

Stadt Zweibrücken

Qualifizierter Mietspiegel  
für nicht preisgebundenen Wohnraum

vom 01. März 2024

Herausgegeben von der Stadt Zweibrücken

Stand Januar 2024

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>VORWORT .....</b>	<b>4</b>
<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT .....</b>	<b>5</b>
RAHMENBEDINGUNGEN DER MIETSPIEGELERSTELLUNG .....	5
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS .....	6
GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS .....	6
BEGRIFFSDEFINITIONEN .....	7
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT .....	8
<b>BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE .....</b>	<b>9</b>
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS .....	9
SCHRITT 2: ERMITTLUNG DER BESCHAFFENHEIT .....	10
SCHRITT 3: ERMITTLUNG VON BESONDEREN WOHNWERTMERKMALEN .....	10
SCHRITT 4: ERMITTLUNG VON MODERNISIERUNGSMABNAHMEN .....	12
SCHRITT 5: ERMITTLUNG VON WOHNLAGEMERKMALEN .....	13
SCHRITT 6: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE .....	13
SPANNBREITE .....	15
<b>BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN .....</b>	<b>16</b>
ANWENDUNGSBEISPIEL .....	16
AUSKUNFT ZUM MIETSPIEGEL .....	17
DOWNLOAD UND ONLINE-MIETSPIEGEL .....	17

# Vorwort

---

Liebe Zweibrückerinnen und Zweibrücker,

seit dem 01.03.2024 liegt die aktuelle Fassung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Zweibrücken vor. Mit Hilfe des Mietspiegels lässt sich feststellen, welche Mietpreise im frei finanzierten Wohnungsmarkt unserer Stadt ortsüblich und angemessen sind. Das sorgt für mehr Transparenz und Rechtssicherheit – genau das wollen wir erreichen. Indem der Mietspiegel für eine Vergleichsmiete sorgt, schützt er Mieterinnen und Mieter vor unverhältnismäßigen Mieterhöhungen und bietet Vermieterinnen und Vermietern gleichsam Sicherheit für die Wirtschaftlichkeit ihres Wohneigentums.

Durch die Entscheidung des Zweibrücker Stadtrates im Jahr 2022, den qualifizierten Mietspiegel nach gut 30 Jahren erneut aufzulegen, steht nun beiden Mietparteien ein verlässliches und aktuelles Vergleichsinstrument für den privaten Zweibrücker Wohnungsmarkt zur Verfügung. Für die Erarbeitung des Mietspiegels waren wir auf die Mithilfe der Zweibrücker Bürgerinnen und Bürger angewiesen, die hohe Rücklaufquote im Vergleich zu anderen Städten hat uns gezeigt, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden und dass die Neuauflage des Mietspiegels zur rechten Zeit kommt. Ich möchte mich deshalb auch für die Ihre Mitarbeit am Mietspiegel bedanken!

Der zum 1. März 2022 veröffentlichte und zum 1. März 2024 fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel hat eine Gültigkeit von noch 2 Jahren. Sollte man sich danach entscheiden die Qualifikation auslaufen zu lassen, kann der Mietspiegel weiter als sogenannter „einfacher“ Mietspiegel verwendet werden. Unser Ziel ist es jedoch den Zweibrückerinnen und Zweibrückern dauerhaft einen qualifizierten Mietspiegel bieten zu können, um den Mieterinnen und Mietern und der Vermieterinnen und Vermietern Zweibrückens Sicherheit, Handhabe und Übersicht zu geben.

Ich wünsche viel Spaß beim Erkunden dieses wichtigen Nachschlagewerks und ein hoffentlich konfliktfreies Mietverhältnis

Ihr Marold Wosnitza  
Oberbürgermeister

---

# **Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht**

---

## **Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung**

Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Zweibrücken 2021 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Auswertung nicht preisgebundener Wohnungen im Stadtgebiet der Stadt Zweibrücken erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von April 2021 bis Mai 2021 bei Eigentümer:innen von Wohnungsbeständen in der Stadt Zweibrücken mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden dabei zufällig ausgewählt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

Über den gesamten Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, der vom Amt für soziale Leistungen der Stadtverwaltung Zweibrücken geleitet wurde. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Stadtverwaltung Zweibrücken – Bauamt
- Stadtverwaltung Zweibrücken – Amt für soziale Leistungen
- GeWoBau GmbH Zweibrücken – Gesellschaft für Wohnen und Bauen
- Haus- und Grundbesitzerverein Zweibrücken und Umgebung e. V.
- Mieterverein Westpfalz e. V.

