

Qualifizierter Mietspiegel Dessau-Roßlau



Fragen und Anregungen zum Mietspiegel unter
mietspiegel@dessau-rosslau.de

Vorwort



Foto@cheyssel

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

die Stadt Dessau-Roßlau ist als Oberzentrum ein Standort an dem viele Menschen erfreulicherweise ihren Lebensmittelpunkt ausgewählt haben.

Gerade in Zeiten steigender Bau- und Immobilienpreise ist es uns deshalb besonders wichtig, dazu beizutragen, dass Mieter und Vermieter sich gleichermaßen ein repräsentatives Bild darüber machen können, welche Miethöhe als angemessen betrachtet werden kann.

Ein qualifizierter Mietspiegel sorgt für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt und liefert zudem wichtige statistische Daten. Er dokumentiert die ortsübliche Vergleichsmiete für verschiedene Wohnungstypen und ist daher auch von großer praktischer Bedeutung für den Ausgleich zwischen Mietern und Vermietern.

Die Auswertung der Befragung und die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie die Bewertung der Ausstattungsmerkmale erfolgte durch das FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg.

Unser Dank gilt zudem dem Land Sachsen-Anhalt für die finanzielle Förderung sowie allen weiteren Beteiligten, die zum Gelingen des Mietspiegels beigetragen haben.

Ich freue mich deshalb sehr, dass mit dem nun vorliegenden qualifizierten Mietspiegel erstmals ein wichtiger Beitrag dazu geleistet wird, den Wohnungsmarkt transparent darzustellen und sowohl Vermietern als auch Mietern eine verlässliche Grundlage und Orientierungshilfe für die Einstufung der jeweiligen Wohnung zu geben.

Mein herzlicher Dank gilt deshalb all denjenigen, die an der Entstehung des Mietspiegels mitgewirkt haben und ich wünsche allen, die diese Broschüre zur Hand nehmen ausreichende und weiterhelfende Informationen.

Sollten aus Ihrer Sicht Informationen fehlen oder detaillierter bzw. übersichtlicher dargestellt werden, lassen Sie uns dies bitte wissen, denn diese Broschüre ist zwar die Erste, soll aber kontinuierlich weitergeführt und aktualisiert werden. Deshalb nehmen wir Anregungen und Verbesserungsvorschläge gerne auf.

Auf der Homepage der Stadt Dessau-Roßlau steht Ihnen der Mietspiegel kostenlos zur Verfügung. Spätestens ab dem II. Halbjahr 2024 können die jeweilige ortsübliche Vergleichsmieten mit einem Online-Rechner ermittelt werden.

Ihr Oberbürgermeister

Dr. Robert Reck

Inhaltsübersicht

1	Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau.....	4
2	Geltungsbereich	5
3	Mietbegriff	6
4	Wohnwertkriterien	6
5	Mietspiegeltabelle.....	9
6	Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen (Spanneneinordnung)	10
Anhang 1: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Aufzählung nicht abschließend).....		12
Anhang 2: Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....		14
➔ Hier können Sie die Miethöhe berechnen		

Beratungsstellen

Für Fragen und Anregungen zum Mietspiegel stehen Ihnen gern zur Verfügung:

Stadt Dessau-Roßlau

Amt für Soziales und Integration
Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau

Tel.: 0340 204-2050

Fax: 0340 204-2692150

E-Mail: sozialamt@dessau-rosslau.de / mietspiegel@dessau-rosslau.de

Mitglieder können sich außerdem beraten lassen bei:

Deutscher Mieterbund Dessau-Wittenberg e. V.

Ferdinand-von Schill-Str. 38
06844 Dessau-Roßlau

Tel.: 0340 2203254

Fax: 03212 1025115

E-Mail: info@mieterbund-dessau-wittenberg.de

Web: www.mieterbund-dessau-wittenberg.de



Haus & Grund Dessau und Umgebung e. V.

Albrechtstraße 116
06844 Dessau-Roßlau

Tel.: 0340 2303360

E-Mail: hug@haus-und-grund-dessau.de

Web: www.haus-und-grund-dessau.de



1 Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau

Der qualifizierte Mietspiegel Dessau-Roßlau wurde unter Mitwirkung des Arbeitskreises Mietspiegel erstellt, Mitglieder sind:

- Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (DWG)
- Wohnungsverein Dessau eG
- Wohnungsgenossenschaft Dessau eG
- IVG Immobilien- und Verwaltungsservice GmbH
- Roßlauer Wohnungsgenossenschaft eG (RWG)
- Deutscher Mieterbund Dessau-Wittenberg e.V.
- Haus und Grund Dessau und Umgebung e.V.
- TAG Wohnen & Service GmbH
- Amt für Wirtschaft und Stadtplanung
- Datenschutzbeauftragte der Stadt Dessau-Roßlau
- Amt für Soziales und Integration, Stadt Dessau-Roßlau
- Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung, Statistik und Wahlen, Stadt Dessau-Roßlau



Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung und wissenschaftliche Auswertung, die von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH Hamburg im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau durchgeführt wurde.

