www.mainz.de

Landeshauptstadt
Mainz

Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2025

Schutzgebühr: **3,50 €**

Impressum:

Herausgeber:	**Landeshauptstadt Mainz,** Dezernat Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit
Verantwortlich:	ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH Schopenstehl 15 20095 Hamburg
Ansprechpartner:	Silke Henrich, Amt für soziale Leistungen Abteilung Sozialhilfe außerhalb von Einrichtungen
Stand:	04/2025
Druck:	Hausdruckerei der Landeshauptstadt Mainz
Auflage:	750
Foto:	Landeshauptstadt Mainz
Internet:	www.mainz.de
Copyright:	Landeshauptstadt Mainz

Qualifizierter Mietspiegel
Mainz 2025

Vorwort

Liebe Mitbürger:innen,

Mainz wächst: Rund 2000 neue Einwohner:innen hat unsere Stadt in den vergangenen Jahren im Schnitt jährlich dazugewonnen. Wohnen ist deshalb eines der wichtigsten Themen für unsere Stadt. Heiligkreuz-Areal, Rodelberg, Hartenbergpark oder nördliche Neustadt sind nur einige der Areale, auf denen gerade Wohnungen entstehen oder entstanden sind. Tausende Wohnungen hat Mainz so in den vergangenen Jahren hinzugewonnen. Gleichzeitig gehört unsere Stadt weiterhin zu den zehn teuersten Mietstädten Deutschlands – und das stellt gerade in Zeiten hoher Inflation viele Menschen vor große Probleme. Um dem entgegenzuwirken, wird weiter gebaut, auch von der Wohnbau Mainz, unserer städtischen Wohnungsbaugesellschaft: mehr geförderter Wohnraum, mehr familiengerechtes Wohnen! Gleichzeitig braucht, wer heute einen Mietvertrag unterschreibt, mehr denn je Orientierung und Rechtssicherheit, welcher Preis angemessen ist. Dazu dient schon seit 1975 unser qualifizierter Mietspiegel.

Er soll beiden Mietvertragsparteien als Grundlage für eine faire Übereinkunft zur Miethöhe dienen. Er soll Mieter:innen vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen und Vermieter:innen eine repräsentative Übersicht der gezahlten Mieten aufzeigen.

Der aktuelle Mietspiegel schreibt den Mietspiegel von 2023 fort und liefert ein wissenschaftlich abgesichertes, differenziertes Bild der auf dem Mainzer Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise. Seit der Gesetzesreform 2021 ist er für alle größeren Städte Pflicht; in Mainz können wir nun schon auf ein halbes Jahrhundert Mietspiegel zurückblicken und feststellen, dass er – aufgrund hoher Sorgfalt bei der Erstellung – Anerkennung und Akzeptanz bei den Mietvertragsparteien und den Gerichten fand und zum Rechtsfrieden beitrug.

Bei allen Beteiligten und allen Mieter:innen und Vermieter:innen, die bei der Erstellung des Mietspiegels geholfen haben, bedanken wir uns herzlich. Wir freuen uns über die sehr große Mitwirkungsbereitschaft. Allen Nutzer:innen wünschen wir, dass sie mit seiner Hilfe ein gutes und langfristiges Mietverhältnis begründen.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Dr. Eckart Lensch
Sozialdezernent

Mietspiegel und Vorbemerkungen

Qualifizierter Mietspiegel für die Landeshauptstadt Mainz

Dieser qualifizierte Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand auf dem Gebiet der Stadt Mainz wurde durch die Stadtverwaltung Mainz, Amt für soziale Leistungen - Abteilung Wohnen erstellt.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, auf Basis einer repräsentativen Erhebung bei Mietern und Vermietern erhoben und ausgewertet.

