Der Saarpfalz-Kreis

Die Kreisverwaltung

Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Homburg

Juli 2010

Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger der Kreis- und Universitätsstadt Homburg,

wir freuen uns, Ihnen den fortgeschriebenen Mietspiegel für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg präsentieren zu können. Ausgangsbasis hierfür ist der Mietspiegel von 2008. Diese Gemeinschaftsarbeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Saarpfalz-Kreis sowie von Vertretern der Stadt Homburg wurde wissenschaftlich begleitet vom Fachbereich Betriebswirtschaft der Fachhochschule Kaiserslautern, Standort Zweibrücken. Der „Arbeitskreis Mietspiegel", in dem sich auch Vertreter von Mieter- und Vermieterorganisationen befinden, hat dieser Zusammenstellung ebenfalls zugestimmt.

Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die in Homburg gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Damit finden sich in diesem Mietspiegel die Werte, die als „ortsübliche Vergleichsmieten" bezeichnet werden.

Mit einem Blick in den Mietspiegel kann ein Mieter schnell prüfen, ob er eine „normale" Miete für seine Wohnung zahlt. Für Personen, die eine Wohnung neu mieten möchten, aber auch für Vermieter kann der Mietspiegel als erstklassige Orientierungshilfe dienen.

Außerdem kann der Mietspiegel einen Beitrag leisten, Mietstreitigkeiten zu vermeiden oder diese außergerichtlich zu klären. Mit Hilfe der in dieser Übersicht zu findenden Vergleichsmieten können viele Fragen geklärt werden, ohne Zeit und Geld für die Suche nach Vergleichsobjekten oder für erforderliche Gutachten zu investieren.

Wir hoffen, dass auch dieser fortgeschriebene Mietspiegel von allen Seiten positiv aufgenommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Clemens Lindemann	Karlheinz Schöner
(Landrat)	(Oberbürgermeister)

Stand: 01.07.2010

Gemeinschaftlich erstellt von:

Kreisverwaltung Saarpfalz-Kreis
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis
- Wissenschaftliche Auswertung: Prof. Dr. Klaus J. Schröter (Fachhochschule Kaiserslautern) und Diplom-Betriebswirt (FH) Ch. Traxel

Stadtverwaltung Homburg
DMB - Landesverband Saarland e.V. - Mieterverein Saarbrücken e.V.
Haus und Grund Eigentümerschutzgemeinschaft des Saarpfalz-Kreises in Homburg e.V.

Herausgeber:

Stadt Homburg/ Saarpfalz-Kreis

Inhalt

1. Vorbemerkungen
2. Zweck des Mietspiegels
3. Rechtliche Voraussetzungen
4. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
5. Ortsübliche Vergleichsmiete
6. Zeitlicher Rahmen
7. Aufbau Mietspiegel
8. Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels
9. Straßenverzeichnis mit Wohnlagenbestimmung
10. Informationen und Auskünfte

1. Vorbemerkungen

Der Mietspiegel für die Stadt Homburg wird durch die Kreisverwaltung des Saarpfalz-Kreises - Abteilung Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Saarpfalz-Kreis – im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Stadt Homburg und mit Zustimmung des „Arbeitskreis Mietspiegel“, der sich aus Vertretern der Stadt Homburg sowie der Mieter und Vermieter zusammensetzt, erarbeitet. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne von § 558 d BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).

Der Mietspiegel 2010 ist eine **Fortschreibung** des auf einer repräsentativen Datenerhebung und einer wissenschaftlichen Auswertung beruhenden qualifizierten Mietspiegels unter der Anwendung des vom BGB genannten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Veränderung Dezember 2007 bis Dezember 2009).

Im Vorfeld wurde das Erhebungsverfahren mit dem Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit abgestimmt. Die Daten wurden absolut vertraulich behandelt. Der Rücklauf erfolgte in anonymisierter Form.

Fragebögen, die unvollständig bzw. nicht mietspiegelrelevant waren, flossen nicht in die Untersuchung ein.
Für die Auswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zeichnen sich Vertreter des Fachbereiches Betriebswirtschaft der Fachhochschule Kaiserslautern, Standort Zweibrücken, verantwortlich.

2. Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel hat seine Grundlage im BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Er stellt eine Übersicht über die in der Stadt Homburg gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (die sog. fünf Wohn(wert)faktoren bzw. -merkmale) dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften sind, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenerhöhungen) abgesehen, nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert worden sind (veränderte Bestandsmieten, Mieterhöhungen). Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden per gesetzlicher Definition als „ortsübliche Vergleichsmieten“ bezeichnet.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, außergerichtlich und in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch bei Neuabschlüssen **kann** der Mietspiegel als Orientierungshilfe dienen.

Ausgehend von den Vorschriften des § 558 d Abs. 2 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Sind die Vorschriften aus § 558d Abs. 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Dieser Umstand ist besonders in einem möglichen gerichtlichen Verfahren von enormer Bedeutung, da der qualifizierte Mietspiegel zum Beweis der Ortsüblichkeit einer Miete herangezogen werden kann.

3. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Kündigung, mit deren Hilfe der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will (Änderungskündigung), ist gesetzlich nicht zulässig. Jedoch kann der Vermieter nach § 558 BGB die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einfordern, wenn

- die bisherige Miete der Wohnung seit fünfzehn Monaten unverändert ist (von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen abgesehen, vgl. § 559 ff., § 560 BGB),

§ die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 ff., § 560 BGB abgesehen, um nicht mehr als 20 % erhöht hat (Kappungsgrenze, vgl. § 558 Abs. 3 BGB).

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist, vgl. § 557 BGB. Für Staffelmietverträge nach § 557 a BGB gelten besondere Vorschriften.

4. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Der qualifizierte Mietspiegel bezieht sich auf nichtpreisgebundenen, frei finanzierten Wohnraum. Daher gilt er nach den §§ 549, 558 ff. BGB grundsätzlich **nicht** für:

§ preisgebundenen Wohnraum (insbesondere Sozialwohnungen);

§ Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist;

§ ganz oder überwiegend möblierten Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst genutzten Wohnung ist, sofern er dem Mieter nicht zum dauerhaften Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf die 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, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.

Folgende Mieten fließen nicht in den qualifizierten Mietspiegel ein:

§ Mieten von Wohnungen, die außerhalb eines bestimmten Vierjahreszeitraums gemietet wurden und bei denen seitdem keine Mieterhöhung stattfand (vgl. § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB);

§ Begünstigte Mietverhältnisse (unübliche Mietzahlung durch Verwandtschaft, Freundschaft etc.);

§ Wohnungen, die (teil-)gewerblich genutzt werden;

§ komplett bzw. überwiegend möblierte Wohnungen (die Kücheneinrichtung und fest eingebaute Möbelstücke sind davon ausgenommen);

§ Hausmeister-, Werks- oder Dienstwohnungen.

5. Ortsübliche Vergleichsmiete

Wie vorstehend erwähnt, ist gemäß § 558 Abs. 2 BGB unter dem Begriff der **ortsüblichen Vergleichsmiete** zu verstehen:

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Mietverträge können hinsichtlich der Mietnebenkosten sehr unterschiedlich gestaltet sein. Nebenkosten sind Zahlungen, die der Mieter neben der Grundmiete = Nettokaltmiete erbringen muss. Insbesondere sind Mietnebenkosten die Betriebskosten. Die umlagefähigen Betriebskosten werden vom Mieter in regelmäßigen Zahlungen zur vereinbarten Miete gezahlt.

Beim qualifizierten Mietspiegel der Stadt Homburg wird die reine Nettomiete (= Nettokaltmiete oder Grundmiete) pro Quadratmeter als einheitlicher Mietbegriff zugrunde gelegt. In der Nettokaltmiete sind keinerlei Heizkosten und weitere Betriebskosten nach §§ 1 und 2 BetrKV (Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten – Betriebskostenverordnung) enthalten. Es bleibt anzumerken, dass es den Mietvertragsparteien freisteht, die Verordnung anzuwenden oder nicht.

6. Zeitlicher Rahmen

6.1. Erhebungszeitraum

Die Mieten wurden von Dezember 2007 bis März 2008 durch schriftliche Mieterbefragung erhoben.

6.2. Zeitlicher Geltungsbereich

Der zeitliche Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels beginnt mit der Anerkennung des Mietspiegels. Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben den Mietspiegel in der vorliegenden Form mit der Einverständniserklärung des Protokolls vom 26.01.2010 anerkannt. Die Anerkennung des Stadtrats erfolgte am 29.04.2010. Gemäß § 558d (1) BGB ist der Mietspiegel damit ein qualifizierter Mietspiegel.
Der Arbeitskreis Mietspiegel hat als Datum für den Beginn der Geltungsdauer den 01.07.2010 festgelegt. Der qualifizierte Mietspiegel ist nach zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen (§ 558d (2) BGB).

7. Aufbau des Mietspiegels

Mietspiegeltabellen

Der Mietspiegel ist tabellarisch aufgebaut.

7.1 Tabelle 1 enthält die Basismiete (durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche in Abhängigkeit von den Wohnwertmerkmalen Lage, Wohnungsgröße, Baujahr und Wohnungstyp).

7.2 Tabelle 2 enthält die Zu- und Abschläge (für sonstige wohnwertbeeinflussende Merkmale).
Tabelle 3 enthält die justierten Gesamtzuschläge.
Tabelle 4 enthält die justierten Gesamtabschläge.

Die Berechnung der Vergleichsmiete erfolgt über die Tabelle 1 – Basismiete und die Tabelle 2 – Zu- und Abschläge in Verbindung mit Tabellen 3 und 4.

Tabelle 1 enthält die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche in Abhängigkeit der Wohnwertmerkmale Lage, Wohnungsgröße, Baujahr sowie Wohnungstyp.

