



**FUR**

**IGES**

WOHNEN  
IMMOBILIEN  
U M W E L T

# **Fortschreibung 2026 des qualifizierten Mietspiegels 2024 der Stadt Dessau-Roßlau**

**Methodenbericht**

**Hamburg, November 2025**

---

# INHALT

<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>I</b>
<b>1 VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>2 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDES</b>	<b>3</b>
<b>3 INDEXFORTSCHREIBUNG</b>	<b>6</b>
3.1 Berechnung	6
3.2 Fortschreibung der Mietspiegeltabelle	6
3.3 Orientierungshilfe zur Spannen- einordnung	8

# TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 3.1 Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100)	6
Tab. 3.2 Mietspiegeltabelle der Stadt Dessau-Roßlau 2026 – Stichtag 1. September 2025	7
Tab. 3.3 Merkmalgruppen	9
Tab. 3.4 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel Dessau-Roßlau 2026	10

# 1 VORBEMERKUNGEN

Der Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau 2026 wurde im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Soziales und Integration, durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB), Hamburg, erstellt. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne von § 558d BGB.

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung für die Stadt Dessau-Roßlau, da für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern die Mietspiegelerstellung Pflicht wurde (§ 558c BGB, 2. Satz). Ebenfalls ist seitdem festgelegt, dass qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen sind. Die rechtliche Grundlage ist in § 558d Abs. 2 BGB begründet.

Die Anpassung – in der Praxis meist als Fortschreibung bezeichnet – des qualifizierten Mietspiegels Dessau-Roßlau beruht auf der Entwicklung des „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“, welcher als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Dieses Verfahren ist eines der beiden vorgegebenen Verfahren der Fortschreibung (vgl. § 558d Abs.2 BGB) und findet sich auch in der Mietspiegelverordnung (MsV) in § 22 wieder.

Der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines sogenannten Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider und berücksichtigt dabei nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten. Ausgangspunkt des Warenkorbs sind sämtliche Waren und Dienstleistungen, die aktuell von den Konsumenten am häufigsten gekauft werden; hierunter fallen auch die Heiz- und Energiekosten.

Das Institut FUB führte die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch.

Mit der Anerkennung des Mietspiegels im Sinne von § 588d Abs. 1 Satz 1 des BGB der beteiligten Verbände des Dessau-Roßlauer Mietwohnungsmarktes erhält der Mietspiegel Dessau-Roßlau 2026 seine Rechtskraft.

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit von zwei Jahren.

### *Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels*

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau 2026 stellt eine Übersicht der in Dessau-Roßlau am 1. September 2025 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar. Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Ein Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren des Vermieters gerechtfertigt ist.

### *Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels*

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Informationsbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dies besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Dieser Methodenbericht entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel. Er enthält die Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dessau-Roßlau 2026 angewendet wurden.

## 2 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDES

Im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau 2026 wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt Dessau-Roßlau abgebildet. Vom Gesetzgeber wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 4. aktualisierte Auflage 2024) detailliert dargelegt. Weiterhin können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

### *Räumliche Anforderungen*

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

**Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau gilt für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Dessau-Roßlau.**

### *Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse*

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden.

Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau 2024 beziehen sich auf den Stichtag **1. September 2023**, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum vom Oktober 2017 bis zum September 2023 neu vereinbart oder verändert wurden.

### *Geförderte Wohnungen*

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß BGB Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Ist eine geförderte Wohnung vor dem Stichtag der Datenerhebung aus der Mietpreisbindung gefallen, so kommt es für die Berücksichtigung in der Mietspiegelerstellung darauf an, ob nach Fortfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen, noch die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht auch nicht aus, wenn die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 oder § 559a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW Förderprogrammen vergeben worden sind.

### *Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen*

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist.

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. von Eigentümerin oder Eigentümer selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen,
- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (Praxis- und Büroräume, häusliche „Arbeitszimmer“ gehören nicht dazu),
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, z. B. Ferien- oder Monteurwohnungen (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB),
- Wohnraum, der Teil der von der Vermieterin oder von dem Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den die vermietende Person überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum der Mieterin oder dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB),

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB),
- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen (§ 549 Abs. 3 BGB)

#### *Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen*

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung unterscheiden. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese in die Auswertung aufgenommen werden sollen.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch Festlegung des Arbeitskreises folgende Wohnungen nicht im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau berücksichtigt:

- Neubauwohnungen, die nach dem 1.09.2023 bezugsfertig geworden sind,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (s. Tab. 1),
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören,
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung,
- Mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft),
- Wohnungen ohne Küche (fehlende Küchenanschlüsse),
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),
- Möblierte Wohnungen (Einbauschränke und Einbauküche zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen in Senioren(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen



## 3 INDEXFORTSCHREIBUNG

Die Fortschreibung der Richtwerte mit Hilfe eines Indexes im Sinne des BGB bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet. Die Grundlage für die neuen Mietwerte sind die im Rahmen einer Ersterhebung abgeleiteten Mieten, welche mittels eines Indexes fortgeschrieben werden.