Vorbemerkungen

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Bei dem vorliegenden Mainzer Mietspiegel handelt es sich um einen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten **qualifizierten** Mietspiegel gemäß § 558d BGB. Er basiert auf einer Indexfortschreibung des Mainzer Mietgefüges. Der Mietspiegel 2023 beruhte auf einer Neuerhebung des Mainzer Mietgefüges und wurde nun entsprechend § 558 d Absatz 2 BGB und den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung fortgeschrieben. Die Anpassung erfolgte auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex. Der nächste Qualifizierte Mietspiegel ist dann auf Basis einer repräsentativen Neuerhebung bei Mietern und Vermietern neu zu erstellen.

Der Stadtrat hat der Veröffentlichung dieses Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel zugestimmt. Mit seinem Inkrafttreten zum **09.04.2025** verliert der Mietspiegel 2023 seine Gültigkeit.

Dieser qualifizierte Mietspiegel bildet eine repräsentative Übersicht über die in Mainz am **01.11.2024** üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Die ausgewiesenen Mietpreise werden kurz als „ortsübliche Vergleichsmiete“ bezeichnet. Der qualifizierte Mietspiegel bildet eine nach dem BGB vorgesehene Möglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine **Mietänderung** im Sinne des § 558 BGB zu vereinbaren, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Mietänderung verlangen, wenn

a. die bisherige Miete seit fünfzehn Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB),

b. die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,

c. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als fünfzehn vom Hundert erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB).

Die Landeshauptstadt Mainz unterliegt der am 01.10.2024 in Kraft getretenen Kappungsgrenzenverordnung, so dass die Kappungsgrenze von 15 % gilt (Gebiet im Sinne von § 558 Abs. 3, S. 2 BGB).

Enthält der qualifizierte Mietspiegel Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann immer mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt. Denn gemäß § 558d Abs. 3 BGB besteht die

Vermutung, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Jedoch sind zum einen die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für die Vermietung von Räumen zum Wohnen als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Zum anderen müssen Regelungen gemäß § 556d BGB berücksichtigt werden - Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse“). Die Landeshauptstadt Mainz ist in der entsprechenden Verordnung des Landes Rheinland-Pfalz, die bis zum 07.10.2025 gilt, aufgeführt.

Der Mietspiegel sollte daher auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Wohnungen in Mainz, die bis zum 31.10.2022 bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf 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 in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheime).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (sog. Sozialwohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern und Doppelhaushälften,
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (das sog. „Arbeitszimmer“ zählt nicht dazu),
- möbliert oder teilmöbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke),
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang,
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Möblierung

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

Mietenbegriff „Nettokaltmiete“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Nettokaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Sammelheizung und

Anwendung der Mietspiegeltabelle

Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten und sonstige Nebenkosten. Die einzelnen Betriebskostenbestandteile im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind in der Anlage B auf Seite 15 ff. dieser Broschüre abgedruckt. Für die Miethöhe der Wohnung ist es unerheblich, ob die Kosten für kleinere Instandsetzungen vom Mieter oder Vermieter getragen werden.

Gliederung und Anwendung der Mietspiegeltabelle

Für die Anwendung des Mietspiegels gelten die nachstehenden Ausführungen in Verbindung mit der **Mietspiegeltabelle 2025 (Seite 11)**. Die Mietspiegeltabelle ist gegliedert nach Baujahr und Wohnungsgröße.

Vermieterseitige Ausstattung

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom **Vermieter** gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Ausstattungsklassen

Im Mietspiegel wird von Wohnungen mit **guter Ausstattung** (Bad ***und*** Sammelheizung vorhanden) ausgegangen.

Für Wohnungen, die keine gute Ausstattung aufweisen, sondern nur über eine **mittlere Ausstattung** (Bad ***oder*** Sammelheizung vorhanden) verfügen, wird ein Abschlag ausgewiesen (siehe „**Abschlag bei mittlerer Ausstattung“** auf Seite 9).

