

M i e t s p i e g e l

Januar 2020

für nicht preisgebundene Wohnungen
im Gebiet der Stadt Speyer



Erstellt und anerkannt von:

Stadtverwaltung Speyer
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Speyer e.V.
Hauseigentümer- und Vermieterverein Speyer/Vorderpfalz e.V.
Mieter-Verein für Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e.V.

Erarbeitet von:

Analyse & Konzepte immo.consult.GmbH
Hamburg



Inhaltsverzeichnis

1	Erstellung	1
2	Geltungsbereich	2
2.1	<i>Zweck des Mietspiegels</i>	3
3	Begriffsbestimmungen	4
3.1	<i>Mietbegriff</i>	4
3.2	<i>Wohnwertkriterien</i>	4
3.2.1	<i>Art</i>	4
3.2.2	<i>Größe</i>	5
3.2.3	<i>Ausstattung</i>	5
3.2.4	<i>Beschaffenheit</i>	7
3.2.5	<i>Lage</i>	8
4	Anwendung	9
4.1	<i>Mietspiegeltabellen</i>	9
4.2	<i>Zuschläge für die Art des Gebäudes oder der Wohnung</i>	17
5	Auskunft und Beratung zum Mietspiegel	18

Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Speyer

1 Erstellung

Der vorliegende Mietspiegel ist der 16. Mietspiegel der Stadt Speyer seit 1982.

Mietspiegel der Stadt Speyer:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| 1. Mietspiegel Juli 1982 | 9. Mietspiegel Juli 2001 |
| 2. Mietspiegel September 1984 | 10. Mietspiegel Juni 2003 |
| 3. Mietspiegel März 1987 | 11. Mietspiegel Juni 2005 |
| 4. Mietspiegel Januar 1990 | 12. Mietspiegel April 2008 |
| 5. Mietspiegel Oktober 1992 | 13. Mietspiegel April 2010 |
| 6. Mietspiegel März 1995 | 14. Mietspiegel Januar 2014 |
| 7. Mietspiegel Februar 1997 | 15. Mietspiegel Januar 2016 |
| 8. Mietspiegel Juli 1999 | 16. Mietspiegel Januar 2020 |

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558d Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete gibt die üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage wieder.

Der Mietspiegel stellt wissenschaftlich und transparent die bestehenden Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt dar. Damit dient er Mietern*innen und Vermietern*innen gleichermaßen als Orientierungshilfe zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Auf seiner Grundlage können sich die Mietparteien in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Mieter*innen können sich einfacher darüber informieren, ob eine Mietforderung gerechtfertigt ist.

Fachlich ist die Erstellung des Mietspiegels durch einen Arbeitskreis begleitet worden. An dem Arbeitskreis waren folgende Mitglieder beteiligt:

- Stadtverwaltung Speyer
- Amtsgericht Speyer
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Speyer e.V.
- Hauseigentümer- und Vermieterverein Speyer/Vorderpfalz e.V.
- Mieter-Verein für Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e.V.
- Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Mieter*innen und Vermieter*innen am 30.01.2020 entsprechend § 558c Abs. 1 Satz 1 anerkannt.

Im Zeitraum von Oktober bis November 2019 sind 5.000 Mieter*innen und 914 Wohnungseigentümer*innen mit einem standardisierten Fragebogen zur Miethöhe und Ausstattung von Mietwohnungen schriftlich-postalisch befragt worden. Zeitgleich zur

Datenerhebung hat die Stadt Speyer über die Befragung informiert und um Auskunftserteilung gebeten.

Die Stichprobenziehung, Datenerhebung, Datenerfassung, Aufbereitung und Auswertung der Daten sowie die Berechnung des Mietspiegels erfolgte mit der wissenschaftlich anerkannten Regressionsmethode durch das Unternehmen Analyse & Konzepte immo.consult GmbH.

2 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für vermietete Wohnungen in Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern im Gebiet der Stadt Speyer.

Dabei sind folgende Wohnungen vom Mietspiegel ausgeschlossen:

- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt,
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- vollständig untervermieteter Wohnraum,
- Wohnungen in Heimen und Anstalten, in denen Zusatzleistungen des Vermieters gewährt werden (z. B. Verpflegung, Betreuung, medizinische Einrichtungen),
- Wohnraum in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch (unter 1 Jahr) vermietet ist,
- Wohnungen, für die ein Staffelmietvertrag vereinbart worden ist,
- möblierte oder teilmöblierte vermietete Wohnungen (ausgenommen Einbauküchen),¹
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, von anderen Mietparteien mitbenutzt werden.

