



Mietspiegel der Landeshauptstadt Magdeburg 2026

Dokumentation zur Fortschreibung

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	4
1.1 Aufgabe eines Mietspiegels	5
1.2 Rolle des Mietspiegels	5
1.3 Rechtliche Umsetzung - Zuständigkeit	6
2 Methodische Umsetzung	7
2.1 Rückblick Erhebung des qualifizierten Mietspiegels 2024	7
2.2 Fortschreibung 2026 des qualifizierten Mietspiegels 2024	7
2.3 Übersicht über angepasste Basismieten und angepasste Zu- und Abschläge	9
3 Veränderungen in der Broschüre	17
3.1 Anpassung des Berechnungsschemas	17
3.2 Anpassung der Tabellen zur Ergebnisermittlung	18
3.3 Anpassung im Textteil	20
Kapitel 1.3 Geltungsbereich	20
Kapitel 1.5 Begriff der Wohnung	20
3.4 Ergänzung eines Definitionsverzeichnisses	20
3.5 Ergänzung des Straßenverzeichnisses	23
Impressum	24

1 Einleitung

Mit dem Mietspiegelreformgesetz vom 10.08.2021 sind Gemeinden ab 50.000 Personen mit Hauptwohnsitz - und damit auch Magdeburg - verpflichtet, regelmäßig einen Mietspiegel zu erstellen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat zum 31.01.2024 das erste Mal seit 1998 einen offiziellen Mietspiegel erhalten. Durch den Stadtratsbeschluss vom 27.01.2022 (DS0520/21) wurde das Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung federführend mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels (§ 558d Absatz 1 Satz 1 BGB) beauftragt. Im Gegensatz zu einem einfachen Mietspiegel wird ein qualifizierter Mietspiegel „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt“ (§ 558d Absatz 1 Satz 1 BGB). Mit dem Mietspiegelzuständigkeitsgesetz Sachsen-Anhalts vom 5. Juli 2023 wurden die Gemeinden und somit die Landeshauptstadt Magdeburg als nach Landesrecht zuständige Behörde für die Mietspiegelerstellung benannt (Mietspiegel-ZuG LSA § 1).

Durch den Mietspiegel kann eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete erstellt werden (§ 558c Absatz 1 BGB), welche für mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt sorgt und somit die Zahl der Rechtsstreitigkeiten zwischen Mietenden und Vermietenden verringert.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde aus den in den letzten 6 Jahren neu vereinbarten oder angepassten üblichen Entgelten für „Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ (§ 558 Absatz 2 Satz 1 BGB) als mathematischer Schätzwert ermittelt. Ausgangspunkt stellte eine repräsentative Datenerhebung zum Stichtag 01.05.2023 dar. Aufgrund des Modellcharakters kann sie aber nicht jeden Einzelfall exakt wiedergeben. Entsprechend § 558d Absatz 2 BGB ist die ortsübliche Vergleichsmiete nach 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Mit dem Stichtag 01.05.2025 wurde der qualifizierte Mietspiegel durch eine Indexfortschreibung auf Basis des durch das Statistische Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltungskosten aller Haushalte in Deutschland (VPI) angepasst.

Durch diese Marktanpassung kann die ortsübliche Vergleichsmiete weiterhin eine Orientierung bei Abschluss von Neuvertragsmieten bieten, stellt aber keine Preisempfehlung für neue Mieten dar. Mieten können sowohl unter als auch über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Der fortgeschriebenen ortsüblichen Vergleichsmiete kommt allerdings in Mietpreiserhöhungsverfahren eine besondere Rolle zu (§ 558 BGB).

Bei der Fortschreibung des Mietspiegels haben Vertretungen folgender Institutionen und Interessenverbände mitgewirkt:

- AG Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaften
- Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
- Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung, Landeshauptstadt Magdeburg
- Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, Landeshauptstadt Magdeburg
- Fachbereich Bau- und Umweltrecht, Landeshauptstadt Magdeburg
- Sozial- und Wohnungsamt, Landeshauptstadt Magdeburg
- Haus & Grund Magdeburg e. V.
- Mieterverein Magdeburg u. U. e. V.
- Otto-von-Guericke Universität – Institut für Mathematische Stochastik

Gemeinsam haben sie die Erstellung des Mietspiegels über den gesamten Prozess – von der Konzeptionierung bis zur Auswertung sowie die Fortschreibung über den VPI – im Rahmen des Arbeitskreises begleitet. Ihre Zusammensetzung aus den Interessenverbänden der Mietenden und Vermietenden, der Verwaltung und Wissenschaft ermöglichte es zudem, einen ganzheitlichen Blick auf das Thema zu gewährleisten.

1.1 Aufgabe eines Mietspiegels

Zentrales Ziel der Erstellung des Mietspiegels ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Entsprechend § 558 Absatz 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete „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 BGB abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“

Es ist hierbei wichtig zu beachten, dass die ortsübliche Vergleichsmiete keine konkrete Wohnung beschreibt, sondern einen statistischen Wert für die Kaltmiete darstellt. Sie bildet eine Orientierung für Wohnraum mit vergleichbaren Eigenschaften. Vergleichs- und Differenzierungsgrundlage sind hierbei die oben sogenannten gesetzlichen Merkmale (§ 558 Absatz 2 BGB):

- Art der Wohnung
- Größe
- Ausstattung
- Beschaffenheit
- Lage
- Energetische Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung

Bei der Modellbildung können darüber hinaus nicht explizit gesetzlich genannte Merkmale (sogenannte außergesetzlichen Merkmale) berücksichtigt werden (§ 2 Absatz 2 MsV). Dazu zählen insbesondere die Art des Vermietenden (Wohnungsbaugesellschaft vs. Privatvermietung) und die Dauer des Mietverhältnisses. Es ist sinnvoll die Auswirkungen dieser Merkmale zu überprüfen. Sie dürfen aber nicht bei der Anwendung von Mietspiegeln bzw. der endgültigen Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

Daneben zeichnet sich ein Mietspiegel nach § 558c Absatz 1 BGB dadurch aus, dass dieser von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretungen der Mietenden und Vermietenden gemeinsam erstellt oder anerkannt wurde. Die Erstellung eines „einfachen“ Mietspiegels ist dabei an kein bestimmtes Verfahren gebunden (§ 3 MsV). Es gelten lediglich die Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht (§§ 4 - 5 MsV) sowie die Notwendigkeit der Anpassung an die Marktentwicklung nach spätestens zwei Jahren (§ 558c Absatz 3 BGB).

Damit ein Mietspiegel als qualifiziert gilt, wird nach § 558d Absatz 1 BGB zusätzlich gefordert, dass dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Spezifiziert werden diese Erfordernisse in der Mietspiegelverordnung (§§ 6 - 23 MsV). Zusätzlich ist eine Marktanpassung nach spätestens zwei Jahren mittels Verbrauchspreisindex oder Stichprobe und spätestens nach vier Jahre eine Neuerstellung notwendig. Aus rechtlicher Sicht gilt die Vermutungswirkung, dass ein qualifizierter Mietspiegel die ortsüblichen Vergleichsmiete abbildet.

1.2 Rolle des Mietspiegels

Als Überblickswerk der ortsüblichen Vergleichsmiete kommt dem Mietspiegel eine zentrale Rolle bei der Durchsetzung / Zurückweisung von Mieterhöhungsverlangen (Grundmiete / Kaltmiete) der Vermietenden zu (§§ 558 - 558a BGB). Neben dem Mietspiegel können für diesen Zweck Auskünfte aus einer Mietpreisdatenbank, Gutachten von öffentlichen bestellten und vereidigten Sachverständigen oder Entgelte von mindestens drei benannten Vergleichswohnungen zur Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sofern jedoch ein qualifizierter Mietspiegel im Geltungsbereich der Mietwohnung existiert, ist die Angabe der dort aufgeführten ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mieterhöhungsverlangen verpflichtend. Dabei wird nicht ausgeschlossen, dass andere der oben genannten Begründungsmittel herangezogen werden können. In angespannten Wohnungsmärkten bildet die ortsübliche Vergleichsmiete darüber hinaus eine Begrenzung der Miethöhe für Neuvermietungen (§ 556d BGB).

Ein Mietspiegel sollte Transparenz über den Mietmarkt in seinem Geltungsbereich schaffen und eine eindeutige Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ermöglichen. Um Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Anwendung von Mietspiegeln vorzubeugen, ist die Anerkennung der Interessenvertretungen der Mietenden und Vermietenden von besonderer Bedeutung. Die transparente Erstellung im kooperativen Verfahren in Rahmen eines Arbeitskreises mit den entsprechenden Vertretungen ist daher auch zentraler Anspruch des Amtes für Statistik, Wahlen und Digitalisierung.

