

MANNHEIMER  
MIETSPIEGEL  
2025/2026

MANNHEIM<sup>2</sup>



## Vorwort

Liebe Mannheimerinnen und Mannheimer,

Sie erhalten hiermit den aktuellen qualifizierten Mietspiegel 2025/2026 für Mannheim. Der Mietspiegel wird im Auftrag der Stadtverwaltung seit 1973 erstellt und hat sich zu einem wichtigen Instrument entwickelt, das sowohl Mietenden als auch Vermietenden als Orientierungshilfe dient. Er bietet einen transparenten Überblick über die ortsüblichen Vergleichsmieten und trägt somit zur Schaffung eines fairen und ausgewogenen Mietmarktes in unserer Stadt bei.



Der Mietwohnungsmarkt steht in Mannheim, wie in vielen anderen Großstädten, seit Jahren vor steigenden Herausforderungen: Die Einwohnerzahl wächst, die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im sogenannten „bezahlbaren“ Bereich, steigt.

In den letzten Jahren hat sich das Bauen aus vielerlei Gründen erheblich verteuert. Globale Lieferengpässe und eine erhöhte Nachfrage haben zu gestiegenen Materialkosten geführt. Energiepreise stiegen ebenfalls, zudem haben Zinsanstieg und allgemeine Marktunsicherheit eine Zurückhaltung beim Bau zur Folge. Steigende Mieten sind für viele Menschen eine große Herausforderung. Umso wichtiger ist es, dass der Mietspiegel 2025/2026 dazu beiträgt, fortwährend Transparenz zu schaffen und faire Mietverhältnisse zu fördern.

Da der Mannheimer Mietspiegel die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfüllt, ist gewährleistet, dass er seine hohe Akzeptanz bei Mietenden und Vermietenden beibehält. Die Voraussetzungen dafür sind, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und vom Gemeinderat anerkannt worden ist.

Die Datenerhebung, Auswertung und wissenschaftliche Betreuung erfolgten durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung aus Hamburg. Ich danke allen Beteiligten des Arbeitskreises Mietspiegel für ihre Mitarbeit und Expertise, mit der sie uns bei der Erstellung des Mietspiegels unterstützt haben, sowie auch allen Mannheimer Mietenden und Vermietenden, die sich an der Mietspiegelbefragung beteiligt haben. Gemeinsam arbeiten wir daran, die Wohnsituation in Mannheim nachhaltig zu verbessern und Mannheim als lebenswerte Stadt für alle zu erhalten und gleichzeitig den Bedürfnissen von Mietenden und Vermietenden gerecht zu werden.

A handwritten signature in blue ink that reads "Ralf Eisenhauer". The signature is written in a cursive, flowing style.

Ralf Eisenhauer

Bürgermeister

# Inhalt

Vorwort	2
Vorbemerkungen zum Mannheimer Mietspiegel	4
Funktion des Mietspiegels	5
Mietbegriff und Geltungsbereich	6
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	8
Berechnungsbeispiel	16
Spanneneinordnung	16
Weitere Informationen	18
Gesetze	19

# 1 Vorbemerkungen zum Mannheimer Mietspiegel

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 16. Dezember 2024 und entspricht den Regelungen über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)<sup>1</sup>.

Der Mannheimer Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Daten, welche durch eine repräsentative Befragung von Mietenden und Vermietenden erhoben wurden. Der Stichtag der Befragung war der 1. Juli 2024. Die erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Details dazu sind der Dokumentation zum Mietspiegel Mannheim zu entnehmen. Die Dokumentation wird auf der Homepage der Stadt Mannheim veröffentlicht.

Der Mannheimer Gemeinderat hat den Mietspiegel mit Beschluss am 19. November 2024 anerkannt. Somit gilt der Mietspiegel als qualifiziert im Sinne des § 558d BGB.

Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder – von Betriebskostenerhöhungen abgesehen – geändert worden sind (z.B. Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis). Der Mietspiegel ist Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Werte im Mietspiegel stellen statistische Durchschnittswerte dar.

Die Datenerhebung und -auswertung für die Neuerstellung des Mietspiegels erfolgte durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH.

---

<sup>1</sup> Die im Mietspiegel genannten Gesetze und Verordnungen geben den Stand vom November 2024 wieder.

