MIETSPIEGEL 2026



STADT KAISERSLAUTERN

Informationen zum Ersteller:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

Oliver Trinkaus, M. Sc.
Inhaber und wissenschaftlicher Leiter

Telefon: 0941 4636-124
Fax: 0941 4636-100
E-Mail: trinkaus@ema-institut.de

Dr. Michael Windmann
Projektleiter

Telefon: 0941 4636-124
Fax: 0941 4636-100
E-Mail: windmann@ema-institut.de

Stadtverwaltung Kaiserslautern
Referat Digitalisierung und Innovation
13.32 Statistik und Wahlen
Willy-Brandt-Platz 1
67661 Kaiserslautern

Constanze Augustin
Gruppenleitung Statistik und Wahlen

Telefon: 0631 365-1125
Fax: 0631 365-1104
E-Mail: statistik@kaiserslautern.de

1 Vorwort der Bürgermeisterin 4
2 Allgemeine Hinweise 5
2.1 Mietspiegelerstellung 5
2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels 5
2.3 Geltungsbereich 6
2.4 Nettomiete und Nebenkosten 7
2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 7
2.6 Bereinigung von Mietzuschlägen 7
2.7 Garagen- und Stellplatzmieten 7
3 Anwendung des Mietspiegels 8
3.1 Ermittlung Mietpreis 8
3.1.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr 8
3.1.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage 9
3.1.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 13
3.2 Mietpreisspannen 14
4 Anwendungsbeispiel 16
5 Information und Beratung 17



1 Vorwort der Bürgermeisterin

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

mit dem neuen Mietspiegel stellt die Stadt Kaiserslautern eine wichtige Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie für Vermieterinnen und Vermieter zur Verfügung. Er schafft Transparenz über die ortsübliche Vergleichsmiete und bietet damit eine verlässliche Grundlage für die Vereinbarung und Überprüfung von Mietpreisen.

Der vorliegende Mietspiegel ist dabei ein besonderer Meilenstein: Erstmals verfügt die Stadt Kaiserslautern über einen qualifizierten Mietspiegel. Damit wird die bisherige Arbeit zur Erfassung und Darstellung des örtlichen Mietniveaus auf eine neue, fundierte Grundlage gestellt. Eine weitere wichtige Neuerung ist die Möglichkeit, neben den wesentlichen Merkmalen einer Wohnung auch deren Lage innerhalb des Stadtgebiets bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen. Dies ermöglicht eine noch differenziertere Betrachtung des Kaiserslauterer Wohnungsmarktes.

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist nur durch das Zusammenwirken vieler Beteiligter möglich. Daher gilt mein besonderer Dank allen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern, die sich an der Datenerhebung beteiligt und damit einen wichtigen Beitrag geleistet haben. Darüber hinaus bedanke ich mich bei der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus- und Grund, beim Mieterschutzverein Kaiserslautern und Umgebung e.V., der Bau AG Kaiserslautern, der Baugenossenschaft Bahnheim eG, beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte und der Sozialplanung der Stadt Kaiserslautern, die alle in der Facharbeitsgruppe mitgewirkt und dabei die Grundlagen für die Neuaufstellung des Mietspiegels geschaffen haben.

Ich wünsche allen Nutzerinnen und Nutzern, dass der neue Mietspiegel eine hilfreiche und verlässliche Orientierung bietet und damit zu mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit auf dem Kaiserslauterer Wohnungsmarkt beiträgt.

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin der Stadt Kaiserslautern

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Kaiserslautern auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 2.298 Datensätzen, die im Zeitraum April bis Juni 2026 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche[1] Nettomiete pro m² über alle in Kaiserslautern gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 7,72 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 ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der Kommune mitgewirkt.

Der Mietspiegel wurde durch Beschluss des Arbeitskreises am 06.10.2026 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. November 2026 in Kraft und gilt bis zum 31. Oktober 2028.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Kaiserslautern 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 Betriebskosten-erhöhungen 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.

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

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).

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 20 und 150 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 oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“);
- Preisgebundene Wohnungen, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein, Darlehen bzw. Förderung durch ISB oder KfW vorliegt);
- Wohnungen, die gewerblich genutzt oder nur kurzfristig vermietet werden (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Homeoffice-Bereich ist damit nicht gemeint!).

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 vergünstigt überlassen wird (z.B. wegen Verwandtschaftsverhältnis);
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt (keine eigene Wohnungstüre).

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

Die Mietspiegelwerte sind als Nettomiete ohne jeden Betriebskostenanteil ausgewiesen. Sind in der Mietzahlung die Betriebskosten vollständig (Inklusivmiete) oder teilweise (Teilinklusivmiete) enthalten, muss durch entsprechende Abzüge die Nettomiete ermittelt werden.

