

Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2025

Methodenbericht

1. Einleitung:

Die Stadt Mainz veröffentlicht seit 1975 regelmäßig Mietspiegel. Bereits seit 1985 werden die auf der Basis von empirischen Erhebungen erstellt. Wegen der Erhebung und Auswertung der Daten nach statistisch-wissenschaftlichen Methoden sind die Mainzer Mietspiegel allseits anerkannt.

Der Mietspiegel 2023 beruht auf einer Neuerhebung der Daten durch eine breit angelegte Repräsentativbefragung. Der Mietspiegel 2025 ist eine Fortschreibung nach § 558 d Absatz 2 BGB. Diese gesetzliche Regelung ermöglicht die Anpassung des qualifizierten Mietspiegels an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex nach 2 Jahren. Durch diese Fortschreibung auf Indexbasis erfüllt auch der Mietspiegel 2025 die Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

2. Ergebnisse der Fortschreibung:

2.1. Tabellenaufbau

Die Struktur der Tabelle für Wohnungen des Mietspiegels 2023 wurde beibehalten. In dieser Tabelle sind nach wie vor keine Werte für sogenannte Substandardwohnungen enthalten. Der bei der Auswertung für den Mietspiegel 2023 ermittelte Abschlag wird ebenfalls fortgeschrieben.

2.2. Tabellenwerte für Wohnungen

Die Tabellenwerte des Mietspiegels 2023 wurden auf der Grundlage einer Repräsentativbefragung zum Stichtag 01.11.2022 ermittelt. Nach den Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierfür wurden die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindizes vom Oktober 2022 und Oktober 2024 verwendet.

Spezielle Preisindizes für die Stichtage 01.11.2022 und 01.11.2024 gibt es nicht. Aus diesem Grund finden die Verbraucherpreisindizes vom 31.10.2022 und 31.10.2024 Anwendung für diese Fortschreibung.

Der Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2020 = 100) belief sich zu diesen Stichtagen auf die Werte

31.10.2022 = 113,5

31.10.2024 = 120,2

Hieraus errechnet sich für den Zeitraum von 2 Jahren eine Steigerung von 5,90%. Die Tabellenwerte des Mietspiegels 2023 waren deshalb mit dem Faktor 1,0590 zu multiplizieren. Das Ergebnis findet sich in der Tabelle für Wohnungen wieder.

2.3. Abschlag für Substandardwohnungen

Der Abschlag für Substandardwohnungen in Höhe von bisher 0,85 Euro war ebenfalls um 5,90 % zu erhöhen. Es ergibt sich für den Mietspiegel 2025 ein Abschlag von 0,90 Euro je qm gegenüber dem Mittelwert der entsprechenden Wohnung (Wohnungsgröße) der mittleren Ausstattung.

2.4. Zu- und Abschläge für Wohnlage

Bei dem Abschlag für einfache Wohnlagen ergibt sich bei einer Erhöhung um 5,90 % ein leicht erhöhter Abschlag von 0,20 Euro je qm. Für den Zuschlag für gute Wohnlagen errechnet sich der leicht erhöhte Wert von 1,13 Euro je qm.

Qualifizierter Mainzer Mietspiegel 2025

Mietspiegeltable 2025

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

Impressum:

Herausgeber: Landeshauptstadt Mainz,
Dezernat Soziales, Kinder, Jugend, Schule
und Gesundheit

Ansprechpartner: Silke Henrich, Amt für soziale Leistungen
Abteilung Sozialhilfe außerhalb von Einrichtungen