### 3.1 Berechnung

Auf Grundlage der vorliegenden Indexwerte erfolgt die Fortschreibung der Nettokaltmieten aus dem letzten qualifizierten Mietspiegel 2024. Dabei erfolgt die Fortschreibung nach der folgenden Formel:

$$\text{Indexveränderung in Prozent} = ((\text{neuer Indexwert} * 100) / \text{alter Indexwert} - 100) / 100$$

Der Stichtag des letzten qualifizierten Mietspiegels war der 1. September 2023. Daher wurde für die Fortschreibung der am 1. September 2025 geltende Index herangezogen, also der Indexwert September 2025.

**Tab. 3.1 Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100)**

	September 2023	September 2025	Veränderung	Multiplikationsfaktor
Verbraucherpreisindex gesamt	117,8	122,6	4,07 %	1,04075

Quelle: Statistisches Bundesamt und Berechnung FUB IGES

Berechnung der Basiswerte 2026 auf Basis des Verbraucherpreisindex – VPI:

$$((122,6 * 100) / 117,8 - 100) / 100 = 4,07 \%$$

Die im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau 2024 geltenden Basismieten differenziert nach der Wohnungsgröße werden demnach mit 1,04075 multipliziert, um die fortgeschriebenen Basismieten zu erhalten.

### 3.2 Fortschreibung der Mietspiegeltabelle

Unter Berücksichtigung der Veränderungsrate wurden die Mietkennwerte der Basis-tabelle fortgeschrieben.

Tab. 3.2 Mietspiegeltabelle der Stadt Dessau-Roßlau 2026 – Stichtag 1. September 2025

Baujahr Wohnfläche	bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1990	1991 bis 2012	2013 bis 2023
25 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	6,69 € 5,74 € – 8,12 €		6,53 € 5,60 € – 7,40 €		
40 m <sup>2</sup> bis unter 70 m <sup>2</sup>	6,18 € 5,55 € – 6,86 €	5,76 € 4,85 € – 6,52 €	5,47 € 4,48 € – 6,52 €	6,35 € 5,60 € – 7,08 €	7,30 € 6,24 € – 8,86 €
70 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	6,32 € 5,35 € – 6,94 €	5,84 € 5,20 € – 6,65 €	5,17 € 4,30 € – 5,97 €	6,25 € 5,20 € – 7,14 €	7,25 € 6,44 € – 8,85 €
90 m <sup>2</sup> bis 170 m <sup>2</sup>	6,21 € 5,32 € – 7,20 €	5,84 € 5,00 € – 6,68 €	5,38 € 4,62 € – 6,67 €	6,46 € 5,31 € – 7,81 €	

Legende:

- Beträge in EUR/m<sup>2</sup> monatlich
- Mittelwert (arithmetisches Mittel)
- Oberer Wert - untere Werte: Zwei-Drittel-Spanne (d. h. zwei Drittel der erhobenen Mietwerte liegen innerhalb der in jedem Tabellenfeld ausgewiesenen Spanne)
- Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Anzahl von Mietwerten vor (weniger als 10).

### 3.3 Orientierungshilfe zur Spanneinordnung

Im Mietspiegel Dessau-Roßlau 2026 wird neben der Mietspiegeltabelle auch eine Orientierungshilfe zur Spanneinordnung wie im Mietspiegel 2024 ausgewiesen. Die Orientierungshilfe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels der Stadt Dessau-Roßlau.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nach- und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete, z. B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder von wohnwertmindernden Merkmalen sowie unter Berücksichtigung der Wohnlage, auch außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietspanne liegen.

Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind. Die in der Mietspiegelbroschüre ausgewiesene Orientierungshilfe zur Spanneinordnung soll die Einordnung der Wohnung in die ausgewiesene Mietpreisspanne erleichtern.

Im Mietspiegel Dessau-Roßlau 2026 wird die 2/3-Spanne ausgewiesen. Innerhalb dieser Spanne finden wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale Berücksichtigung.

Die Orientierungshilfe gliedert sich im Mietspiegel Dessau-Roßlau 2026 in die fünf Merkmalgruppen:

- Bad/WC
- Küche
- Wohnung
- Gebäude/Wohnumfeld
- Energetische Gebäudequalität

Innerhalb der fünf Merkmalsgruppen werden Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bzw. des Gebäudes beispielhaft aufgezählt. Neben den in der Orientierungshilfe aufgeführten Merkmalen gibt es weitere wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale.

