



FUR

IGES

WOHNEN
IMMOBILIEN
U M W E L T

Fortschreibung 2026 des qualifizierten Mietspiegels 2024 der Landeshauptstadt Saarbrücken

Methodenbericht

Hamburg, November 2025

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
1 VORBEMERKUNGEN	1
2 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDES	3
3 INDEXFORTSCHREIBUNG	6
3.1 Berechnung	6
3.2 Fortschreibung der Basistabelle	6
3.3 Zu- und Abschläge für Wohnwert- merkmale	10
3.4 Mietpreisspannen	11
4 TEXTLICHE ANPASSUNGEN	13

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1	Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100) _____	6
Tab. 2	Basismieten (nettokalt) des qualifizierten Mietspiegels Saarbrücken 2026 nach Wohnungsgröße in € pro m² _____	7
Tab. 3	Zu- und Abschläge der Baualtersklassen (Beschaffenheit) _____	10
Tab. 4	Zu- und Abschläge für die Wohnlagen _____	10
Tab. 5	Zu- und Abschläge für sonstige Wohnwertmerkmale _____	11

1 VORBEMERKUNGEN

Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2026 wurde im Auftrag und unter Koordination des Hauptamtes der Landeshauptstadt Saarbrücken mit fachlicher Unterstützung durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) erstellt. Der Mietspiegel Saarbrücken 2026 ist, wie sein Vorgänger, ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Nach der Mietrechtsreform 2022 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die rechtliche Grundlage ist in § 558d Abs. 2 BGB begründet.

Die Anpassung (Fortschreibung) des qualifizierten Mietspiegels Saarbrücken beruht auf der Grundlage des „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“, welcher als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Dieses Verfahren ist eines der beiden vorgegebenen Verfahren (vgl. § 558d Abs.2 BGB) und findet sich auch in der Mietspiegelverordnung (MsV) in § 22 wieder.

Der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines sogenannten Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider und berücksichtigt dabei nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten. Ausgangspunkt des Warenkorbs sind sämtliche Waren und Dienstleistungen, die aktuell von den Konsumenten am häufigsten gekauft werden; hierunter fallen auch die Heiz- und Energiekosten.

Das Institut FUB IGES führte die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch.

Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2026 wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel mit den beschlossenen Änderungen in der Sitzung vom 11. September 2025 und vom Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken am 4. November 2025 anerkannt.

Der Mietspiegel wird am 1. Januar 2026 veröffentlicht und kann auf der Internetseite der Landeshauptstadt Saarbrücken unter <http://www.saarbruecken.de/mietspiegel> abgerufen werden. Er hat eine Laufzeit von zwei Jahren.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel Saarbrücken 2024 stellt eine Übersicht der in Saarbrücken am 1. April 2023, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar. Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Ein Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, 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. Die Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren des Vermieters gerechtfertigt ist.

Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Informationsbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dies besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Dieser Methodenbericht entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel. Er enthält die Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken 2026 angewendet wurden.

2 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDES

Im qualifizierten Mietspiegel Saarbrücken 2026 wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt Saarbrücken abgebildet. Vom Gesetzgeber wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 4. aktualisierte Auflage 2024) detailliert dargelegt. Weiterhin können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

Räumliche Anforderungen

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken gilt für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden.

Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Mietspiegel Saarbrücken 2024 beziehen sich auf den Stichtag **1. April 2023**, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum vom Mai 2017 bis zum April 2023 neu vereinbart oder verändert wurden.

Geförderte Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß BGB Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Ist eine geförderte Wohnung vor dem Stichtag der Datenerhebung aus der Mietpreisbindung gefallen, so kommt es für die Berücksichtigung in der Mietspiegelerstellung darauf an, ob nach Fortfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen, noch die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht auch nicht aus, wenn die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 oder § 559a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW Förderprogrammen vergeben worden sind.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist.

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. von Eigentümerin oder Eigentümer selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen,
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen,
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, z. B. Ferien- oder Monteurwohnungen (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB),
- Wohnraum, der Teil der von der Vermieterin oder von dem Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den die vermietende Person überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum der Mieterin oder dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB),

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB),
- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen (§ 549 Abs. 3 BGB)

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung unterscheiden. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese in die Auswertung aufgenommen werden sollen.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch Festlegung des Arbeitskreises folgende Wohnungen nicht im qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken berücksichtigt:

- Neubauwohnungen, die nach April 2023 bezugsfertig geworden sind,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (siehe Tabelle 2),
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören,
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung,
- Mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft),
- Wohnungen ohne Küche (fehlende Küchenanschlüsse),
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),
- Möblierte Wohnungen (Wohnungen mit mehreren Einrichtungsgegenständen wie Bett, Tisch, Schränke und Ähnlichem; Einbauschränke und Einbauküche zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen in Senioren(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen

3 INDEXFORTSCHREIBUNG

Die Fortschreibung der Richtwerte mit Hilfe eines Indexes im Sinne des BGB bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet. Die Grundlage für die neuen Mietwerte sind die im Rahmen einer Ersterhebung abgeleiteten Mieten, welche mittels eines Indexes fortgeschrieben werden.