In Tabelle 2 sind die Zu- bzw. Abschläge für sonstige wohnwertbeeinflussende Merkmale enthalten. Diese Tabelle ist unterteilt in Zu- und Abschläge, welche bei der Berechnung der Basisnettokaltmiete der Tabelle 1 zusätzlich berücksichtigt werden müssen. In den Tabellen 3 und 4 werden die justierten Gesamtzu- und abschläge angegeben.

Zur Veranschaulichung der Tabellen wird die Vorgehensweise bei der Mietspiegelanwendung an Berechnungsbeispielen unter Punkt 8 gezeigt.

Zur Berechnung Ihrer Vergleichsmiete finden Sie im Anhang ein Formblatt.

7.1. Tabelle 1

			Baujahr	vor 1949			1949 bis 1972			1973 bis 1989			1990 bis 2004			nach 2004		
			Haustyp/Aufzug	MFH ohne Aufzug	MFH mit Aufzug	EFH	MFH ohne Aufzug	MFH mit Aufzug	EFH	MFH ohne Aufzug	MFH mit Aufzug	EFH	MFH ohne Aufzug	MFH mit Aufzug	EFH	MFH ohne Aufzug	MFH mit Aufzug	EFH
Wohnlage	Wohnfläche			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
einfach	bis zu 42 qm.	1	Modellmittelwert	5,29	5,74	5,75	5,63	6,08	6,09	5,87	6,32	6,33	6,08	6,53	6,54	6,20	6,65	6,67
			2/3-Konfidenzintervall	4,65 bis 5,93	5,09 bis 6,39	5,09 bis 6,41	4,99 bis 6,26	5,44 bis 6,71	5,44 bis 6,74	5,24 bis 6,50	5,69 bis 6,95	5,69 bis 6,98	5,45 bis 6,71	5,90 bis 7,16	5,89 bis 7,19	5,57 bis 6,84	6,02 bis 7,28	6,02 bis 7,31
	über 42 qm. bis zu 52 qm.	2	Modellmittelwert	4,54	4,99	5,01	4,88	5,33	5,34	5,13	5,58	5,59	5,34	5,78	5,80	5,46	5,91	5,92
			2/3-Konfidenzintervall	4,28 bis 4,81	4,70 bis 5,28	4,71 bis 5,30	4,64 bis 5,12	5,07 bis 5,59	5,07 bis 5,62	4,89 bis 5,36	5,33 bis 5,83	5,32 bis 5,86	5,09 bis 5,58	5,53 bis 6,04	5,52 bis 6,07	5,22 bis 5,70	5,66 bis 6,16	5,65 bis 6,20
	über 52 qm. bis zu 63 qm.	3	Modellmittelwert	4,35	4,80	4,81	4,68	5,13	5,15	4,93	5,38	5,39	5,14	5,59	5,60	5,26	5,71	5,73
			2/3-Konfidenzintervall	4,11 bis 4,59	4,53 bis 5,06	4,54 bis 5,08	4,47 bis 4,90	4,90 bis 5,37	4,90 bis 5,40	4,72 bis 5,14	5,15 bis 5,61	5,15 bis 5,64	4,93 bis 5,35	5,36 bis 5,82	5,35 bis 5,85	5,05 bis 5,47	5,49 bis 5,94	5,48 bis 5,97
	über 63 qm. bis zu 75 qm.	4	Modellmittelwert	4,20	4,65	4,66	4,53	4,98	5,00	4,78	5,23	5,24	4,99	5,44	5,45	5,11	5,56	5,58
			2/3-Konfidenzintervall	3,97 bis 4,42	4,39 bis 4,90	4,40 bis 4,92	4,34 bis 4,73	4,76 bis 5,20	4,77 bis 5,23	4,59 bis 4,97	5,02 bis 5,44	5,02 bis 5,47	4,80 bis 5,18	5,23 bis 5,65	5,22 bis 5,68	4,92 bis 5,31	5,35 bis 5,77	5,34 bis 5,81
	über 75 qm. bis zu 95 qm.	5	Modellmittelwert	4,05	4,50	4,51	4,39	4,84	4,85	4,63	5,08	5,10	4,84	5,29	5,30	4,96	5,41	5,43
			2/3-Konfidenzintervall	3,76 bis 4,34	4,18 bis 4,81	4,20 bis 4,82	4,12 bis 4,65	4,55 bis 5,12	4,56 bis 5,14	4,37 bis 4,90	4,80 bis 5,36	4,80 bis 5,39	4,57 bis 5,11	5,01 bis 5,57	5,01 bis 5,60	4,70 bis 5,23	5,13 bis 5,69	5,13 bis 5,72
	über 95 qm.	6	Modellmittelwert	3,87	4,32	4,33	4,21	4,66	4,67	4,45	4,90	4,92	4,66	5,11	5,12	4,78	5,23	5,25
			2/3-Konfidenzintervall	3,66 bis 4,08	4,07 bis 4,56	4,09 bis 4,57	4,03 bis 4,38	4,45 bis 4,87	4,46 bis 4,88	4,28 bis 4,62	4,70 bis 5,10	4,71 bis 5,13	4,48 bis 4,84	4,91 bis 5,31	4,91 bis 5,34	4,61 bis 4,96	5,04 bis 5,43	5,03 bis 5,46
mittel	bis zu 42 qm.	7	Modellmittelwert	5,82	6,26	6,28	6,15	6,60	6,62	6,40	6,85	6,86	6,61	7,06	7,07	6,73	7,18	7,19
			2/3-Konfidenzintervall	5,18 bis 6,45	5,63 bis 6,90	5,63 bis 6,93	5,53 bis 6,78	5,98 bis 7,23	5,98 bis 7,25	5,78 bis 7,02	6,23 bis 7,47	6,23 bis 7,50	5,98 bis 7,23	6,43 bis 7,68	6,43 bis 7,71	6,11 bis 7,35	6,56 bis 7,80	6,56 bis 7,83
	über 42 qm. bis zu 52 qm.	8	Modellmittelwert	5,07	5,52	5,53	5,41	5,86	5,87	5,66	6,10	6,12	5,86	6,31	6,33	5,99	6,44	6,45
			2/3-Konfidenzintervall	4,82 bis 5,32	5,26 bis 5,79	5,26 bis 5,81	5,19 bis 5,62	5,63 bis 6,09	5,62 bis 6,12	5,45 bis 5,86	5,88 bis 6,33	5,87 bis 6,36	5,65 bis 6,08	6,09 bis 6,53	6,08 bis 6,57	5,78 bis 6,20	6,22 bis 6,65	6,20 bis 6,70
	über 52 qm. bis zu 63 qm.	9	Modellmittelwert	4,87	5,32	5,34	5,21	5,66	5,67	5,46	5,91	5,92	5,67	6,12	6,13	5,79	6,24	6,25
			2/3-Konfidenzintervall	4,66 bis 5,09	5,08 bis 5,57	5,09 bis 5,58	5,03 bis 5,39	5,46 bis 5,87	5,46 bis 5,89	5,28 bis 5,63	5,72 bis 6,10	5,71 bis 6,13	5,49 bis 5,85	5,92 bis 6,31	5,91 bis 6,35	5,61 bis 5,97	6,05 bis 6,43	6,04 bis 6,47
	über 63 qm. bis zu 75 qm.	10	Modellmittelwert	4,72	5,17	5,19	5,06	5,51	5,52	5,31	5,76	5,77	5,52	5,97	5,98	5,64	6,09	6,10
			2/3-Konfidenzintervall	4,53 bis 4,92	4,95 bis 5,40	4,96 bis 5,42	4,90 bis 5,22	5,33 bis 5,70	5,33 bis 5,72	5,16 bis 5,46	5,58 bis 5,93	5,58 bis 5,96	5,36 bis 5,67	5,79 bis 6,14	5,78 bis 6,18	5,49 bis 5,79	5,92 bis 6,26	5,91 bis 6,30
	über 75 qm. bis zu 95 qm.	11	Modellmittelwert	4,58	5,03	5,04	4,91	5,36	5,38	5,16	5,61	5,62	5,37	5,82	5,83	5,49	5,94	5,95
			2/3-Konfidenzintervall	4,31 bis 4,84	4,73 bis 5,32	4,75 bis 5,33	4,67 bis 5,16	5,10 bis 5,62	5,11 bis 5,64	4,92 bis 5,40	5,36 bis 5,86	5,36 bis 5,89	5,13 bis 5,61	5,57 bis 6,07	5,56 bis 6,10	5,25 bis 5,73	5,69 bis 6,19	5,69 bis 6,22
	über 95 qm.	12	Modellmittelwert	4,40	4,85	4,86	4,73	5,18	5,20	4,98	5,43	5,44	5,19	5,64	5,65	5,31	5,76	5,77
			2/3-Konfidenzintervall	4,22 bis 4,58	4,63 bis 5,06	4,65 bis 5,07	4,60 bis 4,87	5,01 bis 5,35	5,02 bis 5,37	4,85 bis 5,11	5,27 bis 5,59	5,27 bis 5,61	5,06 bis 5,32	5,48 bis 5,80	5,48 bis 5,82	5,18 bis 5,44	5,61 bis 5,91	5,60 bis 5,95
gut	bis zu 42 qm.	13	Modellmittelwert	5,99	6,44	6,45	6,33	6,78	6,79	6,58	7,03	7,04	6,78	7,23	7,25	6,91	7,36	7,37
			2/3-Konfidenzintervall	5,36 bis 6,63	5,80 bis 7,08	5,80 bis 7,10	5,70 bis 6,95	6,15 bis 7,41	6,15 bis 7,43	5,95 bis 7,20	6,40 bis 7,65	6,40 bis 7,68	6,16 bis 7,41	6,61 bis 7,86	6,61 bis 7,88	6,28 bis 7,53	6,74 bis 7,98	6,73 bis 8,01
	über 42 qm. bis zu 52 qm.	14	Modellmittelwert	5,25	5,70	5,71	5,58	6,03	6,05	5,83	6,28	6,29	6,04	6,49	6,50	6,16	6,61	6,62
			2/3-Konfidenzintervall	5,00 bis 5,49	5,43 bis 5,96	5,44 bis 5,98	5,37 bis 5,80	5,80 bis 6,27	5,80 bis 6,29	5,62 bis 6,04	6,06 bis 6,50	6,05 bis 6,54	5,83 bis 6,25	6,27 bis 6,71	6,26 bis 6,75	5,95 bis 6,37	6,40 bis 6,83	6,38 bis 6,87
	über 52 qm. bis zu 63 qm.	15	Modellmittelwert	5,05	5,50	5,51	5,39	5,84	5,85	5,64	6,08	6,10	5,84	6,29	6,31	5,97	6,42	6,43
			2/3-Konfidenzintervall	4,83 bis 5,27	5,26 bis 5,74	5,27 bis 5,76	5,20 bis 5,57	5,63 bis 6,04	5,63 bis 6,07	5,46 bis 5,81	5,89 bis 6,28	5,89 bis 6,31	5,66 bis 6,02	6,10 bis 6,48	6,09 bis 6,52	5,79 bis 6,14	6,23 bis 6,60	6,21 bis 6,64
	über 63 qm. bis zu 75 qm.	16	Modellmittelwert	4,90	5,35	5,36	5,24	5,69	5,70	5,49	5,93	5,95	5,69	6,14	6,16	5,82	6,27	6,28
			2/3-Konfidenzintervall	4,70 bis 5,10	5,12 bis 5,58	5,13 bis 5,59	5,08 bis 5,40	5,50 bis 5,87	5,50 bis 5,90	5,33 bis 5,64	5,76 bis 6,11	5,76 bis 6,14	5,54 bis 5,85	5,97 bis 6,31	5,96 bis 6,35	5,66 bis 5,97	6,10 bis 6,43	6,09 bis 6,47
	über 75 qm. bis zu 95 qm.	17	Modellmittelwert	4,75	5,20	5,21	5,09	5,54	5,55	5,34	5,79	5,80	5,54	5,99	6,01	5,67	6,12	6,13
			2/3-Konfidenzintervall	4,48 bis 5,02	4,91 bis 5,49	4,92 bis 5,50	4,85 bis 5,33	5,28 bis 5,80	5,29 bis 5,82	5,10 bis 5,57	5,53 bis 6,04	5,54 bis 6,06	5,30 bis 5,78	5,74 bis 6,24	5,74 bis 6,27	5,43 bis 5,91	5,87 bis 6,36	5,87 bis 6,39
	über 95 qm.	18	Modellmittelwert	4,57	5,02	5,03	4,91	5,36	5,37	5,16	5,61	5,62	5,36	5,81	5,83	5,49	5,94	5,95
			2/3-Konfidenzintervall	4,39 bis 4,75	4,81 bis 5,24	4,83 bis 5,24	4,77 bis 5,05	5,19 bis 5,53	5,20 bis 5,54	5,03 bis 5,28	5,45 bis 5,76	5,45 bis 5,78	5,23 bis 5,50	5,66 bis 5,97	5,66 bis 6,00	5,36 bis 5,62	5,79 bis 6,09	5,78 bis 6,12
sehr gut	bis zu 42 qm.	19	Modellmittelwert	6,08	6,53	6,54	6,42	6,87	6,88	6,66	7,11	7,13	6,87	7,32	7,33	6,99	7,44	7,46
			2/3-Konfidenzintervall	5,44 bis 6,72	5,89 bis 7,17	5,89 bis 7,19	5,79 bis 7,04	6,24 bis 7,49	6,24 bis 7,52	6,04 bis 7,29	6,49 bis 7,74	6,49 bis 7,76	6,25 bis 7,50	6,70 bis 7,94	6,70 bis 7,97	6,37 bis 7,62	6,82 bis 8,07	6,82 bis 8,10
	über 42 qm. bis zu 52 qm.	20	Modellmittelwert	5,33	5,78	5,80	5,67	6,12	6,13	5,92	6,37	6,38	6,13	6,58	6,59	6,25	6,70	6,71
			2/3-Konfidenzintervall	5,08 bis 5,58	5,52 bis 6,05	5,52 bis 6,07	5,45 bis 5,89	5,89 bis 6,35	5,89 bis 6,38	5,71 bis 6,13	6,15 bis 6,59	6,14 bis 6,63	5,91 bis 6,34	6,35 bis 6,80	6,34 bis 6,84	6,04 bis 6,46	6,48 bis 6,92	6,47 bis 6,96
	über 52 qm. bis zu 63 qm.	21	Modellmittelwert	5,14	5,59	5,60	5,48	5,93	5,94	5,72	6,17	6,19	5,93	6,38	6,39	6,05	6,50	6,52
			2/3-Konfidenzintervall	4,92 bis 5,36	5,35 bis 5,83	5,35 bis 5,85	5,29 bis 5,66	5,72 bis 6,13	5,72 bis 6,16	5,54 bis 5,90	5,98 bis 6,37	5,97 bis 6,40	5,75 bis 6,11	6,19 bis 6,57	6,18 bis 6,61	5,87 bis 6,23	6,32 bis 6,69	6,30 bis 6,73
	über 63 qm. bis zu 75 qm.	22	Modellmittelwert	4,99	5,44	5,45	5,33	5,78	5,79	5,57	6,02	6,04	5,78	6,23	6,24	5,90	6,35	6,37
			2/3-Konfidenzintervall	4,79 bis 5,19	5,21 bis 5,67	5,22 bis 5,68	5,16 bis 5,49	5,59 bis 5,96	5,59 bis 5,99	5,42 bis 5,73	5,85 bis 6,20	5,84 bis 6,23	5,62 bis 5,94	6,06 bis 6,40	6,05 bis 6,44	5,75 bis 6,06	6,19 bis 6,52	6,17 bis 6,56
	über 75 qm. bis zu 95 qm.	23	Modellmittelwert	4,84	5,29	5,30	5,18	5,63	5,64	5,42	5,87	5,89	5,63	6,08	6,09	5,76	6,20	6,22
			2/3-Konfidenzintervall	4,57 bis 5,11	5,00 bis 5,58	5,01 bis 5,59	4,93 bis 5,42	5,37 bis 5,89	5,37 bis 5,91	5,19 bis 5,66	5,62 bis 6,13	5,62 bis 6,15	5,39 bis 5,87	5,83 bis 6,33	5,83 bis 6,36	5,52 bis 5,99	5,96 bis 6,45	5,95 bis 6,48
	über 95 qm.	24	Modellmittelwert	4,66	5,11	5,12	5,00	5,45	5,46	5,24	5,69	5,71	5,45	5,90	5,91	5,58	6,03	6,04
			2/3-Konfidenzintervall	4,48 bis 4,84	4,89 bis 5,32	4,91 bis 5,33	4,86 bis 5,14	5,28 bis 5,62	5,29 bis 5,63	5,11 bis 5,37	5,54 bis 5,85	5,54 bis 5,87	5,32 bis 5,59	5,75 bis 6,06	5,74 bis 6,09	5,44 bis 5,71	5,87 bis 6,18	5,87 bis 6,21

