



Aktenzeichen: 25/Ho/BI/Me

Datum: 19.08.2026

Hinweis:

Beratungsfolge: Stadtrat

Erstellung Mietspiegel der Stadt Frankenthal 2026

Die Verwaltung berichtet:

Die Stadt Frankenthal ist zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet. In einem Turnus von vier Jahren muss dieser neu erstellt, alle zwei Jahre fortgeschrieben werden. Die letzte Erstellung war im Jahr 2022. 2024 wurde dieser fortgeschrieben. Daher musste im Jahr 2026 der Mietspiegel für die Stadt Frankenthal erneuert werden.

Für die Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung aus Hamburg nach Ausschreibung beauftragt. Das Institut war dafür zuständig, die Erstellung des Mietspiegels im Sinne wissenschaftlicher Grundsätze zu begleiten.

Gemeinsam mit dem Arbeitskreis, bestehend aus Interessenvertretungen der Mieter (Mieterverein für Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e.V.) sowie der Vermieterseite (Haus und Grund) und der Baugesellschaft Frankenthal wurde ein Fragebogen erarbeitet.

Es wurde nach dem Zufallsprinzip eine Stichprobe bestehend aus 3.500 Wohnungen gezogen, welche den Fragebogen postalisch oder per QR-Code zugestellt bekamen. Zu diesen Wohnungen wurden zum Teil Mieter und zum Teil Vermieter befragt. Es bestand Auskunftspflicht nach Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche. Insgesamt gingen 3.082 Rückmeldungen ein, von denen 1.022 verwertbar waren.

Die erhobenen Datensätze wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Als Modell wurde das sogenannte Regensburger Modell gewählt. Dabei wurde zunächst der Einfluss der Wohnfläche (ohne Berücksichtigung weiterer Wohnwertmerkmale) auf die Höhe der Nettokaltmiete geschätzt. Das Ergebnis wurde dafür verwendet, eine Basismiettable zu erstellen. In der Basismiettable wird für jede Wohnfläche eine Basismiete pro m² ausgewiesen.

In einem zweiten Schritt wurden die Einflüsse der übrigen Wohnwertmerkmale untersucht. Aus dieser Analyse ergeben sich die Zu- und Abschläge für gesetzliche Wohnwertmerkmale nach § 558 BGB.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	☐	Einstimmig:	☐	Ja-Stimmen:	☐
			Nichtöffentlich:	☐	Mit	☐	Nein-Stimmen:	☐
					Stimmenmehrheit:	☐	Enthaltungen:	☐
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:		Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
☐	☐ siehe Rückseite:	☐		☐		☐		

Anschließend wurde der Mietspiegelentwurf dem Arbeitskreis Mietspiegel vorgestellt. Dort wurde dieser als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. September 2026 für zwei Jahre. Er wird auf der Homepage der Stadt Frankenthal veröffentlicht. Im Jahr 2028 muss er erneut fortgeschrieben werden.

Für eine erleichterte Anwendung wird erstmals ein zusätzlicher Online-Rechner zur Verfügung gestellt. Hier können Mieter und Vermieter die wohnungsspezifischen Daten eingeben und das Programm übernimmt die Berechnung des Mietpreises. Dies stellt einen enormen Nutzen für alle Beteiligten dar.

Entwicklung des Mietspiegels der Stadt Frankenthal 2018 – 2026

Als Grundlage für die Darstellung der Entwicklung des Mietspiegels wird die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete genutzt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete in Frankenthal ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen.

Die Neuerstellung des Mietspiegels 2018 zeigte eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 6,63 €/m². 2020 lag der Wert bei 6,84 €/m² (Indexfortschreibung), was einem Anstieg von 3,2 % entspricht. 2022 erhöhte sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf 7,20 €/m² (+5,3 %). Im Jahr 2024 lag der Wert bei 8,05 €/m² (+11,8 %; Indexfortschreibung). Mit der Neuerstellung des Mietspiegels 2026 wurde eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 8,34 €/m² errechnet.

Dies entspricht einem Wachstum von 3,6 %.

Aus der vom Dienstleister ALP vorgelegten Ergebnispräsentation für den Arbeitskreis Mietspiegel geht dies auch grafisch hervor:

