42	141	9,51
34	11,28	70	9,41	106	9,42	142	9,51
35	11,14	71	9,41	107	9,42	143	9,51
36	11,01	72	9,40	108	9,43	144	9,51
37	10,89	73	9,39	109	9,43	145	9,50
38	10,77	74	9,39	110	9,44	146	9,50
39	10,67	75	9,38	111	9,44	147	9,50
40	10,57	76	9,38	112	9,44	148	9,50
41	10,48	77	9,37	113	9,45	149	9,50
42	10,39	78	9,37	114	9,45	150	9,50
43	10,32	79	9,37	115	9,46	151	9,49
44	10,24	80	9,36	116	9,46	152	9,49
45	10,17	81	9,36	117	9,46	153	9,49
46	10,11	82	9,36	118	9,47	154	9,49
47	10,05	83	9,36	119	9,47	155	9,48
48	9,99	84	9,36	120	9,47	156	9,48
49	9,94	85	9,36	121	9,48	157	9,47
50	9,89	86	9,36	122	9,48	158	9,47
51	9,85	87	9,36	123	9,48	159	9,47
52	9,81	88	9,36	124	9,48	160	9,46
53	9,77	89	9,37	125	9,49		
54	9,73	90	9,37	126	9,49		
55	9,70	91	9,37	127	9,49		

Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr

Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent	Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent	Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent
bis 1945	- 11	1995 - 2001	- 9	2016 - 2021	+ 5
1946 - 1977	- 14	2002 - 2009	- 6		
1978 - 1994	- 12	2010 - 2015	± 0		

Tabelle 2 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr des Gebäudes. Das Baujahr des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugsfertigstellung des Wohnraumes. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z.B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung anzusetzen. Auch bei Kernsanierungen, d.h. Dachstuhl, Mauern, Decken, Böden, Putz, Fenster, Türen wurden in neuwertigen Zustand versetzt sowie Rohrleitungssystem (Zu- und Abwasserleitungen), Heizungseinrichtung, sanitäre Anlagen, elektrische Leitungen und Dacheindeckung komplett erneuert, kann das Jahr der abgeschlossenen Kernsanierung angesetzt werden. Einzelne Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes verbessern, werden in Tabelle 6 berücksichtigt.