1.3 Rechtliche Umsetzung - Zuständigkeit

Mit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes am 01.07.2022 ist die Erstellung eines Mietspiegels für Gemeinden ab 50.000 Einwohnern und Einwohnerinnen verpflichtend. Zuständig für die Erstellung sind nach §§ 558c - d BGB die nach Landesrecht zuständigen Behörden. Für das Land Sachsen-Anhalt wurde die Zuständigkeit durch das Mietspiegelzuständigkeitsgesetz Sachsen-Anhalt vom 5. Juli 2023 auf die Kommunen übertragen. Ein qualifizierter Mietspiegel wird „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt“ (§ 558d Absatz 1 BGB). Eine gleichzeitige Anerkennung Interessenvertretungen und Stadtrat gilt als „Goldstandard“ und ist im Sinne der öffentlichen Akzeptanz wünschenswert.

2 Methodische Umsetzung

2.1 Rückblick Erhebung des qualifizierten Mietspiegels 2024

Die Mietspiegelverordnung erlaubt bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels die Verwendung Regressions- oder Tabellenanalysen sowie deren Kombination oder die Verwendung einer vergleichbar geeigneten Methode (§ 7 MsV). Im Rahmen einer Regressionsanalyse entspricht die ortsübliche Vergleichsmiete der Prädiktion der dort ermittelten Regressionsgleichung. Im Gegensatz zum Tabellenmietspiegel erlaubt die Methode die simultane Betrachtung vergleichsweise vieler Merkmale bei einer verhältnismäßig kleinen Stichprobe. Laut Mietspiegelverordnung (§ 11 Absatz 3 MsV) sollen für Regressionsmietspiegel in die Nettostichprobe wenigstens 1 % der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels, mindestens jedoch 500 Wohnungen, einfließen. Ein Umfang von 3.000 Wohnungen genügt hingegen auch bei größeren Geltungsbereichen.

Bei der Erstellung des Mietspiegels 2024 wurde die Regressionsanalyse gegenüber der Tabellenanalyse präferiert. Begründet war dies insbesondere aufgrund wissenschaftlicher und wirtschaftlicher Erwägungen. Die Methode ist besser geeignet, um die komplexen Auswirkungen von Mietmerkmalen auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu beschreiben und einen differenzierten Einfluss der Wohnlage zu berücksichtigen. Sie ermöglicht dabei eine detaillierte Aufnahme der Ausstattungsmerkmale in das Modell. Die Modellbestimmung hat systematisch- und datenbasiert unter zur Hilfenahme statistischer Gütemaße zu erfolgen. Die Datengrundlage für den Mietspiegel wurde mit Hilfe einer Zufallsstichprobe ermittelt. Hierfür wurde eine Befragung zu 15.000 Mietwohnungen durchgeführt. Befragt wurden vorrangig die Vermietenden. Insgesamt betrug der Rücklauf 13.090 (87,27 %). Die Anzahl von mietspiegelrelevanten und plausiblen Wohnungen betrug 4.815. Dieser Umfang ist signifikant höher als die geforderte Größe nach der Mietspiegelverordnung, womit die Datengrundlage für den Mietspiegel in Magdeburg als außerordentlich gut bewertet werden kann.

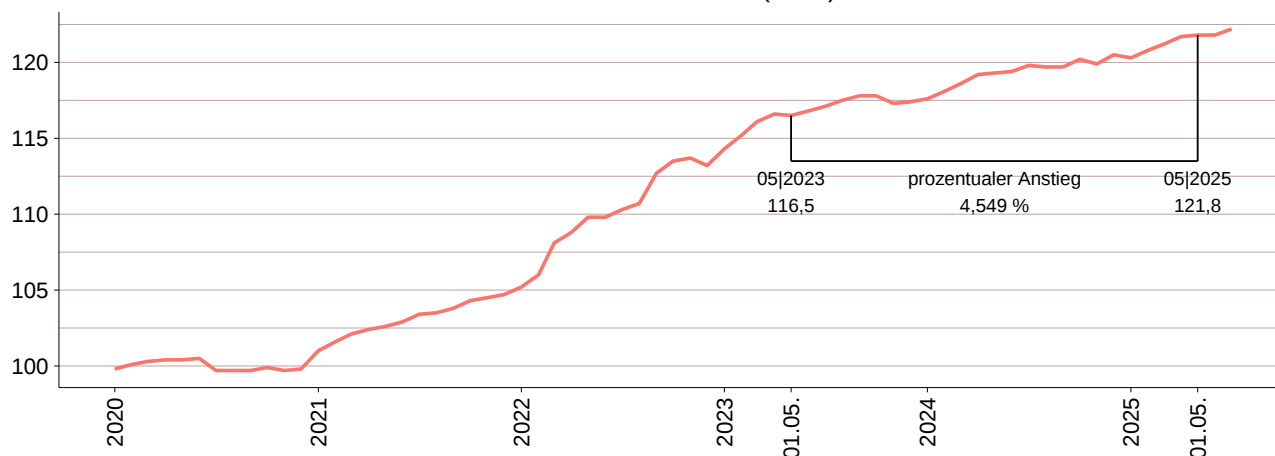
2.2 Fortschreibung 2026 des qualifizierten Mietspiegels 2024

Die Fortschreibung des Qualifizierten Mietspiegel baut auf dem Ergebnis der Regressionsanalyse auf und schreibt das bestehende Modell mittels eines Faktors fort. Eine Fortschreibung kann durch Stichprobe oder Verwendung des Verbraucherpreisindex Deutschland (VPI-DE) erfolgen. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich auf die Verwendung des Verbraucherpreisindexes geeinigt.

Der Stichtag der Erhebung des Mietspiegels 2024 war der 01. Mai 2023. Entsprechend ergibt sich als Fortschreibungszeitpunkt der 01. Mai 2025. VPI-Werte liegen monatlich vor, sodass ein Monat als Referenzwert verwendet werden kann. Die Fortschreibung erfolgt über einen Indexquotienten, der sich aus dem Verhältnis des VPI vom Monat zwei Jahre (24 Monate) nach dem Stichtag zum VPI vom Monat des Stichtags ergibt. Die Formel lautet:

$$\text{Indexfaktor} = \left(1 + \frac{\text{VPI}_{\text{Mai 2025}} - \text{VPI}_{\text{Mai 2023}}}{\text{VPI}_{\text{Mai 2023}}} \right) = \frac{\text{VPI}_{\text{Mai 2025}}}{\text{VPI}_{\text{Mai 2023}}} = \frac{121,8}{116,5} \approx 1,04549$$

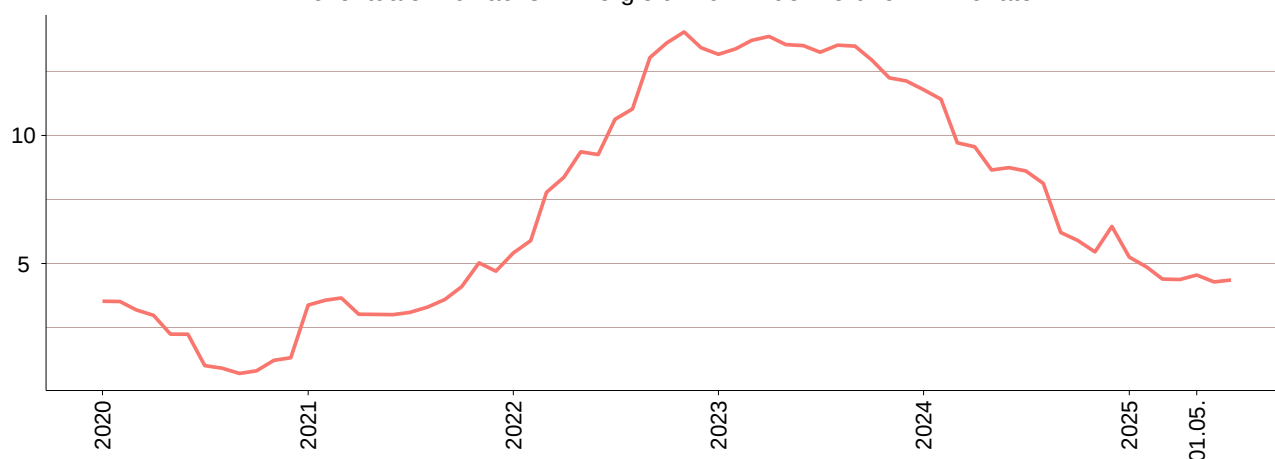
Entwicklung des Verbraucherpreisindex Deutschland Auf 2020 normalisiert (=100)



Daten: Destatis, Stand: 04.09.2025 • Darstellung: LH Magdeburg, Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung

Abbildung 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex Deutschlands

Rollierender 2-Jahreszuwachs des VPI Deutschlands Prozentualer Zuwachs im Vergleich zum Indexwert vor 24 Monaten



Daten: Destatis, Stand: 04.09.2025 • Darstellung und Berechnung: LH Magdeburg, Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung

Abbildung 2: Entwicklung des prozentualen Zuwächse aus den 2. Jahresvergleich des VPI-Deutschlands

Bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete des Magdeburger Mietspiegels 2024 ist der Indexquotient grundsätzlich auf alle betragsbezogenen Zu- und Abschläge sowie die Basismiete anzuwenden. Um Rundungsfehler zu vermeiden, bleiben die Einzelwerte in der Mietspiegelbroschüre und im Mietspiegelrechner jedoch unverändert. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat beschlossen, den Fortschreibungsfaktor in einem abschließenden Berechnungsschritt am Ende des Mietspiegels anzuwenden. Dieses mathematisch äquivalente Vorgehen beugt einer möglichen Aufsummierung von Rundungsfehlern vor. Insgesamt gilt:

$$\text{ortsübliche Vergleichsmiete} = \text{bisherige ortsübliche Vergleichsmiete des Mietspiegels 2024} \cdot 1,04549$$

Für die exakte Ermittlung der Centbeträge wurde die Anwendung von fünf Nachkommastellen beim Fortschreibungsfaktor gewählt.