7.2. Zu- und Abschläge für sonstige Wohnwertmerkmale

Tabelle 2:

Sonstige Wohnwertmerkmal	Zuschlag	Abschlag
Heizung/ Sanitärausstattung		
Heizungsausstattung		
Ausschließlich Einzelöfen		3,7 %
Zentral-/ Etagenheizung	Keine Zu- bzw. Abschläge	
Zentral-/ Etagenheizung **und** Einzelöfen[1]	4,0 %	
Sanitärausstattung		
Nur Bad oder nur WC		2,3 %
Bad mit WC		0,5 %
Bad und WC getrennt	1,4 %	
Bad mit WC plus Gäste-WC	3,2 %	
Sonstige Ausstattungen		
Isolierverglaste Fenster:		
ja	0,3 %	
nein		2,0 %
Anzahl der Garagen ohne Berechnung		
0		0,6 %
1	2,8 %	
Gebäudemodernisierung innerhalb der letzten 15 Jahre		
Wärmedämmung der Fassade		
Vollständig modernisiert	0,6 %	
Teilweise modernisiert	0,2 %	
Nicht modernisiert		0,2 %
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung		
Vollständig modernisiert	1,4 %	
Teilweise modernisiert	0,6 %	
Nicht modernisiert		0,3 %
Erneuerung der Elektro-/ Wasser- und Abwasserleitungen		
Vollständig modernisiert	2,2 %	
Teilweise modernisiert	0,9 %	
Nicht modernisiert		0,4 %
Erneuerung der Heizungsanlage		
Vollständig modernisiert	0,3 %	
Nicht modernisiert	Keine Zu- bzw. Abschläge	

[1] Zentralheizung und zusätzlicher offener Kamin etc.

Wohnungsmodernisierung innerhalb der letzten 15 Jahre		
Baderneuerung		
Vollständig modernisiert	1,6 %	
Teilweise modernisiert	0,5 %	
Nicht modernisiert		0,6 %
Erneuerung der Elektroinstallation		
Vollständig modernisiert	3,0 %	
Teilweise modernisiert	1,2 %	
Nicht modernisiert		0,5 %
Erneuerung und Sanierung der Fußböden		
Vollständig modernisiert	2,2 %	
Teilweise modernisiert	0,6 %	
Nicht modernisiert		0,8 %
Summe:	Max. 21,6 %	Max. 11,4 %

An dieser Stelle wird noch darauf hingewiesen, dass die Zu- und Abschläge nur bedingt miteinander zu verrechnen sind. Je mehr Zu- bzw. Abschlagfaktoren herangezogen werden, desto stärker ist der kumulierte Gesamtzu- bzw. -abschlag zu kürzen. Diese gekürzten Gesamtzu- bzw. -abschläge werden als justierte Gesamtzu- bzw. -abschläge bezeichnet und sind aus den Tabellen 3 und 4 zu entnehmen.