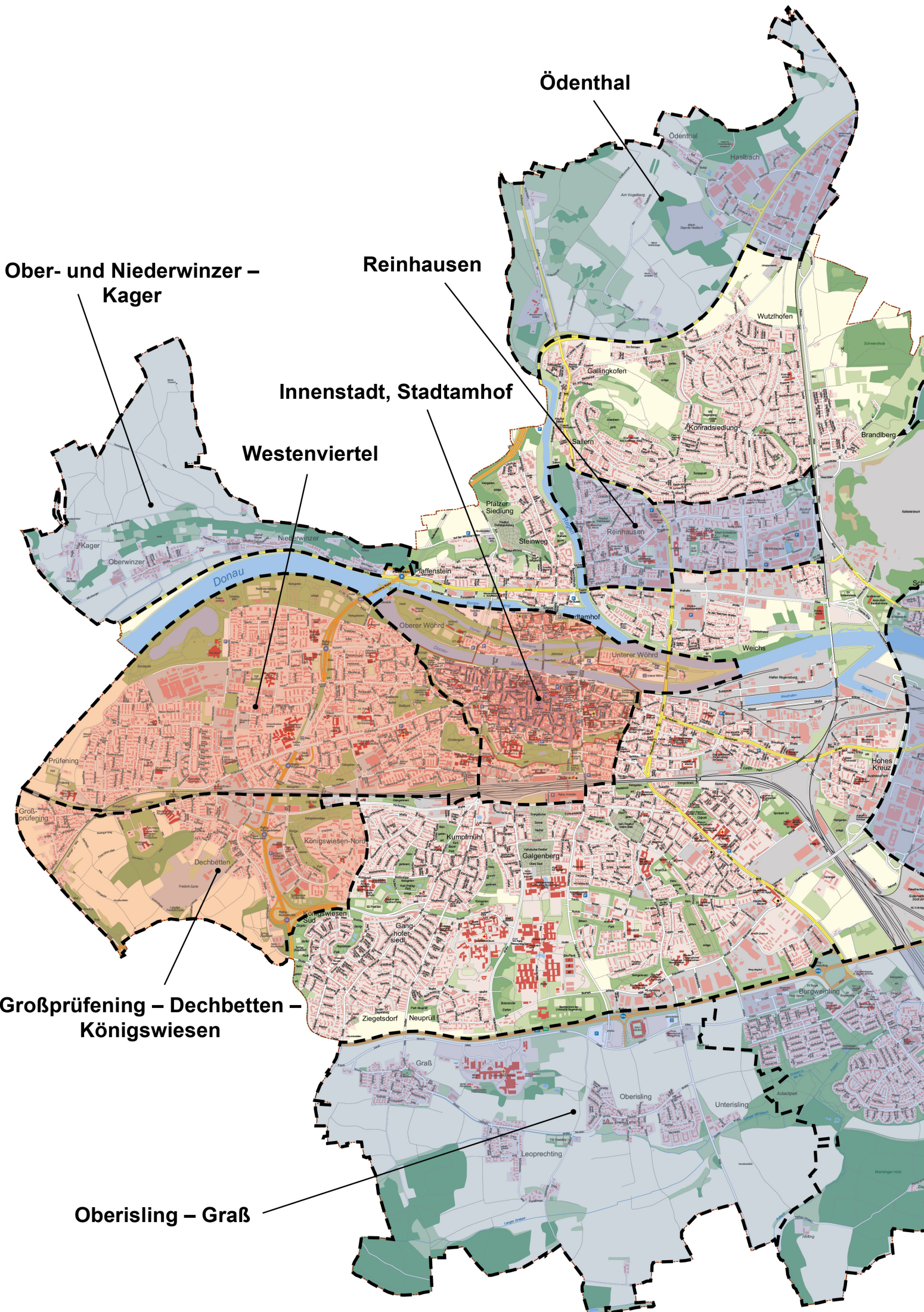
Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage

Wohnlage	Zu-/Abschlag in Prozent
Wohnung liegt in folgendem Stadtbezirk/Teilgebiet:	
Innenstadt, Stadtamhof*	+ 11
Westenviertel, Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen	+ 4
Reinhausen	- 5
Keilberg, Schwabelweis, Irl, Oberisling – Graß, Ober- und Niederwinzer – Kager, Burgweinting – Harting, Ödenthal	- 7

* ohne das Gebiet nördlich des Europakanals

Tabelle 3 enthält die Wohnlagen, die einen Zu- oder Abschlag auf die Basismiete erhalten. Die nicht erwähnten Stadtgebiete erhalten keinen Zu- oder Abschlag (vgl. Karte Stadtbezirke und Teilgebiete auf den Seiten 8 und 9).

Für sonstige kleinräumige Wohnlagekriterien wie Begrünungsgrad, Bebauungsart, Infrastruktureinrichtungen oder sonstige Belastungen oder Lagevorteile konnte kein zusätzlicher signifikanter Einfluss auf die Nettomiete festgestellt werden.