2.3 Übersicht über angepasste Basismieten und angepasste Zu- und Abschläge

Im Folgenden sind die Basismieten nach Wohnfläche, die Zu- und Abschläge nach Multiplikation mit den Fortschreibungsfaktor sowie die Lagezuschläge nach STB dargestellt. Der veränderte Wert durch die Multiplikation mit den Fortschreibungsfaktor findet sich jeweils in Klammern. In der Broschüre sind zur Berechnung ausdrücklich die Zu- und Abschläge mit Stand des qualifizierten Mietspiegels 2024 zu verwenden. Die Multiplikation mit den Fortschreibungsfaktor erfolgt erst am Ende zur Vermeidung der Aufsummierung von Rundungen. Zur Einstufung der Lage ist das Adressverzeichnis heranzuziehen.

Quadrat- meter	Basismieten in €/m²			Quadrat- meter	Basismieten in €/m²			Quadrat- meter	Basismieten in €/m²		
	untere Grenze	Median	obere Grenze		untere Grenze	Median	obere Grenze		untere Grenze	Median	obere Grenze
20	6,19 (6,472)	7,89 (8,249)	9,75 (10,19)	92 - 93	4,91 (5,133)	5,49 (5,74)	6,22 (6,503)	149	4,31 (4,506)	5,02 (5,248)	5,87 (6,137)
21	6,12 (6,398)	7,70 (8,05)	9,48 (9,911)	94	4,91 (5,133)	5,50 (5,75)	6,22 (6,503)	150	4,31 (4,506)	5,01 (5,238)	5,86 (6,127)
22	6,06 (6,336)	7,51 (7,852)	9,21 (9,629)	95	4,91 (5,133)	5,50 (5,75)	6,23 (6,513)	151	4,31 (4,506)	5,00 (5,227)	5,84 (6,106)
23	6,00 (6,273)	7,33 (7,663)	8,95 (9,357)	96 - 97	4,90 (5,123)	5,50 (5,75)	6,23 (6,513)	152	4,31 (4,506)	4,98 (5,207)	5,83 (6,095)
24	5,94 (6,21)	7,16 (7,486)	8,70 (9,096)	98 - 99	4,89 (5,112)	5,50 (5,75)	6,24 (6,524)	153	4,32 (4,517)	4,97 (5,196)	5,81 (6,074)
25	5,88 (6,147)	7,00 (7,318)	8,46 (8,845)	100	4,88 (5,102)	5,50 (5,75)	6,24 (6,524)	154	4,32 (4,517)	4,95 (5,175)	5,78 (6,043)
26	5,82 (6,085)	6,84 (7,151)	8,23 (8,604)	101	4,88 (5,102)	5,49 (5,74)	6,24 (6,524)	155	4,32 (4,517)	4,93 (5,154)	5,76 (6,022)
27	5,76 (6,022)	6,69 (6,994)	8,01 (8,374)	102	4,87 (5,092)	5,49 (5,74)	6,25 (6,534)	156	4,33 (4,527)	4,92 (5,144)	5,73 (5,991)
28	5,71 (5,97)	6,56 (6,858)	7,81 (8,165)	103	4,86 (5,081)	5,48 (5,729)	6,25 (6,534)	157	4,33 (4,527)	4,90 (5,123)	5,69 (5,949)
29	5,65 (5,907)	6,43 (6,723)	7,62 (7,967)	104	4,85 (5,071)	5,47 (5,719)	6,25 (6,534)	158	4,34 (4,537)	4,88 (5,102)	5,66 (5,917)
30	5,60 (5,855)	6,31 (6,597)	7,45 (7,789)	105	4,84 (5,06)	5,46 (5,708)	6,25 (6,534)	159	4,35 (4,548)	4,87 (5,092)	5,62 (5,876)
31	5,55 (5,802)	6,21 (6,492)	7,29 (7,622)	106	4,83 (5,05)	5,44 (5,687)	6,25 (6,534)	160	4,36 (4,558)	4,85 (5,071)	5,59 (5,844)
32	5,51 (5,761)	6,12 (6,398)	7,16 (7,486)	107	4,82 (5,039)	5,43 (5,677)	6,25 (6,534)	161	4,36 (4,558)	4,84 (5,06)	5,55 (5,802)
33	5,46 (5,708)	6,04 (6,315)	7,03 (7,35)	108	4,81 (5,029)	5,42 (5,667)	6,24 (6,524)	162	4,37 (4,569)	4,82 (5,039)	5,51 (5,761)
34	5,42 (5,667)	5,97 (6,242)	6,92 (7,235)	109	4,79 (5,008)	5,40 (5,646)	6,24 (6,524)	163	4,38 (4,579)	4,81 (5,029)	5,48 (5,729)
35	5,38 (5,625)	5,91 (6,179)	6,83 (7,141)	110	4,78 (4,997)	5,38 (5,625)	6,24 (6,524)	164	4,39 (4,59)	4,80 (5,018)	5,44 (5,687)
36	5,34 (5,583)	5,85 (6,116)	6,75 (7,057)	111	4,77 (4,987)	5,37 (5,614)	6,23 (6,513)	165	4,41 (4,611)	4,79 (5,008)	5,41 (5,656)
37	5,30 (5,541)	5,81 (6,074)	6,68 (6,984)	112	4,75 (4,966)	5,35 (5,593)	6,22 (6,503)	166	4,42 (4,621)	4,79 (5,008)	5,38 (5,625)
38	5,26 (5,499)	5,77 (6,032)	6,61 (6,911)	113	4,74 (4,956)	5,33 (5,572)	6,21 (6,492)	167	4,43 (4,632)	4,79 (5,008)	5,35 (5,593)
39	5,23 (5,468)	5,74 (6,001)	6,56 (6,858)	114	4,72 (4,935)	5,31 (5,552)	6,20 (6,482)	168	4,44 (4,642)	4,79 (5,008)	5,33 (5,572)
40	5,20 (5,437)	5,71 (5,97)	6,52 (6,817)	115	4,71 (4,924)	5,30 (5,541)	6,19 (6,472)	169	4,46 (4,663)	4,79 (5,008)	5,31 (5,552)
41	5,17 (5,405)	5,69 (5,949)	6,48 (6,775)	116	4,69 (4,903)	5,28 (5,52)	6,18 (6,461)	170	4,47 (4,673)	4,80 (5,018)	5,29 (5,531)
42	5,14 (5,374)	5,67 (5,928)	6,44 (6,733)	117	4,67 (4,882)	5,26 (5,499)	6,17 (6,451)	171	4,48 (4,684)	4,81 (5,029)	5,28 (5,52)
43	5,12 (5,353)	5,65 (5,907)	6,41 (6,702)	118	4,66 (4,872)	5,24 (5,478)	6,15 (6,43)	172	4,50 (4,705)	4,82 (5,039)	5,27 (5,51)
44	5,09 (5,322)	5,63 (5,886)	6,39 (6,681)	119	4,64 (4,851)	5,22 (5,457)	6,14 (6,419)	173	4,51 (4,715)	4,84 (5,06)	5,26 (5,499)
45	5,07 (5,301)	5,61 (5,865)	6,36 (6,649)	120	4,62 (4,83)	5,21 (5,447)	6,12 (6,398)	174	4,52 (4,726)	4,85 (5,071)	5,26 (5,499)
46	5,05 (5,28)	5,60 (5,855)	6,34 (6,628)	121	4,60 (4,809)	5,19 (5,426)	6,11 (6,388)	175	4,54 (4,747)	4,87 (5,092)	5,26 (5,499)
47	5,03 (5,259)	5,58 (5,834)	6,32 (6,607)	122	4,59 (4,799)	5,18 (5,416)	6,09 (6,367)	176	4,55 (4,757)	4,89 (5,112)	5,27 (5,51)

Werte in Klammern beschreiben die Basisnettomiete entsprechend Wohnfläche nach Multiplikation mit den Fortschreibungsfaktor 1,04549