Tabelle 3: Justierte Gesamtzuschläge

AZ[3] / SZ[2]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1%	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%
2%	2,0%	1,9%	1,8%	1,8%	1,7%	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%	1,3%	1,2%
3%	3,0%	2,9%	2,8%	2,6%	2,5%	2,4%	2,3%	2,2%	2,0%	1,9%	1,8%
4%	4,0%	3,8%	3,7%	3,5%	3,4%	3,2%	3,0%	2,9%	2,7%	2,6%	2,4%
5%	5,0%	4,8%	4,6%	4,4%	4,2%	4,0%	3,8%	3,6%	3,4%	3,2%	3,0%
6%	6,0%	5,8%	5,5%	5,3%	5,0%	4,8%	4,6%	4,3%	4,1%	3,8%	3,6%
7%	7,0%	6,7%	6,4%	6,2%	5,9%	5,6%	5,3%	5,0%	4,8%	4,5%	4,2%
8%	8,0%	7,7%	7,4%	7,0%	6,7%	6,4%	6,1%	5,8%	5,4%	5,1%	4,8%
9%	9,0%	8,6%	8,3%	7,9%	7,6%	7,2%	6,8%	6,5%	6,1%	5,8%	5,4%
10%	10,0%	9,6%	9,2%	8,8%	8,4%	8,0%	7,6%	7,2%	6,8%	6,4%	6,0%
11%	11,0%	10,6%	10,1%	9,7%	9,2%	8,8%	8,4%	7,9%	7,5%	7,0%	6,6%
12%	12,0%	11,5%	11,0%	10,6%	10,1%	9,6%	9,1%	8,6%	8,2%	7,7%	7,2%
13%	13,0%	12,5%	12,0%	11,4%	10,9%	10,4%	9,9%	9,4%	8,8%	8,3%	7,8%
14%	14,0%	13,4%	12,9%	12,3%	11,8%	11,2%	10,6%	10,1%	9,5%	9,0%	8,4%
15%	15,0%	14,4%	13,8%	13,2%	12,6%	12,0%	11,4%	10,8%	10,2%	9,6%	9,0%
16%	16,0%	15,4%	14,7%	14,1%	13,4%	12,8%	12,2%	11,5%	10,9%	10,2%	9,6%
17%	17,0%	16,3%	15,6%	15,0%	14,3%	13,6%	12,9%	12,2%	11,6%	10,9%	10,2%
18%	18,0%	17,3%	16,6%	15,8%	15,1%	14,4%	13,7%	13,0%	12,2%	11,5%	10,8%
19%	19,0%	18,2%	17,5%	16,7%	16,0%	15,2%	14,4%	13,7%	12,9%	12,2%	11,4%
20%	20,0%	19,2%	18,4%	17,6%	16,8%	16,0%	15,2%	14,4%	13,6%	12,8%	12,0%
21%	21,0%	20,2%	19,3%	18,5%	17,6%	16,8%	16,0%	15,1%	14,3%	13,4%	12,6%
22%	22,0%	21,1%	20,2%	19,4%	18,5%	17,6%	16,7%	15,8%	15,0%	14,1%	13,2%

Tabelle 4: Justierte Gesamtabschläge

AA[5] / SA[4]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1%	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%	0,9%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%
2%	2,0%	1,9%	1,9%	1,8%	1,7%	1,7%	1,6%	1,5%	1,5%	1,4%
3%	3,0%	2,9%	2,8%	2,7%	2,6%	2,5%	2,4%	2,3%	2,2%	2,1%
4%	4,0%	3,9%	3,7%	3,6%	3,5%	3,3%	3,2%	3,1%	2,9%	2,8%
5%	5,0%	4,8%	4,7%	4,5%	4,3%	4,2%	4,0%	3,8%	3,7%	3,5%
6%	6,0%	5,8%	5,6%	5,4%	5,2%	5,0%	4,8%	4,6%	4,4%	4,2%
7%	7,0%	6,8%	6,5%	6,3%	6,1%	5,8%	5,6%	5,4%	5,1%	4,9%
8%	8,0%	7,7%	7,5%	7,2%	6,9%	6,7%	6,4%	6,1%	5,9%	5,6%
9%	9,0%	8,7%	8,4%	8,1%	7,8%	7,5%	7,2%	6,9%	6,6%	6,3%
10%	10,0%	9,7%	9,3%	9,0%	8,7%	8,3%	8,0%	7,7%	7,3%	7,0%
11%	11,0%	10,6%	10,3%	9,9%	9,5%	9,2%	8,8%	8,4%	8,1%	7,7%
12%	12,0%	11,6%	11,2%	10,8%	10,4%	10,0%	9,6%	9,2%	8,8%	8,4%

[2] SZ: Summe der prozentualen Zuschläge
[3] AZ: Anzahl der prozentualen Zuschläge
[4] SA: Summe der prozentualen Abschläge
[5] AA: Anzahl der prozentualen Abschläge

Unter Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit lässt sich anhand der Tabellen 1 bis 4 eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln, die pro Monat für eine Wohnung gezahlt wird. Wie die statistische Auswertung gezeigt hat, können die Mietpreise vergleichbarer Wohnungen jedoch voneinander abweichen. Diese Differenzen sind sowohl durch nicht erfasste Unterschiede der Wohnwertmerkmale als auch durch die Preisgestaltung des freien Wohnungsmarktes begründet.

7.3 Monatliche Garagenmiete

Der Median (die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt) der Garagen-/ Tiefgaragenstellplatzmieten beträgt **30,00 EUR pro Monat.**

Je höher die Wohndichte und je geringer das Garagenangebot ist, desto höher sind die Garagen- und Tiefgaragenmieten.

8. Beispiele für die Anwendung des Mietspiegels

Beispiel 1

Für eine Mietwohnung in der Straße XY mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden: 80 m² Wohnfläche, gute Wohnlage, Baujahr 1969, EFH, Zentralheizung, Bad mit WC, isolierverglaste Fenster, keine Garage in der Nettokaltmiete enthalten.

Gebäudemodernisierung:

- Wärmedämmung der Fassade (vollständig modernisiert vor 10 Jahren)
- Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung (teilweise modernisiert)
- keine weiteren Modernisierungen.

Wohnungsmodernisierung:

- Baderneuerung (vollständig modernisiert)
- Erneuerung der Elektroinstallation (teilweise modernisiert)
- Erneuerung/Sanierung der Fußböden (vollständig modernisiert)

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
Schritt 1: Lagezuordnung Entnehmen Sie die Lage Ihrer Wohnung aus dem Straßenverzeichnis unter Pkt. 9 **Schritt 2: Ermittlung der Basisnettomiete** Ordnen Sie Ihre Wohnung entsprechend Wohnungsgröße, Lage, Gebäudealter und Wohnungstyp einer entsprechenden Zelle der Tabelle 1 zu. Hier finden Sie die Basisnettomiete Ihrer Wohnung.		
Ermittlung der Basisnettomiete (Schritte 1 und 2):	80 m² Wohnfläche Wohnlage: gut Baujahr 1969 EFH	5,55 EUR/m²
Schritt 3: Erfassung zutreffender Zuschläge Überprüfen Sie, ob sonstige Wohnwertmerkmale der Tabelle 2 auf Ihre Wohnung zutreffen und entnehmen Sie dann die entsprechenden Prozentsätze der Spalte "Zuschläge".		
Erfassung zutreffender Zuschläge (Schritt 3)	Isolierverglaste Fenster **Gebäudemodernisierung:** Wärmedämmung der Fassade (vollständig modernisiert vor 10 Jahren) Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung (teilweise modernisiert)	0,3% 0,6% 0,6%

	Wohnungsmodernisierung: Baderneuerung (vollständig modernisiert) Erneuerung der Elektroinstallation (teilweise modernisiert) Erneuerung/Sanierung der Fußböden (vollständig modernisiert)	 1,6% 1,2% 2,2%
Schritt 4: Summe der Zuschläge / Anzahl der Zuschläge Addieren Sie die Zuschläge und bestimmen Sie die Anzahl der Zuschläge.		
Summe der Zuschläge **Anzahl der Zuschläge**		6,5% 6
Schritt 5: Justierte Gesamtzuschläge Ermitteln Sie in der Tabelle 3 entsprechend der Summe der Zuschläge sowie der Anzahl der Zuschläge das zutreffende Feld. Übernehmen Sie diesen Prozentwert. Damit erhalten Sie einen justierten Gesamtzuschlag. Sollte die Summe der Zuschläge keine ganze Zahl sein, so ist der justierte Gesamtzuschlag durch Mittelung der beiden in Frage kommenden Prozentsätze zu bestimmen.		
Justierte Gesamtzuschläge (Schritt 5)	AZ = 6 SZ = 6,5% 4,8% (für AZ = 6 und SZ = 6%) 5,6% (für AZ = 6 und SZ =7%) 0,5 x 4,8% + 0,5 x 5,6% =	 5,2%
Schritt 6: Erfassung zutreffender Abschläge Überprüfen Sie, ob Wohnwertmerkmale der Tabelle 2 auf Ihre Wohnung zutreffen und entnehmen Sie dann die entsprechenden Prozentsätze der Spalte "Abschläge".		
Erfassung zutreffender Abschläge (Schritt 6)	Bad mit WC Anzahl Garagen ohne Berechnung: 0. **Gebäudemodernisierung:** Erneuerung der Elektro-/Wasser- und Abwasserleitungen (nicht modernisiert)	0,5% 0,6% 0,4%
Schritt 7: Summe der Abschläge / Anzahl der Abschläge Addieren Sie die Abschläge und bestimmen Sie die Anzahl der Abschläge		
Summe der Abschläge **Anzahl der Abschläge**		1,5% 3
Schritt 8: Justierte Gesamtabschläge: Ermitteln Sie in der Tabelle 4 entsprechend der Summe der Abschläge sowie der Anzahl der Abschläge das zutreffende Feld. Übernehmen Sie diesen Prozentwert. Damit erhalten Sie einen justierten Gesamtabschlag. Sollte die Summe der Abschläge keine ganze Zahl sein, so ist der justierte Gesamtabschlag durch Mittelung der beiden in Frage kommenden Prozentsätze zu bestimmen.		