Der qualifizierte Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als „qualifizierter Mietspiegel“ auf Basis einer Stichprobe gemäß § 558d Abs. 2 BGB neu erstellt. Der qualifizierte Mietspiegel wurde von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden der Mieter- bzw. Vermieterseite sowie durch Beschluss des Rates der Stadt Dessau-Roßlau anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel Dessau-Roßlau ist eine Übersicht über die in Dessau-Roßlau am 01.09.2023 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Es sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenerhöhung) abgesehen, geändert worden sind.

Diese Mieten werden kurz "ortsübliche Vergleichsmiete" genannt.

Der Mietspiegel stellt eine der nach dem BGB gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er bietet den Vertragsparteien 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.

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

2 Geltungsbereich

Dieser qualifizierte Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Dessau-Roßlau, die bis zum 1. September 2023 bezugsfertig geworden sind.

Er gilt dagegen nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Neubauwohnungen, die nach dem 1. September 2023 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (siehe Kapitel 4a),
- Wohnungen, die teilweise vertraglich zu Geschäftszwecken genutzt werden (Praxis- und Büroräume, häusliche „Arbeitszimmer“ gehören nicht dazu),
- 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



TAG Wohnen & Service GmbH ■ Willy-Lohmann-Straße 26 ■ Huttenstraße 9-13 ■ Saalestraße 60-62

3 Mietbegriff

Bei den im qualifizierten Mietspiegel Dessau-Roßlau ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche** monatlich. Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung.

Unter die Betriebskosten fallen alle Nebenkosten, die nicht in der Miete enthalten sind. Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge und Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die neben der Nettokaltmiete umlagefähigen Betriebskosten müssen im Mietvertrag aufgeführt sein (§ 560 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003).

Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des qualifizierten Mietspiegels um die enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

4 Wohnwertkriterien

Der qualifizierte Mietspiegel Dessau-Roßlau weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Größe, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Lage aus. Er umfasst als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von zwei Dritteln der erhobenen Mieten je Wohnungstyp.

a) Größe:

Die Größe der Wohnung bestimmt im Wesentlichen die Miethöhe pro Quadratmeter (m²) Wohnfläche und Monat, welche im Mietspiegel ausgewiesen wird. Für Wohnungen, die eine geringere Wohnfläche als 25 m² oder eine höhere Wohnfläche als 170 m² aufweisen, gilt der qualifizierte Mietspiegel nicht.

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. Berechnungsverordnung ermittelt worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung angewendet werden. Nach diesen Vorschriften umfasst die Wohnfläche die Summe der Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Gehören zum Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder Terrassen, so sind deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

- Zubehörräume, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen;



Wohnungsverein Dessau eG mit Hausmannstr. 10-16 ■ Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Antoinettenstraße 34, 36, 38



JAHN CARRÉ
WOHNQUARTIER AM BAUHAUS

WOHNUNGS
GENOSSENSCHAFT
DESSAU

WOHNEN-DESSAU.DE

Ihr Vermieter in der Bauhausstadt Dessau

Wohnungsgenossenschaft Dessau eG | Wolfgangstraße 30 | 06844 Dessau-Roßlau | 0340 260 22 0 | info@wg-dessau.de

- Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
- Geschäftsräume.

b) Art:

Die Art wird im qualifizierten Mietspiegel Dessau-Roßlau über den Gebäudetyp abgebildet. Der Mietspiegel Dessau-Roßlau gilt für alle vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, welche die Grundvoraussetzungen des Geltungsbereiches erfüllen (s. Kapitel 3).

c) Beschaffenheit:

Die Beschaffenheit einer Wohnung werden im qualifizierten Mietspiegel Dessau-Roßlau durch das Alter (**Baujahr**) erläutert, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Zur Einordnung ist zunächst das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der diese Baumaßnahme abgeschlossen wurde.