Quadrat- meter	Basismieten in €/m²			Quadrat- meter	Basismieten in €/m²			Quadrat- meter	Basismieten in €/m²		
	untere Grenze	Median	obere Grenze		untere Grenze	Median	obere Grenze		untere Grenze	Median	obere Grenze
48	5,01 (5,238)	5,57 (5,823)	6,30 (6,587)	123	4,57 (4,778)	5,16 (5,395)	6,08 (6,357)	177	4,57 (4,778)	4,91 (5,133)	5,28 (5,52)
49	4,99 (5,217)	5,55 (5,802)	6,28 (6,566)	124	4,55 (4,757)	5,15 (5,384)	6,06 (6,336)	178	4,58 (4,788)	4,94 (5,165)	5,29 (5,531)
50	4,98 (5,207)	5,54 (5,792)	6,26 (6,545)	125	4,54 (4,747)	5,14 (5,374)	6,05 (6,325)	179	4,59 (4,799)	4,96 (5,186)	5,30 (5,541)
51	4,97 (5,196)	5,53 (5,782)	6,24 (6,524)	126	4,52 (4,726)	5,13 (5,363)	6,04 (6,315)	180	4,61 (4,82)	4,99 (5,217)	5,32 (5,562)
52	4,96 (5,186)	5,51 (5,761)	6,23 (6,513)	127	4,51 (4,715)	5,12 (5,353)	6,02 (6,294)	181	4,62 (4,83)	5,01 (5,238)	5,34 (5,583)
53	4,95 (5,175)	5,50 (5,75)	6,21 (6,492)	128	4,49 (4,694)	5,11 (5,342)	6,01 (6,283)	182	4,63 (4,841)	5,04 (5,269)	5,36 (5,604)
54	4,94 (5,165)	5,49 (5,74)	6,20 (6,482)	129	4,48 (4,684)	5,11 (5,342)	6,00 (6,273)	183	4,65 (4,862)	5,07 (5,301)	5,38 (5,625)
55	4,93 (5,154)	5,48 (5,729)	6,19 (6,472)	130	4,46 (4,663)	5,10 (5,332)	5,99 (6,262)	184	4,66 (4,872)	5,09 (5,322)	5,41 (5,656)
56	4,92 (5,144)	5,48 (5,729)	6,18 (6,461)	131	4,45 (4,652)	5,10 (5,332)	5,98 (6,252)	185	4,67 (4,882)	5,12 (5,353)	5,44 (5,687)
57	4,92 (5,144)	5,47 (5,719)	6,18 (6,461)	132	4,43 (4,632)	5,10 (5,332)	5,97 (6,242)	186	4,68 (4,893)	5,14 (5,374)	5,47 (5,719)
58	4,92 (5,144)	5,47 (5,719)	6,17 (6,451)	133	4,42 (4,621)	5,10 (5,332)	5,97 (6,242)	187	4,69 (4,903)	5,17 (5,405)	5,49 (5,74)
59 - 62	4,91 (5,133)	5,46 (5,708)	6,17 (6,451)	134	4,41 (4,611)	5,10 (5,332)	5,96 (6,231)	188	4,70 (4,914)	5,19 (5,426)	5,53 (5,782)
63 - 64	4,92 (5,144)	5,47 (5,719)	6,18 (6,461)	135	4,40 (4,6)	5,10 (5,332)	5,95 (6,221)	189	4,71 (4,924)	5,21 (5,447)	5,56 (5,813)
65	4,92 (5,144)	5,47 (5,719)	6,19 (6,472)	136	4,39 (4,59)	5,10 (5,332)	5,95 (6,221)	190	4,72 (4,935)	5,23 (5,468)	5,59 (5,844)
66	4,92 (5,144)	5,48 (5,729)	6,20 (6,482)	137	4,38 (4,579)	5,10 (5,332)	5,94 (6,21)	191	4,72 (4,935)	5,25 (5,489)	5,61 (5,865)
67	4,93 (5,154)	5,48 (5,729)	6,20 (6,482)	138	4,37 (4,569)	5,10 (5,332)	5,93 (6,2)	192	4,73 (4,945)	5,27 (5,51)	5,64 (5,897)
68	4,93 (5,154)	5,48 (5,729)	6,21 (6,492)	139	4,36 (4,558)	5,09 (5,322)	5,93 (6,2)	193	4,73 (4,945)	5,29 (5,531)	5,67 (5,928)
69	4,93 (5,154)	5,49 (5,74)	6,21 (6,492)	140	4,35 (4,548)	5,09 (5,322)	5,93 (6,2)	194	4,74 (4,956)	5,30 (5,541)	5,69 (5,949)
70 - 71	4,94 (5,165)	5,49 (5,74)	6,22 (6,503)	141	4,34 (4,537)	5,09 (5,322)	5,92 (6,189)	195	4,74 (4,956)	5,31 (5,552)	5,72 (5,98)
72 - 77	4,94 (5,165)	5,49 (5,74)	6,23 (6,513)	142	4,34 (4,537)	5,08 (5,311)	5,92 (6,189)	196	4,75 (4,966)	5,32 (5,562)	5,74 (6,001)
78 - 80	4,94 (5,165)	5,48 (5,729)	6,22 (6,503)	143	4,33 (4,527)	5,08 (5,311)	5,91 (6,179)	197	4,75 (4,966)	5,33 (5,572)	5,75 (6,012)
81	4,93 (5,154)	5,47 (5,719)	6,22 (6,503)	144	4,32 (4,517)	5,07 (5,301)	5,91 (6,179)	198	4,75 (4,966)	5,34 (5,583)	5,77 (6,032)
82 - 85	4,93 (5,154)	5,47 (5,719)	6,21 (6,492)	145	4,32 (4,517)	5,06 (5,29)	5,90 (6,168)	199	4,75 (4,966)	5,34 (5,583)	5,78 (6,043)
86 - 88	4,92 (5,144)	5,47 (5,719)	6,21 (6,492)	146	4,32 (4,517)	5,05 (5,28)	5,90 (6,168)	200	4,75 (4,966)	5,34 (5,583)	5,79 (6,053)
89 - 90	4,92 (5,144)	5,48 (5,729)	6,21 (6,492)	147	4,31 (4,506)	5,04 (5,269)	5,89 (6,158)				
91	4,92 (5,144)	5,49 (5,74)	6,21 (6,492)	148	4,31 (4,506)	5,03 (5,259)	5,88 (6,147)				

Werte in Klammern beschreiben die Basisnettomiete entsprechend Wohnfläche nach Multiplikation mit den Fortschreibungsfaktor 1,04549