## 2 Funktion des Mietspiegels

Die im Folgenden dargestellten mietrechtlichen Regelungen gelten zum Stand November 2024.

### 2.1 Mieterhöhung

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermietende die Zustimmung des Mietenden zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann (§§ 557, 558 BGB).

Bei dem Mannheimer Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d BGB).

Bei Vorliegen eines „qualifizierten Mietspiegels“ ergeben sich einige Rechtsfolgen für Mietende und Vermietende:

- Bei seinem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermietende auf die entsprechenden Werte des „qualifizierten Mietspiegels“ hinweisen (§ 558a BGB), auch wenn er dieses auf ein anderes Begründungsmittel stützt.
- Im gerichtlichen Verfahren kommt dem qualifizierten Mietspiegel eine widerlegbare Vermutungswirkung dahingehend zu, dass die in ihm verzeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Wichtig: Der Vermietende darf nicht kündigen, um eine höhere Miete zu erzwingen! Dies ist gesetzlich nicht zulässig (§ 573 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Falls Vermietende und Mietende sich nicht auf eine frei vereinbarte Mieterhöhung (z.B. mittels Staffelmiete oder Indexmiete) geeinigt haben, kann der Vermietende eine gerechtfertigte Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem entsprechend §§ 558 ff. BGB durchsetzen. Dazu müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein.
- Die bisherige Grundmiete muss zu dem Zeitpunkt, in dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert sein (ausgenommen Erhöhungen wegen Modernisierung oder gestiegener Betriebskosten).
- Die vom Vermietenden verlangte neue Miete darf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigen.
- Die bisher verlangte Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nur um maximal 20 Prozent (sog. „Kappungsgrenze“, § 558 Abs. 3 BGB, Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg) erhöhen. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, zu welchen Mannheim entsprechend der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Baden-Württemberg zählt, ist die Kappungsgrenze auf 15 Prozent abgesenkt<sup>2</sup>.

### 2.2 Miethöhe bei Neuvermietung

Bei der Neuvermietung von Wohnungen besteht grundsätzlich Vertragsfreiheit. Allerdings können sich durch die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes (Mietpreisüberhöhung) und des Strafgesetzbuches (Mietwucher) im Einzelfall Begrenzungen bei

---

<sup>2</sup> Die Kappungsgrenzenverordnung des Landes Baden-Württemberg gilt bis 30. Juni 2025. Ob die Verordnung verlängert oder entfristet wird, ist entsprechend zu prüfen.

der Miethöhe ergeben. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) und § 291 Strafgesetzbuch (StGB) schützen den Mietenden vor missbräuchlich hohen Mieten. Mit Beschluss der Landesregierung Baden-Württemberg wurde Mannheim zum 3. Juni 2020 in die Gebietskulisse der Mietpreisbegrenzungsverordnung („Mietpreisbremse“) des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Somit gilt in Mannheim die Mietpreisbremse, die die zulässige Miethöhe bei Neu-/Wiedervermietungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent begrenzt (§ 556d BGB).<sup>3</sup>

Von der Regelung in § 556d BGB sind gemäß §§ 556e und 556f BGB ausgenommen:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit den vorherigen Mietenden innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

### 3 Mietbegriff und Geltungsbereich

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die **monatliche Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>)**. Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung sind darin **nicht** enthalten. Zu den Betriebskosten gehören z. B. die Grundsteuer, Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Wasserversorgung und weitere Kosten.

Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten. Sollte eine Wohnung möbliert vermietet werden, wird eine getrennte Ausweisung von Kaltmiete und Möblierungszuschlag angeraten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Der Mannheimer **Mietspiegel ist für frei finanzierte Mietwohnungen** im Stadtgebiet Mannheim **anzuwenden**.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen **gilt er nicht** für:

- Preisgebundenen Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen oder preisgünstige Wohnungen im Rahmen des Mannheimer Quotenmodells
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB)

---

<sup>3</sup> Die Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes Baden-Württemberg gilt bis 30. Juni 2025. Ob die Verordnung verlängert oder entfristet wird, ist entsprechend zu prüfen.

