14. Fortschreibung

MIETSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden

Gültig ab 01. Januar 2025

WIESBADEN

Erstellt in Zusammenarbeit von:

Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e.V.

Haus & Grund Wiesbaden e.V.
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.

den Sachverständigen für Mieten und Pachten:
Axel Brömer, Nicole Deml-Moog

Stadtverwaltung Wiesbaden, Tiefbau- und Vermessungsamt - Bewertungsstelle

und von diesen anerkannt.

Zu beziehen durch:

Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e.V.
Adelheidstraße 70
65185 Wiesbaden, Telefon 0611/7 16 54 70
Internet: www.mieterbund-wiesbaden.de
Email: info@mieterbund-wiesbaden.de

Haus & Grund Wiesbaden e.V.
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.
Luisenstraße 19
65185 Wiesbaden, Telefon 0611/30 03 00
Internet: www.hausundgrundwiesbaden.de
Email: info@hausundgrundwiesbaden.de

Gebühr: € 3,00

Erläuterungen

Der „Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung oder des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels geben Mietpreise im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden mit dem Stande vom 01.01.2025 wieder. Es handelt sich um die sog. Kalt- oder Nettomiete pro m² Wohnfläche und Monat. Unberücksichtigt blieben hierbei die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 in der jeweils gültigen Fassung. Sonstige einzelvertragliche Vereinbarungen bleiben unberührt.

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen verlangen, wenn die bisherige Miete seit einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen nach Modernisierung, Erhöhung der Betriebskosten) und die angestrebte Miete die üblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt. Hierbei sind etwaige gesetzliche Kappungsgrenzen zu berücksichtigen.

Ortsüblich sind Mieten, die im gesamten Geltungsbereich der Stadtgemeinde Wiesbaden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt der letzten 6 Jahre vereinbart oder geändert worden sind. Das Gesetz lässt zu, dass eine Mieterhöhung - abgesehen von Vergleichsobjekten, Mietdatenbanken und Sachverständigen-Gutachten - auf ortsübliche Mietübersichten (Mietspiegel) gestützt werden kann.

Die Tabelle enthält RICHTWERTE, in deren Rahmen sich die ortsübliche Miete individuell einpendeln kann. In besonderen Fällen (siehe folgende Übersicht) können Zu- und Abschläge gemacht werden. Zu- und Abschläge, ausgehend vom jeweils ermittelten Wert, richten sich nach Art, Lage und Zustand des jeweiligen Objektes. Die Tabellenwerte sind gegliedert nach der Größe der Wohnungen, der Ausstattung, dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit und der Wohnlage.

Bei Mieterhöhungsverlangen ist grundsätzlich vom Mittelwert auszugehen, wenn die Wohnung in ihren Merkmalen (Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit) dem Durchschnitt dieser Gruppe entspricht. Abweichungen von diesem durchschnittlichen Standard sind innerhalb der Spanne durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Für die **Wohnungsbegriffsbestimmung**, nämlich Berechnung der Wohn- und Nutzflächen, Wohnungsgröße und Wohnungsart ist die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

Eine Zuordnung nach dem im Tabellenwerk vorhandenen Begriff „**mit Heizung**“ erfolgt nur, wenn eine Sammelheizung vorhanden ist.

Als Sammelheizung ist eine Heizungsanlage zu verstehen, bei der an einer Stelle des Gebäudes, der Wirtschaftseinheit (Blockheizung) oder der Wohnung (Etagenheizung) ein Wärmeträger - insbesondere Wasser - mit Hilfe beliebiger Energiearten (Kohle, Öl, Gas, Strom) erwärmt wird und damit die einzelnen Räume der Wohnung(en), ausgenommen Flur(e), beheizt werden. Alle anderen Heizungsarten, ausgenommen Fernheizung und Wärmepumpen, sind den Öfen zuzurechnen.