Statistischer Bezirk	Basismieten in €/m²			Statistischer Bezirk	Basismieten in €/m²		
	untere Grenze	Median	obere Grenze		untere Grenze	Median	obere Grenze
011 Rathausviertel	0,27 (0,2823)	0,25 (0,2614)	0,43 (0,4496)	307 Friedenshöhe	0,01 (0,01045)	-0,03 (-0,03136)	-0,07 (-0,07318)
012 Jakobstraße	0,31 (0,3241)	0,26 (0,2718)	0,54 (0,5646)	308 Fabriciusstraße	-0,01 (-0,01045)	-0,05 (-0,05227)	-0,05 (-0,05227)
013 Krökentorviertel/Breiter Weg	0,3 (0,3136)	0,3 (0,3136)	0,38 (0,3973)	309 Otto-Richter-Straße	-0,08 (-0,08364)	-0,12 (-0,1255)	-0,18 (-0,1882)
014 Bahnhofsviertel	0,21 (0,2196)	0,21 (0,2196)	0,27 (0,2823)	321 Alt Ottersleben	-0,06 (-0,06273)	-0,11 (-0,115)	-0,13 (-0,1359)
015 Hasselbachplatzviertel	0,28 (0,2927)	0,25 (0,2614)	0,55 (0,575)	322 Benneckenbeck	0 (0)	-0,04 (-0,04182)	0,03 (0,03136)
016 Sternviertel	0,21 (0,2196)	0,2 (0,2091)	0,34 (0,3555)	323 Osterweddingener Siedlung	0,09 (0,09409)	0,06 (0,06273)	-0,04 (-0,04182)
021 Werder	0,35 (0,3659)	0,26 (0,2718)	0,58 (0,6064)	324 Frankefelde	-0,23 (-0,2405)	-0,31 (-0,3241)	-0,32 (-0,3346)
022 Rotehorn	0,37 (0,3868)	0,29 (0,3032)	0,55 (0,575)	325 Klein Ottersleben	-0,25 (-0,2614)	-0,29 (-0,3032)	-0,25 (-0,2614)
023 Großer Werder	0,25 (0,2614)	0,18 (0,1882)	0,26 (0,2718)	326 Thauberg	-0,04 (-0,04182)	-0,06 (-0,06273)	0,04 (0,04182)
041 Universitätsviertel	0,27 (0,2823)	0,26 (0,2718)	0,3 (0,3136)	327 Halberstädter Chaussee	0 (0)	-0,03 (-0,03136)	-0,09 (-0,09409)
042 Nordfront	0,17 (0,1777)	0,15 (0,1568)	0,18 (0,1882)	328 Werner-von-Siemens-Ring	0,1 (0,1045)	0,07 (0,07318)	0 (0)
043 Nordpark	0,3 (0,3136)	0,31 (0,3241)	0,33 (0,345)	341 Alt Lemsdorf	-0,05 (-0,05227)	-0,09 (-0,09409)	-0,01 (-0,01045)
044 Hohefortestraße	0,11 (0,115)	0,1 (0,1045)	-0,05 (-0,05227)	342 Kleiner Harz	-0,14 (-0,1464)	-0,17 (-0,1777)	-0,18 (-0,1882)
045 Neustädter Bahnhof	0,02 (0,02091)	0,02 (0,02091)	-0,19 (-0,1986)	343 Goslarer Straße	-0,03 (-0,03136)	-0,06 (-0,06273)	-0,08 (-0,08364)
046 Wissenschaftshafen	0,18 (0,1882)	0,15 (0,1568)	0,1 (0,1045)	344 Ballenstedter Straße	-0,08 (-0,08364)	-0,12 (-0,1255)	0,06 (0,06273)
061 Nicolaipatz	-0,05 (-0,05227)	-0,06 (-0,06273)	-0,05 (-0,05227)	361 Helmholtzstraße	0,11 (0,115)	0,1 (0,1045)	0,11 (0,115)
062 Moritzplatz	-0,03 (-0,03136)	-0,05 (-0,05227)	0 (0)	362 Kristallpalast	-0,02 (-0,02091)	-0,03 (-0,03136)	0,07 (0,07318)
063 Insleber Straße/Münchenhofstraße	0,03 (0,03136)	0,01 (0,01045)	-0,02 (-0,02091)	363 Semmelweisstraße	-0,01 (-0,01045)	-0,02 (-0,02091)	-0,01 (-0,01045)
064 Gröperstraße/Nachtweide	-0,07 (-0,07318)	-0,08 (-0,08364)	-0,23 (-0,2405)	364 Fermersleber Weg	0,01 (0,01045)	-0,01 (-0,01045)	0,04 (0,04182)
065 Ohrestraße	0,02 (0,02091)	-0,01 (-0,01045)	-0,16 (-0,1673)	365 Universitätsklinikum	-0,12 (-0,1255)	-0,14 (-0,1464)	-0,14 (-0,1464)
066 Curiesiedlung	0,04 (0,04182)	0,02 (0,02091)	0,03 (0,03136)	366 Schilfbreite	-0,03 (-0,03136)	-0,04 (-0,04182)	-0,07 (-0,07318)
067 Vogelgesang	0,01 (0,01045)	-0,01 (-0,01045)	0,09 (0,09409)	367 Insel	-0,05 (-0,05227)	-0,06 (-0,06273)	-0,14 (-0,1464)
068 Klosterwuhne	-0,06 (-0,06273)	-0,08 (-0,08364)	-0,05 (-0,05227)	381 Alt Reform	0,01 (0,01045)	-0,01 (-0,01045)	-0,02 (-0,02091)
081 Neustädter Platz	-0,03 (-0,03136)	-0,1 (-0,1045)	0,03 (0,03136)	382 Quittenweg	0 (0)	-0,02 (-0,02091)	0,04 (0,04182)
082 Barleber Straße/Lumumbastraße	-0,19 (-0,1986)	-0,24 (-0,2509)	-0,22 (-0,23)	383 Neu Reform	-0,03 (-0,03136)	-0,06 (-0,06273)	-0,06 (-0,06273)
083 Eichenweiler	0,06 (0,06273)	0,01 (0,01045)	0,25 (0,2614)	384 Planeten-und SKL-Siedlung	0,03 (0,03136)	0,01 (0,01045)	-0,05 (-0,05227)
084 Neustädter See	0,02 (0,02091)	-0,04 (-0,04182)	0,07 (0,07318)	385 Bördecenter	0,01 (0,01045)	-0,02 (-0,02091)	-0,03 (-0,03136)
085 Ziolkowskistraße	-0,01 (-0,01045)	-0,07 (-0,07318)	-0,13 (-0,1359)	401 Hopfengarten	-0,15 (-0,1568)	-0,18 (-0,1882)	-0,15 (-0,1568)
086 Barro-See	-0,1 (-0,1045)	-0,15 (-0,1568)	-0,19 (-0,1986)	402 Lindenhof	-0,05 (-0,05227)	-0,08 (-0,08364)	-0,08 (-0,08364)
101 Hanns-Eisler- Platz/Kannenstieg	-0,17 (-0,1777)	-0,22 (-0,23)	-0,23 (-0,2405)	403 Fauler Grund	-0,09 (-0,09409)	-0,12 (-0,1255)	-0,1 (-0,1045)

Werte in Klammern beschreiben die Zu- und Abschlüge nach Multiplikation mit den Fortschreibungsfaktor 1,04549

Statistischer Bezirk	Basismieten in €/m²			Statistischer Bezirk	Basismieten in €/m²		
	untere Grenze	Median	obere Grenze		untere Grenze	Median	obere Grenze
102 Danziger Dorf	-0,25 (-0,2614)	-0,3 (-0,3136)	-0,31 (-0,3241)	421 Flugplatz	0,04 (0,04182)	0 (0)	0 (0)
103 Sülzeanger	-0,09 (-0,09409)	-0,14 (-0,1464)	-0,23 (-0,2405)	422 Großer Wiesengraben	0,08 (0,08364)	0,05 (0,05227)	-0,01 (-0,01045)
104 Gewerbegebiet Neuer Sülzeweg	-0,05 (-0,05227)	-0,11 (-0,115)	-0,22 (-0,23)	441 Engpaß	0,1 (0,1045)	0,09 (0,09409)	0,15 (0,1568)
121 NF West	0,04 (0,04182)	0,03 (0,03136)	0,1 (0,1045)	442 Bleckenburgstraße/Jahnring	0,11 (0,115)	0,09 (0,09409)	0,16 (0,1673)
122 NF Ost	0,08 (0,08364)	0,08 (0,08364)	0,11 (0,115)	443 Klosterberggarten	0,08 (0,08364)	0,06 (0,06273)	0,09 (0,09409)
123 Birkenweiler	-0,08 (-0,08364)	-0,1 (-0,1045)	-0,12 (-0,1255)	444 Gewerbegebiet Buckau	-0,15 (-0,1568)	-0,16 (-0,1673)	-0,17 (-0,1777)
124 Meseberger Weg/Milchweg	-0,18 (-0,1882)	-0,21 (-0,2196)	-0,27 (-0,2823)	461 Siedlung Fermersleben	-0,32 (-0,3346)	-0,35 (-0,3659)	-0,32 (-0,3346)
125 Kleiner Silberberg	-0,09 (-0,09409)	-0,12 (-0,1255)	-0,05 (-0,05227)	462 Alt Fermersleben	-0,41 (-0,4287)	-0,45 (-0,4705)	-0,42 (-0,4391)
141 Milchhof	-0,21 (-0,2196)	-0,25 (-0,2614)	-0,29 (-0,3032)	463 Salbker Seen	-0,35 (-0,3659)	-0,39 (-0,4077)	-0,34 (-0,3555)
142 Sülzegrund Nord	-0,06 (-0,06273)	-0,11 (-0,115)	-0,24 (-0,2509)	481 Alt Salbke	-0,12 (-0,1255)	-0,13 (-0,1359)	-0,15 (-0,1568)
161 Großer Silberberg	-0,13 (-0,1359)	-0,16 (-0,1673)	-0,16 (-0,1673)	482 Unterhorstweg	-0,24 (-0,2509)	-0,28 (-0,2927)	-0,3 (-0,3136)
181 Junkerssiedlung	-0,18 (-0,1882)	-0,19 (-0,1986)	-0,11 (-0,115)	483 Gewerbegebiet Salbke	-0,3 (-0,3136)	-0,33 (-0,345)	-0,36 (-0,3764)
182 Schäferbrunnen	-0,03 (-0,03136)	-0,05 (-0,05227)	-0,01 (-0,01045)	484 Lüttgen-Salbke	-0,05 (-0,05227)	-0,08 (-0,08364)	0,01 (0,01045)
183 Steinkuhle	-0,08 (-0,08364)	-0,1 (-0,1045)	-0,04 (-0,04182)	485 Friedrich-List-Straße	-0,24 (-0,2509)	-0,28 (-0,2927)	-0,23 (-0,2405)
184 Lorenzweg/An der Steinkuhle	0,09 (0,09409)	0,08 (0,08364)	0,12 (0,1255)	486 Am Spionskopf	-0,1 (-0,1045)	-0,12 (-0,1255)	-0,1 (-0,1045)
201 Alt Olvenstedt Dorf	-0,1 (-0,1045)	-0,13 (-0,1359)	-0,13 (-0,1359)	487 Fahlberg List	-0,09 (-0,09409)	-0,11 (-0,115)	-0,11 (-0,115)
202 Weizengrund	0,02 (0,02091)	-0,01 (-0,01045)	-0,01 (-0,01045)	488 Sohlener Berge	-0,02 (-0,02091)	-0,06 (-0,06273)	0,11 (0,115)
203 Siedlung Birkenallee	-0,16 (-0,1673)	-0,18 (-0,1882)	-0,22 (-0,23)	501 Alt Westerhüsen	0,05 (0,05227)	0,02 (0,02091)	0,06 (0,06273)
204 Agrarstraße	-0,12 (-0,1255)	-0,16 (-0,1673)	-0,11 (-0,115)	502 WG Welsleber Straße	-0,2 (-0,2091)	-0,21 (-0,2196)	-0,33 (-0,345)
205 Olvenstedter Röthe	0,02 (0,02091)	0 (0)	0,01 (0,01045)	503 GE Welsleber Straße	-0,11 (-0,115)	-0,14 (-0,1464)	-0,05 (-0,05227)
221 Gneisenauring	-0,28 (-0,2927)	-0,31 (-0,3241)	-0,29 (-0,3032)	504 Westerhüsener Park	-0,01 (-0,01045)	-0,03 (-0,03136)	0,03 (0,03136)
222 Marktbreite	-0,27 (-0,2823)	-0,29 (-0,3032)	-0,36 (-0,3764)	505 Neue Siedlung	0,07 (0,07318)	0,04 (0,04182)	0,13 (0,1359)
223 Sternbogen	0,01 (0,01045)	-0,01 (-0,01045)	0,02 (0,02091)	506 Frohser Berg	-0,02 (-0,02091)	-0,06 (-0,06273)	0,1 (0,1045)
224 Fliedergrund	-0,02 (-0,02091)	-0,04 (-0,04182)	0,07 (0,07318)	521 Heumarkt	0,26 (0,2718)	0,2 (0,2091)	0,42 (0,4391)
225 Döppler Mühle	-0,03 (-0,03136)	-0,05 (-0,05227)	-0,04 (-0,04182)	522 Dessauer Straße	0,08 (0,08364)	0,05 (0,05227)	0,07 (0,07318)
226 Bördegarten	-0,29 (-0,3032)	-0,31 (-0,3241)	-0,23 (-0,2405)	523 Gübser Weg	-0,04 (-0,04182)	-0,06 (-0,06273)	-0,03 (-0,03136)
227 Krankenhaus Olvenstedt	-0,26 (-0,2718)	-0,27 (-0,2823)	-0,31 (-0,3241)	541 Steinwiese	-0,04 (-0,04182)	-0,1 (-0,1045)	-0,03 (-0,03136)
241 Damaschkeplatz	0,29 (0,3032)	0,3 (0,3136)	0,4 (0,4182)	542 Puppendorf	-0,03 (-0,03136)	-0,08 (-0,08364)	0,03 (0,03136)
242 Adelheidring	0,17 (0,1777)	0,17 (0,1777)	0,26 (0,2718)	543 Neugrüneberg	-0,01 (-0,01045)	-0,05 (-0,05227)	0,14 (0,1464)
243 Schellheimerplatz	0,18 (0,1882)	0,18 (0,1882)	0,2 (0,2091)	544 Stadion Neue Welt	-0,03 (-0,03136)	-0,09 (-0,09409)	-0,03 (-0,03136)
244 St.Pauli/A.-Puschkin-Straße	0,16 (0,1673)	0,16 (0,1673)	0,32 (0,3346)	545 Friedensweiler	-0,07 (-0,07318)	-0,12 (-0,1255)	-0,05 (-0,05227)