Wenn ein Gebäude oder eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen worden ist, kann die Einordnung in die Baualtersklasse, in der die Baumaßnahme abgeschlossen worden ist, erfolgen.

d) Lage:

Die Lage wird im qualifizierten Mietspiegel Dessau-Roßlau im Rahmen der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung berücksichtigt.

e) Ausstattung:

Maßgeblich ist allein die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt. Der Mietspiegel berücksichtigt nur Wohnungen mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung, soweit diese vom Vermieter gestellt werden. Gehören das Bad und/oder das Innen-WC der Wohnung zum Eigentum des Mieters, so können die Mietspiegelwerte nur zur Orientierung herangezogen werden.

- **Ausstattungsmerkmal Bad:**
Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne und/oder Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist.
- **Ausstattungsmerkmal Innen-WC:**
Unter einem Innen-WC ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen und/oder das WC ist ein Bestandteil des Bades.



Wohnungsverein Dessau eG ■ Mariannenstraße 23

- **Ausstattungsmerkmal Sammelheizung:**
Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden (vgl. Anhang 1, Seite 12).

5 Mietspiegeltabelle

Die Mietspiegeltabelle Dessau-Roßlau wird durch die zwei Wohnwertmerkmale Wohnungsgröße und Beschaffenheit gebildet. Sie gilt nur für Wohnungen, die vermietet mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet sind.

Die ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung im Stadtgebiet Dessau-Roßlau findet sich in der nachfolgenden Tabelle 1.

Tabelle 1: Qualifizierter Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024 Stichtag: 1. September 2023					
Baujahr	bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1990	1991 bis 2012	2013 bis 2023
Wohnfläche					
25 m ² bis unter 40 m ²	6,43 € 5,52 € – 7,80 €		6,27 € 5,38 € – 7,11 €		
40 m ² bis unter 70 m ²	5,94 € 5,33 € – 6,59 €	5,53 € 4,66 € – 6,26 €	5,26 € 4,30 € – 6,26 €	6,10 € 5,38 € – 6,80 €	7,01 € 6,00 € – 8,51 €
70 m ² bis unter 90 m ²	6,07 € 5,14 € – 6,67 €	5,61 € 5,00 € – 6,39 €	4,97 € 4,13 € – 5,74 €	6,01 € 5,00 € – 6,86 €	6,97 € 6,19 € – 8,50 €
90 m ² bis 170 m ²	5,97 € 5,11 € – 6,92 €	5,61 € 4,80 € – 6,42 €	5,17 € 4,44 € – 6,41 €	6,21 € 5,10 € – 7,50 €	

Legende:

- Beträge in EUR/m² 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).

6 Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen (Spanneneinordnung)

Die im qualifizierten Mietspiegel Dessau-Roßlau ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des qualifizierten Mietspiegels Dessau-Roßlau berücksichtigt werden.

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 Orientierungshilfe (Anhang 1) soll die Spanneneinordnung erleichtern. In den Merkmalgruppen "Bad/WC", "Küche", "Wohnung", "Wohnanlage/Wohnumfeld" und „Energetische Gebäudequalität“ werden eine Reihe von Merkmalen als **beispielhafte Aufzählung** (Plus- und Minuspunkte) genannt.

Diese Merkmale sind im qualifizierten Mietspiegel Dessau-Roßlau nicht gesondert ausgewiesen, beeinflussen aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne prozentual - ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ:

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

Die einzelnen Wohnwertmerkmale sind nicht gleichwertig, können also zu einer geringeren oder höheren Abweichung führen.

Überwiegen die positiven oder negativen Merkmale in einer Gruppe der Anzahl oder der Gewichtung nach, ist ein Zu- oder Abschlag bis zur Höhe des oben genannten Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen dem Mittelwert und dem Spannenober- oder Spannenunterwert gerechtfertigt. Innerhalb einer einzelnen Merkmalgruppe kann es im Ergebnis also zu einem Zuschlag oder zu einem Abschlag kommen, falls sich die positiven und negativen Merkmale innerhalb der Merkmalgruppe nicht ausgleichen.

Überwiegen in allen fünf Merkmalsgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am Spannenoberwert. Überwiegen dagegen in allen fünf Merkmalsgruppen die wohnwertmindernden Merkmale, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am Spannenunderwert.



Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH • Elballee 32-48

Eine Differenzierung nach der Wohnlage kann im Rahmen der Spanneneinordnung in der Merkmalgruppe 4: Wohnanlage und Wohnumfeld berücksichtigt werden.

Einfache Wohnlage (wohnmindernd):

Als einfache Wohnlagen gelten Wohngebiete mit nachteilig wirkendem Charakter, z. B. durch die Lage an stark frequentierten Verkehrswegen, ein negatives Image und unzureichende Versorgungsinfrastruktur und/oder ihre Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriegebieten.