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)
- Wohnraum, der Teil der von Vermietenden selbst bewohnten Wohnung ist und den Vermietende überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten haben, sofern der Wohnraum den Mietenden nicht zum dauernden Gebrauch mit ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB)
- 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, wenn sie den Mietenden bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB)

Der Mannheimer Mietspiegel ist für folgende Wohnraumietverhältnisse **nicht unmittelbar anwendbar**, da diese bei der Datenerhebung nicht oder in nicht ausreichender Zahl erfasst werden konnten. Sie sind somit nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels:

- freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser (nur eine Wohneinheit)
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)
- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vereinbart wurde (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)
- Untermietverhältnisse
- Wohnungen unter 20m<sup>2</sup> und über 150m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnungen ohne WC oder ohne Badezimmer in der Wohnung
- Wohnungen, die Teil eines sonstigen Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z. B. Pflegeheime, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)

Trotzdem kann der Mietspiegel in den zuletzt genannten Fällen als **Orientierungshilfe** für die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen werden.

Qualifizierte Mietspiegel sind alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB). Die Fristen beginnen mit Geltungsbeginn des Mietspiegels. Werden diese Fristen nicht eingehalten, verliert der Mietspiegel die Eigenschaft der Qualifikation im Sinne des § 558d BGB, er bleibt jedoch weiter als einfacher Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB ein taugliches Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen, bis ein neuer qualifizierter Mietspiegel veröffentlicht wird.

## 4 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in mehreren Schritten:

1. Im ersten Schritt wird die Basismiete (Tabelle 1) ausschließlich in Abhängigkeit der Wohnfläche bestimmt.
2. In den Schritten zwei bis sieben werden prozentuale Zu- und Abschläge für Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung bestimmt (Tabellen 2 bis 7).
3. Im letzten Schritt werden die ermittelten Zu-/Abschläge der Schritte zwei bis sieben summiert und mit der im ersten Schritt ermittelten Basismiete entsprechend verrechnet (siehe Berechnungsbeispiel).

Die Basismiete (Tabelle 1) ist nicht zu verwechseln mit der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter und Monat ergibt sich erst zusammen aus Basismiete (Tabelle 1) und Verrechnung der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 7).

### Schritt 1: Ermittlung der Basismiete nach Wohnfläche

Tabelle 1 gibt die durchschnittliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche (Basismiete) in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ( $\text{€/m}^2$ ) und Monat wieder. Tabelle 1 ist nur nach dem Merkmal der Wohnfläche aufgeschlüsselt. Alle anderen Merkmale einer Wohnung, wie Beschaffenheit, Ausstattung und Lage, werden in den Tabellen 2 bis 7 berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt 8.3 aufgeführt sind. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. Es gilt die kaufmännische Rundung.



**Tabelle 1: Monatliche Basismiete in €/m<sup>2</sup> nach Wohnfläche**

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>
20	14,17	54	8,97	88	8,98	122	9,57
21	13,69	55	8,95	89	9,00	123	9,59
22	13,26	56	8,93	90	9,01	124	9,61
23	12,87	57	8,91	91	9,03	125	9,63
24	12,52	58	8,89	92	9,04	126	9,65
25	12,20	59	8,88	93	9,06	127	9,67
26	11,91	60	8,86	94	9,07	128	9,68
27	11,65	61	8,85	95	9,09	129	9,70
28	11,41	62	8,84	96	9,11	130	9,72
29	11,19	63	8,83	97	9,12	131	9,74
30	10,99	64	8,83	98	9,14	132	9,76
31	10,80	65	8,82	99	9,16	133	9,77
32	10,63	66	8,82	100	9,17	134	9,79
33	10,47	67	8,82	101	9,19	135	9,81
34	10,33	68	8,82	102	9,21	136	9,83
35	10,20	69	8,82	103	9,23	137	9,84
36	10,08	70	8,82	104	9,24	138	9,86
37	9,96	71	8,82	105	9,26	139	9,88
38	9,86	72	8,83	106	9,28	140	9,90
39	9,76	73	8,83	107	9,30	141	9,91
40	9,67	74	8,84	108	9,32	142	9,93
41	9,59	75	8,84	109	9,33	143	9,95
42	9,52	76	8,85	110	9,35	144	9,96
43	9,45	77	8,86	111	9,37	145	9,98
44	9,38	78	8,87	112	9,39	146	10,00
45	9,32	79	8,87	113	9,41	147	10,01
46	9,27	80	8,88	114	9,43	148	10,03
47	9,22	81	8,90	115	9,44	149	10,04
48	9,17	82	8,91	116	9,46	150	10,06
49	9,13	83	8,92	117	9,48		
50	9,09	84	8,93	118	9,50		
51	9,06	85	8,94	119	9,52		
52	9,03	86	8,96	120	9,54		
53	9,00	87	8,97	121	9,56		