Ödenthal

Ober- und Niederwinzer – Kager

Reinhausen

Innenstadt, Stadtamhof

Westenviertel

Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen

Oberisling – Graß

Donau

Ödenthal

Haslbach

Am Vogelberg

Donau Haslbach

Wutzhöfen

Gallingkofen

Konradsiedlung

Brandberg

Salern

Prälzer Siedlung

Steinweg

Reinhausen

Raffenstein

Oberer Wöhrd

Stadtamhof

Unterer Wöhrd

Weichs

Prüfening

Großprüfening

Dechbetten

Königswiesen-Nord

Kumpfmühl

Galgenberg

Königswiesen-Süd

Ganghofer Siedlung

Ziegelsdorf

Neuprüf

Graß

Oberisling

Untersling

Leoprechting

Burgwalling

Waidinger Holz

Höfing

Stadtbezirke und Teilgebiete

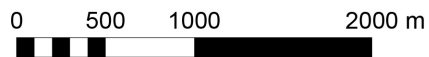
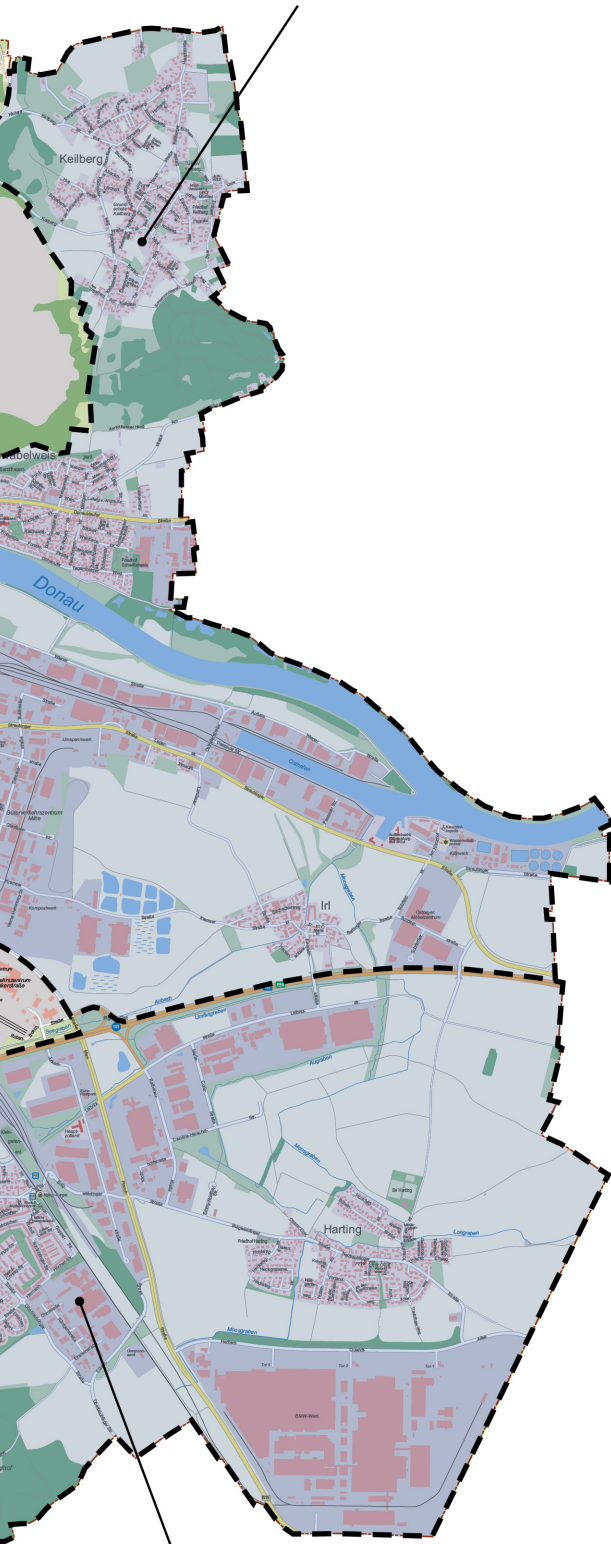


Zuschläge



Abschläge

Keilberg, Schwabelweis, Irl



Stadt Regensburg
Amt für Stadtentwicklung
Januar 2024

Burgweinting –
Harting

Tabelle 4: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Sanitärausstattung

Sanitärausstattungs-kategorie (Punktsomme)	Zu- /Abschlag in Prozent
Einfach (-1 oder weniger)	- 5
Durchschnittlich (0)	0
Gehoben (1)	+ 5
Sehr gehoben (2 oder mehr)	+ 10

Tabelle 4 enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Sanitärausstattung. Für die Einordnung in die Sanitärausstattungs-kategorien (einfach, durchschnittlich, gehoben, sehr gehoben) müssen zunächst jeweils Zu- und Abschlagsmerkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit einem Pluspunkt, Abschlagsmerkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die jeweilige Ausstattungskategorie anhand von **Tabelle 4** (siehe Punktsomme in Klammern hinter den Ausstattungskategorien). Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt. Bei mehreren Badezimmern ist die Ausstattung des am besten ausgestatteten Badezimmers heranzuziehen.