Gleichgestellt ist die Ausstattung mit einer Elektro-Nachtspeicherheizung dann, wenn alle Räume - ausgenommen Flur, Küche, sowie außenliegendes WC - mit Elektro-Nachtspeicheröfen beheizt werden können.
Gaseinzelöfen fallen nicht unter den Begriff „Sammelheizung“.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet (bezugsfertig) wurde.

a) Vollmodernisierte Wohnungen sind Wohnungen, die ein modernisiertes Bad und eine modernisierte sanitäre und elektrische Installation und eine modernisierte Heizung und isolier- oder schallschutzverglaste Fenster/Verbundfenster und eine Außendämmung besitzen, **es sei denn**, dass aus denkmalschutzrechtlichen Gründen keine Außenwanddämmung aufgebracht werden darf. Sofern **alle** genannten Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Zeitspanne einer Baualtersklasse durchgeführt wurden, kann bei der Einstufung der Wohnung die jeweilige Baualtersklasse der durchgeführten Maßnahmen zugrunde gelegt werden. Ansonsten sind die Wohnungen als teilmodernisiert oder unmodernisiert anzusehen.
b) Teilmodernisierte Wohnungen sind Wohnungen, bei denen die unter a) beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen in einem Zeitrahmen durchgeführt wurden, der über den Zeitrahmen einer Baualtersklasse hinausgeht oder bei denen nur Teile der genannten Maßnahmen durchgeführt wurden. Teilmodernisierte Wohnungen sind grundsätzlich in die Baualtersklasse einzugruppieren, die der Errichtung des Gebäudes entspricht, wobei die durchgeführten Teilmodernisierungen innerhalb der Spanne durch Zuschläge auf den Mittelwert der Baualtersklasse berücksichtigt werden können.“

Prozentuale Zuschläge auf den jeweiligen Mittelwert sind zulässig bei:

Appartementwohnungen bis max. 30% (auf Ausstattungskategorie b)
Das sind überdurchschnittlich gut ausgestattete, abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit eingerichteter Kochnische oder Kleinküche bis etwa 4 m² Größe und Bad bzw. Dusche und WC. Wohnungsgröße bis 45m².

Einfamilienhäuser, je nach Bauweise

freistehendes Einfamilienhaus	bis max. 20%
Doppelhaushälfte	bis max. 15%
Reihenendhaus	bis max. 15%
Reihenmittelhaus	bis max. 10%

Mietwohnungen mit besonderem Zubehör außerhalb der eigentlichen Wohneinheit
z. B. mit Aufzug (sofern bauordnungsrechtlich nicht vorgeschrieben), Sauna oder Schwimmbad oder Gartenmitbenutzung (bis max. 20%)

Zuschläge sind des Weiteren zulässig für PKW-Abstellplatz, PKW-Sammelgarage - auch Doppelparker -, PKW-Einzel- oder Doppelgaragenplatz.

Prozentuale Abschläge auf den jeweiligen Mittelwert sind zulässig:

Bei Wohnungen in der Baualtersklasse I und II mit einer geringeren Ausstattung als Kategorie a) ist vom Mittelwert der entsprechenden Ausstattungskategorie b) ein Abschlag vorzunehmen, der wie folgt ermittelt werden kann:

ohne Heizung, ohne Bad, WC außerhalb	35%
ohne Heizung, ohne Bad, WC innerhalb	30%

Bei Wohnungen in der Baualtersklasse I und II mit einer geringeren Ausstattung als Kategorie b) ist vom Mittelwert der entsprechenden Ausstattungskategorie b) ein Abschlag vorzunehmen, der wie folgt ermittelt werden kann:

ohne Heizung, mit Bad,	20%
mit Heizung, ohne Bad	20%

Dies gilt nicht, sofern im Mietspiegel ein Wert in Kategorie a) ausgewiesen ist.