Justierte Gesamtabschläge (Schritt 8)	AA = 3 SA = 1,5% 0,9% (für AA = 3 und SA = 1%) 1,9% (für AA = 3 und SA = 2%) 0,5 x 0,9% + 0,5 x 1,9% =	1,4%
Schritt 9: Summe der justierten Zu- / Abschläge Bilden Sie nun die Differenz der (Ergebnisse der Schritte 5 und 8) justierten Zu- und Abschläge		
Differenz der justierten Zu-/Abschläge (Schritt 9)	5,2% - 1,4% =	3,8%
Schritt 10: Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² ergibt sich durch Addition von Basismiete (Ergebnis Schritt 2) und dem Produkt aus Basismiete und Prozentwert der justierten Zu- und Abschläge (Ergebnis aus Schritt 9 mit Basismiete Schritt 2 multipliziert). Das Ergebnis ist kaufmännisch auf 2 Stellen nach dem Komma (Cents) zu runden.		
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Schritt 10)	5,55 EUR/m² + (0,038 x 5,55 EUR/m²) =5,55 + 0,2109 = 5,7609	5,76 EUR/m²
Schritt 11: Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete Die durchschnittliche Vergleichsmiete ergibt sich als Produkt der zuvor ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² und der Wohnfläche.		
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Schritt 11)	(durchschnittliche Vergleichsmiete pro m²) x Wohnfläche: 5,76 EUR/m² x 80 m²	460,80 EUR

Beispiel 2

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden: 60 m² Wohnfläche, einfache Wohnlage, Baujahr nach 2004, MFH ohne Aufzug, Zentralheizung und Einzelöfen, Bad und WC getrennt plus Gäste-WC, isolierverglaste Fenster, Garage wird gesondert gezahlt, keine Wohnungs-/ Gebäudemodernisierung.

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
Ermittlung der Basisnettomiete (Schritte 1 bis 2)	60 m² Wohnfläche Wohnlage: einfach Baujahr: nach 2004 MFH ohne Aufzug	5,26 EUR/m²
Erfassung zutreffender Zuschläge (Schritt 3)	Zentral-/Etagenheizung und Einzelöfen Bad mit WC plus Gäste-WC Isolierverglaste Fenster	4% 3,2% 0,3%
Summe der Zuschläge **Anzahl der Zuschläge** (Schritt 4)		7,5% 3
Justierte Gesamtzuschläge (Schritt 5)	AZ = 3 SZ = 7,5% 6,4% (für AZ = 3 und SZ = 7) 7,4% (für AZ = 3 und SZ = 8) 0,5 x 6,4% + 0,5 x 7,4% =	 6,9%
Erfassung zutreffender Abschläge (Schritt 6)	Anzahl Garagen ohne Berechnung: 0. **Gebäudemodernisierung:** Wärmedämmung der Fassade (nicht modernisiert) Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung (nicht modernisiert) Erneuerung der Elektro-/Wasser- und Abwasserleitungen (nicht modernisiert) **Wohnungsmodernisierung:** Baderneuerung (nicht modernisiert) Erneuerung der Elektroinstallation (nicht modernisiert) Erneuerung/Sanierung der Fußböden (nicht	0,6% 0,2% 0,3% 0,4% 0,6% 0,5% 0,8%

	modernisiert)	
Summe der Abschläge **Anzahl der Abschläge** (Schritt 7)		3,4% 7
Justierte Gesamtabschläge (Schritt 8)	AA = 7 SA = 3,4% 2,4% (für AA = 7 und SA = 3%) 3,2% (für AA = 7 und SA = 4%) 0,6 x 2,4% + 0,4 x 3,2% = (gewichtetes arithmetisches Mittel, da näher an 3% als an 4%)	2,7%
Differenz der justierten Zu-/Abschläge (Schritt 9)	6,9% - 2,7% =	4,2%
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Schritt 10)	5,26 EUR/m² + (0,042 x 5,26 EUR/m²) =5,26 + 0,22092 = 5,48092	5,48 EUR/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Schritt 11)	(durchschnittliche Vergleichsmiete pro m²) x Wohnfläche: 5,48 EUR/m² x 60 m²	328,80 EUR

9. Straßenverzeichnis mit Wohnlagenbestimmung

In § 558 Abs. 2 BGB sind die mietpreisbildenden Faktoren benannt, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden können. Neben Faktoren wie Art, Ausstattung, Wohnungsgröße und Beschaffenheit bildet die Wohnlage einen der abschließend genannten Faktoren. Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes von Bedeutung.

Um eine objektive und nachvollziehbare Vorgehensweise der Wohnlagenbeurteilung zu gewährleisten, wurden fünf Merkmalsgruppen gebildet:

§ Infrastruktur
§ Stadtgrün
§ Wertschätzung
§ Straßenbild
§ Belastungen als Korrektur

Innerhalb dieser Merkmalsgruppen wurden Punkte vergeben, die eine Einstufung in unterschiedliche Wohnlagengruppen ermöglichen. Anhand der Gesamtpunkte wurde eine Einstufung in vier Wohnlagengruppen vorgenommen. Die Wohnlagenbewertung wurde in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel und dem Gutachterausschuss am 26.01.2010 beschlossen. Das Ergebnis wird in Form eines Straßenverzeichnisses als Bestandteil des Mietspiegels veröffentlicht.

Die Wohnlagenbewertung wird zunächst flächenhaft für einzelne Stadtteile vorgenommen, hierbei werden insbesondere Infrastruktur und Verkehrsanbindung berücksichtigt. Soweit möglich werden einzelne Straßen innerhalb der Stadtteile gesondert betrachtet. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Wohnlageneinstufung im Einzelfall jeweils zu überprüfen ist.

Anhand des nachfolgenden Straßenverzeichnisses finden Sie die zugeordnete Wohnlage Ihrer Straße. Die Einstufung sieht vier Unterteilungen vor:

Wohnlage A	**sehr gut**
Wohnlage B	**gut**
Wohnlage C	**mittel**
Wohnlage D	**einfach**

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Dorfstraße		Altbreitenfelder Hof	D
Hattweilerweg		Altbreitenfelder Hof	D
Ackerweg		Beeden	B
Altstadter Straße		Beeden	B
Am Galgenberg		Beeden	B
Am Neuen Schulhaus		Beeden	B
Am Spieß		Beeden	A
An der Kiesgrube	3 bis 26	Beeden	B
An der Kiesgrube	28 bis 36	Beeden	A
An der Schildwache		Beeden	A
Auf dem Hübel		Beeden	B
Bliesberger Straße		Beeden	C
Blieskasteler Straße		Beeden	C
Bogenstraße		Beeden	B
Brückenstraße		Beeden	B
Chlodwigstraße		Beeden	B
Ernteweg		Beeden	A
Feldstraße		Beeden	B
Felsenbrunnenstraße		Beeden	B
Flurstraße		Beeden	B
Hirtenstraße		Beeden	B
Hofstraße	1 bis 9	Beeden	B
Hofstraße	10 bis 23	Beeden	B
Im Höfchen		Beeden	B
Kieselweg		Beeden	A
Kirchhofstraße		Beeden	B
Kirkeler Straße		Beeden	B
Kraftwerkstraße	ab 17	Beeden	A
Kraftwerkstraße	1 bis 16	Beeden	B
Pestalozzistraße		Beeden	C
Pirminiusstraße	1 bis 26	Beeden	C

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Pirminiusstraße	48 bis 82	Beeden	C
Remigiusstraße		Beeden	B
Sandweg		Beeden	C
Schwarzweiherstraße		Beeden	B
Tonweg		Beeden	A
Turmstraße		Beeden	B
Unterm Beeder Hof		Beeden	A
Westbahnhofstraße		Beeden	B
Wiesenstraße		Beeden	B
Ziegelhütte		Beeden	A
Zum Alten Kanal		Beeden	A
Zur Beeder Mühle		Beeden	A
Brandenburger Straße		Berliner Wohnpark	B
Charlottenburger Straße		Berliner Wohnpark	C
Dahlemer Straße		Berliner Wohnpark	B
Hallesche Straße		Berliner Wohnpark	B
Kreuzberger Straße		Berliner Wohnpark	B
Magdeburger Straße		Berliner Wohnpark	B
Moabiter Straße		Berliner Wohnpark	B
Neuköllner Straße		Berliner Wohnpark	B
Potsdamer Straße		Berliner Wohnpark	B
Preußenstraße		Berliner Wohnpark	B
Reinickendorfer Straße		Berliner Wohnpark	B
Rixdorfer Straße		Berliner Wohnpark	B
Schöneberger Straße		Berliner Wohnpark	B
Steglitzer Straße		Berliner Wohnpark	B
Tegeler Straße		Berliner Wohnpark	B
Tempelhofer Straße		Berliner Wohnpark	C
Tiergartenstraße		Berliner Wohnpark	B
Weddinger Straße		Berliner Wohnpark	B
Wilmersdorfer Straße		Berliner Wohnpark	B