Zuschlagsmerkmale (jeweils ein Punkt):

- Mindestens zwei Badezimmer vorhanden
- Zweites WC (Gäste-WC) vorhanden
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (*ohne Schwelle*)

Abschlagsmerkmale (jeweils ein Minuspunkt):

- Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag
- Keine Heizmöglichkeit
- Kein Fenster und keine Lüftungsanlage (*mindestens Abluft*)

Berechnungsbeispiel:

Eine Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Fußbodenheizung und bodengleicher Dusche. Es sind ferner Bodenfliesen und ein Fenster vorhanden. Damit liegen zwei Zuschlagsmerkmale und kein Abschlagsmerkmal vor. In der Summe wird das Bad daher mit 2 Punkten bewertet.

Nun erfolgt die Einordnung in die **Tabelle 4**. Dort entsprechen 2 Punkte der Sanitärausstattungs-kategorie „sehr gehoben“. Damit erhält die Wohnung einen Zuschlag von 10 %.

Tabelle 5: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach sonstiger Wohnungsausstattung

Sonstige Wohnungsausstattung	Zu-/Abschlag in Prozent
Einbauküche	+ 9
Eigengenutzter Garten im Mehrfamilienhaus	+ 6
Aufzug bei maximal 4 Geschossen	+ 4
Tiefgaragenstellplatz	+ 3
Einzelöfen	- 4
Einfacher/Kein Bodenbelag	- 8

Tabelle 5 enthält prozentuale Zu-/Abschläge in Prozent der Basismiete für besondere Ausstattungsmerkmale. Eine **Einbauküche** ist vorhanden, wenn eine komplette Einbauküche in gutem Allgemeinzustand, mit Spülbecken mit Unterschrank und Einbauschränken und mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (Herd, Kühlschrank, Spülmaschine) vom Vermieter ohne Erhebung eines Mietzuschlags gestellt wird.

Einen Zuschlag für einen **eigegenutzten Garten** erhalten Mieter in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen. Dabei ist ein Garten im Sinne des Mietspiegels eine Fläche, die den Mietern einen besonderen Erholungswert bieten kann. Eine reine Zierfläche von geringer Größe bzw. Verkehrs- und Abstandsflächen um Wohnblöcke herum, mit Rasenbewuchs, vereinzelt Bäumen und Gehölzrabatten, Schaukeln, Sandkästen, Wäsche- und Teppichstangen, stellen keinen in diesem Sinne nutzbaren Garten dar.

Einen Zuschlag gibt es für das Vorhandensein eines **Aufzuges** in einem Gebäude mit maximal vier Geschossen. Dabei zählen das Erdgeschoss oder Hochparterre als ein Geschoss. Mindestens ein zur Wohnung zugehöriger **Stellplatz in einer Tiefgarage** führt ebenso zu einem Zuschlag entsprechend Tabelle 5, unabhängig davon, ob für den Tiefgaragenstellplatz gesondert eine Miete erhoben wird.

Wird die Wohnung überwiegend mit **Einzelöfen** (Holz, Kohle, Strom, Gas oder Öl) beheizt, die vom Vermieter gestellt sind, gibt es einen Abschlag von der Basismiete.

Einen Abschlag gibt es auch, wenn in der Wohnung ein einfacher oder kein vom Vermieter gestellter **Fußbodenbelag** überwiegt. Als einfacher Fußbodenbelag gilt Linoleum, PVC oder Teppichboden, der seit dem 1.1.2010 nicht erneuert wurde.