¹ Unter Möblierung/Teilmöblierung werden nicht Einbauschränke, Durchreichen u. Ä. verstanden.

2.1 Zweck des Mietspiegels

Die §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) stellen die rechtlichen Grundlagen des Mietspiegels dar. Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter*innen und der Mieter*innen anerkannt worden ist (§ 558d BGB). Dieser qualifizierte Mietspiegel gibt eine Übersicht über die monatlich in der Stadt Speyer im freifinanzierten Wohnungsbau gezahlten Netto-Kaltmieten, wobei nach Größe, Art, Ausstattung, energetischer Zustand, Lage und Beschaffenheit der Wohnungen differenziert wird.

Der Mietspiegel wurde nach den Vorschriften des § 558 d Abs.1 BGB erstellt. Es handelt sich somit um einen qualifizierten Mietspiegel. Gemäß § 558 d Abs. 3 BGB gilt die Vermutung, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt.

Der Mietspiegel wird erstellt, um allen Interessierten eine Übersicht über die Lage auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt zu geben. Der Mietspiegel kann folglich dazu genutzt werden, die Angemessenheit der gezahlten Mieten zu überprüfen oder um ein Erhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu begründen. Die Markttransparenz durch den Mietspiegel ermöglicht auch den Gerichten im Streitfall eine kostengünstige Informationsbeschaffung.

Gemäß der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB (Kappungsgrenzenverordnung, gültig bis 30.09.2024) darf die Miete bei einem bestehenden Mietvertrag nur um 15 % in drei Jahren erhöht werden, maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Zudem gilt in der Stadt Speyer entsprechend der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556 d BGB (Mietpreisbegrenzungsverordnung, gültig bis 07.10.2020) die Mietpreisbremse. Das bedeutet, dass die Mieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen grundsätzlich nur um maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen, außer die vereinbarte Miete liegt nicht über der Vormiete, wobei bei der Vormiete Mietminderungen und innerhalb des letzten Jahres vereinbarte Mieterhöhungen unberücksichtigt bleiben (§ 556 e Abs. 1 Satz 2 BGB). Ausgenommen von der Mietpreisbremse sind Neubauten ab 01.10.2014, umfassend modernisierte Wohnungen und bereits vereinbarte Vormieten.

Die Ausführungen zu § 558 Abs. 3 Satz 2 und 556 g BGB, beziehen sich auf den am 31.12.2019 gültigen Gesetzes- und Verordnungsstand. Im Zweifelsfall sollte vor einer Mieterhöhung oder bei Überprüfung eines Mieterhöhungsverlangens eine rechtliche Beratung eingeholt werden.

3 Begriffsbestimmungen

3.1 Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist der im Rahmen des Mietvertrags bzw. der letzten Mieterhöhung vereinbarte Mietzins für die Überlassung der Wohnung einschließlich etwa in ihm enthaltene Modernisierungs- und Instandsetzungszuschläge, jedoch ohne die Betriebs- und Heizkosten.



3.2 Wohnwertkriterien

Im Allgemeinen hängt die Höhe der Miete einer Wohnung von den Merkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Beschaffenheit) und Lage ab. Wie die einzelne Wohnung im Mietspiegel einzuordnen ist, kann erst nach eingehender Prüfung dieser Merkmale entschieden werden.

Im Folgenden wird beschrieben, in welcher Form die einzelnen Wohnwertkriterien bei der Erstellung des Mietspiegels berücksichtigt wurden.

3.2.1 Art

Mit der Art der Wohnung sind vor allem das Baualter, die Gebäudeart und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude gemeint.

In den Mietspiegeltabellen werden nur die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausgewiesen. Für vermietete Wohnungen in Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern, Dachgeschosswohnungen und Penthouse-Wohnungen sind die prozentualen Aufschläge in der Tabelle 8 zusätzlich anzuwenden.

3.2.2 Größe

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmeter. Zu ihrer genauen Berechnung empfiehlt sich die Anwendung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Balkone, Loggien, Terrassen oder gedeckte Freisitze können – je nach ihrer Nutzbarkeit – bis höchstens zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden (gegebenenfalls ist das Urteil vom Bundesgerichtshof vom 17.04.2019 - VIII ZR 33/18 zu berücksichtigen).

Im Mietspiegel werden die Wohnungen in sechs Größenklassen eingeteilt:

- Bis 35 m²
- 36 bis 45 m²
- 46 bis 60 m²
- 61 bis 90 m²
- 91 bis 115 m²
- Ab 116 m²

Für Wohnungen mit Wohnflächen ab 130 m² gilt für die ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten eine eingeschränkte Aussagekraft.