2.6 Bereinigung von Mietzuschlägen

Sind in der monatlichen Gesamtmiete betragsmäßig bezifferte Zuschläge zum Beispiel für Möblierung, Küchen, Schönheitsreparaturen oder Untervermietung enthalten, sind diese zusätzlichen Kostenbestandteile von der Miete in Abzug zu bringen, um die vereinbarte Miete mit der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Miete vergleichen zu können.

2.7 Garagen- und Stellplatzmieten

Sind in der monatlichen Gesamtmiete Mieten für Garagen und/oder Stellplätze enthalten, sind diese aus der Gesamtmiete herauszurechnen, um die Miete für die Wohnung zu ermitteln und mit der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete vergleichen zu können.

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 Ermittlung Mietpreis

3.1.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße 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. Für das Baujahr ist das Jahr der Bezugsfertigkeit maßgebend. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus.

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 in €/m² einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

	Baujahr										
Wohnfläche	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1977	1978 - 1995	1996 - 2003	2004 - 2010	2011 - 2015	2016 - 2020	2021 - 2022	2023 - 2026
20 - < 30	8,71	8,31	8,35	9,05	10,10	10,78	11,80	12,79	14,12	15,45	16,80
30 - < 40	7,68	7,30	7,22	7,77	8,57	9,06	9,85	10,65	11,72	12,81	13,91
40 - < 50	7,18	6,81	6,65	7,12	7,80	8,17	8,85	9,54	10,49	11,45	12,42
50 - < 60	6,91	6,54	6,32	6,74	7,32	7,60	8,20	8,82	9,68	10,55	11,44
60 - < 70	6,85	6,47	6,20	6,57	7,09	7,30	7,85	8,42	9,23	10,05	10,88
70 - < 80	6,94	6,55	6,22	6,57	7,05	7,21	7,72	8,28	9,05	9,84	10,65
80 - < 90	7,11	6,70	6,32	6,66	7,12	7,25	7,73	8,27	9,04	9,82	10,62
90 - < 100	7,30	6,88	6,47	6,80	7,24	7,34	7,82	8,35	9,11	9,89	10,69
100 - < 110	7,46	7,02	6,60	6,94	7,37	7,45	7,92	8,45	9,21	9,99	10,78
110 - < 130	7,44	7,02	6,63	6,98	7,43	7,52	7,98	8,51	9,26	10,04	10,82
130 - < 150	7,33	6,92	6,59	6,96	7,44	7,55	8,02	8,55	9,30	10,08	10,86

3.1.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

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 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 zu Modernisierungsmaßnahmen

1. **Gilt nur für Baujahre vor 2001:** Seit **2010** durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters durchgeführt, die zu einer **nachhaltigen Gebrauchswerterhöhung**, **Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder nachhaltigen Einsparung von Energie oder Wasser** im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten
2. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten

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

Merkmal	**in %**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Modernisierungsmaßnahmen, durchgeführt seit 2010 in Gebäuden mit einem Baujahr vor 2001				
Badezimmer/WC (mindestens Fliesen, Wanne/ Duschwanne, Waschbecken, Toilette) modernisiert	2			
Fußböden modernisiert	2			
Fenster modernisiert	2			
Innen- und Wohnungstüren modernisiert	2			
Elektroinstallation zeitgemäß, umfassend modernisiert (inklusive Leitungsquerschnitt, FI-Schalter)	2			
(Tritt-)Schallschutz eingebaut	2			
Änderungen des Wohnungsgrundrisses	2			
Erneuerung der Heizung	2			
Ausstattung und Beschaffenheit Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen pro Hauseingang	3			
Freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus (mit einer Wohneinheit), Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte	4			
Penthouse	14			
Keine Heizungsversorgung in der Wohnung		19		
Dezentrale Heizungsversorgung, d. h. Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u. ä.)		10		
Heizungsversorgung mittels Nah-/Fernwärme		7		

Kochnische/Mini- oder Schrankküche	4			
Einbauküche mit mindestens Standardausstattung: Spülbecken, Spülmaschine, Herd, Backofen, Kühlschrank oder Kühlschrank mit innenliegendem Gefrierfach, Küchenschränke (alle Geräte müssen vorhanden sein)	14			
Einliegerwohnung	4			
Fußbodenheizung im Badezimmer **und** in den Wohnräumen	4			
Bodengleiche Dusche	4			
Besondere Sicherheitsausstattung (z. B. Video-Türsprechanlage, Fensterschlösser, Zusatztürsicherung)	4			
Balkon/Loggia mit einer Grundfläche von mindestens 7 m^2	4			
(Dach-)Terrasse mit einer Grundfläche von mindestens 10 m^2	4			
Waschmaschinenraum mit der Möglichkeit zur Wäschetrocknung	4			
In über 50% der Wohn-/Schlafzimmer ist kein Fußbodenbelag vom Vermieter gestellt		5		
Vom Vermieter gestellter Teppichboden in über 50% der Wohn-/Schlafzimmer		5		
Wohnung im Untergeschoss/ Souterrain		5		