Mit Hilfe der **Tabellen 2 bis 7** erfolgt eine Konkretisierung des Mietpreises durch prozentuale Zu- und Abschläge – gemessen an der Basismiete – je nach Baujahr, Ausstattung und Lage einer Wohnung. Hat ein Mietender einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, so bleiben diese Merkmale bei der Bewertung unberücksichtigt. Die Ausstattungsmerkmale müssen somit vom Vermietenden gestellt sein und bei Beschädigung oder Defekt vom Vermietenden auf dessen Kosten ersetzt werden, um einen Zuschlag zu rechtfertigen.

### Schritt 2: Zu-/Abschläge - Baujahr

Tabelle 2 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr des Gebäudes. Maßgebend ist das Jahr der Bezugfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr.

**Tabelle 2:** Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr

Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent	Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent	Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent
bis 1948	- 11	1995 bis 2001	- 6	2023 bis 2024	+ 26
1949 bis 1957	- 14	2002 bis 2009	0		
1958 bis 1983	- 12	2010 bis 2017	+ 7		
1984 bis 1994	- 9	2018 bis 2022	+ 10		

### Schritt 3: Zu-/Abschläge – Badausstattung

Tabelle 3.1 zeigt die mietpreisbildenden Badausstattungsmerkmale:

**Tabelle 3.1:** Badausstattungsmerkmale

Badausstattungsmerkmale
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Handtuchheizkörper</li> <li>▪ Dusche <b>und</b> Badewanne vorhanden</li> <li>▪ Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne Schwelle)</li> <li>▪ Fußbodenheizung</li> <li>▪ <u>zweites</u> Waschbecken im selben Bad</li> <li>▪ Bidet</li> </ul>

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung muss die Anzahl der vom Vermietenden gestellten Badausstattungsmerkmale (entsprechend Tabelle 3.1) des am besten ausgestatteten Badezimmers der Wohnung ermittelt werden. Die entsprechenden Zuschläge können Tabelle 3.2 entnommen werden. So erhält z. B. ein Bad, das zwei der in Tabelle 3.1 genannten Merkmale aufweist, einen Zuschlag von 4 Prozent.

Bei der **Fußbodenheizung** im Bad ist zu beachten, dass dieses Merkmal hier nur angerechnet werden kann, wenn der Zuschlag für die Fußbodenheizung in der Wohnung entsprechend Tabelle 5 nicht anfällt.

Tabelle 3.2 veranschaulicht die Zu- und Abschläge für die Badausstattung.

**Tabelle 3.2:** Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Sanitärausstattung

Badausstattungsmerkmale	Zu-/Abschlag in Prozent
<u>keines</u> der Badausstattungsmerkmale vorhanden	<b>0</b>
<u>ein</u> Badausstattungsmerkmal vorhanden	<b>+ 2</b>
<u>zwei</u> Badausstattungsmerkmale vorhanden	<b>+ 4</b>
mindestens <u>drei</u> Badausstattungsmerkmale vorhanden	<b>+ 6</b>

#### Schritt 4: Zu-/Abschläge – Küchenausstattung

Tabelle 4.1 zeigt die mietpreisbildenden Ausstattungsmerkmale von Küchen (vom Vermietenden gestellt):

**Tabelle 4.1:** Küchenausstattung

Küchenausstattung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herd</li> <li>▪ Küchenschränke</li> <li>▪ Backofen</li> <li>▪ Kühlschrank mit/ohne Gefrierfach</li> <li>▪ Dunstabzug</li> <li>▪ Spülmaschine</li> </ul>

Eine **Standardküche** beinhaltet mindestens die Merkmale Herd, Küchenschränke und Backofen. Eine Standardküche, die 10 Jahre oder jünger ist, rechtfertigt einen Zuschlag von 17 Prozent. Eine Standardküche, die zwischen 11 und 20 Jahren alt ist, rechtfertigt einen Zuschlag von 10 Prozent. Standardküchen, die älter als 20 Jahre alt sind, rechtfertigen keinen Zuschlag.