Wohnungen, die nicht diesen Ausstattungsklassen entsprechen, sondern nur über eine **einfache Ausstattung** (***ohne*** Bad und ***ohne*** Sammelheizung) verfügen, konnten nicht ausgewertet werden, da eine zu geringe Fallzahl erhoben wurde. Eine gesonderte Ausweisung eines Abschlags für diese Ausstattungsklasse ist daher nicht möglich. Um die ortsübliche Vergleichsmiete feststellen zu können, ist die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung anzuwenden.

Sammelheizung

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Fern-, Block-, Zentral- oder Etagen-, sowie Nachtspeicherheizungen, die alle Wohnräume beheizen. Nicht gemeint sind Einzelöfen, die mit Brennstoffnachfüllung von Hand (z. B. Öl oder Kohle), betrieben werden.

Bad

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche ausgestattet ist und über eine zentrale Warmwasserversorgung oder dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Durchlauferhitzer, Boiler) verfügt.

Baujahr

Das Merkmal „Beschaffenheit“ wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des **Gebäudes**, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

- **Kernsanierte Wohnungen** können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind z. B. die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der

Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung

Anwendung der Mietspiegeltabelle

Mittelwerte und Spannenwerte

In den Tabellen werden jeweils der **Mittelwert** (Median) und **Mietspannen** (2/3-Spannen) angegeben. Der Median bildet die rechnerische Mitte der im jeweiligen Tabellenfeld erhobenen Mietwerte: 50 % der Mietwerte sind niedriger und 50 % sind höher als dieser Mittelwert. Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar. Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt.

Wohnlage

Die Wohnlageeinstufung einer Adresse gibt die Lagequalitäten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im Mainzer Stadtgebiet wieder. Die Lageeinteilung erfolgt dabei in den drei Kategorien **einfache**, **mittlere** und **gute Wohnlage**.

Die vorliegende Wohnlagezuordnung wurde auf wissenschaftlicher Basis erstellt und ist Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels. Sie ist Resultat statistischer Analysen und sachkundiger Expertise.

In den Mietspiegeltabellen werden die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen in **mittlerer Wohnlage** ausgewiesen. Im Vergleich zur mittleren Wohnlage ergeben sich für Wohnungen in anderer Wohnlage folgende Zu- bzw. Abschläge:

Einfache Wohnlage **-0,20 €/m²**

Gute Wohnlage **+1,13 €/m²**

Die Wohnlagezuordnung einer Adresse kann anhand des Straßenverzeichnisses zum Mietspiegel Mainz ermittelt werden. Dieses ist im Internet unter der Adresse www.mainz.de/mietspiegel abrufbar.

Im Einzelfall kann es zu Abweichungen bei der Bewertung von einzelnen Gebäuden/Wohnanlagen oder Wohnungen kommen. In begründeten Ausnahmefällen kann daher von dem vorgegebenen Zu- oder Abschlag im Rahmen der Spanneneinordnung abgewichen werden.

Für die entsprechende Einordnung einzelner Gebäude oder Wohnungen sollten die folgenden oder ähnliche Kriterien in die Bewertung einbezogen werden:

- umgebende Nutzungen, Straßenbild
- Lage an Straße mit extrem hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume zur Straße hin)
- Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch, Lärm (Immissionen)
- Versorgung mit Läden, Schulen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen
- Naherholungsmöglichkeiten

Diese Aufstellung ist nicht abschließend, im Einzelfall müssen weitere Kriterien bewertet werden.

Abschlag bei mittlerer Ausstattung

Für Wohnungen der Ausstattungsklasse „mittel“ (Bad ***oder*** Sammelheizung vorhanden) wurde für Wohnungen in mittlerer Wohnlage ein einheitlicher Abschlag ermittelt. Der Abschlag für diese Wohnungen beträgt jeweils **0,90 €/m²** gegenüber dem Mittelwert (Median) der entsprechenden Wohnungen der Mietspiegeltabelle 2025. Für Wohnungen mit mittlerer Ausstattung in einfacher oder guter Wohnlage ließ sich im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels kein Abschlag bestimmen, da die Fallzahlen hier zu gering waren. Hierfür kann hilfsweise der Abschlag von 0,90 €/m² für die mittlere Ausstattung zusätzlich zum Abschlag für die einfache Wohnlage bzw. zusätzlich zum Zuschlag für die gute Wohnlage im Sinne eines einfachen Mietspiegels verwendet werden.