Lage Hinweis: Berechnung der Lageklasse über https://online-mietspiegel.de/kaiserslautern				
Lageklasse 1	7			
Lageklasse 2	3			
Lageklasse 3	0			
Lageklasse 4		5		
Lageklasse 5		8		
Lageklasse 6		16		
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

3.1.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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/m²							Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge =					Ergebnis B
			–	=					
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A	x Ergebnis B						Ergebnis C
			x	:	100 =				
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)		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.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter **https://www.kaiserslautern.de/arbeit_bildung_wissenschaft/standort/statistik/mietspiegel/index.html.de.**

3.2 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 Kaiserslautern im Schnitt auf ± **24 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:

- Dachgeschoss-Wohnung, Maisonette, Einzimmerappartement, Hinterhaus, Erdgeschoss/ Hochparterre
- Zentrale oder dezentrale Warmwasserversorgung
- überwiegender Teil des Wohn-/Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad ist mit Echtholzparkett-/Dielenholzboden, Marmor-/Natursteinboden, Fliesen-/Kachelboden, Laminat-/PVC-Boden, oder Vinyl-/ Linoleumboden ausgestattet
- Etagenwohnungsheizung, Betriebsmittel der Heizung
- Kein, ein oder zwei abgeschlossene Badezimmer, zweites WC innerhalb oder WC außerhalb der Wohnung, Badewanne, separate Duschkabine, Handtuchheizkörper, WC im Badezimmer, Lüftungsanlage im Bad, Tageslichtbad, Waschmaschinenanschluss im Bad, gefliester Spritzwasserbereich im Bad, zweites Waschbecken
- Energieklasse laut Energieausweis (Endenergieverbrauch des Gebäudes)

- Installationsleitung (z.B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz, Gegensprechanlage mit Türöffner, überwiegend Isolierverglasung der Fenster (Mindestverglasung), mindestens ein gefangener Wohnraum (z.B. Durchgangszimmer), zur Wohnung zugeordneter Abstellraum vorhanden (Keller, Speicher, Dachboden, externer Raum), elektrische Rollläden oder Außenjalousien, Abstellfläche/Abstellräume außerhalb der Wohnung (z. B. Rollstuhl, Fahrrad, Kinderwagen), Aufzug vorhanden, (Teil-)Klimatisierung der Wohnung, Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen, automatisches Wohnraumlüftungssystem (Be- und Entlüftung, Wärmerückgewinnung), Wohnung wird ganz- oder teilmöbliert vermietet
- Wohnung ist stufenlos erreichbar, alle Türen mindestens 90cm breit (d. h. Wohnungstür, Bad- und Zimmertüren), Bad mindestens 7 m^2 groß, ebener Balkonzugang (sofern Balkon vorhanden), Wohnung insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2
- Mitbenutzung von Garten oder Grünfläche auf dem Grundstück erlaubt, Garten zur alleinigen Nutzung
- Garage, überdachter Stellplatz (Carport), Stellplatz in (Tief-)Garage, offener PKW-Stellplatz, Lademöglichkeit für E-Auto vorhanden
- Maßnahmen zur Dämmung aller Außenwände oder Fassaden, Dach oder oberster Geschossdecke, Kellerdecke

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.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m²	7,12 Euro/m²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Fußböden modernisiert	2	
	Ausstattung und Beschaffenheit	Bodengleich Dusche Balkon mit Grundfläche 7m² Einbauküche mit Standardausstattung Fernwärme	4 4 14	 7
	Lage	Lageklasse 4		5
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:			**24**	**12**

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
								7,12
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=			Ergebnis B
		24	–	**12**	=			**12**
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
		7,12		x **12**	:	**100**	=	**0,85**
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
				7,12	±	**0,85**	=	**7,97**
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
				7,97	x	**84**	=	**669,48**

5 Information und Beratung

Stadt Kaiserslautern
Willy-Brandt-Platz 1
67657 Kaiserslautern

Telefon: 0631 365-0
E-Mail: stadt@kaiserslautern.de
Internet: www.kaiserslautern.de

Die Stadtverwaltung kann nur **kurze, allgemeine Auskünfte** und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter
https://www.kaiserslautern.de/arbeit_bildung_wissenschaft/standort/statistik/mietspiegel/index.html.de.

.

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Kaiserslautern

Haus und Grund Kaiserslautern
Schneiderstraße 10
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 12098
E-Mail: hugkl@t-online.de

DMB

Mieterschutzverein Kaiserslautern und Umgebung e.V.
Karl-Marx-Straße 15
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 67127
E-Mail: info@mieterschutzverein-kaiserslautern.de

Impressum:

Herausgeberin:
Stadt Kaiserslautern, Willy-Brandt-Platz 1, 67657 Kaiserslautern

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:
EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Kaiserslautern. 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.