Tabelle 6: Zuschläge in Prozent der Basismiete nach konkreten Modernisierungsmaßnahmen seit dem 1.1.2010

Modernisierungsmaßnahmen	Zu-/Abschlag in %
1 oder 2 Maßnahmen	+ 3
3 oder 4 Maßnahmen	+ 5
5 oder 6 Maßnahmen	+ 8

Zu den konkreten Modernisierungsmaßnahmen gehören folgende seit dem 1.1.2010 vom Vermieter durchgeführten Maßnahmen, welche zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten:

Modernisierung von

- Sanitäreinrichtungen,
- Elektroinstallation,
- Innen-/Wohnungstüren,
- Rohrleitungssystem (Wasser- und Abwasser),
- Mauern, Putz und Decken,
- Bodenbelag.

Je nachdem, wie viele der genannten Maßnahmen durchgeführt worden sind, kann ein Zuschlag entsprechend Tabelle 6 auf die Basismiete angerechnet werden.

5. Rechenbeispiel

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden:

75 m² Wohnfläche, Baujahr 1955, Lage im Westenviertel, mit Zentralheizung und Einbauküche. Das Badezimmer zeichnet sich durch eine ebenerdige Dusche aus, sodass sich mit einem Punkt eine gehobene Sanitärausstattung ergibt. Im Jahr 2015 wurde das Bad modernisiert, außerdem wurde der Bodenbelag in der gesamten Wohnung ausgetauscht und die Elektroinstallation erneuert.

1. Schritt	Tabelle 1	Basismiete für 75 m ² Wohnfläche	9,38 Euro/ m ²
2. Schritt	Tabelle 2	Baujahr 1955	-14 %
3. Schritt	Tabelle 3	Westenviertel	+4 %
4. Schritt	Tabelle 4	Gehobene Sanitärausstattung	+5 %
5. Schritt	Tabelle 5	Einbauküche	+9 %
6. Schritt	Tabelle 6	3 Maßnahmen	+5 %

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt **+9 %**; es errechnet sich eine Vergleichsmiete von **9,38 Euro/m²** plus 9 %. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit **10,22 Euro/m²** bzw. insgesamt **766,50 Euro**.

6. Spannbreitenregelung

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen angeführten Merkmale wesentliche Mietpreisunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt auf dem freien Wohnungsmarkt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dieser kann zum einen bedingt sein durch eine Mietpreisgestaltung auf Grundlage von subjektiv und individuell bewerteten Wohnwertmerkmalen (z.B. Mietdauer, soziale Verantwortung), die der Gesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch zwar nicht vorgesehen hat, der Vermieter aber dennoch anwendet. Zum anderen können die Spannen durch im Mietspiegel nicht enthaltene Merkmale erklärt werden, denn es können niemals alle Wohnwertmerkmale in einem Mietspiegel abgebildet werden.

Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher üblicherweise Nettomieten, die innerhalb einer Zwei-Drittel-Spannbreite liegen. Diese Spannbreite umfasst im Schnitt die nach den Angaben der Tabellen 1 bis 6 errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete +/- 17 Prozent.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind ausdrücklich anhand **nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale** zu begründen (vergleiche Urteil des Bundesgerichtshofes BGH - VIII ZR 227/10). Alle Merkmale, die signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben, sind in den vorherigen Tabellen jeweils als Durchschnittswert enthalten. Bei der Mietspiegelerstellung erhobene, aber nicht in den Tabellen aufgeführte Wohnwertmerkmale (siehe Auflistung unten) können daher nicht im Rahmen der Spannbreitenregelung verwendet werden. Ebenso ist ein genereller Zu- oder Abschlag von bis zu 17 % auf die Nettomiete ohne Begründung nicht möglich.