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel 2024 basiert auf einer Fortschreibung des Mietspiegels 2022 auf Basis des Verbraucherpreisindex. Der Mietspiegel Er wurde vom Stadtrat Zweibrücken am 24.01.2024 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Der Mietspiegel wurde zum 01. März 2024 in Kraft gesetzt und im Amtsblatt der Stadt Zweibrücken veröffentlicht.

## Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Der vorgestellte Mietspiegel ist gemäß § 558c und § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in der Stadt Zweibrücken gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

## Geltungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt für Wohnungen in der Stadt Zweibrücken, die bis zum 01.04.2021 bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in Heimen, heimähnlichen Unterkünften, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften.

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- Wohnraum mit unter 30 m<sup>2</sup> oder über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

## **Begriffsdefinitionen**

### **Mietenbegriff "Netto-Kaltmiete"**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) und ohne sonstige Entgelte (z. B. Stellplatzmieten).

### **Möbliering**

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möbliering zu erhöhen.

### **Vermieterseitige Ausstattung**

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

### **Wohnfläche**

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

### **Beschaffenheit**

Das Merkmal "Beschaffenheit" wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. In diesem Fall können Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 4, Seite 11) nicht zusätzlich geltend gemacht werden. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

## Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete seit fünfzehn Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB),
- die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als zwanzig von Hundert erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des „**qualifizierten Mietspiegels**“. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Stadt oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Jedoch sind zum einen die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für die Vermietung von Räumen zum Wohnen als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Zum anderen müssen Regelungen gemäß § 556d BGB berücksichtigt werden - Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ("Mietpreisbremse").

Der Mietspiegel sollte daher auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

# Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in sechs Schritten:

- In **Schritt 1** wird das Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit der Wohnfläche bestimmt.
- In **Schritt 2** wird ein prozentualer Zuschlag aufgrund des Baualters ermittelt und angewandt.
- In **Schritt 3 bis 5** werden prozentuale Zu- und Abschläge aufgrund von Ausstattungsmerkmalen, Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagermerkmalen ermittelt und angewandt.
- In **Schritt 6** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 bis 5 zusammengefasst um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Alternativ zu dieser Berechnungsgrundlage können Sie auch den Online-Mietspiegelrechner auf <https://omsp.analyse-konzepte.de/zweibruecken/> verwenden.

## Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

**Tabelle 1** bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächen in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat ohne Berücksichtigung der Merkmale, Beschaffenheit, Art, Ausstattung und Wohnlage wieder.

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A1 der Tabelle 6.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m<sup>2</sup> nach Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basismiete in Euro/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basismiete in Euro/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basismiete in Euro/m <sup>2</sup>
30 - 34	5,47	70 - 74	5,36	110 - 114	5,33
35 - 39	5,44	75 - 79	5,35	115 - 119	5,33
40 - 44	5,42	80 - 84	5,35	120 - 124	5,33
45 - 49	5,41	85 - 89	5,34	125 - 129	5,32
50 - 54	5,40	90 - 94	5,34	130 - 134	5,32
55 - 59	5,39	95 - 99	5,34	135 - 139	5,32
60 - 64	5,37	100 - 104	5,33	140 - 144	5,32
65 - 69	5,36	105 - 109	5,33	145 - 150	5,32



## Schritt 2: Ermittlung der Beschaffenheit

In der Tabelle 2 werden sechs Baualtersklassen ausgewiesen. Mit dem Baualter wird im Mietpiegel die Beschaffenheit, abgebildet.

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung nach der Baualtersklasse in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den Prozentwert in das Feld A2 der Tabelle 6.