Anwendung der Mietspiegeltabelle

Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung

Die „**Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung**“ in Anlage A auf Seite 13 ff. der Broschüre sollen die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne erleichtern.

Die Orientierungshilfe gehört **nicht** zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da sie nicht empirisch erhoben wurde, sondern auf dem Wissen und den Erfahrungen von Experten des Mainzer Wohnungsmarktes basiert. Die Orientierungshilfe entspricht den Standards eines Mietspiegels nach § 558c BGB (einfacher Mietspiegel).

Die Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden. Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale können nicht direkt gegeneinander aufgewogen werden. Die Einstufung der individuellen Wohnung muss im Rahmen einer Gesamtbewertung aller wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale vorgenommen werden.

Durch die Ausweisung von Spannenwerten in den Mietspiegeltabellen werden mietpreisbestimmende Kriterien berücksichtigt, die nicht gesondert in der Tabellengliederung ausgewiesen werden. Dazu gehören z. B.

- Wohnwertunterschiede, die sich aus unterschiedlichen Ausstattungsstandards, dem Umfang von Modernisierungen oder der Lage einer Wohnung im Gebäude ergeben,
- die Einbeziehung von Mieten aus neuen Mietvertragsabschlüssen und gleichzeitig aus älteren Mietverhältnissen,
- sonstige Faktoren, die neben den im Gesetz genannten Kriterien die Miethöhe beeinflussen.

In den Merkmalsgruppen „Bad/WC“, „Küche“, „Wohn- und Schlafräume“ sowie „Wohnanlage/Wohnumfeld“ wird jeweils eine Reihe von Merkmalen als **beispielhafte Aufzählung** angeführt. Diese Aufstellung ist nicht abschließend, sondern muss im Einzelfall durch weitere Merkmale ergänzt werden. Die Merkmalsgruppe "Energetische Qualität des Gebäudes" ermöglicht die Einbeziehung des energetischen Gebäudezustandes in die Spanneneinordnung.

Mietspiegeltabelle

Die Wohnungsgrößenklassen in der Mietspiegeltabelle sind so zu lesen, dass z. B. Wohnungen mit exakt 60,00 m² in die Größenklasse "60-80 m²" und Wohnungen mit exakt 80,00 m² in die Größenklasse "80 und mehr m²" einzuordnen sind.

Mietspiegeltabelle 2025

Baujahr	Wohnungs-größe	Median €/m²	2/3-Spannweite von	bis
Bis 1948	Bis 40 m²	11,29	7,64	17,67
	40-60 m²	10,54	7,06	12,89
	60-80 m²	10,57	7,24	12,67
	80 u. mehr m²	10,82	7,87	12,88
1949 bis 1960	Bis 40 m²	13,24	10,98	17,13
	40-60 m²	9,87	7,73	12,71
	60-80 m²	8,96	7,33	11,84
	80 u. mehr m²	9,11	7,35	11,64
1961 bis 1977	Bis 40 m²	12,48	9,83	14,47
	40-60 m²	10,78	8,18	13,75
	60-80 m²	9,27	7,39	11,32
	80 u. mehr m²	9,34	7,70	11,65
1978 bis 1994	Bis 40 m²	13,38	10,42	15,50
	40-60 m²	11,18	8,93	13,76
	60-80 m²	10,59	8,54	12,10
	80 u. mehr m²	10,58	9,14	12,11
1995 bis 2001	Bis 40 m²	15,28*	10,66*	17,65*
	40-60 m²	10,94	9,95	12,73
	60-80 m²	11,11	9,88	12,63
	80 u. mehr m²	10,70	8,98	12,82
2002 bis 2009	Bis 40 m²	-	-	-
	40-60 m²	10,89*	9,46*	13,13*
	60-80 m²	11,01	9,75	12,40
	80 u. mehr m²	11,68	10,53	13,72
2010 bis 2015	Bis 40 m²	-	-	-
	40-60 m²	13,03	10,93	14,53
	60-80 m²	11,90	10,02	13,87
	80 u. mehr m²	12,40	11,14	15,30
2016 bis 31.10.2022	Bis 40 m²	17,21*	12,79*	18,41*
	40-60 m²	14,07	11,59	16,88
	60-80 m²	14,37	12,14	16,34
	80 u. mehr m²	13,89	12,06	15,48