Überwiegen die positiven oder negativen Merkmale zahlenmäßig innerhalb einer Gruppe, ist ein Zu- oder Abschlag gerechtfertigt. Innerhalb einer einzelnen Merkmalgruppe kann es im Ergebnis also zu einem Zuschlag oder zu einem Abschlag kommen. Lediglich wenn sich die Anzahl der Merkmale innerhalb einer Gruppe ausgleicht, gibt es weder Zu- noch Abschlag.

Für jede Merkmalgruppe wird ein Prozentsatz ausgewiesen, der vom Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt und beschlossen wurde. Der genannte Prozentsatz ist der Anteil am Unterschiedsbetrag zwischen dem Mittelwert und dem Spannenoberwert oder Spannenunterwert. Die Ergebnisse der fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

**Tab. 3.3 Merkmalgruppen**

Merkmalgruppe		Prozente
1	Bad/WC	15 %
2	Küche	15 %
3	Wohnung	20 %
4	Wohnanlage/Wohnumfeld	20 %
5	Energetische Gebäudequalität	30 %

Nachfolgend ist die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Mietspiegels Dessau-Roßlau 2024 entsprechend der Broschüre aufgeführt.

**Tab. 3.4 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel Dessau-Roßlau 2026**

wohnmindernd (-)		wohnerhöhend (+)	
Merkmalgruppe 1: Bad/WC (+/- 15 %)			
Kein Handwaschbecken	<input type="radio"/>	Badewanne und Dusche vorhanden	<input type="radio"/>
Keine Badewanne und keine Dusche	<input type="radio"/>	WC vom Bad getrennt	<input type="radio"/>
Keine Warmwasserbereitung	<input type="radio"/>	Doppelhandwaschbecken	<input type="radio"/>
Keine Entlüftung	<input type="radio"/>	Zweiter Waschtisch	<input type="radio"/>
Nicht beheizbar	<input type="radio"/>	Zweites WC	<input type="radio"/>
Sonstiges .....	<input type="radio"/>	Sonstiges .....	<input type="radio"/>
Merkmalgruppe 2: Küche (+/- 15 %)			
Nicht beheizbar	<input type="radio"/>	Besondere Ausstattung	<input type="radio"/>
Kein Spülbecken	<input type="radio"/>	(z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)	
PVC-Fußbodenbelag	<input type="radio"/>		
Keine Warmwasserbereitung	<input type="radio"/>		
Keine Entlüftung	<input type="radio"/>		
Sonstiges .....	<input type="radio"/>	Sonstiges .....	<input type="radio"/>

wohnwertmindernd (-)		wohnwerterhöhend (+)	
Merkmalgruppe 3: Wohn- und Schlafräume (+/- 15 %)			
Kein nutzbarer Balkon	<input type="radio"/>	Aufwändige Decken- und Wandverkleidung	<input type="radio"/>
Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden	<input type="radio"/>	Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 m², Tiefe > 1,50 m)	<input type="radio"/>
Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden	<input type="radio"/>	Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)	<input type="radio"/>
Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	<input type="radio"/>	Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Dielen)	<input type="radio"/>
Keller- oder Souterrainwohnung	<input type="radio"/>		
Einzelne Räume nicht beheizbar	<input type="radio"/>		
Sonstiges .....	<input type="radio"/>	Sonstiges .....	<input type="radio"/>
Merkmalgruppe 4: Wohnanlage / Wohnumfeld (+/- 15 %)			
Einfache Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7)	<input type="radio"/>	Gute oder sehr gute Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7)	<input type="radio"/>
Beeinträchtigung durch Geräusche und/oder Gerüche (Gewerbe)	<input type="radio"/>	Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz	<input type="radio"/>
Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	<input type="radio"/>	Barrierearme Haus- und Wohnungsgestaltung (mind. stufenloser Zugang zum Haus und der Wohnung sowie bodentiefe Dusche)	<input type="radio"/>
	<input type="radio"/>	Fahrstuhl (bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen)	<input type="radio"/>
Sonstiges .....	<input type="radio"/>	Sonstiges .....	<input type="radio"/>

wohnwertmindernd (-)		wohnwerterhöhend (+)	
Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität (+/- 40 %)			
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	o	Nach dem 1. Januar 2002 nachträglich am Gebäude durchgeführte, den jeweils entsprechenden gesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV):	
		Dämmung aller Außenwände	o
		Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	o
		Dämmung der Kellerdecke	o
		Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)	o
		Erneuerung/Modernisierung aller Fenster	o
		Erneuerung/ Modernisierung Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen	o
Sonstiges .....	o	Sonstiges .....	o