Des Weiteren sind Abschläge vom jeweiligen Mittelwert möglich z. B. für:

-	ungünstiger Grundriss (z. B. gefangene Räume, Durchgangszimmer, nicht abgeschlossene Wohneinheit)	5%
-	fehlende Isolierverglasung	8%
-	fehlender Kellerraum oder fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung	4%
-	Beeinträchtigung durch Gewerbe	5 - 10%
-	bei starker Verkehrsbeeinträchtigung	5 - 15%
-	bei Untergeschoß- oder Dachgeschoßwohnungen	bis 5%
-	ohne Balkon	bis 5%

Besondere Ausstattung:

Ausstattungsgruppe I

- Hochwertige Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten (Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierteil, Kochfeld und Backofen, Dunstabzugshaube - mindestens Umluft -) vorhanden ist.

- **überdurchschnittliche aufwendige Sanitärausstattung**

  Eine überdurchschnittlich aufwendige Sanitärausstattung liegt vor, wenn
  - hochwertige Sanitärobjekte **und** hochwertige Sanitärarmaturen vorhanden sind (gilt nicht in den Baualtersklassen III und IV),
  - eine feste Duschabtrennung vorhanden ist,
  - eine Badewanne **und** eine zusätzliche Duschwanne im Bad

  vorhanden sind, wovon **mindestens zwei Ausstattungsmerkmale bzw. Merkmalskombinationen vorliegen müssen.**

- **Zweitbad oder Zweitdusche**

Ausstattungsgruppe II

- hochwertiger Fußboden (Fliesen oder Natursteinböden oder Parkett oder Vinyl in jeweils gehobener Qualität) in allen Wohn- und Schlafräumen,
- Einbauschränke gehobener Qualität,
- zusätzliches separates WC (Gäste-WC) - gilt nicht bei Einfamilienhäusern und Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche in den Baualtersklassen III und IV -
- Kamin/Kachelofen (funktionsfähig)

Eine „besondere Ausstattung“ nach Zeile c der Mietpreistabelle liegt in allen Baualtersklassen nur dann vor, wenn mindestens zwei Ausstattungsmerkmale und davon mindestens eines aus der aufgeführten Ausstattungsgruppe I vorhanden sind.

Andere Besonderheiten der Ausstattung innerhalb der Wohnung werden im Rahmen der Mietspannen der Tabellenwerte berücksichtigt.

Wohnlagen:.

Die Wohnlage ist in 4 Qualitätszonen - ***einfache*** Wohnlage, ***mittlere*** Wohnlage, ***gute*** Wohnlage und ***sehr gute*** Wohnlage - aufgeteilt.

Einfache Wohnlage:
Einfache Wohnlage ist anzunehmen bei überdurchschnittlich dichter Bebauung, Beeinträchtigung durch Gewerbe, Lärm- und Geruchsbelästigungen, ungünstigen Licht- und Luftverhältnissen.

Mittlere Wohnlage:
Die Mehrheit der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegt in mittlerer Wohnlage. Es sind Wohnungen ohne besondere Vor- und Nachteile z. B. mit geschlossener Bebauung, wenig Durchgrünung, durchschnittlicher Verkehrsbelastung und Belastung durch Gastronomie, Kioske, Ladengeschäfte.

Gute Wohnlage:
Wohnungen in Gebieten mit überwiegend aufgelockerter Bebauung und mit Baumbepflanzung in den Straßen oder Vorgärten, Durchgrünung im Bereich der Hinterhöfe, ausreichende Einkaufsmöglichkeiten, ausreichenden Verkehrsverbindungen.

Sehr gute Wohnlage:
Aufgelockerte Bebauung mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung in Grünanlagen oder Höhenlagen, freistehende Villen, ruhige Wohnlage, Durchgrünung des gesamten Wohngebietes.

Die Tabellenwerte werden berichtigt, sofern die Mietentwicklung dies erfordert.