Mittlere Wohnlage:

Die mittlere Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- und Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.

Gute Wohnlage (wohnerhöhend):

Gute Wohnlagen befinden sich meist in einem weitgehend abgeschlossenen, durchgrüntem Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung und in der Nähe von Erholungsflächen, sind verkehrsgünstig gelegen und verfügen über ein positives Image. Stark nachgefragte innerstädtische Wohnquartiere mit urbaner Wohnqualität können ebenfalls in diese Kategorie fallen.

Die Ergebnisse der fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.



Wir finden für jeden die passende Wohnung!

DWG

 www.dwg-wohnen.de | Tel.: 0340/8999-444

Anhang 1:

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung
(Aufzählung nicht abschließend)

wohnmindernd (-)		wohnerhöhend (+)	
Merkmalgruppe 1: Bad/WC (+-15 %)			
Kein Handwaschbecken	<input type="checkbox"/>	Badewanne und Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>
Keine Badewanne oder keine Dusche	<input type="checkbox"/>	Gäste-WC	<input type="checkbox"/>
Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>	Mit Fenster	<input type="checkbox"/>
Ohne Fenster	<input type="checkbox"/>	zweiter Waschtisch	<input type="checkbox"/>
Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>	Bad gefliest	<input type="checkbox"/>
Nur Teilbereiche gefliest	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	Sonstiges <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Merkmalgruppe 2: Küche (+-15 %)			
Ohne Fenster	<input type="checkbox"/>	Besondere Ausstattung (z.B. Kühschrank, Geschirrspülmaschine)	<input type="checkbox"/>
Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>		
PVC-Fußbodenbelag (älter als 1990)	<input type="checkbox"/>		
Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges <input type="text"/>		Sonstiges <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Merkmalgruppe 3: Wohnung (+-20 %)			
Kein nutzbarer Balkon	<input type="checkbox"/>	Überwiegend Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>
Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden	<input type="checkbox"/>	Großer Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 5 m ²)	<input type="checkbox"/>
Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden	<input type="checkbox"/>	Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)	<input type="checkbox"/>
Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	<input type="checkbox"/>	Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett, Dielen)	<input type="checkbox"/>
Einzelne Räume nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>	Einbruchshemmende Wohnungstür	<input type="checkbox"/>
Keller- oder Souterrainwohnung	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	Sonstiges <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>

wohnmindernd (-)		wohnerhöhend (+)	
Merkmalsgruppe 4: Wohnanlage/Wohnumfeld (+- 20 %)			
Einfache Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 6)	<input type="checkbox"/>	Gute Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 6)	<input type="checkbox"/>
sanierungsbedürftiges Treppenhaus	<input type="checkbox"/>	Einbruchshemmende Haustür	<input type="checkbox"/>
Keine Trockenmöglichkeit vorhanden (Trockenraum, Stellplatz für Trockner)	<input type="checkbox"/>	Gemeinschaftswaschmaschine	<input type="checkbox"/>
Beeinträchtigung durch Geräusche und/oder Gerüche (Gewerbe)	<input type="checkbox"/>	Multimediaverkabelung oder -anschluss	<input type="checkbox"/>
Schlechter Instandsetzungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)	<input type="checkbox"/>	Barrierearme Haus- und Wohnungsgestaltung (mind. stufenloser Zugang zum Haus und der Wohnung sowie bodentiefe Dusche)	<input type="checkbox"/>
		Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz	<input type="checkbox"/>
		Fahrstuhl (bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen)	<input type="checkbox"/>
Sonstiges <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	Sonstiges <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Merkmalsgruppe 5: Energetische Gebäudequalität (+- 30 %)			
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	<input type="checkbox"/>	Nach dem 1. Januar 2002 nachträglich am Gebäude durchgeführte, den jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV):	<input type="checkbox"/>
		Dämmung aller Außenwände	<input type="checkbox"/>
		Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>
		Dämmung der Kellerdecke	<input type="checkbox"/>
		Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)	<input type="checkbox"/>
		Erneuerung/Modernisierung aller Wohnungsfenster	<input type="checkbox"/>
		Erneuerung/ Modernisierung Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen	<input type="checkbox"/>
Sonstiges <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	Sonstiges <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>

Anhang 2:

Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Beispielwohnung:

- Baujahr 1990 (Baualtersklasse: 1961 bis 1990)
- Wohnfläche 65 m² (Größenklasse: 40 m² bis 70 m²)
- Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung/des Gebäudes/des Wohnumfelds
 - o Badewanne und Dusche vorhanden
 - o Besondere Ausstattung (komplette Einbauküche)
 - o Gartenfläche zur alleinigen Nutzung durch den Mieterhaushalt
 - o Einfache Wohnlage
 - o keine nachträgliche Verbesserung der energetischen Gebäudequalität