Eine **gehobene Küchenausstattung** liegt vor, wenn neben den Merkmalen der Standardküche (Herd, Küchenschränke und Backofen) auch die Merkmale Dunstabzug, Spülmaschine und Kühlschrank mit/ohne Gefrierfach vorliegen. Eine gehobene Küchenausstattung, die 10 Jahre oder jünger ist, rechtfertigt einen Zuschlag von 21 Prozent. Eine gehobene Küchenausstattung, die zwischen 11 und 20 Jahren alt ist, rechtfertigt einen Zuschlag von 16 Prozent. Eine gehobene Küchenausstattung, die 21 Jahre oder älter ist, rechtfertigt einen Zuschlag von 11 Prozent.

Für die **Kochnische/Pantryküche** gilt folgende Definition: Kleine Küchenzeile/Kombination, die üblicherweise aus Spüle, Kochfeld und häufig einem Kühlschrank besteht.

**Tabelle 4.2:** Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Küchenausstattung

Küchenausstattungsmerkmale	Zu-/Abschlag in Prozent
Kochnische/Pantryküche	+9
<b>ODER</b>	
Standardküche (10 Jahre oder jünger)	+ 17
Standardküche (11 bis 20 Jahre alt)	+ 10
Standardküche (21 Jahre oder älter)	0
<b>ODER</b>	
gehobene Küchenausstattung (10 Jahre oder jünger)	+ 21
gehobene Küchenausstattung (11 bis 20 Jahre alt)	+ 16
gehobene Küchenausstattung (21 Jahre oder älter)	+ 11

Es wird nur die Küchenausstattung berücksichtigt, die vom Vermietenden gestellt wird und für welche dem Mietenden ein dauerhaftes Nutzungsrecht bei gleichzeitiger Instandsetzungspflicht durch den Vermietenden eingeräumt wird. Eine Kombination der Zuschläge für bspw. eine Kochnische/Pantryküche und Standardküche ist nicht möglich.

### **Schritt 5: Zu-/Abschläge – Sonstige Ausstattung**

Tabelle 5 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete für weitere Ausstattungsmerkmale einer Wohnung. Hat ein Mietender einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, so bleiben diese Merkmale bei der Bewertung unberücksichtigt. Für die **Bodenbeläge** gilt, dass die Bodenbeläge zu betrachten sind, welche im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad/Küche, vorhanden sind. Der Zuschlag für den **Aufzug** ist nur anzurechnen, wenn das Gebäude maximal 5 Geschosse hat. Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre und Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.

**Tabelle 5:** Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je Ausstattungsmerkmal

Ausstattungsmerkmale	Zu-/Abschlag in Prozent
Keine vom Vermietenden gestellte Heizung (auch wenn die Heizung auf Kosten des Mietenden beschafft wurde)	- 10
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+ 10
Marmor-/Steinboden oder Parkettboden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad/Küche	+ 8
Fliesen-/Kachelboden oder Dielenholzboden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad/Küche	+ 2
Laminatboden, Vinylboden, Teppichboden, sonstiger Boden/kein Boden überwiegt	0
Kein vom Vermietenden gestellter Bodenbelag oder PVC-/Linoleumboden	- 7
Videosprechanlage mit Türöffner	+ 5
Aufzug bei weniger als 6 Geschossen vorhanden	+ 3
Küche oder Bad ohne vom Vermietenden gestellte Warmwasserversorgung	- 7
Warmwasserversorgung überwiegend über mehrere Kleinboiler oder Untertischgeräte	- 4

### Schritt 6: Zu-/Abschläge – Modernisierungsmaßnahmen

Tabelle 6.1 zeigt die mietpreisbildenden, vom Vermietenden durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (durchgeführt seit 2012), sortiert absteigend nach ihrer Häufigkeit in der Mietspiegelerhebung.

Es können nur solche Modernisierungsmaßnahmen herangezogen werden, die der Vermietende seit 2012 in Gebäuden mit Baujahren vor 2002 durchgeführt hat. Grundsätzlich gilt die Annahme, dass Modernisierungsmaßnahmen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!