Tabelle 2: Einfluss des Baualters auf die Basis-Nettomiete

Beschaffenheit	Zuschlag	Übertrag
Baujahre bis 1919	- 1,7 %	
Baujahre 1919-1948	+ 10,1 %	
Baujahre 1949-1978	0,0 %	
Baujahre 1979-1986	+ 10,6 %	
Baujahre 1987-2004	+ 6,0 %	
Baujahre 2005 und später	+ 29,8 %	
<b>Übertrag des zutreffenden Zuschlags</b> (Prozentwert in Tabelle 6 – Feld A2 übertragen)		

## Schritt 3: Ermittlung von besonderen Wohnwertmerkmalen

In der Tabelle 3 sind Merkmale ausgewiesen, die einen wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Effekt haben. Es werden, abhängig von der Effektstärke, +1 bis +4 Punkte beziehungsweise -1 bis -3 Punkte vergeben.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind alle Punkte zu addieren. Überwiegen wohnwertmindernde Effekte, so ist die Summe negativ, andernfalls ist die Summe 0 oder positiv.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Punkte in die Spalte „Übertrag“ am Rand der Tabelle 3 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 3 die Summe aller zutreffenden Punkte.
4. Multiplizieren Sie die Summe aller zutreffenden Punkte mit 1,4.
5. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den berechneten Wert in das Feld A3 der Tabelle 6.

Tabelle 3: Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale

Wohnwertmerkmale	Punkte	Übertrag
<b>Merkmale mit positiven Effekten</b>		
Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank	+ 4	
Wärmeschutzverglasung	+ 4	
Fußbodenheizung	+ 4	
Zweites Badezimmer	+ 4	
Barrierearme Elemente (mindestens 2 von 5) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufzug</li> <li>• Bodengleiche Dusche im Bad</li> <li>• Alle Türen min. 90 cm breit</li> <li>• Wohnung ist stufenlos erreichbar</li> </ul>	+ 4	
Fußboden überwiegend hochwertiger Parkett-, Vinyl-, Holzdielen- oder Natursteinboden (mehr als 50 %)	+ 3	
Terrasse, Dachterrasse oder Wintergarten	+ 3	
Einfamilien-, Reihen- oder Zweifamilienhaus	+ 3	
Handtuchtrockner im Badezimmer	+ 3	
Eigener Garten oder Garten zur Mitbenutzung	+ 2	
Einbruchschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)	+ 2	
Balkon oder Loggia	+ 1	
Penthousewohnung	+ 1	
Maisonettewohnung	+ 1	
Bad und WC getrennt in zwei Räumen	+ 1	
Fenster im Badezimmer	+ 1	
<b>Merkmale mit negativen Effekten</b>		
Durchgangszimmer (nicht alle Räume vom Flur erreichbar)	- 1	
Dunkler Wohnbereich	- 1	
Einzelöfen	- 2	
Keine vom Vermieter gestellte Heizung	- 3	
Einfachverglasung	- 3	
<b>Summe aller zutreffenden Punkte</b>		
<b>Multiplikation der Punkte mit dem Faktor 1,4</b> (Prozentwert in Tabelle 6 – Feld A3 übertragen)		

## Schritt 4: Ermittlung von Modernisierungsmaßnahmen

In der Tabelle 4 sind Modernisierungsmaßnahmen, die die Wohnung bzw. das Gebäude betreffen, dargestellt. Berücksichtigung finden Maßnahmen, die nach dem Jahr 2000 durchgeführt wurden.

Maßgeblich sind nur Modernisierungsmaßnahmen, die vom Vermieter durchgeführt wurden. Hat ein Mieter einzelne Maßnahmen selbst geschaffen, ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Maßnahmen unberücksichtigt.

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 4:

1. Prüfen Sie, ob mindestens sechs der nachfolgenden Modernisierungsmerkmale zutreffen.
2. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den resultierenden Prozentwert in das Feld A4 der Tabelle 6.

Tabelle 4: Einfluss von Modernisierungsmaßnahmen auf die Basis-Nettomiete

Modernisierungsmaßnahmen	Trifft zu
<b>Gilt für Modernisierungen, die ab 2000 durchgeführt wurden.</b>	
Kellerdeckendämmung	
Außenwanddämmung	
Dachdämmung/oberste Geschossdecke	
Fensteraustausch (min. 50 %)	
Gas-/Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	
Austausch Wärmeerzeuger (z. B. Heizkessel, Gastherme)	
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	
Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelungen)	
<b>Bei mindestens sechs Kreuzen + 8,3 %, sonst 0,0 %</b> (Prozentwert in Tabelle 6 – Feld A4 übertragen)	

## Schritt 5: Ermittlung von Wohnlagemerkmalen

Die Wohnlagen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Entfernungen zu Einrichtungen des täglichen Lebens.