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Zehlendorfer Straße		Berliner Wohnpark	B
Am Gutshof		Bruchhof	B
Am Heidenacker		Bruchhof	D
Am Schelmenkopf		Bruchhof	B
Asternweg		Bruchhof	B
Bahnweg		Bruchhof	D
Bechhofer Straße		Bruchhof	C
Beerenweg		Bruchhof	B
Cannaweg		Bruchhof	B
Closenbruchstraße		Bruchhof	D
Dahlienweg		Bruchhof	B
Distelweg		Bruchhof	B
Erbacher Straße		Bruchhof	C
Feuerdornweg		Bruchhof	B
Fliederstraße		Bruchhof	B
Geranienweg		Bruchhof	B
Heidebruchstraße	1 bis 63	Bruchhof	C
Johannesstraße		Bruchhof	B
Kaiserslauterer Straße		Bruchhof	D
Kehrberg		Bruchhof	C
Lilienstraße		Bruchhof	B
Nelkenweg		Bruchhof	C
Rosenstraße		Bruchhof	B
Sanddornweg		Bruchhof	B
Tulpenweg		Bruchhof	B
Von-Stumm-Straße		Bruchhof	D
Am Alten Bahnhof		Einöd	C
Am Asenbühl		Einöd	B
Am Großen Acker		Einöd	B
Am Krämer		Einöd	C
Am Rieselberg	1 bis 15	Einöd	B

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Am Rieselberg	16 bis 35	Einöd	A
An den Kastanien		Einöd	C
An der Mühlklamm		Einöd	C
Blumenstraße		Einöd	B
Breitensteinstraße		Einöd	B
Brühlstraße		Einöd	C
Büchnerstraße		Einöd	B
Donaustraße		Einöd	B
Eichendorffstraße		Einöd	B
Ernstweilerstraße		Einöd	C
Felsenstraße		Einöd	B
Fontanestraße		Einöd	B
Frühlingstraße		Einöd	B
Gartenstraße		Einöd	B
Hauptstraße		Einöd	C
Hebbelstraße		Einöd	B
Heinestraße		Einöd	B
Heinrich-Spoerl-Straße	4 bis 10	Einöd	C
Heinrich-Spoerl-Straße	5 bis 40	Einöd	B
Im Wieschen		Einöd	B
Ingweilerstraße		Einöd	C
Kandelgrundstraße		Einöd	B
Kantstraße		Einöd	B
Karl-Leibrock-Straße		Einöd	B
Kästenbergstraße		Einöd	B
Kirchenpfad		Einöd	C
Krummrechstraße		Einöd	B
Lenaustraße		Einöd	B
Neunmorgenstraße	1 bis 7	Einöd	C
Neunmorgenstraße	9 bis 13	Einöd	C
Neunmorgenstraße	15 bis 23	Einöd	B

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Nillbergstraße		Einöd	B
Ober der Kirche		Einöd	B
Oberer Krämer		Einöd	B
Ospelstraße		Einöd	B
Rilkestraße		Einöd	B
Stefan-Zweig-Straße		Einöd	B
Steinbergstraße	1 bis 14	Einöd	B
Steinbergstraße	15 bis 46	Einöd	A
Theodor-Storm-Straße		Einöd	B
Theo-Greiner-Straße		Einöd	C
Thomas-Mann-Straße		Einöd	B
Traubenbergstraße		Einöd	B
Wustentalstraße		Einöd	C
Zum Einöder Tal		Einöd	B
Zum Marienhof		Einöd	B
Albert-Schweitzer-Straße		Erbach	B
Alt-Homburger-Straße		Erbach	B
Am Denkmal		Erbach	C
Am Hochpfad		Erbach	B
Am Hochrech		Erbach	B
Am kleinen Weiher		Erbach	B
Am Schützenhof		Erbach	D
Am Wasserturm		Erbach	B
An der Sandrennbahn		Erbach	C
Angelikastraße		Erbach	B
August-Macke-Straße		Erbach	B
Baldungstraße		Erbach	C
Berliner Straße	2 bis 46	Erbach	C
Berliner Straße	48 bis 58	Erbach	C
Berliner Straße	80 bis 125	Erbach	C
Berliner Straße	132	Erbach	C

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Bernwardstraße	1 bis 47a	Erbach	C
Bernwardstraße	48 bis 69	Erbach	B
Bethelstraße		Erbach	B
Beuthener Straße		Erbach	C
Blütenstraße		Erbach	B
Böcklinstraße		Erbach	D
Bodelschwinghstraße		Erbach	B
Breslauer Straße		Erbach	C
Brieger Straße		Erbach	C
Buschstraße		Erbach	C
Cranachstraße	1 bis 18	Erbach	C
Cranachstraße	25	Erbach	C
Danziger Straße		Erbach	C
Dürerstraße	1 bis 122	Erbach	C
Dürerstraße	123 bis 148	Erbach	C
Dürerstraße	135 bis 186	Erbach	C
Eckerstraße		Erbach	C
Eduardstraße		Erbach	C
Eichheckstraße		Erbach	C
Emil-Nolde-Straße		Erbach	B
Fabrikstraße		Erbach	C
Feuerbachstraße		Erbach	B
Friedrichstraße		Erbach	B
Georgstraße		Erbach	C
Glanstraße		Erbach	D
Glatzer Straße		Erbach	C
Gleiwitzer Straße		Erbach	C
Gleiwitzer Straße		Erbach	C
Grünewaldstraße		Erbach	C
Gutenbergstraße		Erbach	B
Hasenäckerstraße	1 bis 23	Erbach	C

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Hasenäckerstraße	29 bis 83	Erbach	D
Heckenweg		Erbach	B
Hirschberger Straße		Erbach	B
Holbeinstraße		Erbach	C
Hügelweg		Erbach	C
Im Winkel		Erbach	C
Inastraße		Erbach	D
Karolinenstraße		Erbach	B
Kaufmannstraße		Erbach	B
Kettelerstraße		Erbach	B
Kollwitzstraße		Erbach	B
Langenäckerstraße		Erbach	B
Lappentascher Straße		Erbach	C
Lenbachstraße		Erbach	B
Liegnitzer Straße		Erbach	C
Ludwig-Richter-Straße		Erbach	B
Ludwigstraße		Erbach	C
Luitpoldstraße		Erbach	B
Lutherstraße		Erbach	B
Martinstraße		Erbach	B
Max-Pechstein-Straße		Erbach	B
Maxstraße		Erbach	B
Memlingstraße		Erbach	C
Menzelstraße		Erbach	C
Merianstraße		Erbach	B
Moritzstraße		Erbach	C
Moselstraße		Erbach	D
Nahestraße		Erbach	D
Nikolausstraße		Erbach	B
Oppelner Straße		Erbach	C
Ostring		Erbach	B

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Otto-Dix-Straße		Erbach	B
Pappelstraße		Erbach	D
Paul-Klee-Straße		Erbach	B
Paul-Münch-Straße		Erbach	B
Peter-Vischer-Straße		Erbach	C
Querstraße		Erbach	B
Ratiborer Straße		Erbach	C
Reiskircher Straße		Erbach	C
Rembrandtstraße		Erbach	B
Riemenschneiderstraße		Erbach	C
Robert-Bosch-Straße	1	Erbach	C
Robert-Schumann-Straße		Erbach	C
Rubensstraße		Erbach	B
Rupprechtstraße		Erbach	B
Saarstraße		Erbach	D
Saganer Straße		Erbach	C
Sankt-Andreas-Straße		Erbach	B
Schindkautweg		Erbach	B
Schleburgstraße		Erbach	C
Schmalauweg		Erbach	D
Schongauer Straße		Erbach	C
Schwindstraße		Erbach	C
Simonstraße		Erbach	C
Sorauer Straße		Erbach	C
Spitzwegstraße		Erbach	C
Steinackerstraße		Erbach	D
Steinbachstraße	1 bis 45	Erbach	B
Steinbachstraße	47 bis 146	Erbach	C
Thomastraße		Erbach	B
Torweg		Erbach	C
Van-Dyck-Straße		Erbach	C

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Vogelbacher Weg	1 bis 33	Erbach	C
Vogelbacher Weg	61 bis 95	Erbach	D
Weisgerberstraße		Erbach	B
Westring		Erbach	B
Wilhelmstraße		Erbach	C
Wolsifferstraße	2 bis 14	Erbach	B
Wolsifferstraße	18	Erbach	C
Zum Lappentascher Hof		Erbach	C
Ahornweg		Homburg	B
Akazienweg	1	Homburg	A
Am Forum		Homburg	C
Am Germanenplatz		Homburg	B
Am Hasenhübel		Homburg	C
Am Zweibrücker Wasserwerk		Homburg	C
Amselstraße		Homburg	B
An den Birken		Homburg	B
An der Farrwiese		Homburg	B
Beeder Straße		Homburg	C
Beethovenstraße		Homburg	B
Bexbacher Straße		Homburg	C
Bruchstraße		Homburg	C
Buchenweg		Homburg	B
Cappelallee		Homburg	B
Domagkstraße		Homburg	A
Ehrlichstraße		Homburg	A
Eibenweg		Homburg	B
Einsteinstraße		Homburg	A
Emilienstraße		Homburg	A
Entenmühlstraße		Homburg	C
Entenweiherstraße		Homburg	C
Erlenweg		Homburg	B

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Eschenweg		Homburg	B
Fichtenweg		Homburg	B
Finkenstraße		Homburg	B
Frankenstraße		Homburg	A
Friedastraße		Homburg	A
Friedhofstraße		Homburg	B
Gasstraße		Homburg	B
Gerichtsplatz		Homburg	B
Germanenstraße		Homburg	A
Goethestraße		Homburg	B
Goldregenweg		Homburg	B
Händelstraße		Homburg	B
Haydnstraße		Homburg	B
Helmholtzstraße		Homburg	A
Hinter den Gärten		Homburg	B
Hopfenweg		Homburg	B
Hüttenstraße		Homburg	C
In den Schrebergärten		Homburg	B
Jägerhausstraße		Homburg	C
Kaiserstraße	55 bis 81	Homburg	B
Kardinal-Wendel-Straße		Homburg	C
Karlsbergstraße	65 bis 113	Homburg	C
Kastanienweg		Homburg	B
Keltenstraße		Homburg	A
Kiefernweg		Homburg	B
Kirrberger Straße		Homburg	B
Kirschbaumstraße		Homburg	A
Kraepelinstraße		Homburg	A
Lagerstraße	1 bis 3a	Homburg	A
Lagerstraße	ab 5	Homburg	A
Lerchenstraße	11	Homburg	B