Mietspiegel 14. Fortschreibung:Stand: 01.01.2025 **Angaben in €**	**Gruppe I** Baujahr der Wohnungen bis 31.12.1949				**Gruppe II** Baujahr der Wohnungen vom 01.01.1950 bis 31.12.1974				**Gruppe III** Baujahr der Wohnungen vom 01.01.1975 bis 31.12.1999				**Gruppe IV** Baujahr der Wohnungen ab dem 01.01.2000			
	Wohnlage				Wohnlage				Wohnlage				Wohnlage			
	einfach	mittel	gut	sehr gut	einfach	mittel	gut	sehr gut	einfach	mittel	gut	sehr gut	einfach	mittel	gut	sehr gut
A) Wohnungen bis unter 60 m²																
a) ohne Heizung, mit Bad mit Heizung, ohne Bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) mit Heizung, mit Bad	**9,71** 8,31 - 11,11	**10,48** 9,08 - 11,88	**11,20** 9,80 - 12,60	**11,77** 10,37 - 13,17	-	**10,11** 9,31 - 10,91	**10,56** 9,76 - 11,36	**11,74** 10,94 - 12,54	-	**10,79** 9,79 - 11,79	**12,14** 11,14 - 13,14	**13,14** 12,14 - 14,14	-	**11,27** 9,87 - 12,67	**11,97** 10,57 - 13,37	**13,69** 12,29 - 15,09
c) mit besonderer Ausstattung	-	**12,00** 10,60 - 13,40	**12,76** 11,36 - 14,16	**13,70** 12,30 - 15,10	-	**12,08** 11,28 - 12,88	**12,81** 12,01 - 13,61	**14,09** 13,29 - 14,89	-	**11,58** 10,58 - 12,58	**13,63** 12,63 - 14,63	**14,57** 13,57 - 15,57	-	**12,63** 11,23 - 14,03	**14,01** 12,61 - 15,41	**15,68** 14,28 - 17,08
B) Wohnungen um 80 m² (60 m²- unter 100 m²)																
a) ohne Heizung, mit Bad mit Heizung, ohne Bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) mit Heizung, mit Bad	**8,78** 7,38 - 10,18	**9,57** 8,17 - 10,97	**10,66** 9,26 - 12,06	**11,45** 10,05 - 12,85	-	**9,51** 8,71 - 10,31	**10,42** 9,62 - 11,22	**10,87** 10,07 - 11,67	-	**9,92** 8,92 - 10,92	**11,14** 10,14 - 12,14	**12,41** 11,41 - 13,41	-	**10,82** 9,42 - 12,22	**11,63** 10,23 - 13,03	**14,00** 12,60 - 15,40
c) mit besonderer Ausstattung	-	**11,02** 9,62 - 12,42	**11,56** 10,16 - 12,96	**12,70** 11,30 - 14,10	-	**11,00** 10,20 - 11,80	**11,49** 10,69 - 12,29	**12,81** 12,01 - 13,61	-	**11,15** 10,15 - 12,15	**11,93** 10,93 - 12,93	**13,67** 12,67 - 14,67	-	**12,58** 11,18 - 13,98	**13,41** 12,01 - 14,81	**14,85** 13,45 - 16,25
C) Wohnungen ab 100 m²																
a) ohne Heizung, mit Bad mit Heizung, ohne Bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) mit Heizung, mit Bad	-	**9,58** 8,18 - 10,98	**10,78** 9,38 - 12,18	**11,72** 10,32 - 13,12	-	**10,15** 9,35 - 10,95	**11,39** 10,59 - 12,19	**12,20** 11,40 - 13,00	-	**10,74** 9,74 - 11,74	**11,61** 10,61 - 12,61	**12,83** 11,83 - 13,83	-	**12,13** 10,73 - 13,53	**12,76** 11,36 - 14,16	**14,16** 12,76 - 15,56
c) mit besonderer Ausstattung	-	**10,62** 9,22 - 12,02	**11,64** 10,24 - 13,04	**13,67** 12,27 - 15,07	-	**11,55** 10,75 - 12,35	**12,60** 11,80 - 13,40	**13,19** 12,39 - 13,99	-	**12,84** 11,84 - 13,84	**12,97** 11,97 - 13,97	**13,79** 12,79 - 14,79	-	**13,89** 12,49 - 15,29	**13,99** 12,59 - 15,39	**15,31** 13,91 - 16,71

Nachdruck verboten !