3.2.3 Ausstattung

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch den Vermietenden gestellt wurde. Vom Mietenden auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Im Mietspiegel wird zwischen vier Ausstattungsstufen von Wohnungen unterschieden. Die entsprechenden ortsüblichen Vergleichsmieten können den Mietspiegeltabellen entnommen werden. Nachfolgend werden die vier Ausstattungsstufen definiert.

Einfache Ausstattung

Eine einfache Ausstattung liegt vor, wenn die Wohnung über keine vom Vermietenden gestellte Heizung verfügt, kein innenliegendes WC oder kein innenliegendes Bad verfügt und gleichzeitig eines der folgenden, den Wohnwert mindernden Merkmale aufweist: Kein vom Vermietenden gestellter Fußbodenbelag; keine vom Vermietenden gestellte Warmwasserversorgung; überwiegend Einfachverglasung; kein Balkon Dachterrasse, Terrasse, Loggia, Wintergarten oder ein Raum ohne fest installierte Heizung (vergleiche nachstehende Abbildung).

Einfache Wohnungsausstattung (vom Vermietenden gestellt)

Mindestens 1 Merkmal:

- keine Heizung
- kein innenliegendes Bad
- kein innenliegendes WC

UND

Mindestens 1 Merkmal:

- kein Fußbodenbelag
- keine Warmwasserversorgung
- überwiegend Einfachverglasung
- kein Balkon/Loggia
- kein Terrasse/Wintergarten
- ein Raum ohne fest installierte Heizung

Unter Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der vom Vermietenden mit einer Badewanne oder Dusche und eventuell einem Waschbecken ausgestattet ist.

Mittlere Ausstattung

Eine mittlere Ausstattung trifft zu, wenn mindestens zwei der nachstehenden Wohnwert mindernden Merkmale auf die Wohnung zutreffen: Kein vom Vermietenden gestellter Fußbodenbelag; keine vom Vermietenden gestellte Warmwasserversorgung; kein Balkon, Dachterrasse, Terrasse, Loggia, Wintergarten; ein Raum ohne fest installierte Heizung; kein Fenster im Bad (vergleiche die nachfolgende Abbildung).

Mittlere Ausstattung (vom Vermietenden gestellt)

Mindestens 2 Merkmale

- kein Fußbodenbelag
- keine Warmwasserversorgung
- kein Balkon/Loggia/ Terrasse/Wintergarten
- ein Raum ohne fest installierte Heizung
- kein Fenster im Bad

Eine Wohnung mit einer einfachen Ausstattung kann nicht einer mittleren Ausstattung zugeordnet werden, auch wenn die obenstehenden Kriterien erfüllt sind.

Gute Ausstattung

Die meisten Wohnungen in der Stadt Speyer sind Wohnungen mit einer guten Ausstattung. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine einfache, keine mittlere und keine besondere Ausstattung aufweisen.

Besondere Ausstattung

Eine Wohnung mit mindestens drei der nachfolgenden Wohnwert erhöhenden Merkmalen verfügen über eine besondere Ausstattung: Zusätzliches Gäste-WC in der Wohnung; Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten; hochwertige Isolierverglasung (dreifach); Balkon mit mehr als 10 m² Fläche; Fußbodenbelag mit Naturstein, Marmor, Parkett oder Fliesen; ein eigener Garten; eine ökologische Heizform (siehe nachstehende Abbildung).

Besondere Ausstattung (vom Vermieter gestellt)

Mindestens 3 Merkmale

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Zusätzliches Gäste-WC in der Wohnung | <input type="checkbox"/> Eigener Garten |
| <input type="checkbox"/> Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten | <input type="checkbox"/> Überwiegend Fußbodenbelag aus Naturstein, Marmor, Parkett oder Fliesen |
| <input type="checkbox"/> Hochwertige Isolierverglasung (z. B. dreifach) | <input type="checkbox"/> Ökologische Heizform ¹ |
| <input type="checkbox"/> Balkon mit mehr als 10 m ² Fläche | |

¹ Elektrische Wärmepumpe (Gerät entzieht der Außenluft oder dem Boden Wärme und nutzt diese); Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung; Solarnutzung mit Heizungsunterstützung oder für das Warmwasser; Mini-Blockheizkraftwerk / Kraft-Wärme-Kopplung zur Erzeugung von Strom, Wärme und Warmwasser; Nutzung von Erdwärme beziehungsweise Geothermie oder Nutzung von Holzpellets.