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Lerchenstraße	13 bis 36	Homburg	A
Lessingstraße		Homburg	B
Lieselottenstraße		Homburg	A
Lindenstraße		Homburg	A
Listerstraße		Homburg	B
Mainzer Straße	31 bis 59	Homburg	C
Mainzer Straße	61 bis 113	Homburg	C
Mannlichstraße	1 bis 3	Homburg	B
Max-Planck-Straße		Homburg	A
Nußbaumstraße		Homburg	A
Obere Allee	5 bis 38	Homburg	B
Obere Allee	39 bis 42	Homburg	B
Paracelsusstraße		Homburg	A
Pasteurstraße		Homburg	B
Platanenstraße		Homburg	A
Richard-Wagner-Straße		Homburg	C
Ringstraße	1 bis 37	Homburg	B
Ringstraße	75 bis 120	Homburg	B
Robert-Koch-Straße		Homburg	B
Röntgenstraße		Homburg	B
Rotdornweg		Homburg	B
Saarbrücker Straße	61 bis 88	Homburg	D
Saarbrücker Straße	87	Homburg	C
Schillerstraße		Homburg	B
Schubertstraße		Homburg	B
Schützenstraße		Homburg	B
Semmelweisstraße		Homburg	A
Siebenpfeifferstraße		Homburg	A
Spemannstraße		Homburg	A
Steinhübel		Homburg	B
Storchenstraße		Homburg	B

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Tannenweg		Homburg	B
Ulmenweg		Homburg	B
Untere Allee	1 bis 62	Homburg	B
Untere Allee	65 bis 93	Homburg	B
Virchowstraße		Homburg	B
Virchowstraße		Homburg	B
Volhardstraße		Homburg	A
Von-Behring-Straße		Homburg	A
Von-Weis-Straße		Homburg	A
Waldstraße		Homburg	B
Warburgring		Homburg	B
Weidenweg		Homburg	B
Weißdornweg		Homburg	B
Wirthstraße		Homburg	A
Zweibrücker Straße	26 bis 53	Homburg	C
Zweibrücker Straße	67 bis 105	Homburg	D
Am Mühlgraben		Homburg-Stadtmitte	B
Am Schloßberg		Homburg-Stadtmitte	B
Am Zweibrücker Tor		Homburg-Stadtmitte	B
Burgweg		Homburg-Stadtmitte	C
Eisenbahnstraße	1 bis 15	Homburg-Stadtmitte	B
Eisenbahnstraße	12 bis 32	Homburg-Stadtmitte	B
Eisenbahnstraße	35 bis 67	Homburg-Stadtmitte	C
Fruchthallstraße	2 bis 9	Homburg-Stadtmitte	B
Gerberstraße	2 bis 9	Homburg-	C

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
		Stadtmitte	
Gerberstraße	13 und 17	Homburg-Stadtmitte	C
Gerberstraße	19 bis 27	Homburg-Stadtmitte	C
Gerberstraße	21	Homburg-Stadtmitte	C
Gerberstraße	27	Homburg-Stadtmitte	C
Gerberstraße	31	Homburg-Stadtmitte	C
Gerberstraße	32	Homburg-Stadtmitte	C
Gerberstraße	34	Homburg-Stadtmitte	C
Gerberstraße	36	Homburg-Stadtmitte	C
Gerberstraße	38	Homburg-Stadtmitte	C
Gerberstraße	33 bis 50	Homburg-Stadtmitte	C
Hiltebrandtstraße		Homburg-Stadtmitte	B
Kaiserstraße	1 bis 66	Homburg-Stadtmitte	C
Kanalstraße		Homburg-Stadtmitte	B
Karlsbergstraße	1 bis 16	Homburg-Stadtmitte	B
Karlsbergstraße	15 bis 42	Homburg-Stadtmitte	B
Karlstraße		Homburg-Stadtmitte	C
Kasernenstraße		Homburg-Stadtmitte	B
Kirchenstraße	1 bis 9	Homburg-	B

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
		Stadtmitte	
Kirchenstraße	2 bis 4	Homburg-Stadtmitte	B
Kirchenstraße	8 bis 16	Homburg-Stadtmitte	B
Klosterstraße		Homburg-Stadtmitte	B
Kreuzgartenstraße		Homburg-Stadtmitte	C
Mainzer Straße	1 bis 10	Homburg-Stadtmitte	C
Mannlichstraße	3a bis 7	Homburg-Stadtmitte	C
Marktplatz		Homburg-Stadtmitte	B
Marktstraße		Homburg-Stadtmitte	B
Obere Allee	2 bis 4	Homburg-Stadtmitte	C
Pfarrgasse		Homburg-Stadtmitte	B
Poststraße		Homburg-Stadtmitte	C
Rondell		Homburg-Stadtmitte	B
Saarbrücker Straße	1 bis 28	Homburg-Stadtmitte	B
Saarbrücker Straße	29 bis 46	Homburg-Stadtmitte	C
Sankt-Michael-Straße	1 und 2	Homburg-Stadtmitte	A
Sankt-Michael-Straße	3 bis 5	Homburg-Stadtmitte	B
Sankt-Michael-Straße	7 bis 33	Homburg-Stadtmitte	B
Schanzstraße		Homburg-	B

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
		Stadtmitte	
Schloßbergstraße		Homburg-Stadtmitte	B
Schulstraße		Homburg-Stadtmitte	B
Schwesternhausstraße		Homburg-Stadtmitte	A
Sieberstraße		Homburg-Stadtmitte	C
Tal-Passage		Homburg-Stadtmitte	A
Talstraße	1 bis 13	Homburg-Stadtmitte	B
Talstraße	15 bis 39	Homburg-Stadtmitte	A
Talstraße	40 bis 55	Homburg-Stadtmitte	B
Uhlandstraße		Homburg-Stadtmitte	B
Untergasse		Homburg-Stadtmitte	B
Zu den Höhlen		Homburg-Stadtmitte	B
Zweibrücker Straße	1 bis 20	Homburg-Stadtmitte	B
Bliesweg		Ingweiler	D
Kieskautstraße		Ingweiler	D
Raiffeisenstraße		Ingweiler	D
Wörschweilerstraße		Ingweiler	D
Am Brühlfeld		Jägersburg	B
Am Eichwald		Jägersburg	C
Am Eiskeller		Jägersburg	C
Am Geißenrech		Jägersburg	C
Am Hähnchenfeld		Jägersburg	B

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Am Hammerloch		Jägersburg	B
Am Reitpfad		Jägersburg	C
Am Schulberg		Jägersburg	C
An der Adventkirche		Jägersburg	B
Bahnhofstraße		Jägersburg	C
Bergstraße		Jägersburg	C
Brucknerstraße		Jägersburg	C
Bussardweg		Jägersburg	B
Dr.-Rudolf-Drumm-Straße		Jägersburg	C
Eichelscheider Straße	ab 4	Jägersburg	C
Eichelscheider Straße	9 bis 21	Jägersburg	C
Eichenweg		Jägersburg	B
Eisenkautweg		Jägersburg	B
Föhrenweg		Jägersburg	B
Friedensstraße	1 bis 12	Jägersburg	C
Friedensstraße	14 bis 26	Jägersburg	C
Friedensstraße	28 bis 78	Jägersburg	B
Gerstenweg		Jägersburg	C
Hainbuchenweg		Jägersburg	B
Heinrichstraße		Jägersburg	C
Herzog-Christian-Platz		Jägersburg	C
Herzogstraße		Jägersburg	C
Höcher Straße		Jägersburg	C
In der Gasse		Jägersburg	C
In der Muhl		Jägersburg	B
Jakobstraße		Jägersburg	C
Kleinottweilerstraße		Jägersburg	C
Mozartstraße		Jägersburg	C
Rüsterstraße		Jägersburg	B
Saar-Pfalz-Straße		Jägersburg	C
Sankt-Josef-Straße		Jägersburg	C

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Schloßstraße		Jägersburg	C
Websweilerstraße	2 bis 18	Jägersburg	C
Websweilerstraße	20 bis 50	Jägersburg	B
Am Alten Schloß		Kirrberg	B
Am Collinger Berg		Kirrberg	B
Am Dorfplatz		Kirrberg	C
Am Eckwald		Kirrberg	C
Am Kalkofer Weg		Kirrberg	C
Am Lerchenhübel		Kirrberg	B
Am Malafelsen		Kirrberg	B
Am Merwoog		Kirrberg	B
Am neuen Wasserwerk		Kirrberg	C
Am Roßberg		Kirrberg	C
Am Tobisberg		Kirrberg	B
Am Wallgraben		Kirrberg	B
An der Hütte		Kirrberg	C
An der Merburg		Kirrberg	B
An der Schlehhecke		Kirrberg	B
Bachstraße		Kirrberg	C
Collingstraße	2 bis 83	Kirrberg	C
Collingstraße	ab 82	Kirrberg	B
Eckstraße		Kirrberg	C
Heimbachstraße		Kirrberg	C
Hofgasse		Kirrberg	C
Hohenburgstraße		Kirrberg	B
Höhenstraße		Kirrberg	C
Hohlstraße		Kirrberg	C
Kirchbergstraße		Kirrberg	C
Lambsbachstraße		Kirrberg	C
Mörsbacher Straße		Kirrberg	C
Mühlstraße		Kirrberg	C