Für Wohnungen mit mindestens drei der in Tabelle 6.1 genannten Modernisierungsmaßnahmen gibt es einen Zuschlag von 6 Prozent. So erhält z. B. eine Wohnung mit Baujahr 1965, in der seit 2012 fünf Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, auch einen Zuschlag von 6 Prozent.

**Tabelle 6.1:** Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt seit 2012 (in Gebäuden mit Baujahr vor 2002)

<b>Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt seit 2012 (in Gebäuden mit Baujahr vor 2002)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken, Toilette) erneuert</li> <li>▪ Fußböden überwiegend erneuert</li> <li>▪ Elektroinstallation zeitgemäß umfassend erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt, FI-Schalter)</li> <li>▪ Fenster überwiegend erneuert</li> <li>▪ Hauseingangstür erneuert</li> <li>▪ Innen- und Wohnungstüren erneuert</li> <li>▪ komplette Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke</li> <li>▪ Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gasterme)</li> <li>▪ komplette Dämmung der Außenwand</li> <li>▪ (Tritt-)Schallschutz eingebaut</li> <li>▪ komplette Dämmung aller Kellerdecken</li> </ul>

Sollte in einer Wohnung mit Baujahr vor 2002, seit 2012 eine Vollsanierung durchgeführt worden sein, ist ein Zuschlag von 14 Prozent gerechtfertigt. Eine Wohnung gilt als vollsaniert, wenn der Zustand der Wohnung nach der Sanierung mit einem Neubau zum Modernisierungszeitpunkt vergleichbar ist.

**Tabelle 6.2:** Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Modernisierungsmaßnahmen seit 2012

<b>Modernisierungsmaßnahmen seit 2012, gilt nur für Baujahre vor 2002</b>	<b>Zu-/Abschlag in Prozent</b>
Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbarer Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt) seit 2012	<b>+ 14</b>
<b>ODER</b>	
Mindestens drei Modernisierungsmaßnahmen seit 2012 durchgeführt (vgl. Tabelle 6.1)	<b>+ 6</b>

Eine Kombination der Zuschläge für eine Vollsanierung und der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen ist **nicht möglich**.

### **Schritt 7: Zu-/Abschläge – Lage**

Tabelle 7 enthält Zu-/Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Lage der Wohnung. Die Entfernungen werden zum Hauseingang gemessen. Die angegebenen Entfernungen wurden auf Basis objektiver messbarer Daten des Geoinformationssystems der Stadt Mannheim ermittelt. Die genaue Lageeinteilung einer Wohnung lässt sich mittels des Mietspiegelrechners unter [www.mannheim.de/mietspiegel](http://www.mannheim.de/mietspiegel) adressscharf erfassen.

**Tabelle 7:** Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je Lage

Lage	Zu-/Abschlag in Prozent
fußläufige Distanz zu Eingängen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt maximal 600m	+ 12
fußläufige Distanz zum nächsten Eingang eines Stadtteilzentrums maximal 300m	+ 7
fußläufige Distanz zur nächsten Straßenbahnhaltestelle über 600m entfernt	- 4

Eine Kombination der Lagemerkmale „fußläufige Distanz zu Eingängen der Innenstadt maximal 600m“ und „fußläufige Distanz zum nächsten Eingang eines Stadtteilzentrums maximal 300m“ ist **nicht möglich**.

Die Lageeinteilung zur Innenstadt und den Stadtteilzentren beruht auf dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim aus dem Jahr 2018 (abrufbar unter: <https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/planungskonzepte/zentrenkonzept>).

