

**unabhängig. kompetent. praxisorientiert.**  
Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



# Mietspiegel Speyer 2024

**Dr. Johannes Promann,  
Geschäftsführer ALP**

**Speyer | 5. März 2024**

- **Die ortsübliche Vergleichsmiete** wird gebildet aus den **üblichen Entgelten**, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (einschl. der Energetik)** und **Lage** in den **letzten 6 Jahren** gezahlt wurden. (siehe § 558 Abs. 2 BGB)
- Vermieter können eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, müssen dies aber begründen
- Begründungsmittel sind:
  - (1) **Mietspiegel** (§ 558c und § 558d BGB)
  - (2) Auskünfte aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB)
  - (3) Sachverständigengutachten
  - (4) Entgelte von drei Vergleichswohnungen

# Verlauf der Erhebung

## Stichprobenziehung:

- Erhebungsgrundgesamtheit:
  - Haushaltsgenerierung unter den gemeldeten Einwohnern (über 18) in Speyer
  - Bereinigt um selbstnutzende Eigentümer (aus Grundsteuerdaten), öffentlich geförderte Wohnungen und Heime
- Zufallsstichprobe von 6.000 Wohnungen

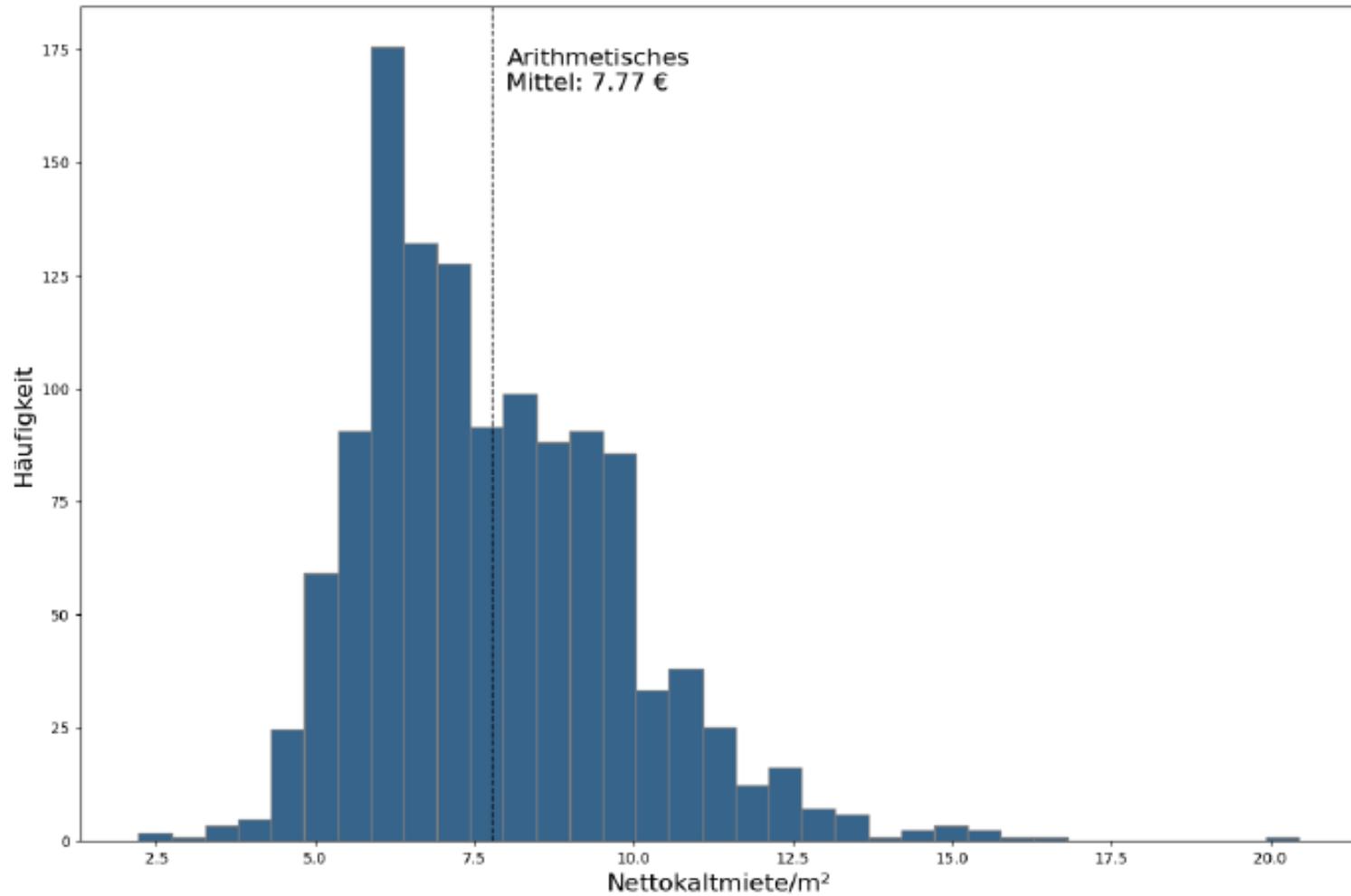
## Befragung:

- Postalische Befragung von Mietern und Vermietern
- Teilnahme online oder per Papier-Fragebogen, große Vermieter per Excel-Abfragemaske
- Befragung im Juni/Juli 2023 (Stichtag 1. Juni 2023)
- Auskunftspflicht

Mieterbefragung	Anzahl	Anteil
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>2.257</b>	<b>100,0 %</b>
stichprobenneutrale Ausfälle	194	8,6 %
* nicht zustellbar	170	7,5 %
* im Ausland, krank, Sprachschwierigkeiten etc.	6	0,3 %
* Haushalt doppelt abgefragt	18	0,8 %
<b>Bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>2.063</b>	<b>91,4 %</b>
stichprobensystematische Ausfälle	1.118	54,2 %
*Keine Reaktion	1.100	53,3 %
*leere Datensätze	18	0,9 %
<b>Nettostichprobe</b>	<b>945</b>	<b>45,8 %</b>
Ausschluss durch Filterfragen	427	45,2 %
* Frage A (selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete)	143	15,1 %
* Frage B (6-Jahres-Regel)	187	19,8 %
* Frage C (ermäßigte Miete)	40	4,2 %
* Frage D (Mietpreisbindung)	7	0,7 %
* Frage E (Wohnheim)	24	2,5 %
* Frage F (Gewerbe)	2	0,2 %
* Frage G (Möblierung)	17	1,8 %
* Frage H (WG-Zimmer)	5	0,5 %
* Frage I (Zeitmietvertrag)	2	0,2 %
Unvollständige Angabe Nettokaltmiete	22	2,3 %
Fehlende Angabe Wohnfläche	19	2,0 %
Unplausible Angaben	10	1,1 %
Fehlende Angabe zum Baujahr	2	0,2 %
Ausreißer	1	0,1 %
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>464</b>	<b>49,1 %</b>

Vermieterbefragung	Anzahl	Anteil
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>2.643</b>	<b>100,0 %</b>
stichprobenneutrale Ausfälle	106	4,0 %
* nicht zustellbar	76	2,9 %
* verzogen, leerstehend, krank etc.	13	0,5 %
* Mietername nicht bekannt	16	0,6 %
* Haushalt doppelt abgefragt	1	0,0 %
<b>Bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>2.537</b>	<b>96,0 %</b>
stichprobensystematische Ausfälle	1.140	44,9 %
*Keine Reaktion	1.065	42,0 %
*leere Datensätze	75	2,9 %
<b>Nettostichprobe</b>	<b>1.397</b>	<b>55,1 %</b>
Ausschluss durch Filterfragen	619	44,3 %
* Frage A (selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete)	246	17,6 %
* Frage B (6-Jahres-Regel)	253	18,1 %
* Frage C (ermäßigte Miete)	62	4,4 %
* Frage D (Mietpreisbindung)	11	0,8 %
* Frage E (Wohnheim)	6	0,4 %
* Frage F (Gewerbe)	2	0,1 %
* Frage G (Möblierung)	35	2,5 %
* Frage H (WG-Zimmer)	4	0,3 %
* Frage I (Zeitmietvertrag)	0	0,0 %
Unvollständige Angabe Nettokaltmiete	10	0,7 %
Fehlende Angabe Wohnfläche	1	0,1 %
Unplausible Angaben	1	0,1 %
Minderausstattung (kein Bad/WC)	2	0,1 %
Ausreißer	4	0,3 %
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>760</b>	<b>54,4 %</b>

# Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>



# Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>
25	9,86 €	57	7,31 €	89	6,50 €	121	6,48 €
26	9,74 €	58	7,27 €	90	6,49 €	122	6,49 €
27	9,63 €	59	7,22 €	91	6,49 €	123	6,49 €
28	9,52 €	60	7,18 €	92	6,48 €	124	6,49 €
29	9,41 €	61	7,14 €	93	6,48 €	125	6,49 €
30	9,31 €	62	7,10 €	94	6,47 €	126	6,49 €
31	9,21 €	63	7,06 €	95	6,47 €	127	6,49 €
32	9,11 €	64	7,02 €	96	6,46 €	128	6,50 €
33	9,01 €	65	6,99 €	97	6,46 €	129	6,50 €
34	8,91 €	66	6,95 €	98	6,46 €	130	6,50 €
35	8,82 €	67	6,92 €	99	6,45 €	131	6,50 €
36	8,73 €	68	6,89 €	100	6,45 €	132	6,49 €
37	8,64 €	69	6,86 €	101	6,45 €	133	6,49 €
38	8,56 €	70	6,83 €	102	6,45 €	134	6,49 €
39	8,47 €	71	6,80 €	103	6,45 €	135	6,49 €
40	8,39 €	72	6,78 €	104	6,45 €	136	6,49 €
41	8,31 €	73	6,75 €	105	6,45 €	137	6,48 €
42	8,23 €	74	6,73 €	106	6,45 €	138	6,48 €
43	8,16 €	75	6,70 €	107	6,45 €	139	6,47 €
44	8,09 €	76	6,68 €	108	6,46 €	140	6,47 €
45	8,02 €	77	6,66 €	109	6,46 €	141	6,46 €
46	7,95 €	78	6,64 €	110	6,46 €	142	6,46 €
47	7,88 €	79	6,63 €	111	6,46 €	143	6,45 €
48	7,82 €	80	6,61 €	112	6,46 €	144	6,44 €
49	7,75 €	81	6,59 €	113	6,47 €	145	6,43 €
50	7,69 €	82	6,58 €	114	6,47 €	146	6,42 €
51	7,63 €	83	6,57 €	115	6,47 €	147	6,41 €
52	7,57 €	84	6,55 €	116	6,47 €	148	6,40 €
53	7,52 €	85	6,54 €	117	6,48 €	149	6,39 €
54	7,47 €	86	6,53 €	118	6,48 €	150	6,38 €
55	7,41 €	87	6,52 €	119	6,48 €		
56	7,36 €	88	6,51 €	120	6,48 €		