1. Mietspiegeltabelle: aus Tabelle 1 ergeben sich folgende Werte:

unterer Wert: 4,30 Euro/m ²	Mittelwert: 5,26 Euro/m ²	oberer Wert: 6,26 Euro/m ²
< Spanne 0,96 Euro/m ² >		< Spanne 1,00 Euro/m ² >

2. Spanneneinordnung (Anhang 1)

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher -/+
1: Bad/WC	wohnerterhöhende Merkmale	+15 %
2: Küche	wohnerterhöhende Merkmale	+15 %
3: Wohnung	wohnerterhöhende Merkmale	+20 %
4: Wohnanlage/Wohnumfeld	wohnerwertmindernde Merkmale	-20 %
5: Energetische Gebäudequalität		0 %
Ergebnis		+30 %

3. Ortsübliche Vergleichsmiete

Das Ergebnis von + 30 Prozent, bezogen auf die Differenz zwischen Mittelwert und oberer Spanne von 1,00 Euro/m², sind (kaufmännisch gerundet) 0,30 Euro/m². Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergibt für diese Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,56 Euro/m² monatlich (= 361,40 Euro monatliche Nettokaltmiete).

Platz für eigene Berechnungen:

1. Tabellenwerte	
Merkmale der gesuchten Wohnung	
Baujahr:	
→ Baualtersklasse	<input type="checkbox"/> bis 1945 <input type="checkbox"/> 1946 bis 1960 <input type="checkbox"/> 1961 bis 1990 <input type="checkbox"/> 1991 bis 2012 <input type="checkbox"/> 2013 bis 2023
Wohnfläche (in m ²):	
→ Größenklasse	<input type="checkbox"/> 20 bis unter 40 m ² <input type="checkbox"/> 40 bis unter 70 m ² <input type="checkbox"/> 70 bis unter 90 m ² <input type="checkbox"/> 90 bis 170 m ²
Weitere Merkmale der Wohnung zur Spanneneinordnung (+/-)	

2. Differenz zum Mittelwert (untere und obere Spanne)		
→ Werte aus Tabelle 1: Mietspiegeltabelle übertragen		
Unterer Wert in Euro/m ²	Mittelwert in Euro/m ²	Oberer Wert in Euro/m ²
Untere Spanne in € (=Differenz aus Mittelwert und unterem Wert)	Obere Spanne in € (Differenz aus oberem Wert und Mittelwert)	

3. Spanneneinordnung (Anhang 1)			
Merkmalgruppe	+/-	es überwiegen	daher - /+
1. Bad/WC	15 %	<input type="checkbox"/> wohnwerterhöhende Merkmale <input type="checkbox"/> wohnwertmindernde Merkmale	
2. Küche	15 %	<input type="checkbox"/> wohnwerterhöhende Merkmale <input type="checkbox"/> wohnwertmindernde Merkmale	
3. Wohnung	20 %	<input type="checkbox"/> wohnwerterhöhende Merkmale <input type="checkbox"/> wohnwertmindernde Merkmale	

4. Wohnanlage/Wohnumfeld	20 %	<input type="checkbox"/> wohnwerterhöhende Merkmale <input type="checkbox"/> wohnwertmindernde Merkmale	
5. Energetische Gebäudequalität	30 %	<input type="checkbox"/> wohnwerterhöhende Merkmale <input type="checkbox"/> wohnwertmindernde Merkmale	
Ergebnis			

4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

→ Ergebnis Spanneneinordnung

* Prozent in €	A		€
Mittelwert: Tabelle 1	B		€/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete (Summe A+B)	C		€/m ²
Wohnfläche	D		m ²
Nettokaltmiete (Produkt CxD)	E		€/Monat

*Anteil der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenwert in € (kaufmännisch gerundet)



Impressum

Herausgeber:

Stadt Dessau-Roßlau
Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau

Ansprechpartner:

Amt für Soziales und Integration
Tel.: 0340 204-2050
Fax: 0340 204-2692150
E-Mail: sozialamt@dessau-rosslau.de / mietspiegel@dessau-rosslau.de

Postfach 1425
06813 Dessau-Roßlau

Internet: verwaltung.dessau-rosslau.de/stadt-buerger/buergerservice/mietspiegel

Datenauswertung:

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2023 Stadt Dessau-Roßlau

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.