Entsprechend des Zentrenkonzepts befinden sich in den folgenden Bereichen Stadtteilzentren:

- Neckarstadt-West (Mittelstraße)
- Neckarstadt-Ost (Lange Rötterstraße)
- Schwetzingenstadt (Seckenheimer Straße)
- Lindenhof (Meerfeldstraße)
- Neckarau  
(erstreckt sich hauptsächlich entlang der Friedrich- und Rheingoldstraße)
- Rheinau  
(erstreckt sich linear entlang der Relaisstraße und reicht im Süden etwa bis zur Einmündung Wieblinger Straße)
- Seckenheim  
(erstreckt sich linear entlang der Seckenheimer Hauptstraße zwischen der Sasbacher Straße und der Stengelstraße, sowie in Teilbereichen der Kehler Straße)
- Feudenheim (erstreckt sich linear entlang der Hauptstraße)
- Käfertal  
(erstreckt sich im Wesentlichen entlang der nördlichen Mannheimer Straße sowie entlang von Teilen der Oberen Riedstraße und Wormser Straße)
- Vogelstang  
(umfasst das am Freiburger Ring gelegene Vogelstang-Center)
- Sandhofen  
(erstreckt sich entlang der Schönauer Straße zwischen der Taubenstraße im Norden und dem Bereich „Stich“ im Süden)

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erstreckt sich entlang der Kurpfalzstraße/ Breite Straße sowie der Planken inklusive der Straße zwischen G2/H2 bis G5/H5.

Weitere hilfreiche Infos zur Lageeinordnung finden Sie unter [www.mannheim.de/miet-spiegel](http://www.mannheim.de/miet-spiegel).

## 5 Berechnungsbeispiel

Für eine Wohnung mit folgenden Merkmalen soll die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden:

70m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 1965, ein Badausstattungsmerkmal, Standardküche zwischen 11 und 20 Jahren alt (vom Vermietenden gestellt), Vinylboden, Vollsanierung seit 2012, fußläufige Distanz zur nächsten Straßenbahnhaltestelle über 600m entfernt.

1. Schritt	Tabelle 1	Basismiete für 70m <sup>2</sup> Wohnfläche	8,82 €/m <sup>2</sup>
2. Schritt	Tabelle 2	Baujahr 1965	- 12%
3. Schritt	Tabelle 3.2	ein Badausstattungsmerkmal vorhanden	+ 2%
4. Schritt	Tabelle 4.2	Standardküche zwischen 11 und 20 Jahren (vom Vermietenden gestellt)	+ 10%
5. Schritt	Tabelle 5	Vinylboden	0%
6. Schritt	Tabelle 6.2	Vollsanierung seit 2012	+ 14%
7. Schritt	Tabelle 7	fußläufige Distanz zur nächsten Straßenbahnhaltestelle über 600m	- 4%
<b>Summe</b>			<b>+ 10%</b>

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt + 10%. Bei einer Basismiete von 8,82 €/m<sup>2</sup> errechnet sich bei einem Zuschlag von 10 Prozent eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 9,70 €/m<sup>2</sup> bzw. für 70m<sup>2</sup> insgesamt 679,14 €.

## 6 Spanneneinordnung

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen angeführten Merkmale wesentliche Mietpreisunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt auf dem freien Wohnungsmarkt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dieser kann zum einen bedingt sein durch eine Mietpreisgestaltung auf Grundlage von subjektiv und individuell bewerteten Wohnwertmerkmalen (z. B. Mietdauer, soziale Verantwortung), die der Gesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch zwar nicht vorgesehen hat, der Vermietende aber dennoch anwendet. Zum anderen können die Spannen durch im Mietspiegel nicht enthaltene Merkmale erklärt werden,



denn es können niemals alle Wohnwertmerkmale in einem Mietspiegel abgebildet werden. Der Mietspiegel ist grundsätzlich als Rechenmodell anzusehen und kann nicht jeder denkbaren Einzelfallkombination von Merkmalen gerecht werden. Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher üblicherweise Nettomieten, die innerhalb einer bestimmten Spannbreite liegen. Diese Spannbreite umfasst im Schnitt die nach den Angaben der Tabellen 1 bis 7 errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete - 15 Prozent und + 17 Prozent.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind ausdrücklich zu begründen. Alle Merkmale, die signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben, sind in den vorherigen Tabellen jeweils als Durchschnittswert enthalten. Bei der Mietspiegelerstellung erhobene, aber nicht in den Tabellen aufgeführte Wohnwertmerkmale können daher nicht im Rahmen der Spannbreitenregelung verwendet werden (s. Auflistung am Ende der Seite).

Ebenso ist ein genereller Zu- oder Abschlag von 17 bzw. 15 Prozent auf die Nettomiete ohne Begründung nicht möglich.