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

* Für Felder mit 10-29 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

Anlage A Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Wohnwertmindernd (-)	Wohnwerterhöhend (+)
Bad/WC	
- WC außerhalb der Wohnung - Bad nicht beheizbar - Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest - Bad ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung - Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	- WC vom Bad getrennt - Doppelhandwaschbecken, Bidet - Zweites WC - Bad mit Fenster - Waschmaschine - innenliegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor) oder Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
Küche	
- Keine ausreichende Warmwasserbereitung/-versorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler) - Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	- Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) - Waschmaschine - Einbauküche (Einbauherd und -spüle, Ober- und Unterschränke, Kacheln und Fliesen)
Wohn- und Schlafräume	
- Einfach verglaste Fenster - Kein nutzbarer Balkon - Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden - Keller- oder Souterrainwohnung	- Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 m², Tiefe > 1,50 m) - Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen) - Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen in der überwiegenden Zahl der Wohnräume - Fußbodenheizung
Wohnanlage/Wohnumfeld	
- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand - Schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden) - Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	- Fahrstuhl (bei Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen) - Unentgeltliche(r) Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz - Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes - Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen - Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und barrierearme Badgestaltung)

Anlage A Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Wohnwertmindernd (-)	Wohnwerterhöhend (+)
Energetische Qualität des Gebäudes	
- Energiekennwert größer als 160 kWh/(m²a) - Baujahr bis 1994 100 kWh/(m²a) - Baujahr 1995-2009 75 kWh/(m²a) - Baujahr 2010-2022	- Energiekennwert kleiner als 100 kWh/(m²a) - Baujahr bis 1994 65 kWh/(m²a) - Baujahr 1995-2009 50 kWh/(m²a) - Baujahr 2010-2022

Die Energiekennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für Kennwerte ohne Warmwasserbereitung sind dem Kennwert zunächst 20 kWh/(m²a) hinzuzuzählen, um den Wert mit der Tabelle vergleichen zu können.

Bei Wohnungen, die in gestaltungs- und/oder denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit nicht berücksichtigt, wenn die Durchführung von energetischen Sanierungen gegen gestaltungs- und/oder denkmalschutzrechtliche Vorgaben verstoßen würde oder deren Durchführung durch entsprechende rechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Anlage B

Erläuterung der Betriebskosten

Auszug aus der Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Betriebskostenverordnung (BetrKV) § 1

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Nicht zu den Betriebskosten gehören

a) Verwaltungskosten
Diese umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung.

b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten
Hierzu gehören die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel zu beseitigen.

Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Zu den Betriebskosten zählen gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV):

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2. Die Kosten der Wasserversorgung
Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung
Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a.
des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder

b.
des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihre Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
c.
der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder
d.
der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten
a.
des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
b.
der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
c.
der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
a.
bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

b.
bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
c.
bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

Anlage B

Erläuterung der Betriebskosten

Auszug aus der Betriebskostenverordnung (BetrKV)

7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und der Müllbeseitigung
Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungeziefer-bekämpfung
Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Gartenpflege
Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung
Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung
Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstigen Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart
Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

Anlage B

Erläuterung der Betriebskosten

Auszug aus der Betriebskostenverordnung (BetrKV)

15. Die Kosten

a.

des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder

b.

des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, oder

c.

des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen zur Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von- den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

Landeshauptstadt
Mainz