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Obere Patron		Kirrberg	C
Ortsstraße		Kirrberg	C
Stockwiese		Kirrberg	B
Talwiese		Kirrberg	B
Untere Patron		Kirrberg	C
Vorgartenstraße		Kirrberg	C
Am Wäldchen		Reiskirchen	C
An der Autobahn		Reiskirchen	C
Antoniusstraße		Reiskirchen	C
Fugelstraße		Reiskirchen	C
Im Bruchgarten		Reiskirchen	C
In der Dell		Reiskirchen	C
In der Hohl		Reiskirchen	C
Jägersburger Straße		Reiskirchen	C
Kornweg		Reiskirchen	C
Leiblstraße		Reiskirchen	C
Mohnweg		Reiskirchen	C
Mühlenflur		Reiskirchen	C
Paulstraße		Reiskirchen	C
Peterstraße		Reiskirchen	C
Richardstraße		Reiskirchen	D
Weiherweg		Reiskirchen	C
Alleestraße		Sanddorf	B
Am Hain		Sanddorf	B
Am Hang		Sanddorf	B
Am Jägersgarten		Sanddorf	B
Am Rech		Sanddorf	B
Falkenweg		Sanddorf	B
Fasanenweg		Sanddorf	B
Habichtsweg		Sanddorf	B
Heidebruchstraße	62 bis 125	Sanddorf	C

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Heidestraße		Sanddorf	B
Holunderweg		Sanddorf	B
In der Mulde		Sanddorf	B
Meisenweg		Sanddorf	C
Schlehenweg		Sanddorf	B
Sickinger Straße		Sanddorf	C
Sperberweg		Sanddorf	B
Taubenweg		Sanddorf	B
Über der Schanz		Sanddorf	B
Weinbergstraße		Sanddorf	C
Am Edelhaus		Schwarzenacker	B
Am Ohligberg		Schwarzenacker	B
Am Schwedenhof		Schwarzenacker	C
Audenkellerhof		Schwarzenacker	C
Audenkellerhofstraße		Schwarzenacker	B
Homburger Straße		Schwarzenacker	D
Lavendelweg		Schwarzenacker	B
Marienstraße		Schwarzenacker	B
Schlangenhöhler Weg		Schwarzenacker	C
Alte Reichsstraße	4 und 6	Schwarzenbach	C
Alte Reichsstraße	3 und 5	Schwarzenbach	C
Alte Reichsstraße	8 bis 47	Schwarzenbach	C
Am Anger		Schwarzenbach	B
Am Brunnen		Schwarzenbach	B
Am Gedünner	1 bis 31	Schwarzenbach	B
Am Gedünner	30 bis 48	Schwarzenbach	A
Am Wacken	1 bis 41	Schwarzenbach	C
Am Wacken	26 bis 38	Schwarzenbach	B
Am Webersberg	1 bis 15	Schwarzenbach	C
Am Webersberg	16 bis 26	Schwarzenbach	B
Banatstraße		Schwarzenbach	B

Straße	Haus-Nr.	Ortsteil	Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach
Batschkastraße		Schwarzenbach	B
Einöder Straße		Schwarzenbach	D
Erikastraße		Schwarzenbach	B
Fohlenhofstraße	1 bis 68	Schwarzenbach	B
Fohlenhofstraße	70 bis 78	Schwarzenbach	A
Ginsterstraße		Schwarzenbach	B
Hummelweg		Schwarzenbach	C
Im Fuchstal		Schwarzenbach	B
Kirrbachstraße		Schwarzenbach	B
Mastauweg	1 bis 3	Schwarzenbach	C
Mastauweg	2 und 8	Schwarzenbach	B
Mispelweg		Schwarzenbach	B
Oberer Brunnenweg		Schwarzenbach	A
Schwarzbachstraße		Schwarzenbach	B
Siebenbürgenstraße		Schwarzenbach	B
Temeschburger Straße		Schwarzenbach	B
Unterer Brunnenweg		Schwarzenbach	A
Wacholderweg		Schwarzenbach	B
Frankenholzer Straße		Websweiler	D
Glockenstraße		Websweiler	D
Römerstraße		Websweiler	D
Schwalbenstraße		Websweiler	D
Bierbacher Straße		Wörschweiler	C
Limbacher Straße		Wörschweiler	D

10. Informationen und Auskünfte

Stadt Homburg
Bürgerberatung
Am Forum 5
66424 Homburg
Tel.: 06841/101 -227
Mail: beratung@homburg.de
Internet: www.homburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis
Am Forum 1
66424 Homburg
Tel.: 06841/104-8434
Mail: mietspiegel@saarpfalz-kreis.de
Internet: www.saarpfalz-kreis.de

Haus und Grund
Eigentümerschutzgemeinschaft des Saarpfalz-Kreises in Homburg e.V.
Rechtsanwalt Ludwig Wolf
Alte Marktstr. 1
66440 Blieskastel
Tel.: 06842/5100 860 oder 06842/9222-0

DMB Mieterbund Saarland
DMB Mieterverein Saarbrücken e.V.
Rechtsanwalt Kai Werner
Karl-Marx-Str. 1
66111 Saarbrücken
Tel.: 0681/947670
Mail: mssaar@ms-saar.de

Der Mieterverein Saarbrücken e.V. ist mit einer Zweigstelle in Homburg (Rathaus Zimmer 103, alle 14 Tage dienstags vormittags) vertreten.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Mietspiegels ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Der Mietspiegel ist in allen Teilen urheberrechtlich geschützt.

Schutzgebühr: 1 Euro

Besonderer Hinweis zur Wohnfläche

Die Definition der Wohnfläche und ihre Berechnung basiert auf der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV). Diese löste zum 01. Januar 2004 die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) ab. Wohnflächenberechnungen bis zum 31.12.2003 nach der II. BV behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Wohnflächenverordnung gilt unmittelbar nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Für frei finanzierte Wohnungen stellt sie daher nur eine Empfehlung dar, an der sich die Mietvertragsparteien orientieren können, aber keinesfalls müssen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine Wohnfläche, die von den Vorgaben der Wohnflächenverordnung abweicht, nicht automatisch falsch berechnet wurde!!!

Formblatt zur Berechnung der Vergleichsmiete

Ermittlung der Basisnettomiete (Schritte 1 und 2)		
Lagezuordnung (Straßenverzeichnis Punkt 9)		
Wohnfläche		m²
Baujahr		
Haustyp/Aufzug	MFH ohne Aufzug	
	MFH mit Aufzug	
	EFH	
Basisnettomiete (Tabelle 1)		Ergebnis A EUR/m²

Erfassung zutreffender Zuschläge (Schritt 3)		
Sonstige Wohnwertmerkmale	**Zuschläge**	**Zutreffende Zuschläge**
Heizung/ Sanitärausstattung		
Heizungsausstattung		
Zentral-/ Etagenheizung **und** Einzelöfen[6]	4,00%	%
Sanitärausstattung		
Bad und WC getrennt	1,40%	%
Bad mit WC plus Gäste-WC	3,20%	%
Sonstige Ausstattungen		
Isolierverglaste Fenster		
ja	0,30%	%
Anzahl der Garagen ohne Berechnung		
1	2,80%	%
Gebäudemodernisierung innerhalb der letzten 15 Jahre		
Wärmedämmung der Fassade		
Vollständig modernisiert	0,60%	%
Teilweise modernisiert	0,20%	%
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung		
Vollständig modernisiert	1,40%	%
Teilweise modernisiert	0,60%	%
Erneuerung der Elektro-/ Wasser- und Abwasserleitungen		
Vollständig modernisiert	2,20%	%
Teilweise modernisiert	0,90%	%
Erneuerung der Heizungsanlage		
Vollständig modernisiert	0,30%	%
Wohnungsmodernisierung innerhalb der letzten 15 Jahre		
Baderneuerung		
Vollständig modernisiert	1,60%	%
Teilweise modernisiert	0,50%	%
Erneuerung der Elektroinstallation		
Vollständig modernisiert	3,00%	%
Teilweise modernisiert	1,20%	%
Erneuerung und Sanierung der Fußböden		
Vollständig modernisiert	2,20%	%
Teilweise modernisiert	0,60%	%

Summe der Zuschläge (SZ) (Schritt 4)	%
Anzahl der Zuschläge (AZ)	
Bestimmung des justierten Gesamtzuschlags (Schritt 5)	
Aus Tabelle 3 zu entnehmen[7]	%

[6] Zentralheizung und zusätzlicher offener Kamin etc.
[7] Ist SZ keine ganze Zahl so muss zwischen zwei Werten gemittelt werden

Erfassung zutreffender Abschläge (Schritt 6)		
Sonstige Wohnwertmerkmal	**Abschläge**	**Zutreffende Abschläge**
Heizung/ Sanitärausstattung		
Heizungsausstattung		
Ausschließlich Einzelöfen	3,70%	%
Sanitärausstattung		
Nur Bad oder nur WC	2,30%	%
Bad mit WC	0,50%	%
Sonstige Ausstattungen		
Isolierverglaste Fenster		
nein	2,00%	%
Anzahl der Garagen ohne Berechnung		
0	0,60%	%
Gebäudemodernisierung innerhalb der letzten 15 Jahre		
Wärmedämmung der Fassade		
Nicht modernisiert	0,20%	%
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung		
Nicht modernisiert	0,30%	%
Erneuerung der Elektro-/ Wasser- und Abwasserleitungen		
Nicht modernisiert	0,40%	%
Wohnungsmodernisierung innerhalb der letzten 15 Jahre		
Baderneuerung		
Nicht modernisiert	0,60%	%
Erneuerung der Elektroinstallation		
Nicht modernisiert	0,50%	%
Erneuerung und Sanierung der Fußböden		
Nicht modernisiert	0,80%	%

Summe der Abschläge (SA) (Schritt 7)	%
Anzahl der Abschläge (AA)	
Bestimmung des justierten Gesamtabschlags (Schritt 8)	
Aus Tabelle 4 zu entnehmen[8]	%

Differenz der justierten Zu- bzw. Abschläge (Schritt 9)	
Ergebnis aus Schritt 5 – Ergebnis aus Schritt 8	(Ergebnis B) %

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Schritt 10)	
Ergebnis A + (Ergebnis A x Ergebnis B)	(Ergebnis C) EUR/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Schritt 11)	
Ergebnis C x Wohnfläche	EUR

[8] Ist SA keine ganze Zahl so muss zwischen zwei Werten gemittelt werden