Eine ökologische Heizform ist eine Sammelheizung mit einer elektrischen Wärmepumpe, einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Solarnutzung mit Heizungsunterstützung oder für das Warmwasser, einem Mini-Blockheizkraftwerk beziehungsweise mit Kraft-Wärme-Kopplung zur Erzeugung von Strom, Wärme und Warmwasser, Nutzung von Erdwärme beziehungsweise Geothermie oder der Nutzung von Holzpellets.

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

3.2.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Unterschieden wird in 7 Baualterklassen:

- Bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1970
- 1971 bis 1980
- 1981 bis 2010
- 2011 bis 2016
- 2017 bis 01.08.2019

Grundsätzlich ist eine Wohnung in die Baualterklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Kommen im Gebäude neue Wohnungen hinzu, zum Beispiel durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung oder durch Anbau, ist das Jahr der Bezugfertigkeit dieser Wohnungen maßgebend.

Umfassend modernisierte Wohnungen können dem Baujahr der Modernisierung zugeordnet werden. Umfassend ist die Modernisierung dann, wenn die Modernisierungskosten mindestens ein Drittel der Kosten einer vergleichbaren Neubauwohnung entsprechen.

3.2.5 Lage

Das Wohnwertkriterium Lage wird im Mietspiegel durch eine Einteilung in drei Wohnlagenstufen abgebildet.

Einfache Lage

Eine Wohnung weist eine einfache Lage auf, wenn sich mindestens drei der nachstehenden Merkmale von der Wohnung mehr als 750 Meter entfernt befinden: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z. B. Bäcker, Supermarkt); Einkaufsmöglichkeiten des allgemeinen Bedarfs (z. B. Einkaufszentrum); eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV); Grünanlagen beziehungsweise Parks oder Gaststätte(n).

Einfache Lage

Mindestens 3 Aussagen treffen zu

- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z. B. Bäcker, Supermarkt) sind 750 m oder weiter entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten des allgemeinen Bedarfs (z. B. Einkaufszentrum) sind 750 m oder weiter entfernt
- Haltestelle(n) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind 750 m oder weiter entfernt
- Grünanlage(n) beziehungsweise Parks sind 750 m oder weiter entfernt
- Gaststätte(n) sind 750 m oder weiter entfernt

Mittlere Lage

Wohnungen in der Stadt Speyer, die weder der einfachen noch der guten Lage zuzuordnen sind, haben eine mittlere Wohnlage.

Gute Lage

Eine Wohnung ist der guten Wohnlage zuzuordnen, wenn mindestens zwei der nachfolgenden Einrichtungen 250 m oder näher liegen: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z. B. Bäcker, Supermarkt); Einkaufsmöglichkeiten des allgemeinen Bedarfs (z. B. Einkaufszentrum); eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV); Grünanlagen beziehungsweise Parks oder Gaststätte(n).

Gute Lage

Mindestens 2 Aussagen treffen zu

- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z. B. Bäcker, Supermarkt) sind höchstens 250 m entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten des allgemeinen Bedarfs (z. B. Einkaufszentrum) sind höchstens 250 m entfernt
- Haltestelle(n) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind höchstens 250 m entfernt
- Grünanlage(n) beziehungsweise Parks sind höchstens 250 m entfernt
- Gaststätte(n) sind höchstens 250 m entfernt

Eine Wohnung, die der einfachen Wohnlage zugeordnet wurde, kann nicht auch der guten Wohnlage zugeordnet werden.

4 Anwendung

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum für den im Abschnitt 2 bestimmten Geltungsbereich der Stadt Speyer.

Nach Bestimmung von Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung im Abschnitt 3, können in den nachfolgenden Tabellen die ortsüblichen Vergleichsmieten abgelesen werden.

Liegt die Wohnung in einem Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus oder handelt es sich bei der Wohnung um eine Dachgeschoss- oder Penthousewohnung, sind anschließend die Zuschläge in der Tabelle 8 zu berücksichtigen.

4.1 Mietspiegeltabellen

Die nachfolgenden Tabellen 1-7 gliedern sich nach der Beschaffenheit der Wohnung, ausgedrückt im Baujahr der Wohnung. Innerhalb der Tabellen wird darüber hinaus nach Lage, Wohnfläche und Ausstattung differenziert.