Abweichungen nach oben oder unten sind jedoch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale **erheblich** abgewichen wird.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben wurden, allerdings keinen nachweisbaren signifikanten Mietpreiseinfluss hatten und somit nicht in der Spannbreitenregelung berücksichtigt werden können, sind nachfolgend aufgelistet:

- Geschosslage (Erdgeschoss / Hochparterre, Keller / Souterrain / Untergeschoss, Dachgeschosswohnung)
- Wohnung verfügt über ein separates, zweites WC (Gäste WC)
- Gegensprechanlage mit Türöffner oder nur Türöffner
- Einbauschränke außerhalb der Küche
- Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1m<sup>2</sup>)
- überdachter Fahrradabstellplatz
- Parkgelegenheit im Rahmen des Mietvertrages vorhanden in Garage, Tiefgarage oder offener Stellplatz
- Wohnung ist schwellenfrei
- Durchgangszimmer (Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss)
- Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Stühle)
- Gartennutzung
- Gemeinschaftsraum, Werkraum u.ä.
- Heizung überwiegend über Einzelöfen oder Etagenheizung
- Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung
- Zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelöfen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden
- Energieträger/Versorgungsarten zum Heizen: Öl, Strom (Fernwärme war Standard bzw. Referenz und wurde daher nicht getestet)
- Mehrfachverglasung, Einfachverglasung
- Elektrische Lüftungsanlage (mind. Abluft) im Badezimmer

## 7 Weitere Informationen

Der Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung bietet Beratungen zur Anwendung des Mietspiegels und zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an. Darüber hinaus erhalten Sie dort auch Informationen zur Erstellung des Mietspiegels.

### **Stadtverwaltung Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung**

Telefon (0621) 293 7818 oder (0621) 293 7848

E-Mail [mietspiegel@mannheim.de](mailto:mietspiegel@mannheim.de)

Internet [www.mannheim.de/mietspiegel](http://www.mannheim.de/mietspiegel)

**Hinweis:** Die Stadt Mannheim ist nicht dazu berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietrechtsfragen zu erteilen.

## 8 Gesetze

Stand der nachfolgenden Gesetze und Verordnungen: November 2024.

### 8.1 Regelungen über die Miethöhe – Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

#### § 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

- (1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.
- (2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.
- (3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam

#### § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.
- (4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
  1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
  2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und

den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

- (5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung**

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
  1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
  2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
  3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
  4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung**

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## **§ 558c Mietspiegel**

- (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.
- (2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.
- (3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
- (4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.
- (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

## **§ 558d Qualifizierter Mietspiegel**

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.
- (2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.
- (3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

## **§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung**

- (1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.
- (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## **8.2 Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten - Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)**

### **§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung**

- (1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.
- (2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn
  1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
  2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
  3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
  4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

### **§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung**

- (1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.
- (2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

### **§ 556f Ausnahmen**

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

## § 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

- (1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.
- (1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:
1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,
  2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
  3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
  4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.
- Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.
- (2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.
- (3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.
- (4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a bis 3 bedürfen der Textform.

### 8.3 Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden, soweit nichts anderes vereinbart.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

#### § 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
  1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
  2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
  1. Zubehörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,
  2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
  3. Geschäftsräume.

#### § 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
  1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
  2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
  3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
  4. freiliegenden Installationen,
  5. Einbaumöbeln und
  6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
  1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
  2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
  3. Türnischen und
  4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.



- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
  2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

#### **§ 4 Anrechnung der Grundflächen**

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

#### **§ 5 Überleitungsvorschrift**

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeberin**

Stadt Mannheim

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

Glücksteinallee 11

68163 Mannheim

[mietspiegel@mannheim.de](mailto:mietspiegel@mannheim.de)

### **Konzeption und Text**

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

### **Datenerhebung und Auswertung**

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

### **Titelbild**

© Stadt Mannheim

### **Druck**

Hausdruckerei Stadt Mannheim

© 2024 Stadt Mannheim. Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Die Stadt Mannheim behält sich daher alle Rechte hieran vor.

Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Fachbereichs Geoinformation und Stadtplanung, diese Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu vervielfältigen – insbesondere Fotokopien – oder in elektronische Systeme einzuspeisen und diese zu verbreiten.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Mannheim übernimmt keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haftet nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.