3.1 Berechnung

Auf Grundlage der vorliegenden Indexwerte erfolgt die Fortschreibung der Nettokaltmieten aus dem letzten qualifizierten Mietspiegel (2024). Dabei erfolgt die Fortschreibung nach der folgenden Formel:

$$\text{Indexveränderung in Prozent} = ((\text{neuer Indexwert} * 100) / \text{alter Indexwert} - 100) / 100$$

Der Stichtag des letzten qualifizierten Mietspiegels war der 1. April 2023. Daher wurde für die Fortschreibung der am 1. April 2025 geltende Index herangezogen, also der Indexwert April 2025.

Tab. 1 Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100)

	April 2023	April 2025	Veränderung	Multiplikationsfaktor
Verbraucherpreisindex gesamt	116,6	121,7	4,37 %	1,04374

Quelle: Statistisches Bundesamt und Berechnung FUB IGES

Berechnung der Basiswerte 2026 auf Basis des Verbraucherpreisindex – VPI:

$$((121,7 * 100) / 116,6 - 100) / 100 = 4,37 \%$$

Die im qualifizierten Mietspiegel Saarbrücken 2024 geltenden Basismieten differenziert nach der Wohnungsgröße werden demnach mit 1,04374 multipliziert, um die fortgeschriebenen Basismieten zu erhalten.

3.2 Fortschreibung der Basistabelle

Unter Berücksichtigung der Veränderungsrate wurden die Mietkennwerte der Basistabelle fortgeschrieben. Diese Basismietentabelle ist nicht Bestandteil der Mietspiegelbroschüre Saarbrücken. In den Tabellen 1 bis 3 in der Broschüre sind bereits Wohnlage und Baualter berücksichtigt worden.

**Tab. 2 Basismieten (nettokalt) des qualifizierten Mietspiegels Saarbrücken 2026
nach Wohnungsgröße in € pro m²**

Wohnfläche in m²	Netto- kaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Netto- kaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Netto- kaltmiete in €/m²
20	10,68	51	7,25	82	6,77
21	10,39	52	7,22	83	6,77
22	10,13	53	7,19	84	6,77
23	9,90	54	7,16	85	6,76
24	9,68	55	7,13	86	6,76
25	9,48	56	7,10	87	6,76
26	9,30	57	7,07	88	6,76
27	9,13	58	7,05	89	6,76
28	8,98	59	7,03	90	6,76
29	8,84	60	7,01	91	6,76
30	8,71	61	6,99	92	6,76
31	8,58	62	6,97	93	6,76
32	8,47	63	6,95	94	6,77
33	8,36	64	6,93	95	6,77
34	8,26	65	6,92	96	6,77
35	8,17	66	6,90	97	6,77
36	8,08	67	6,89	98	6,78
37	8,00	68	6,88	99	6,78
38	7,92	69	6,86	100	6,78
39	7,85	70	6,85	101	6,79
40	7,78	71	6,84	102	6,79
41	7,72	72	6,83	103	6,80
42	7,66	73	6,82	104	6,80
43	7,60	74	6,81	105	6,81
44	7,55	75	6,81	106	6,81
45	7,50	76	6,80	107	6,82
46	7,45	77	6,79	108	6,83
47	7,41	78	6,79	109	6,83
48	7,37	79	6,78	110	6,84
49	7,33	80	6,78	111	6,85
50	7,29	81	6,77	112	6,85

