Rosenstadt | ZWEIBRÜCKEN





Qualifizierter Mietspiegel 2026







www.zweibruecken.de/mietspiegel

Stadt Zweibrücken

Qualifizierter Mietspiegel 2026
für nicht preisgebundenen Wohnraum

vom 16.10.2026
in Kraft seit 01. Oktober 2026

Herausgegeben von der Stadt Zweibrücken
Stand Oktober 2026

Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister der Stadt Zweibrücken

Grußwort des Oberbürgermeisters

zum Mietspiegel 2026

Liebe Zweibrückerinnen und Zweibrücker,

mit dem vorliegenden Mietspiegel 2026 steht Ihnen erneut ein aktuelles und verlässliches Instrument zur Orientierung auf dem Zweibrücker Wohnungsmarkt zur Verfügung. Der Mietspiegel schafft Transparenz über die ortsüblichen Vergleichsmieten und trägt damit zu mehr Fairness und Rechtssicherheit für alle Beteiligten bei.
Für Mieterinnen und Mieter bietet der Mietspiegel Schutz vor unangemessenen Mieterhöhungen und eine nachvollziehbare Grundlage bei Fragen zur Miethöhe. Gleichzeitig gibt er Vermieterinnen und Vermietern eine verlässliche Orientierung für die wirtschaftliche und marktgerechte Vermietung ihres Wohnraums. Damit leistet der Mietspiegel einen wichtigen Beitrag zu einem ausgewogenen und vertrauensvollen Miteinander auf dem Wohnungsmarkt.
Seit der Neuauflage des qualifizierten Mietspiegels im Jahr 2022 hat sich dieses Instrument als wertvolle Grundlage für Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie für Beratungsstellen, Gerichte und Verwaltungen bewährt. Die regelmäßige Fortschreibung stellt sicher, dass die Entwicklungen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt angemessen berücksichtigt werden und die enthaltenen Daten weiterhin eine hohe Aussagekraft besitzen.
Ein qualifizierter Mietspiegel kann nur durch die Unterstützung vieler Bürgerinnen und Bürger entstehen. Deshalb gilt mein besonderer Dank allen Haushalten sowie Vermieterinnen und Vermietern, die durch ihre Beteiligung an den Erhebungen dazu beigetragen haben, eine belastbare Datengrundlage zu schaffen. Ihre Mitwirkung stärkt die Transparenz auf dem Zweibrücker Wohnungsmarkt und kommt letztlich der gesamten Stadtgesellschaft zugute.
Auch künftig ist es unser Ziel, den Zweibrückerinnen und Zweibrückern einen qualifizierten Mietspiegel zur Verfügung zu stellen. Damit schaffen wir Orientierung, fördern das gegenseitige Verständnis zwischen den Mietparteien und unterstützen eine sachliche und faire Bewertung von Mietverhältnissen.
Ich lade Sie ein, den Mietspiegel 2026 als hilfreiches Nachschlagewerk zu nutzen, und wünsche allen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern ein gutes, partnerschaftliches und möglichst konfliktfreies Miteinander.

Ihr

Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister der Stadt Zweibrücken

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT…….5

MIETSPIEGELERSTELLUNG……5
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS…….6
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS……..6
MIETBEGRIFF……..7
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT…….7

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE……8

SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS……9
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN…….10
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE……..12
SPANNBREITE……13

BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN……14

ANWENDUNGSBEISPIEL…….14
AUSKUNFT ZUM MIETSPIEGEL…….15
DOWNLOAD UND ONLINE-MIETSPIEGEL……...16

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel der Stadt Zweibrücken 2026 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Zweibrücken erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Januar 2026 bis März 2026 bei 3.500 mietspiegelrelevanten Haushalten zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe eines zweistufigen Regressionsmodells ermittelt. Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Im Ergebnis wird der Mietspiegel anhand einer Basismietentabelle sowie Zu- und Abschlägen für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale ausgewiesen.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung lag der Abteilung Bauverwaltung/Tiefbau Zweibrücken und dem Amt für soziale Leistungen Zweibrücken.

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Gasstraße 16, 22761 Hamburg.

Der Beschluss des Mietspiegels durch den Stadtrat erfolgte am 02. September 2026 (Inkraftsetzung am 01. Oktober 2026).

