

Dieser Mietspiegel wird von den Beteiligten bis zum 30.09.2025 überprüft und fortgeschrieben. Werden sich die Beteiligten über die Fortschreibung nicht einig, tritt die Mietwerttabelle spätestens am 31.12.2025 außer Kraft.

**Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Abbildung oder Vervielfältigung sind untersagt und werden geahndet.**

**Mietwerttabelle Euro/m<sup>2</sup>**

Baualtersklasse	1949	1950 bis 1969	1970 bis 1990	1991 bis 2012	Ab 2013
<b>Wohnfläche</b> bis 40 m <sup>2</sup>	<b>5,70</b> 4,55–8,60	<b>4,90</b> 4,40-6,10	<b>5,00</b> 4,10-6,10	<b>6,20</b> 4,70-8,20	<b>8,30</b> 8,30-8,50
<b>Wohnfläche</b> 40 bis 60 m <sup>2</sup>	<b>5,30</b> 4,00-7,30	<b>4,70</b> 4,00-6,50	<b>4,60</b> 4,00-7,00	<b>5,50</b> 4,40-8,20	<b>8,20</b> 7,00-9,90
<b>Wohnfläche</b> 60 bis 90 m <sup>2</sup>	<b>5,40</b> 4,10-7,70	<b>4,90</b> 4,10-7,00	<b>4,90</b> 4,40-6,20	<b>5,90</b> 4,40-8,20	<b>7,50</b> 6,90-10,70
<b>Wohnfläche</b> über 90 m <sup>2</sup>	<b>5,90</b> 4,10-7,40	<b>4,90</b> 4,20-6,00	<b>4,80</b> 4,60-5,70	<b>5,50</b> 4,50-6,70	<b>8,40</b> 6,50-10,00

Bei der Anwendung der Mietwerttabelle ist zu beachten, dass sich die Baualtersklasse auch bei komplettierten Wohngebäuden nach dem jeweiligen Baujahr der Gebäude richtet.

# MIETSPIEGEL

**2024/2025**

**für nicht preisgebundene Wohnungen  
in der Stadt Aschersleben**

Stand: 31. Dezember 2023



Schutzgebühr: 2,50 €

**In** Anwendung des Mietrechtsreformgesetzes, welches am 01. September 2001 in Kraft trat, hat die durch den Oberbürgermeister der Stadt Aschersleben berufene Arbeitsgruppe für den Zeitraum ab 01.01.2024 auf der Grundlage des § 558 c BGB einen einvernehmlich vereinbarten einfachen Mietspiegel erstellt und präsentiert ihn der Öffentlichkeit.

An der Erarbeitung des vorliegenden Mietspiegels waren der DMB Mieterverein Aschersleben und Umgebung e.V., der Vermieter e.V., sowie die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, die Wohnungsgenossenschaft „Einigkeit“ eG Aschersleben, weitere private Vermieter und die Stadt Aschersleben beteiligt.

Der Mietspiegel 2024/2025 der Stadt Aschersleben basiert auf einem umfangreichen Datenmaterial über die Entwicklung der Mieten in der Stadt Aschersleben in den letzten 6 Jahren, wobei die regressions-analytisch ermittelten Mietwerte und tabellarisch ausgewiesenen Mietzinsspannen von Extremwerten bereinigt und einvernehmlich der aktuellen Marktlage angepasst wurden. Der Mietspiegel ist somit eine Übersicht über die üblichen Entgelte [unter Beachtung § 558 Abs. 2 BGB] in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Der Mietspiegel gilt im Stadtgebiet der Stadt Aschersleben für Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern.

Er gilt nicht für

- Dienst- und Werkwohnungen,
- durch den Eigentümer selbst genutzten Wohnraum,
- gewerblich genutzten Wohnraum,
- Wohnraum in Heimen, Wohnheimen und Internaten,
- möbliert vermieteten Wohnraum in der Wohnung des Vermieters,
- preisgebundene Wohnungen

Der Mietspiegel trägt dazu bei, dass Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, die Nachprüfbarkeit von Mieterhöhungsverlangen zu erleichtern, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien vorprozessual zu reduzieren, Prozessrisiken besser einzuschätzen, Kosten zur Beschaffung und Beurteilung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall einzusparen und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

#### Anwendung der Mietwerttabelle:

Die Zuordnung einer Wohnung zur Ermittlung des Mietpreises erfolgt durch eine waagerechte und senkrechte Gliederung der Mietwerttabelle. Die waagerechte Gliederung enthält jeweils die Wohnqualität nach den dort bezeichneten Baualtersklassen und Ausstattungsmerkmalen. Die senkrechte Aufteilung ist nach den typischen Wohnflächengrößen gegliedert.