Wohnfläche in m ²	Netto- kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Netto- kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Netto- kaltmiete in €/m ²
113	6,86	144	7,19	175	7,67
114	6,87	145	7,21	176	7,69
115	6,88	146	7,22	177	7,71
116	6,89	147	7,24	178	7,73
117	6,89	148	7,25	179	7,74
118	6,90	149	7,26	180	7,76
119	6,91	150	7,28	181	7,78
120	6,92	151	7,29	182	7,80
121	6,93	152	7,31	183	7,82
122	6,94	153	7,32	184	7,83
123	6,95	154	7,34	185	7,85
124	6,96	155	7,35	186	7,87
125	6,97	156	7,37	187	7,89
126	6,98	157	7,38	188	7,91
127	6,99	158	7,40	189	7,93
128	7,00	159	7,41	190	7,94
129	7,01	160	7,43	191	7,96
130	7,02	161	7,44	192	7,98
131	7,03	162	7,46	193	8,00
132	7,05	163	7,47	194	8,02
133	7,06	164	7,49	195	8,04
134	7,07	165	7,51	196	8,06
135	7,08	166	7,52	197	8,08
136	7,09	167	7,54	198	8,10
137	7,10	168	7,55	199	8,12
138	7,12	169	7,57	200	8,14
139	7,13	170	7,59	201	8,16
140	7,14	171	7,61	202	8,18
141	7,16	172	7,62	203	8,20
142	7,17	173	7,64	204	8,22
143	7,18	174	7,66	205	8,24

Wohnfläche in m ²	Netto- kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Netto- kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Netto- kaltmiete in €/m ²
206	8,26	238	8,96	270	9,74
207	8,28	239	8,98	271	9,77
208	8,30	240	9,00	272	9,79
209	8,32	241	9,03	273	9,82
210	8,34	242	9,05	274	9,84
211	8,36	243	9,07	275	9,87
212	8,38	244	9,10	276	9,90
213	8,40	245	9,12	277	9,92
214	8,43	246	9,15	278	9,95
215	8,45	247	9,17	279	9,97
216	8,47	248	9,19	280	10,00
217	8,49	249	9,22	281	10,03
218	8,51	250	9,24	282	10,05
219	8,53	251	9,27	283	10,08
220	8,55	252	9,29	284	10,11
221	8,58	253	9,31	285	10,13
222	8,60	254	9,34	286	10,16
223	8,62	255	9,36	287	10,19
224	8,64	256	9,39	288	10,21
225	8,66	257	9,41	289	10,24
226	8,69	258	9,44	290	10,27
227	8,71	259	9,46	291	10,30
228	8,73	260	9,49	292	10,32
229	8,75	261	9,51	293	10,35
230	8,77	262	9,54	294	10,38
231	8,80	263	9,56	295	10,41
232	8,82	264	9,59	296	10,43
233	8,84	265	9,61	297	10,46
234	8,87	266	9,64	298	10,49
235	8,89	267	9,66	299	10,52
236	8,91	268	9,69	300	10,54
237	8,93	269	9,71		

3.3 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale

Bei den im Mietspiegel Saarbrücken 2024 ausgewiesenen Zu- und Abschlägen für die Baualtersklassen und für weitere Ausstattungsmerkmale handelt es sich um prozentuale Werte. Daher werden die statistisch signifikanten Einzelmerkmale aus dem Mietspiegel 2024 im Rahmen der Fortschreibung unverändert übernommen.

Nachrichtlich sind nachfolgend die im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels Saarbrücken 2024 ermittelten Zu- und Abschläge aufgeführt.

Tab. 3 Zu- und Abschläge der Baualtersklassen (Beschaffenheit)

Baujahresklasse	Zuschlag	Abschlag
bis 1949	1,9%	
1949 bis 1960		4,6%
1961 bis 1977		1,5%
1978 bis 2002	5,9%	
2003 bis 2023	24,8%	

Tab. 4 Zu- und Abschläge für die Wohnlagen

Wohnlage	Zuschlag	Abschlag
einfache Lage		3,6%
mittlere Lage	-	-
gute Lage	10,5%	

Die Zu- und Abschläge für Baualter und Wohnlage sind in der Mietspiegelbroschüre bereits in den Tabellen 1 bis 3 berücksichtigt.

Tab. 5 Zu- und Abschläge für sonstige Wohnwertmerkmale

Merkmal	Zuschlag	Abschlag
Küche		
komplette Einbauküche	6,3%	
integrierte Wohnküche	4,5%	
Sanierung/Modernisierung		
Badezimmer in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert	3,2%	
Dreifachverglasung	3,6%	
Erneuerung/Modernisierung der Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen nach dem 01. Januar 2002	1,4%	
Räume		
Durchgangszimmer oder gefangene Räume vorhanden		2,7%
keine Abstell- oder Kellerräume vorhanden		2,8%
Ausstattungsmerkmale		
Aufzug vorhanden (weniger als 5 Geschosse)	4,2%	
Parkett- oder Marmorußboden in mehreren Zimmern	2,7%	
Keine Waschmaschinenanschlüsse in der Wohnung vorhanden		4,5%

3.4 Mietpreisspannen

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete auf der Grundlage des ersten Regressionsmodells und der Ab- und Zuschläge auf der Grundlage des zweiten Regressionsmodells wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt. Hierfür gibt es mehrerer Gründe:

- Durch den Gesetzgeber sind einige Merkmale, die die Miethöhe beeinflussen, bei der Erstellung eines Mietspiegels nicht zugelassen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Entscheidungen unterschiedlicher Altersgruppen).
- Im Rahmen einer Datenerhebung werden nie alle Merkmale erhoben, welche einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Aufgrund subjektiver Entscheidungen der Miethaushalte werden sich für „identische“ Wohnungen niemals die gleichen Mietpreise ergeben, wenn es sich nicht um Vermieter mit einer entsprechenden Vermietungspolitik handelt (z. B. Genossenschaften).

- Daneben werden im Regressionsmodell nicht alle erhobenen Merkmale abgebildet, da aufgrund der Statistischen Maßzahlen (5%-Signifikanzniveau) viele mietpreisbeeinflussende Merkmale nicht im Mietspiegel ausgewiesen werden.
- Das Gleiche gilt für die Merkmale, welche aufgrund des Widerspruchs zur erwarteten Wirkungsrichtung des statistisch ermittelten Ab- oder Zuschlags nicht ausgewiesen werden.

Für diese, nicht durch die angewandten wissenschaftlichen Grundsätze in der berechneten Miete abgebildete, vorhandene restliche Streuung sieht der Gesetzgeber die Ausweisung einer Spanne im Mietspiegel vor. Die Mietpreisspanne soll so gewählt werden, dass die „üblichen“ Mietwerte von dieser erfasst werden. Die Spannbreite wird durch den Gesetzgeber nicht vorgegeben. Für Saarbrücken erfolgte die Berechnung der 2/3-Spanne der Reststreuung.

Die Spanne im Mietspiegel Saarbrücken 2026 reicht von – 17% bis + 15% bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Durch diese Spannbreite ist es möglich, weitere Merkmale und Besonderheiten, die durch die Basismiete der Basistabelle und die ausgewiesenen Zu- und Abschläge nicht abgebildet werden, bei der Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist die Ausnutzung der Spannbreite nach oben oder nach unten nur bei zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).

4 TEXTLICHE ANPASSUNGEN

Zum besseren Verständnis wurden in der Broschüre des Mietspiegel Saarbrücken 2026 geringfügige, textliche Anpassungen vorgenommen.

Kapitel 3.6 Zu- und Abschläge

Das im Mietspiegel 2024 genannte Merkmal „**Dreifachverglasung oder Thermo-/Isolierverglasung**“ wird im Mietspiegel 2026 als „**Dreifachverglasung**“ aufgeführt, um eindeutig zu sein.

Kapitel 3.7 Preisspannen

Es gibt zusätzliche Hinweise zur Spanneneinordnung:

Nur in besonderen Ausnahmefällen kann die gesamte Spanne für ein einzelnes Ausstattungsmerkmal berücksichtigt werden. In der Regel sollte die Spanneneinordnung nur in Kombination mehrerer Merkmale voll ausgeschöpft werden.

Bereits konkret benannte Zu- oder Abschlagsmerkmale werden üblicherweise dort abgebildet und sollten hier nicht erneut berücksichtigt werden.

Kapitel 5 Straßenverzeichnis

Im Straßenverzeichnis wurden gegenüber 2024 fünf Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Theodor-Heuss-Straße 124, 66119 Saarbrücken wird von keiner Wohnlage zur guten Wohnlage, da das Gebäude zahlreiche Wohneinheiten aufweist.
- Saargemünder Straße 237 und 237a, 66119 Saarbrücken werden von keiner Wohnlage zur mittleren Wohnlage, da hier neuer Wohnraum entsteht.
- Am Stahlhammer 65 – 67, 66121 Saarbrücken wird bis zur Hausnummer 73 erweitert, da hier neuer Wohnraum entsteht.
- Maybachstraße 4 – 12, 66123 Saarbrücken wird der Bereich auf Hausnummer 2 bis 16 erweitert, da hier neuer Wohnraum entsteht.
- Bahnstraße 25 – 31 und 26 – 30, 66130 Saarbrücken werden auf 25. – 33 und 26 – 32 erweitert, da hier neuer Wohnraum entsteht.