Werte in Klammern beschreiben die Zu- und Abschläge nach Multiplikation mit den Fortschreibungsfaktor 1,04549

Statistischer Bezirk	Basismieten in €/m²			Statistischer Bezirk	Basismieten in €/m²		
	untere Grenze	Median	obere Grenze		untere Grenze	Median	obere Grenze
245 Olvenstedter Platz	0,18 (0,1882)	0,18 (0,1882)	0,27 (0,2823)	546 Berliner Chaussee	-0,04 (-0,04182)	-0,1 (-0,1045)	-0,03 (-0,03136)
246 Westernplan	0,25 (0,2614)	0,24 (0,2509)	0,34 (0,3555)	561 Alt Cracau	-0,01 (-0,01045)	-0,05 (-0,05227)	0,1 (0,1045)
247 Albert-Vater-Straße	0,04 (0,04182)	0,04 (0,04182)	0,04 (0,04182)	562 Siedlung Cracau	0,27 (0,2823)	0,22 (0,23)	0,39 (0,4077)
248 Fort V	0,03 (0,03136)	0,01 (0,01045)	-0,02 (-0,02091)	563 Wiesengrund/Zur Pappel	-0,04 (-0,04182)	-0,06 (-0,06273)	0,04 (0,04182)
249 Schlachthof	-0,02 (-0,02091)	-0,04 (-0,04182)	-0,07 (-0,07318)	564 Stadion	0,02 (0,02091)	0 (0)	0 (0)
260 Westfriedhof	-0,07 (-0,07318)	-0,09 (-0,09409)	-0,03 (-0,03136)	581 Prester	-0,06 (-0,06273)	-0,09 (-0,09409)	-0,04 (-0,04182)
261 Beimssiedlung	-0,07 (-0,07318)	-0,09 (-0,09409)	-0,08 (-0,08364)	582 Prestersee	-0,08 (-0,08364)	-0,12 (-0,1255)	-0,09 (-0,09409)
262 Spielhagensiedlung	-0,13 (-0,1359)	-0,15 (-0,1568)	-0,19 (-0,1986)	601 Zipkeleben	-0,03 (-0,03136)	-0,07 (-0,07318)	0,02 (0,02091)
263 Pestalozzistraße	-0,08 (-0,08364)	-0,09 (-0,09409)	-0,07 (-0,07318)	641 Cracauer Anger	-0,02 (-0,02091)	-0,06 (-0,06273)	-0,07 (-0,07318)
264 Schroteanger	-0,02 (-0,02091)	-0,03 (-0,03136)	0,01 (0,01045)	642 Herrenkrug/Biederitzer Busch	-0,05 (-0,05227)	-0,09 (-0,09409)	-0,09 (-0,09409)
265 Marienstift	-0,04 (-0,04182)	-0,05 (-0,05227)	-0,14 (-0,1464)	661 Alt Rothensee	-0,29 (-0,3032)	-0,35 (-0,3659)	-0,39 (-0,4077)
266 Lindenweiler	-0,11 (-0,115)	-0,14 (-0,1464)	-0,07 (-0,07318)	662 Hillersleber Straße	-0,17 (-0,1777)	-0,21 (-0,2196)	-0,23 (-0,2405)
267 Harsdorfer Berg	-0,01 (-0,01045)	-0,04 (-0,04182)	-0,02 (-0,02091)	663 Siedlung Rothensee	-0,09 (-0,09409)	-0,13 (-0,1359)	-0,19 (-0,1986)
268 Kümmelsberg	-0,01 (-0,01045)	-0,04 (-0,04182)	-0,02 (-0,02091)	664 Gewerbegebiet Windmühlenstraße	-0,11 (-0,115)	-0,16 (-0,1673)	-0,17 (-0,1777)
269 Liebkechtstraße	-0,1 (-0,1045)	-0,12 (-0,1255)	-0,23 (-0,2405)	665 Bahnhof Rothensee	-0,09 (-0,09409)	-0,13 (-0,1359)	-0,04 (-0,04182)
281 Alt Diesdorf	-0,18 (-0,1882)	-0,22 (-0,23)	-0,13 (-0,1359)	681 Industriehafen	-0,1 (-0,1045)	-0,14 (-0,1464)	-0,24 (-0,2509)
282 Niedermodeleber Straße	-0,15 (-0,1568)	-0,19 (-0,1986)	-0,12 (-0,1255)	701 Hafen	-0,3 (-0,3136)	-0,36 (-0,3764)	-0,41 (-0,4287)
283 Hohendodeleber Weg	-0,05 (-0,05227)	-0,09 (-0,09409)	-0,03 (-0,03136)	702 August-Bebel-Damm	-0,29 (-0,3032)	-0,36 (-0,3764)	-0,39 (-0,4077)
284 Umspannwerk	-0,13 (-0,1359)	-0,17 (-0,1777)	-0,04 (-0,04182)	721 Barleber See I	-0,3 (-0,3136)	-0,35 (-0,3659)	-0,32 (-0,3346)
285 Junkerberg	-0,05 (-0,05227)	-0,08 (-0,08364)	0,04 (0,04182)	722 Barleber See II	-0,25 (-0,2614)	-0,32 (-0,3346)	-0,38 (-0,3973)
300 Sudenburger Bahnhof	-0,13 (-0,1359)	-0,17 (-0,1777)	-0,26 (-0,2718)	723 Schiffshebewerk	-0,31 (-0,3241)	-0,37 (-0,3868)	-0,4 (-0,4182)
301 Am Glacis	-0,16 (-0,1673)	-0,18 (-0,1882)	-0,04 (-0,04182)	741 Pechau	-0,16 (-0,1673)	-0,23 (-0,2405)	-0,04 (-0,04182)
302 Jordanstraße	-0,15 (-0,1568)	-0,18 (-0,1882)	-0,07 (-0,07318)	761 Randau	-0,21 (-0,2196)	-0,25 (-0,2614)	-0,09 (-0,09409)
303 Wormser Platz	-0,07 (-0,07318)	-0,09 (-0,09409)	-0,05 (-0,05227)	762 Calenberge	-0,21 (-0,2196)	-0,26 (-0,2718)	-0,07 (-0,07318)
304 Fichtestraße/Ambrosiusplatz	-0,07 (-0,07318)	-0,09 (-0,09409)	-0,09 (-0,09409)	781 Beyendorf	-0,04 (-0,04182)	-0,08 (-0,08364)	0,11 (0,115)
305 Salzmannstraße	-0,02 (-0,02091)	-0,04 (-0,04182)	-0,03 (-0,03136)	782 Sohlen	-0,07 (-0,07318)	-0,12 (-0,1255)	0,12 (0,1255)
306 Kroatenhügel	0,03 (0,03136)	0 (0)	-0,05 (-0,05227)				