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in 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. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 150 m². **Nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels fallen:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: 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 und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

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 zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

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 Gemeinde 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 die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m² und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 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 § 4 Nr. 4 WoFlV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für 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 A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche[1]

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m²	Euro/m²	m²	Euro/m²	m²	Euro/m²	m²	Euro/m²
30-31	7,36	60-61	6,25	90-91	5,88	120-121	5,69
32-33	7,23	62-63	6,22	92-93	5,86	122-123	5,68
34-35	7,11	64-65	6,18	94-95	5,84	124-125	5,67
36-37	7,00	66-67	6,15	96-97	5,83	126-127	5,66
38-39	6,90	68-69	6,12	98-99	5,81	128-129	5,65
40-41	6,81	70-71	6,09	100-101	5,80	130-131	5,64
42-43	6,74	72-73	6,07	102-103	5,79	132-133	5,63
44-45	6,66	74-75	6,04	104-105	5,77	134-135	5,63
46-47	6,60	76-77	6,02	106-107	5,76	136-137	5,62
48-49	6,54	78-79	5,99	108-109	5,75	138-139	5,61
50-51	6,48	80-81	5,97	110-111	5,74	140-141	5,60
52-53	6,43	82-83	5,95	112-113	5,73	142-143	5,60
54-55	6,38	84-85	5,93	114-115	5,72	144-145	5,59
56-57	6,34	86-87	5,91	116-117	5,71	146-147	5,58
58-59	6,29	88-89	5,89	118-119	5,70	148-150	5,58

[1] Wohnungen von 30,00 m² bis 31,99 m² sind in das Feld 30 - 31 m² einzuordnen. Im Feld 148 – 150 sind davon abweichend Wohnungen von 148,00 m² bis 150,00 m² einzuordnen.

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

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**.** Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und / oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr & Gebäudemerkmale)		
Baujahre vor 1919	- 6,3 %	
Baujahre 1919 – 1948	-7,3 %	
Baujahre 1949 – 1978	- 9,7 %	
Baujahre 1979 – 2004	± 0 %	
Baujahre 2005 bis 01.01.2026	+ 16,7 %	
Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	± 0 %	
Einfamilienhaus	+ 7,1 %	
Kategorie 2) Wohnungsausstattung		
Die Wohnung verfügt über eine mindestens einfach eingerichtete und vom Vermieter gestellte Einbauküche, für die kein laufender oder einmaliger Abschlag gezahlt wurde.	+ 12,4 %	
Die Wohnung verfügt über elektrische Rollläden	+ 11,7 %	
Die Wohnung verfügt über eine Videosprechanlage	+ 9 %	
Das Gebäude verfügt über einen Aufzug	+ 9,7 %	
Die Wohnung verfügt über einen eigenen Garten (nicht einen Gemeinschaftsgarten)	+ 8,8 %	
Die Wohnung verfügt über ein zweites Bad und/oder ein zweites WC	+ 4 %	
Mindestens 5 der folgenden Merkmale finden sich im Badezimmer: • Badewanne • Handtuchtrockner-Heizung • (Separate) Einzeldusche • Fenster im Bad • Waschmaschinenanschluss • Fußbodenheizung • Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich • Bad und WC sind getrennt • Zweites Waschbecken • Regendusche	+ 4,4 %	
Kategorie 3) Modernisierungen, Sanierung & Energetik		
Pro ab 2000 durchgeführte Maßnahme von: • Kellerdeckendämmung • Außenwanddämmung • Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke • Fensteraustausch (min. 50%) • Gas-/ Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen) • Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme) • Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken • Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelung)	+ 1 %	
Keine Kernsanierung des Gebäudes, oder Kernsanierung vor 2005	± 0 %	
Kernsanierung ab 2005	+ 8,4 %	
Hocheffizienter (KfW-Effizienzhaus/Passivhaus) Sanierungsstand	+ 19,1 %	
Öl- oder Gasheizung	- 3,5 %	

Kategorie 4) Wohnlage (mindestens 4 Merkmalsgruppen in unter 250m Entfernung)		
• Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, Supermarkt) • Bildungseinrichtung (z.B. Schule, Kindergarten) • Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln • Grünanlage, Sport-und Freizeiteinrichtungen • Gaststätte, Restaurants, Cafés • Ärztliche Versorgung (z.B. Hausarzt oder Krankenhaus)	+ 3,3 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 4 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.

Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE			PROZENT	EURO/M²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche					A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr & Gebäudemerkmale)					
	Kategorie 2) Wohnungsausstattung					
	Kategorie 3) Modernisierungen, Sanierung & Energetik					
	Kategorie 4) Wohnlage (mindestens 4 Merkmalsgruppen in unter 250m Entfernung)					
	Summe der Zu-/Abschläge:					B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld B	: 100	* Feld A	=	C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m²)			Feld A	+ Feld C	=	D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)			Feld D	* Wohnfläche	=	E