Abweichungen nach oben oder unten sind jedoch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalsstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale oder der erhobenen, aber nicht zusätzlich mietpreisbeeinflussenden Merkmale **erheblich** abgewichen wird.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben wurden und **keinen** nachweisbaren signifikanten Mietpreiseinfluss hatten, sind nachfolgend aufgelistet:

- Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhaus
- Anzahl der Wohnungen/Geschosse in einem Mehrfamilienhaus
- Wohnungstyp (Dachgeschoss-, Maisonette, Penthouse-Wohnung)
- Lage der Wohnung im Gebäude (Erdgeschoss/Hochparterre, Obergeschoss, mehrere Geschosse)
- Anzahl der Wohnräume in der Wohnung
- Balkon, (Dach-)Terrasse oder gemeinschaftlich genutzter Garten sowie eigengenutzter Garten im Einfamilienhaus
- Zur Wohnung zugehöriger Stellplatz (Carpport, Garage, Stellplatz im Freien) außer Platz in der Tiefgarage (vgl. Tabelle 5)

- Ausstattungsmerkmale der Wohnung: offener Kamin/Kachelofen/Kaminofen, Rollläden/Fensterläden, besonderer Einbruchschutz, Gegensprechanlage, Abstellraum, Einbauschränke außerhalb der Küche
- Barrierefreiheit der Wohnung: stufenloser Zugang zur Wohnung, alle Türen mindestens 80 cm breit
- Einschränkungen: Installationsleitungen über Putz, gefangener Raum, mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung
- Fenstertypen (Thermo-/Isolierverglasung, Kastenfenster, Einfachverglasung)
- Einzelne Wohnlagemerkmale, insbesondere: Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten, zur Bushaltestelle, zur Kindertagesstätte, Höhe des Verkehrsaufkommens, Art der Bebauung in der Umgebung
- Energetische Sanierung des Gebäudes (Außenwanddämmung, Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch, Erneuerung der Heizungsinstallation)

Nicht ausgewertet werden konnten Wohnwertmerkmale, welche in zu geringer Anzahl in der Stichprobe vorhanden waren. Diese sind:

- keine vom Vermieter gestellte Heizung
- Lage der Wohnung im Keller/Souterrain/Untergeschoss
- Heizung betrieben mittels regenerativer Energien (z.B. Wärmepumpe, Solarthermie)
- WC befindet sich außerhalb der Wohnung

7. Definitionen zum Thema Mieten

Hinweis: Der hier dargestellte Text entspricht nicht dem Wortlaut des Gesetzes.

7.1 Gesetzliche Grundlagen

7.1.1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Die rechtlichen Grundlagen des Mietspiegels sind in den §§ 558 c und 558 d BGB geregelt.

Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

Ein Mietspiegel ist ein statistisches Werk, das die am örtlichen Wohnungsmarkt existierenden Mieten widerspiegelt. „Qualifiziert“ ist ein Mietspiegel, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Er soll im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Das erfolgte in Regensburg erstmals durch eine Stichprobenfortschreibung, früher durch die Fortschreibung nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, bzw. im Vier-Jahres-Rhythmus durch die vollständige Neuerhebung von Daten.

7.1.2 Mieterschutzverordnung

In der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 14. Dezember 2021 legt die Bayerische Staatsregierung fest, in welchen Gemeinden, kreisfreien Städten oder Landkreisen bundesrechtliche Mieterschutzverordnungen der §§ 556 d (Mietpreisbremse), 558 (Kappungsgrenze) und 577 a BGB (Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung) gelten. Für Regensburg gelten die genannten Einschränkungen aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Regensburg zu den in der Anlage 1 der MiSchV genannten Gebieten gehört, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ besonders gefährdet ist. Diese Verordnung gilt vorerst bis zum 31. Dezember 2025.

7.2 Mietbegriff/ Mietsache

Der § 535 BGB beschreibt Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags für beide Vertragsparteien.

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Wohnung während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Wohnung dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Im Gegenzug ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu zahlen.

7.3 Mieterhöhung

Die §§ 557 bis 559 BGB regeln die Mieterhöhung.

Vermieter und Mieter können für ihr Mietverhältnis eine Erhöhung der Miete z.B. in der Art einer Staffel- oder Indexmiete vereinbaren (vgl. § 557 BGB). Dies setzt jedoch einvernehmliche Regelungen im Mietvertrag voraus.