Werte in Klammern beschreiben die Zu- und Abschlüsse nach Multiplikation mit den Fortschreibungsfaktor 1,04549

Merkmal	Basismieten in €/m ²		
	Obere Grenze	Median	Untere Grenze
Wohnungsausstattung			
Der überwiegende Teil der Fenster verfügt über von außen nutzbare Rolläden, Jalousien, Fensterläden o. ä.	0,2 (0,2091)	0,2 (0,2091)	0,15 (0,1568)
Die Wohnung verfügt über eine Videogegensprechanlage mit Türöffner.	0,2 (0,2091)	0,2 (0,2091)	0,15 (0,1568)
Der überwiegende Teil der Wohnräume ist mit Vinyl-Design-Boden ausgestattet.	0,14 (0,1464)	0,14 (0,1464)	0,11 (0,115)
Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage.	0,14 (0,1464)	0,14 (0,1464)	0,11 (0,115)
Der überwiegende Teil der Wohnräume ist mit Parkett-oder Dielenholzboden ausgestattet.	0,08 (0,08364)	0,08 (0,08364)	0,06 (0,06273)
Der Küchenfußboden ist gefliest oder besteht aus Naturstein oder Marmor.	0,08 (0,08364)	0,08 (0,08364)	0,06 (0,06273)
Es sind außerhalb einer eventuellen Einbauküche Einbauschränke vorhanden.	0,06 (0,06273)	0,06 (0,06273)	0,05 (0,05227)
Im überwiegenden Teil der Wohnräume wurde kein Fußbodenbelag vom Vermietenden gestellt (Rohboden).	-0,04 (-0,04182)	-0,04 (-0,04182)	-0,03 (-0,03136)
Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus (mehr als 2 Wohnungen im Gebäude) und sie verfügt über keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion.	-0,08 (-0,08364)	-0,08 (-0,08364)	-0,06 (-0,06273)
Wohnungsgrundriss			
Es ist ein zusätzliches Gäste-WC oder zweites Badezimmer vorhanden.	0,1 (0,1045)	0,1 (0,1045)	0,1 (0,1045)
Es ist eine offene (amerikanische) Küche vorhanden.	0,07 (0,07318)	0,07 (0,07318)	0,07 (0,07318)
Es ist ein Abstellraum in der Wohnung vorhanden.	0,05 (0,05227)	0,05 (0,05227)	0,05 (0,05227)
Die Grundfläche der Küche ist größer gleich 8 m ² .	0,02 (0,02091)	0,02 (0,02091)	0,02 (0,02091)
Die Grundfläche des Hauptbades ist größer gleich 5 m ² .	0,02 (0,02091)	0,02 (0,02091)	0,02 (0,02091)
Die Wohnung hat Dachschrägen.	-0,02 (-0,02091)	-0,02 (-0,02091)	-0,02 (-0,02091)
Die Wohnung verfügt über mindestens ein Durchgangszimmer.	-0,02 (-0,02091)	-0,02 (-0,02091)	-0,02 (-0,02091)
Es ist kein Fenster bzw. keine Balkontür in der Küche (keine Tageslichtküche) vorhanden.	-0,05 (-0,05227)	-0,05 (-0,05227)	-0,05 (-0,05227)
Sanitärausstattung			
Es ist eine ebenerdige Dusche vorhanden.	0,4 (0,4182)	0,45 (0,4705)	0,6 (0,6273)
Es sind sowohl Dusche als auch Badewanne im Hauptbad vorhanden.	0,2 (0,2091)	0,23 (0,2405)	0,3 (0,3136)
Es ist / sind ein Doppelwaschbecken / mehrere Einzelwaschbecken im Hauptbad vorhanden.	0,12 (0,1255)	0,14 (0,1464)	0,18 (0,1882)
Es ist eine Handtuchheizung im Hauptbad vorhanden.	0,12 (0,1255)	0,14 (0,1464)	0,18 (0,1882)
Im Hauptbad wurde vom Vermietenden kein Boden verlegt (Rohboden).	-0,04 (-0,04182)	-0,05 (-0,05227)	-0,06 (-0,06273)
Es befindet sich kein Spritzschutz (Fliesen, andere wasserfeste und abwaschbare Oberflächen) im Nassbereich des Hauptbades.	-0,04 (-0,04182)	-0,05 (-0,05227)	-0,06 (-0,06273)
Es befindet sich keine Möglichkeit der Lüftung (Fenster, Lüftungsanlage) im Hauptbad.	-0,08 (-0,08364)	-0,09 (-0,09409)	-0,12 (-0,1255)
Gemeinschaftsausstattung			
Es ist ein abschließbarer Fahrradabstellraum vorhanden.	0,1 (0,1045)	0,15 (0,1568)	0,15 (0,1568)
Es ist eine Waschküche vorhanden.	0,09 (0,09409)	0,14 (0,1464)	0,14 (0,1464)
Eine vom Vermietenden gestellte Waschmaschine ist vorhanden.	0,08 (0,08364)	0,12 (0,1255)	0,12 (0,1255)
Es ist mindestens eine Ladestation für E-Autos vorhanden.	0,07 (0,07318)	0,11 (0,115)	0,11 (0,115)
Es ist mindestens eine Ladestation für E-Bikes vorhanden.	0,04 (0,04182)	0,06 (0,06273)	0,06 (0,06273)

Werte in Klammern beschreiben die Zu- und Abschläge nach Multiplikation mit den Fortschreibungsfaktor 1,04549

*Ab dem Baualter nach Mai 2023 gilt der Mietspiegel nur orientierend. Siehe auch Definitionsverzeichnis zum Baualter.

Merkmal	Basismieten in €/m²		
	Obere Grenze	Median	Untere Grenze
Energetische Ausstattung			
Es ist eine wasserführende Flächenheizung in den Wohnräumen, der Küche und dem Bad vorhanden.	0,1 (0,1045)	0,15 (0,1568)	0,1 (0,1045)
Die Fenster der Wohnung sind überwiegend dreifach verglast.	0,07 (0,07318)	0,11 (0,115)	0,07 (0,07318)
Es wird eine Wärmepumpe zur (teilweisen) Wärmeerzeugung genutzt.	0,04 (0,04182)	0,06 (0,06273)	0,04 (0,04182)
Es ist Solarthermie zur Warmwassererzeugung vorhanden.	0,03 (0,03136)	0,05 (0,05227)	0,03 (0,03136)
Es besteht eine Etagenheizung oder eigene Heizung für die Wohnung.	0,03 (0,03136)	0,05 (0,05227)	0,03 (0,03136)
Es ist eine elektrische Flächenheizung in den Wohnräumen, der Küche und dem Bad vorhanden.	0,03 (0,03136)	0,05 (0,05227)	0,03 (0,03136)
Die Fenster der Wohnung bestehen überwiegend aus Kastendoppelfenstern.	0,01 (0,01045)	0,02 (0,02091)	0,01 (0,01045)
Die primäre Beheizung erfolgt durch den Energieträger Heizöl.	-0,02 (-0,02091)	-0,03 (-0,03136)	-0,02 (-0,02091)
Die Fenster der Wohnung sind überwiegend einfach verglast.	-0,03 (-0,03136)	-0,05 (-0,05227)	-0,03 (-0,03136)
Es handelt sich um eine Einzimmerwohnung.	-0,28 (-0,2927)	-0,14 (-0,1464)	0,00 (0)
Zu der Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum.	0,08 (0,08364)	0,08 (0,08364)	0,00 (0)
Das Gebäude der Wohnung steht unter Denkmalschutz.	-0,06 (-0,06273)	-0,06 (-0,06273)	-0,11 (-0,115)
Das Gebäude ist einseitig angebaut oder freistehend.	0,00 (0)	0,04 (0,04182)	0,09 (0,09409)
In dem Gebäude gibt es maximal 9 Wohnungen.	0,15 (0,1568)	0,10 (0,1045)	0,13 (0,1359)
Das Gebäude hat maximal 3 Geschosse. (Bitte zählen Sie hier und im folgenden das Erdgeschoss, Hochparterre als 1. Geschoss mit.)	0,00 (0)	0,13 (0,1359)	0,00 (0)
Das Gebäude hat maximal 6 Geschosse und es ist ein Aufzug vorhanden. (Bitte zählen Sie hier und im folgenden das Erdgeschoss, Hochparterre als 1. Geschoss mit.)	0,12 (0,1255)	0,17 (0,1777)	0,22 (0,23)
Die Wohnung ist barrierefrei, d. h. vom Hauseingang bis zur Wohnungstür und alle Räume sind barrierefrei zugänglich. (maximale Schwellenhöhe 4 cm)	0,12 (0,1255)	0,07 (0,07318)	0,00 (0)
Die Wohnung verfügt über einen Balkon / Loggia.	0,15 (0,1568)	0,14 (0,1464)	0,19 (0,1986)
Die Wohnung verfügt über Terrasse / Dachterrasse.	0,00 (0)	0,12 (0,1255)	0,26 (0,2718)
Baualter			
vor 1925	0,00 (0)	0,00 (0)	0,00 (0)
1926 - 1959	-0,11 (-0,115)	-0,14 (-0,1464)	-0,09 (-0,09409)
1960 - 1992	-0,46 (-0,4809)	-0,41 (-0,4287)	-0,47 (-0,4914)
1993 - 2002	0,16 (0,1673)	0,11 (0,115)	0,00 (0)
2003 - 2014	0,87 (0,9096)	0,87 (0,9096)	0,78 (0,8155)
2015 bis Mai 2023*	1,58 (1,652)	1,78 (1,861)	2,22 (2,321)