Bei der Preisbildung können, neben Mietdauer und sozialen Aspekten, auch unterschiedliche Ausprägungen von Lage- und Ausstattungsmerkmalen eine Rolle spielen. 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. Abgebildet ist in den Mietspiegeltabellen daher die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter als Mietpreisspanne. Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden.

Hinsichtlich der Wohnfläche sind Wohnungen mit Wohnflächen bis 35,99 m² in der Zeile "Bis 35 m²" einzuordnen. Wohnungen mit Wohnflächen von 36,00 m² bis 45,99 m² sind in der Zeile "36 bis 45 m²" einzuordnen. Es erfolgt keine mathematische Rundung. Dies gilt für die gesamte Spalte "Wohnfläche".

Tab. 1 Mietspiegel Gruppe 1: Baujahre bis einschließlich 1948 (in €/m²)													
Lage	Wohnfläche	Ausstattung											
		Einfach			Mittel			Gut			Besonders		
Einfach	Bis 35 m ²	6,05	-	8,35	6,49	-	8,96	6,90	-	9,53	7,33	-	10,12
	36 bis 45 m ²	5,37	-	7,41	5,76	-	7,95	6,12	-	8,46	6,50	-	8,98
	46 bis 60 m ²	4,85	-	6,70	5,21	-	7,19	5,54	-	7,65	5,88	-	8,12
	61 bis 90 m ²	4,68	-	6,46	5,02	-	6,93	5,34	-	7,37	5,67	-	7,83
	91 bis 115 m ²	4,95	-	6,83	5,31	-	7,33	5,64	-	7,79	6,00	-	8,28
	Ab 116 m ²	5,30	-	7,32	5,69	-	7,85	6,05	-	8,35	6,42	-	8,87
Mittel	Bis 35 m ²	6,81	-	9,41	7,25	-	10,02	7,67	-	10,59	8,10	-	11,18
	36 bis 45 m ²	6,05	-	8,35	6,44	-	8,89	6,81	-	9,40	7,19	-	9,92
	46 bis 60 m ²	5,47	-	7,55	5,82	-	8,04	6,16	-	8,50	6,50	-	8,98
	61 bis 90 m ²	5,27	-	7,28	5,62	-	7,75	5,94	-	8,20	6,27	-	8,65
	91 bis 115 m ²	5,57	-	7,70	5,94	-	8,19	6,27	-	8,66	6,62	-	9,15
	Ab 116 m ²	5,97	-	8,25	6,36	-	8,78	6,72	-	9,28	7,10	-	9,80
Gut	Bis 35 m ²	7,23	-	9,98	7,67	-	10,59	8,09	-	11,16	8,51	-	11,76
	36 bis 45 m ²	6,42	-	8,86	6,81	-	9,40	7,18	-	9,91	7,56	-	10,43
	46 bis 60 m ²	5,81	-	8,02	6,16	-	8,50	6,49	-	8,96	6,84	-	9,44
	61 bis 90 m ²	5,60	-	7,73	5,94	-	8,20	6,26	-	8,64	6,59	-	9,10
	91 bis 115 m ²	5,92	-	8,17	6,28	-	8,67	6,62	-	9,13	6,97	-	9,62
	Ab 116 m ²	6,34	-	8,75	6,73	-	9,29	7,09	-	9,79	7,46	-	10,31

Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Speyer 2019

Tab. 2 Mietspiegel Gruppe 2: Baujahre 1949 bis 1960 (in €/m²)													
Lage	Wohnfläche	Ausstattung											
		Einfach			Mittel			Gut			Besonders		
Einfach	Bis 35 m ²	5,34	-	7,37	5,78	-	7,98	6,19	-	8,55	6,62	-	9,14
	36 bis 45 m ²	4,74	-	6,54	5,13	-	7,08	5,50	-	7,59	5,88	-	8,12
	46 bis 60 m ²	4,29	-	5,92	4,64	-	6,41	4,97	-	6,87	5,32	-	7,34
	61 bis 90 m ²	4,13	-	5,71	4,47	-	6,18	4,79	-	6,62	5,13	-	7,08
	91 bis 115 m ²	4,37	-	6,03	4,73	-	6,53	5,07	-	7,00	5,42	-	7,48
	Ab 116 m ²	4,68	-	6,46	5,07	-	7,00	5,43	-	7,50	5,81	-	8,02
Mittel	Bis 35 m ²	6,11	-	8,43	6,55	-	9,04	6,96	-	9,61	7,39	-	10,21
	36 bis 45 m ²	5,42	-	7,49	5,81	-	8,02	6,18	-	8,53	6,56	-	9,06
	46 bis 60 m ²	4,90	-	6,77	5,26	-	7,26	5,59	-	7,72	5,93	-	8,19
	61 bis 90 m ²	4,73	-	6,53	5,07	-	7,00	5,39	-	7,44	5,72	-	7,90
	91 bis 115 m ²	5,00	-	6,90	5,36	-	7,40	5,70	-	7,86	6,05	-	8,35
	Ab 116 m ²	5,35	-	7,39	5,74	-	7,93	6,10	-	8,43	6,48	-	8,95
Gut	Bis 35 m ²	6,53	-	9,01	6,97	-	9,62	7,38	-	10,19	7,81	-	10,78
	36 bis 45 m ²	5,79	-	8,00	6,18	-	8,54	6,55	-	9,04	6,93	-	9,57
	46 bis 60 m ²	5,24	-	7,23	5,59	-	7,72	5,92	-	8,18	6,27	-	8,66
	61 bis 90 m ²	5,05	-	6,97	5,39	-	7,44	5,71	-	7,89	6,04	-	8,35
	91 bis 115 m ²	5,34	-	7,37	5,70	-	7,87	6,04	-	8,34	6,39	-	8,82
	Ab 116 m ²	5,72	-	7,90	6,11	-	8,43	6,47	-	8,93	6,84	-	9,45

Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Speyer 2019

Tab. 3 Mietspiegel Gruppe 3: Baujahre 1961 bis 1970 (in €/m²)											
Lage	Wohnfläche	Ausstattung									
		Einfach			Mittel			Gut			Besonders
Einfach	Bis 35 m ²		6,00	-	8,28	6,41	-	8,85	6,84	-	9,44
	36 bis 45 m ²		5,32	-	7,35	5,69	-	7,86	6,07	-	8,38
	46 bis 60 m ²		4,81	-	6,65	5,15	-	7,11	5,49	-	7,58
	61 bis 90 m ²		4,64	-	6,41	4,96	-	6,85	5,29	-	7,31
	91 bis 115 m ²		4,91	-	6,77	5,25	-	7,24	5,60	-	7,73
	Ab 116 m ²		5,26	-	7,26	5,62	-	7,76	6,00	-	8,28
Mittel	Bis 35 m ²		6,77	-	9,34	7,18	-	9,91	7,61	-	10,51
	36 bis 45 m ²		6,01	-	8,29	6,37	-	8,80	6,75	-	9,32
	46 bis 60 m ²		5,43	-	7,50	5,76	-	7,96	6,11	-	8,43
	61 bis 90 m ²		5,24	-	7,23	5,56	-	7,67	5,89	-	8,13
	91 bis 115 m ²		5,54	-	7,64	5,87	-	8,11	6,23	-	8,60
	Ab 116 m ²		5,93	-	8,19	6,29	-	8,69	6,67	-	9,21
Gut	Bis 35 m ²		7,18	-	9,92	7,60	-	10,49	8,03	-	11,08
	36 bis 45 m ²		6,38	-	8,80	6,74	-	9,31	7,12	-	9,84
	46 bis 60 m ²		5,77	-	7,96	6,10	-	8,42	6,44	-	8,90
	61 bis 90 m ²		5,56	-	7,68	5,88	-	8,12	6,21	-	8,58
	91 bis 115 m ²		5,88	-	8,11	6,22	-	8,58	6,57	-	9,07
	Ab 116 m ²		6,30	-	8,69	6,66	-	9,20	7,04	-	9,71

Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Speyer 2019

Tab. 4 Mietspiegel Gruppe 4: Baujahre 1971 bis 1980 (in €/m²)									
Lage	Wohnfläche	Ausstattung							
		Einfach		Mittel		Gut		Besonders	
Einfach	Bis 35 m ²			6,48	-	8,94	6,90	-	9,53
	36 bis 45 m ²			5,75	-	7,94	6,13	-	8,46
	46 bis 60 m ²			5,20	-	7,18	5,54	-	7,65
	61 bis 90 m ²			5,01	-	6,92	5,34	-	7,38
	91 bis 115 m ²			5,30	-	7,32	5,65	-	7,80
	Ab 116 m ²			5,68	-	7,84	6,05	-	8,36
Mittel	Bis 35 m ²			7,25	-	10,00	7,67	-	10,60
	36 bis 45 m ²			6,43	-	8,88	6,81	-	9,40
	46 bis 60 m ²			5,82	-	8,03	6,16	-	8,51
	61 bis 90 m ²			5,61	-	7,74	5,94	-	8,20
	91 bis 115 m ²			5,93	-	8,18	6,28	-	8,67
	Ab 116 m ²			6,35	-	8,77	6,73	-	9,29
Gut	Bis 35 m ²			7,66	-	10,58	8,09	-	11,17
	36 bis 45 m ²			6,80	-	9,39	7,18	-	9,91
	46 bis 60 m ²			6,15	-	8,49	6,50	-	8,97
	61 bis 90 m ²			5,93	-	8,19	6,26	-	8,65
	91 bis 115 m ²			6,27	-	8,66	6,62	-	9,14
	Ab 116 m ²			6,72	-	9,27	7,09	-	9,79

Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Speyer 2019

Tab. 5 Mietspiegel Gruppe 5: Baujahre 1981 bis 2010 (in €/m²)									
Lage	Wohnfläche	Ausstattung							
		Einfach		Mittel		Gut		Besonders	
Einfach	Bis 35 m ²			7,40	-	10,22	7,83	-	10,81
	36 bis 45 m ²			6,57	-	9,07	6,95	-	9,60
	46 bis 60 m ²			5,94	-	8,21	6,29	-	8,68
	61 bis 90 m ²			5,73	-	7,91	6,06	-	8,37
	91 bis 115 m ²			6,06	-	8,36	6,41	-	8,85
	Ab 116 m ²			6,49	-	8,96	6,86	-	9,48
Mittel	Bis 35 m ²			8,17	-	11,28	8,60	-	11,87
	36 bis 45 m ²			7,25	-	10,01	7,63	-	10,54
	46 bis 60 m ²			6,56	-	9,06	6,90	-	9,53
	61 bis 90 m ²			6,33	-	8,73	6,66	-	9,19
	91 bis 115 m ²			6,68	-	9,23	7,04	-	9,71
	Ab 116 m ²			7,16	-	9,89	7,54	-	10,41
Gut	Bis 35 m ²			8,59	-	11,86	9,02	-	12,45
	36 bis 45 m ²			7,62	-	10,52	8,00	-	11,05
	46 bis 60 m ²			6,90	-	9,52	7,24	-	10,00
	61 bis 90 m ²			6,65	-	9,18	6,98	-	9,64
	91 bis 115 m ²			7,03	-	9,70	7,38	-	10,19
	Ab 116 m ²			7,53	-	10,40	7,90	-	10,91

Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Speyer 2019

Tab. 6 Mietspiegel Gruppe 6: Baujahre 2011 bis 2016 (in €/m²)									
Lage	Wohnfläche	Ausstattung							
		Einfach		Mittel		Gut		Besonders	
Einfach	Bis 35 m ²			8,11	-	11,20	8,54	-	11,79
	36 bis 45 m ²			7,20	-	9,94	7,58	-	10,47
	46 bis 60 m ²			6,51	-	8,99	6,86	-	9,47
	61 bis 90 m ²			6,28	-	8,67	6,61	-	9,13
	91 bis 115 m ²			6,64	-	9,16	6,99	-	9,65
	Ab 116 m ²			7,11	-	9,82	7,49	-	10,34
Mittel	Bis 35 m ²			8,88	-	12,26	9,31	-	12,85
	36 bis 45 m ²			7,88	-	10,88	8,26	-	11,41
	46 bis 60 m ²			7,13	-	9,85	7,47	-	10,32
	61 bis 90 m ²			6,87	-	9,49	7,21	-	9,95
	91 bis 115 m ²			7,27	-	10,03	7,62	-	10,52
	Ab 116 m ²			7,79	-	10,75	8,16	-	11,27
Gut	Bis 35 m ²			9,30	-	12,84	9,73	-	13,43
	36 bis 45 m ²			8,25	-	11,39	8,63	-	11,92
	46 bis 60 m ²			7,47	-	10,31	7,81	-	10,78
	61 bis 90 m ²			7,20	-	9,94	7,53	-	10,40
	91 bis 115 m ²			7,61	-	10,50	7,96	-	10,99
	Ab 116 m ²			8,15	-	11,25	8,53	-	11,77

Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Speyer 2019

Tab. 7 Mietspiegel Gruppe 7: Baujahre 2017 bis 01.08.2019 (in €/m²)									
Lage	Wohnfläche	Ausstattung							
		Einfach		Mittel		Gut			
						Besonders			
Einfach	Bis 35 m ²			9,52	-	13,14	9,95	-	13,73
	36 bis 45 m ²			8,45	-	11,66	8,83	-	12,19
	46 bis 60 m ²			7,64	-	10,55	7,98	-	11,03
	61 bis 90 m ²			7,37	-	10,17	7,70	-	10,63
	91 bis 115 m ²			7,79	-	10,75	8,14	-	11,23
	Ab 116 m ²			8,34	-	11,52	8,72	-	12,04
Mittel	Bis 35 m ²			10,29	-	14,20	10,71	-	14,79
	36 bis 45 m ²			9,13	-	12,61	9,51	-	13,13
	46 bis 60 m ²			8,26	-	11,40	8,60	-	11,88
	61 bis 90 m ²			7,96	-	10,99	8,29	-	11,45
	91 bis 115 m ²			8,42	-	11,62	8,77	-	12,10
	Ab 116 m ²			9,02	-	12,45	9,39	-	12,97
Gut	Bis 35 m ²			10,70	-	14,78	11,13	-	15,37
	36 bis 45 m ²			9,50	-	13,12	9,88	-	13,64
	46 bis 60 m ²			8,59	-	11,86	8,94	-	12,34
	61 bis 90 m ²			8,29	-	11,44	8,62	-	11,90
	91 bis 115 m ²			8,76	-	12,09	9,11	-	12,57
	Ab 116 m ²			9,38	-	12,96	9,76	-	13,47

Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Speyer 2019

4.2 Zuschläge für die Art des Gebäudes oder der Wohnung

Liegt die Wohnung in einem Einfamilienhaus, einem Zweifamilienhaus, einem Reihenhaus oder handelt es sich bei der Wohnung um eine Penthouse-Wohnung oder eine Dachgeschosswohnung, so sind die in der nachstehenden Tabelle ausgewiesenen prozentuellen Zuschläge auf die in den Tabellen 1-7 ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten anzuwenden.

Tab. 8 Zuschläge für die Art des Gebäudes oder der Wohnung (in %)	
Merkmal	Zuschlag
Ein- oder Zweifamilienhaus (auch Reihenhaus, Doppelhaus)	+ 5,4 %
Dachgeschosswohnung (Zimmer in oberster Etage haben teilweise schräge Wände)	+ 4,3 %
Penthouse (meist umlaufende Terrasse)	+ 21,7 %

Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Speyer 2019

ANALYSE & KONZEPTE

5 Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Stadt Speyer
Bauverwaltung
Maximilianstraße 100
Zimmer 203, Telefon: 06232/14-2551

Auskünfte:

Montag – Donnerstag 08:30 – 12:00 Uhr
Donnerstag 14:00 – 17:00 Uhr

Verkauf in den Bürgerbüros

(keine juristische Beratung)

Für Ihre Mitglieder:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-
Verein Speyer e.V.
Rulandstraße 6
67346 Speyer
Telefon: 06232/67330
Telefax: 06232/673333
www.haus-und-grund-speyer.de
service@haus-und-grund-speyer.de

Sprechzeiten (nach vorheriger Anmeldung)

Montag – Donnerstag 17:00 – 19:00 Uhr
Freitag 10:00 – 12:00 Uhr

Telefonische Auskunft

Montag – Donnerstag 15:30 – 16:30 Uhr
Freitag 09:00 – 10:00 Uhr

Hauseigentümer- und Vermieterverein
Speyer/Vorderpfalz e.V.
Maximilianstraße 41
67346 Speyer
Telefon: 06232/620190
Telefax: 06232/620193
schey@ra-schey.de

Sprechzeiten (nach vorheriger Anmeldung)
und telefonische Auskunft

Montag – Donnerstag 10:00 – 12:00 Uhr
15:00 – 17:00 Uhr

Mieter-Verein für Ludwigshafen, Frankenthal
und Speyer e.V.
Wredestraße 33
67059 Ludwigshafen/Rhein
Telefon: 0621/592967-0
Telefax: 0621/592967-15
www.mieterverein-lu.de
info@mieterverein-lu.de

Sprechzeiten (nach vorheriger Anmeldung)

Montag – Freitag 09:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag 16:00 – 19:00 Uhr

Telefonische Auskunft

Montag – Donnerstag 14:00 – 16:00 Uhr

Beratung in Speyer in den Räumen der Interessengemeinschaft Behinderter in der Kutschergasse 6:

Montag
nach telefonischer Voranmeldung

Impressum

Herausgeber:

Die Stadt Speyer
Maximilianstraße 100
67346 Speyer

Datenerhebung und Auswertung Mietspiegel 2020:

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:
© 2020 Stadt Speyer

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