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
<b>Baujahr*</b>			
Baujahr bis 1948	+ 0,38 €		
Baujahr 1949 bis 1977	± 0,00 €		
Baujahr 1978 bis 2009	+ 0,28 €		
Baujahr 2010 bis 2015	+ 0,76 €		
Baujahr 2016 bis 2023	+ 1,57 €		
<b>Wohnlage</b> <i>(zur Wohnlageneinstufung beachten Sie bitte die Hinweise auf S.11)</i>			
Einfache Wohnlage <i>(weniger als 0 Punkte)</i>		- 0,29 €	
Mittlere Wohnlage <i>(0 oder 1 Punkt)</i>	± 0,00 €		
Gute Wohnlage <i>(mehr als 1 Punkt)</i>	+ 0,27 €		
<b>Wohnungstyp</b>			
Penthouse-Wohnung <i>(freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses)</i>	+ 1,06 €		
<b>Sanitärausstattung</b> <i>(zur Einstufung beachten Sie bitte die Hinweise auf S.11)</i>			
Einfach <i>(weniger als 0 Punkte)</i>		- 0,34 €	
Durchschnittlich <i>(0 Punkte)</i>	± 0,00 €		
Leicht überdurchschnittlich <i>(1 Punkt)</i>	+ 0,34 €		
Überdurchschnittlich <i>(2 oder 3 Punkte)</i>	+ 0,68 €		
Deutlich überdurchschnittlich <i>(mehr als 3 Punkte)</i>	+ 1,02 €		
<b>Zwischensumme der Zu- und Abschläge =</b>			

\*Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
<b>Übertrag von der vorigen Seite</b>			
<b>Ausstattung der Wohnung</b>			
Komplette Einbauküche <i>(Herd, Backofen, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)</i>	+ 0,42 €		
Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden <i>(z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden)</i>	+ 0,39 €		
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen**	+ 0,46 €		
Kein(e) Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia vorhanden <i>(mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle)</i>		- 0,38 €	
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 0,44 €		
Garage/Stellplatz zur Wohnung im Mehrfamilienhaus zugehörig <i>(ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung)</i>	+ 0,31 €		
Fenster in der Wohnung sind überwiegend 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster <i>(drei fest verbundene Scheiben)</i>	+ 0,33 €		
<b>Modernisierungen</b> <i>(nach dem 1.1.2010 von Vermieter*in nachträglich am Gebäude durchgeführt)</i>			
Fenster austausch <i>(alle Fenster der Wohnung)</i>	+ 0,28 €		
<b>Summe der Zu- und Abschläge =</b>			

\*\*hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss / Hochparterre und Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert. Diese Wohnung ist 65 m<sup>2</sup> groß, Baujahr 1956 (+/- 0,00 €/m<sup>2</sup>), in einer guten Wohnlage (+ 0,27 €/m<sup>2</sup>), mit Einbauküche (+ 0,42 €/m<sup>2</sup>), hat keinen Balkon bzw. keine (Dach-) Terrasse oder Loggia (- 0,38 €/m<sup>2</sup>) und eine leicht überdurchschnittliche Sanitärausstattung (+ 0,34 €/m<sup>2</sup>).

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	6,99 €/m <sup>2</sup>
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	+ 0,65 €/m <sup>2</sup>
C	A + B	Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m <sup>2</sup>	7,64 €/m <sup>2</sup>
D	C - 1,07 €	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m <sup>2</sup>	6,57 €/m <sup>2</sup>
E	C + 1,03 €	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m <sup>2</sup>	8,67 €/m <sup>2</sup>
F	C x Wohnfläche	Ortsübliche Vergleichsmiete in €	496,60 €
G	D x Wohnfläche	Unterer Spannenwert in €	427,05 €
H	E x Wohnfläche	Oberer Spannenwert in €	563,55 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also bei 496,60 € im Monat mit einem unteren Spannenwert bei 427,05 € und einem oberen Spannenwert bei 563,55 €.

<https://mietspiegel-berechnen.de/speyer2024>

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon 040 - 3346476-0

E-Mail [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Internet [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)