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 5:

1. Prüfen Sie, für jede der in der Tabelle aufgeführten Einrichtungen, ob diese maximal in 250 m bzw. minimal 750 m fußläufiger Entfernung von der Mieteinheit liegen. Setzen Sie ggf. ein Kreuz in die entsprechende Spalte.
2. Prüfen Sie, ob in einer der Spalten vier Kreuze vorhanden sind und tragen Sie ggf. den entsprechenden Prozentwert ein.
3. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den Prozentwert in das Feld A5 der Tabelle 6.

Tabelle 5: Einfluss von Wohnlagemerkmalen auf die Basis-Nettomiete

Lagemerkmale	Trifft zu	Trifft zu
Betrachtung der fußläufigen Entfernung zu folgenden Einrichtungen:	max. 250 m	min. 750 m
Geschäfte des täglichen Bedarfs		
Bildungseinrichtung		
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs		
Grünanlage, Sport- und Freizeiteinrichtungen		
Gaststätten, Restaurants, Cafés		
Ärztliche Versorgung		
<b>bei mind. vier Kreuzen in linker Spalte: + 9,5 %</b> <b>bei mind. vier Kreuzen in rechter Spalte: - 4,7 %</b>		

## Schritt 6: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen Schritte 1 bis 5 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A1.
- Übertragen Sie die Werte aus den Tabellen 2 bis 5 in die Felder A2 bis A5.
- Berechnen Sie die Summe aus den Feldern A2 bis A5, um das Feld B zu ermitteln.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup> um (Feld C), indem Sie die Basismiete (Feld A1) durch 100 teilen und mit der Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A1) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.

- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 6: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

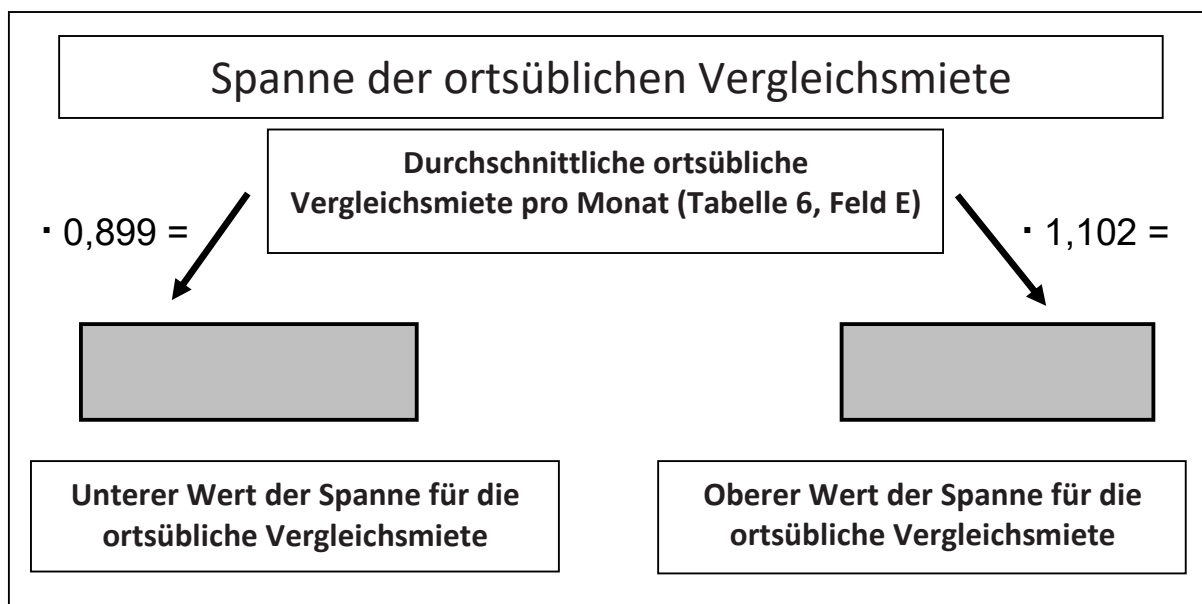
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/m <sup>2</sup>	FELD
<b>Schritt 1</b>	Tabelle 1: Wohnfläche				A1
<b>Schritt 2</b>	Tabelle 2: Baualtersklasse				A2
<b>Schritt 3</b>	Tabelle 3: Wohnungsausstattung				A3
<b>Schritt 4</b>	Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen				A4
<b>Schritt 5</b>	Tabelle 5: Wohnlagemerkmale				A5
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>				B
<b>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup>:</b>	Feld A	: 100	* Feld B	=	C
		: 100			
<b>Mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:</b>		Feld A	+ Feld C	=	D
(Euro/m <sup>2</sup> )					
<b>Mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:</b>		Feld D	* Wohnfläche	=	E
(Euro)					

## Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 3) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in der Stadt Zweibrücken von +10,2 % bis -10,1 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 6 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

# Berechnungshilfe und Beratungsstellen

## Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
<b>Schritt 1</b>	Tabelle 1: Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>	5,36 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Schritt 2</b>	Tabelle 2: Baujahr	1984	+ 10,6 %
<b>Schritt 3</b>	Tabelle 3: Wohnungsausstattung	<i>Einfachverglasung (-3 Punkte)</i> <i>Balkon (+1 Punkt)</i> <i>Fenster im Bad (+1 Punkte)</i> <i>Einbauküche (+4 Punkte)</i>	3 Punkte * 1,4 % = 4,2 %
<b>Schritt 4</b>	Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen	<i>Außenwanddämmung 2016</i> <i>Austausch Fenster 2015</i>	0 %
<b>Schritt 5</b>	Tabelle 5: Wohnlagemerkmale	<i>Bildungseinrichtung, Halte- stelle ÖPNV, Freizeiteinrich- tung und ärztliche Versorgung über 750 m entfernt.</i>	- 4,7 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/m <sup>2</sup>	FELD
<b>Schritt 1</b>	Tabelle 1: Wohnfläche			5,36	A1
<b>Schritt 2</b>	Tabelle 2: Baualtersklasse		+10,6 %		A2
<b>Schritt 3</b>	Tabelle 3: Wohnungsausstattung		+ 4,2 %		A3
<b>Schritt 4</b>	Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen		+ 0,0 %		A4
<b>Schritt 5</b>	Tabelle 5: Wohnlagemerkmale		- 4,7 %		A5
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>		+ 10,1 %		B
<b>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup>:</b>	Feld A	: 100	* Feld B	=	C
		5,36	: 100	10,1 %	
<b>Mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:</b> (Euro/m <sup>2</sup> )	Feld A	+ Feld C	=	5,90	D
		5,36	0,54		
<b>Mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:</b> (Euro)	Feld D	* Wohnfläche	=	424,80	E
		5,90	72		

**Spannbreite:** Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 5,90 Euro/m<sup>2</sup>. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall um +10,2 % bis – 10,1 % um 5,90 Euro/m<sup>2</sup> befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 5,30 und 6,50 Euro/m<sup>2</sup>.

## Auskunft zum Mietspiegel

- Stadtverwaltung Zweibrücken - Bauamt  
Herr Jürgen Uhland  
Herzogstraße 3  
66482 Zweibrücken  
Tel.: 06332/871-626 / E-Mail: [juegen.uhland@zweibruecken.de](mailto:juegen.uhland@zweibruecken.de)
- Haus- und Grundbesitzerverein Zweibrücken und Umgebung e. V.  
Hauptstraße 90 – 92  
66482 Zweibrücken  
Tel.: 06332 / 12569 / E-Mail: [info@hausundgrund-zw.de](mailto:info@hausundgrund-zw.de)

## Download und Online-Mietspiegel

- Homepage der Stadtverwaltung:  
<https://www.zweibruecken.de/mietspiegel>



### Impressum

**Herausgeber:**

Stadt Zweibrücken  
Stadtbauamt  
Herzogstraße 3  
66482 Zweibrücken

**Auswertung:**

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

**Copyright beim Herausgeber:**

© 2024 Stadt Zweibrücken,

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Die Stadt Zweibrücken ist nicht dazu berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietrechtsfragen zu erteilen.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Zweibrücken übernimmt keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.