

MIETSPIEGEL

2026/2027

für Wohnungen in der Stadt Aschersleben

Stand: 27. November 2025



Schutzgebühr: 2,50 €

Dieser Mietspiegel wird von den Beteiligten bis zum 30.09.2027 überprüft und fortgeschrieben. Werden sich die Beteiligten über die Fortschreibung nicht einig, tritt die Mietwerttabelle spätestens am 31.12.2027 außer Kraft.

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

Bei der Anwendung der Mietwerttabelle ist zu beachten, dass sich die Baualterklassen auch bei komplexsanierteren Wohngebäuden nach dem jeweiligen Baujahr der Gebäude richten.

Baualterklasse	1949	1950 bis	1970 bis	1990	1991 bis	2012	Ab 2013	Mietwerttabelle Euro/m ²
Wohnfläche bis 40 m ²	5,75	5,25	5,65	6,40	8,50	8,50	8,50	
40 bis 60 m ²	5,30	5,10	4,90	5,85	8,20	8,20	8,20	
60 bis 90 m ²	5,50	5,20	5,20	6,15	7,50	7,50	7,50	
90 bis 90 m ²	6,00	5,40	9,10	5,50	8,50	8,50	8,50	
über 90 m ²	4,00-7,35	4,00-6,00	4,70-10,80	5,00-6,50	6,00-10,00			

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 01.01.2006 auf der Grundlage des § 558 c BGB einen einnehmlich vereinbarten einfachen Mietspiegel erstellt und präsentierte ihn der Öffentlichkeit.

An der Erarbeitung des vorliegenden Mietspiegels waren der DMB Halle e.V., Beratungsstelle Aschersleben, 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 2026/2027 der Stadt Aschersleben basiert auf einem umfangreichen Datensmaterial über die Entwicklung der Mieten in der Stadt Aschersleben in den letzten 8 Jahren, wobei die regressionsanalytisch 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 Bezeichnung § 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,
- Wohnraum in Genossenschaften, Internaten,
- mobiliert vermieteten Wohnraum in der Wohnung des Vermieters,
- preisgebundene Wohnungen

Der Mietspiegel trägt dazu bei, dass Mietpreisgefüge möglichst transparent zu machen, die Nachprüfbarkeit von Mietverhältnissen zu erleichtern, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien vorprozessuell 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 Mietwertabelle:

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

Die Mietwertabelle 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 Energieeinsparvorschrift 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 (Nettokalkmiete):

Die in der Mietwertabelle ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten sind Nettokalkmieten in €/m² Wohnfläche, das 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 (Abverträge) erfolgt ist. In diesem Zusammenhang sei auf den lt. Gebäudefeuergesetz vom 08.02.2020, 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 in der Mietwertabelle 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.

Beschaffenheit (Ausstattung):

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

Der Wohnwert und damit der Mietpreis einer Wohnung werden nicht unwesentlich vom Baualter des Wohngebäudes beeinflusst. Für die Mietwertabelle wurden die Baualtersklassen bis 1949; 1950 bis 1969; 1970 bis 1990; 1991 bis 2012 sowie ab 2013 ausgewählt, weil die grundätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen durch die während dieser Zeiträumen 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, Teppichböden, Parkettböden, Bad mit Wanne und separater Dusche, zweites Waschbecken im Bad, Aufzug im Haus, seniorenbzw. behindertengerechte Sanierung u. ä. m. können bei der Mietpreisvereinbarung gegebenenfalls zu einer Orientierung zum jeweiligen oberen Spannenden der Mietwertabelle führen.