Darüber hinaus regelt das Gesetz das Verfahren der Mieterhöhung zur Anpassung an eine „ortsübliche“ Vergleichsmiete (vgl. § 558 ff. BGB). Maßstab für diese Miete ist eine fiktive Miethöhe, die aus Wohnwertkriterien für den lokalen Bereich abgeleitet wird. Diese Kriterien können aus einem Mietspiegel, aus Vergleichsmieten oder Mietdatenbanken hergeleitet werden.

Der Vermieter kann die Miete nicht unbegrenzt und beliebig häufig erhöhen, eine Anpassung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete setzt voraus, dass die Miete vorher 15 Monate lang unverändert gewesen ist. Über einen Zeitraum von 3 Jahren ist die Erhöhung auf 20 % bzw. in Gebieten mit knappem Wohnungsmarkt, wie in Regensburg, auf 15 % gedeckelt (siehe: 7.5. Kappungsgrenze).

Hat der Mieter das Mieterhöhungsverlangen erhalten, so darf er bis zum Ende des zweiten darauffolgenden Monats die Argumente des Vermieters prüfen. Sind die Angaben und Berechnungen korrekt, muss er der Mieterhöhung zustimmen, gegebenenfalls kann er gerichtlich dazu verpflichtet werden.

7.4 Mietpreisbremse

Der § 556 d BGB regelt die „Mietpreisbremse“.

Wie in Absatz 7.1.2 beschrieben, gilt für Regensburg die „Mietpreisbremse“ bis zum 31. Dezember 2025. Das bedeutet, die Möglichkeit des Vermieters, die Miete bei Neuvermietung einer Wohnung zu erhöhen, ist auf den Höchstsatz von 10 % über der „ortsüblichen“ Vergleichsmiete begrenzt, um einen unkontrollierten Anstieg der Mieten zu verhindern. Ausnahmen, z.B. nach umfassender Sanierung oder bei gefördertem Wohnraum, werden in den §§ 556 e und f BGB beschrieben.

Sollte in einem Mietvertrag entgegen der Mietspreisbremse eine Miete vereinbart sein, die die zulässige Miete überschreitet, kann dies Rechtsfolgen haben, die in § 556 g BGB beschrieben sind. Der Mieter kann zu viel verlangte Miete vom Vermieter nur zurückverlangen, wenn er dies unter Berufung auf das BGB zuvor gerügt hat. Dabei muss er u.a. erläutern, aufgrund welcher Fakten er die zuvor vereinbarte Miete beanstandet.

7.5 Kappungsgrenze

Der § 558 Absatz 3 BGB regelt die „Kappungsgrenze“.

Bei Miethöhen darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöhen. Der Prozentsatz für Regensburg beträgt bis zum 31. Dezember 2025 15 %, weil das Gemeindegebiet als ein Gebiet bestimmt ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (siehe hierzu Absatz 7.1.2). Ausnahmen davon sind in den §§ 558 Absatz 4, 559 und 560 BGB dargestellt.

7.6 Kündigung eines Mietverhältnisses bei Wohnungsumwandlung

Der § 577 a BGB regelt die „Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung“.

Wohnungen, die während der Mietzeit in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, können frühestens drei Jahre nach Erwerb wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. In Gebieten, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“ (siehe hierzu Absatz 7.1.2), also auch in Regensburg, verlängert sich diese Frist entsprechend § 577 a Absatz 2 BGB auf zehn Jahre.

Zieht der Mieter jedoch in eine Eigentumswohnung zur Miete ein, gelten die regulären gesetzlichen Kündigungsfristen.

8. Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem **1. Februar 2024**. Er ist bei der Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, D.-Martin-Luther-Str. 1, 93047 Regensburg, sowie in den Bürgerbüros gegen einen Unkostenbeitrag in Höhe von 2,00 Euro erhältlich und auf den Internetseiten der Stadt Regensburg (www.regensburg.de) kostenfrei abrufbar.

Planungs- und Baureferat Amt für Stadtentwicklung

D.-Martin-Luther-Str. 1
93047 Regensburg



•••• Online-Mietenrechner: <https://mietspiegel-berechnen.de/regensburg2024/>

•••• Mietspiegelbroschüre: www.regensburg.de