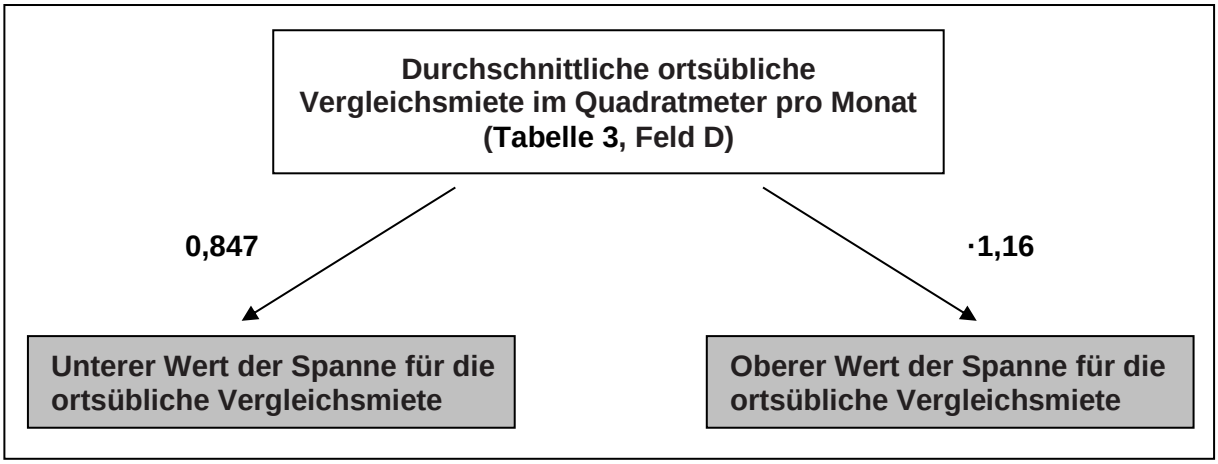
Spannbreite

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.

Für diese Abweichung können unterschiedliche Gründe vorliegen. 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 2) 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 für gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer gewissen Spannbreite von Mietpreisen liegen. In 2026 wird auf die 2/3-Spanne verwiesen, welche von – 15,3 % bis + 16 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E) reicht.

Abbildung 1: Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete



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
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	*80 m²*	5,97 Euro/m²
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Beschaffenheit (Baujahr & Gebäudemerkmale)	*Baujahr 1912*	- 6,3 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	*Vom Vermieter gestellte Einbauküche*	+ 12,4 %
		Eigener Garten	+ 8,8 %
	Kat. 3) Modernisierungen, Sanierung & Energetik	*Kellerdeckendämmung 2017*	+ 1 %
		Austausch des Wärmeerzeugers 2021	+ 1 %
		Ölheizuung	- 3,5 %
	Kat. 4) Wohnlage (mindestens 4 Merkmalsgruppen in unter 250m Entfernung)	*Weniger als 4 Gruppen in unter 250 m Entfernung*	± 0 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche		5,97 €/m²	A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Beschaffenheit (Baujahr & Gebäudemerkmale)	- 6,3 %		
	Kat. 2) Beschaffenheit	+ 21,2 %		
	Kat. 3) Modernisierungen, Sanierung & Energetik	- 1,5 %		
	Kat. 4) Wohnlage (mindestens 4 Merkmalsgruppen in unter 250m Entfernung)	± 0 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:	+ 13,4 %		B

Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld B	: 100	* Feld A	=	
	13,4 %	: 100	* 5,97	0,80	C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:		Feld A	+ Feld C	=	
(Euro/m²)		5,97	+ 0,8	6,77	D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:		Feld D	* Wohnfläche	=	
(Euro)		6,77	* *80*	541,60	E

Spannbreite:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 6,77 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall zwischen 5,73 Euro/m² und 7,85 Euro/m² befinden.

Auskunft zum Mietspiegel

- Stadtverwaltung Zweibrücken
  Stadtbauamt - Frau Melissa Eitel
  Herzogstraße 3
  66482 Zweibrücken
  Tel.: 06332/871-626 / E-Mail: Melissa.Eitel@zweibruecken.de

- Stadtverwaltung Zweibrücken
  Amt für soziale Leistungen
  Herzogstraße 1
  66482 Zweibrücken

Download und Online-Mietspiegel

- Homepage der Stadtverwaltung:
  https://www.zweibruecken.de/de/verwaltung/aemter/stadtbauamt/mietspiegel/

- Mietspiegelbroschüre im PDF-Format:
  https://www.zweibruecken.de/de/verwaltung/aemter/stadtbauamt/mietspiegel/

- Online-Mietspiegel:
  https://omsp.analyse-konzepte.de/zweibruecken/

Impressum

Herausgeber:

Stadtverwaltung Zweibrücken
Herzogstrasse 1
66482 Zweibrücken

Auswertung:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Gasstraße 16
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2026 Stadt Zweibrücken

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

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