Die Mietwerttabelle weist für den jeweiligen Wohnungstyp in den einzelnen Tabellenfeldern den Tendenzwert und die Mietpreisspanne aus. Der Tendenzwert der Baualtersklassen ab 1950 repräsentiert jeweils eine Wohnung mit Standardausstattung (abgeschlossene Wohnung, IWC, Bad oder Dusche und Sammelheizung). Eine schlechter ausgestattete und ältere Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete, jüngere und/oder nach der Energieeinsparverordnung sanierte Wohnung im oberen Bereich der Mietpreisspanne einzuordnen sein. Unabhängig vom Sanierungszustand sind die Wohnungen entsprechend des Baujahres des Gebäudes der jeweiligen Baualtersklasse zugeordnet.

#### Begriffsbestimmungen:

##### Vergleichsmiete (Nettokalnmiete):

Die in der Mietwerttabelle ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten sind Nettokalnmieten in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, dass heißt, ohne Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten (BetrKV) vom 25.11.2003. Die Miete für Garagen und Kfz-Stellplätze sowie die Kosten für Nebenleistungen (z.B. Einbauküchen) sind ebenfalls nicht enthalten.

Die Betriebskosten sind insoweit umlagefähig, wie dies im Mietvertrag konkret vereinbart wurde oder eine Umlageerklärung entsprechend der Betriebskostenverordnung oder gemäß § 14 MÜG (Altverträge) erfolgt ist. In diesem Zusammenhang sei auf den, lt. Energieeinsparverordnung vom 01.02.2007, für jedes Haus erforderlichen Energiepass hingewiesen. Seit 01.05.2014 ist der Energiepass dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrages zu übergeben. Der Energiepass dient ausschließlich zur Information über die energetische Qualität eines Gebäudes und ist 10 Jahre gültig.

#### Wohnfläche:

Für die Berechnung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25.11.2003. Die Wohnfläche einer Wohnung wird in Quadratmetern angegeben und ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Zur Wohnfläche kann die Grundfläche eines Balkons in der Regel zu einem Viertel höchstens jedoch bis zur Hälfte zugerechnet werden. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen (Keller, Waschküchen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Bodenräumen, Trockenräumen, Schuppen, Ställe, Garagen und ähnliche Räume).

Bei Schrägen sind zur Ermittlung der Wohnfläche die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter nicht, die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern zur  Hälfte anzurechnen.

#### Wohnlage:

Die Wohnlage hat in der Regel Einfluss auf den Mietpreis. Da jedoch der überwiegende Anteil der mietspiegelrelevanten Wohnungen in Aschersleben bis Ende 1997 der Mietpreisbindung unterlagen und insofern die Mietpreishöhe sich vor allem nach Rechtsvorschriften - unabhängig von der Wohnlage - bestimmte, wurde auf eine Untergliederung nach Wohnlage bewusst verzichtet. Die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen hinsichtlich des Wohnumfeldes und der Infrastruktur im Rahmen der Maßnahmen des Stadtentwicklungsprogramms „Stadtumbau Ost“, im Geltungsbereich des Mietspiegels, rechtfertigen gegenwärtig noch keine Mietpreisunterschiede nach der Wohnlage.

Die in der Mietwerttabelle ausgewiesenen Mietspannen beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage, die Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

Die einfache Wohnlage betrifft Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigung, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- und Grünflächen.

Die gute Wohnlage betrifft Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzungen an Straßen bzw. in Vorgärten, im wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

#### Beschaffenheit (Ausstattung):

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel insbesondere durch das Baualter (Bezugsfertigkeit) und die Ausstattung ausgewiesen und erläutert.

Der Wohnwert und damit der Mietpreis einer Wohnung werden nicht unwesentlich vom Baualter des Wohngebäudes beeinflusst. Für die Mietwerttabelle wurden die Baualtersklassen bis 1949; 1950 bis 1969; 1970 bis 1990; 1991 bis 2012 sowie ab 2013 ausgewählt, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen durch die, während dieser Zeitperioden, übliche Bauweise charakterisiert wird.

Die Ausstattung und der energetische Zustand einer Wohnung sind für ihren Wert und den Mietpreis von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie von dem Vermieter gestellt wird. Hat der Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Ausstattungsmerkmale wie: Balkon, Einbauküche, zweites Bad und/oder Toilette, Fußbodenheizung, Teppichboden, Parkettboden, Bad mit Wanne und separater Dusche, zweites Waschbecken im Bad, Aufzug im Haus, senioren- bzw. behindertengerechte Sanierung u. ä. m. können bei der Mietpreisvereinbarung gegebenenfalls zu einer Orientierung zum jeweiligen oberen Spannenwert der Mietwerttabelle führen.