Werte in Klammern beschreiben die Zu- und Abschläge nach Multiplikation mit den Fortschreibungsfaktor 1,04549

*Ab dem Baualter nach Mai 2023 gilt der Mietspiegel nur orientierend. Siehe auch Definitionsverzeichnis zum Baualter.

3 Veränderungen in der Broschüre

Die alte Broschüre diente als Basis zur Erstellung der Broschüre für die Fortschreibung. Neben einer umfangreichen Rechtschreibprüfung, Vereinheitlichung und Verbesserung des Layouts sowie der Anpassung der gendergerechten Sprache auf die neue Leitlinien der Landeshauptstadt Magdeburg seien im folgenden weitere wichtige Änderungen kurz dargestellt.

3.1 Anpassung des Berechnungsschemas

Das Berechnungsschema wurde grundständig überarbeitet und im Abschnitt Tabelle 4.2 um den siebten Schritt ergänzt. Der Erläuterungstext in der Broschüre zur Anwendung der Schrittfolgen wurde entsprechend angepasst.

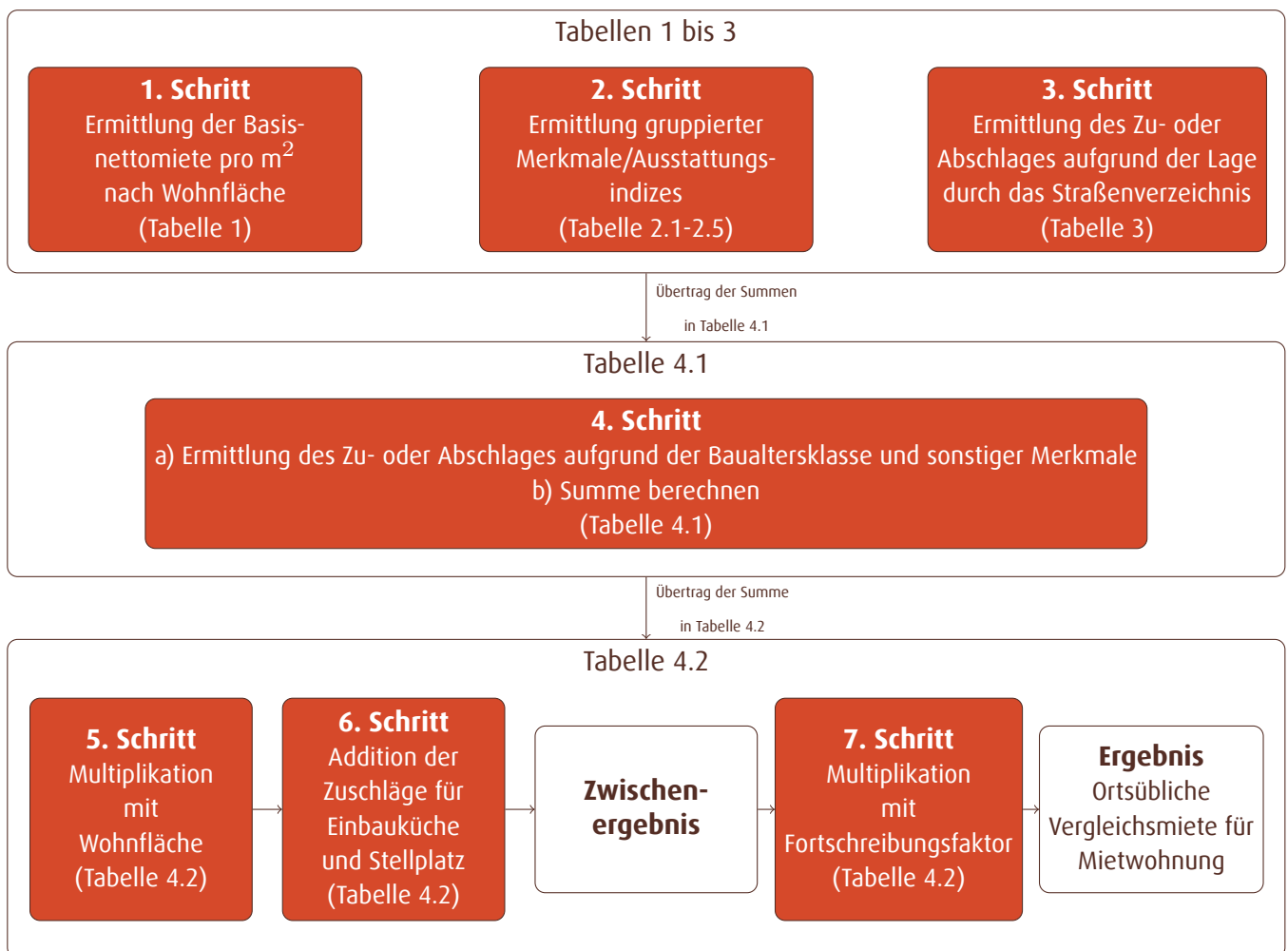


Abbildung 1: Berechnungsschema

3.2 Anpassung der Tabellen zur Ergebnisermittlung

Die Tabelle 4.2 wurde ebenfalls um die Anwendung des siebten Berechnungsschrittes ergänzt. In der Tabelle 4.1 wurde zudem die Angabe des Baualters **ab 2015** auf **2015 bis Mai 2023** geändert, da Wohnungen mit Baujahr nach Stichtag der Datenerhebung nicht Teil des mathematischen Modells waren und der Mietspiegel für diese jüngeren Baujahre nur eine orientierende Wirkung haben kann. Dieser Hinweis findet sich auch in der Fußnote zur Tabelle 4.1 wieder. Daneben wurde der Ausdruck **Fahrstuhl** in der Tabelle 4.1 durch den präziseren Ausdruck **Aufzug**. Alle anderen Tabellen wurden layouttechnisch vereinheitlicht.

Berechnungsschritt	Merkmal	Ausprägung	Zu- oder Abschlag in €/m²			Übertrag in €/m²		
			untere Grenze	Median	obere Grenze	untere Grenze	Median	obere Grenze
Schritt 1	Wohnfläche von 20 m² bis 200 m²  _____ m²		Übertrag aus Tabelle 1 ➞					
Schritt 2	Wohnungsausstattung		Übertrag aus Tabelle 2.1 ➞					
	Wohnungsgrundriss		Übertrag aus Tabelle 2.2 ➞					
	Sanitärausstattung		Übertrag aus Tabelle 2.3 ➞					
	Gemeinschaftsausstattung		Übertrag aus Tabelle 2.4 ➞					
	Energetische Ausstattung		Übertrag aus Tabelle 2.5 ➞					
Schritt 3	Lagezuschlag	Zu- oder Abschlag aus entsprechender Zeile des Adressverzeichnisses	Übertrag aus Tabelle 3 ➞					
Achtung, es ist nur der Übertrag einer Zeile pro Merkmal zulässig.								
Schritt 4 a	Baualter	vor 1925 ☐	0,00	0,00	0,00			
		1926 - 1959 ☐	-0,11	-0,14	-0,09			
		1960 - 1992 ☐	-0,46	-0,41	-0,47			
		1993 - 2002 ☐	0,16	0,11	0,00			
		2003 - 2014 ☐	0,87	0,87	0,78			
		2015 bis Mai 2023* ☐	1,58	1,78	2,22			
Achtung, der Übertrag einer Zeile ist nur zulässig, wenn die beschriebene Eigenschaft zutrifft.								
Schritt 4 a	Es handelt sich um eine Einzimmerwohnung.	☐	-0,28	-0,14	0,00			
	Zu der Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum.	☐	0,08	0,08	0,00			
	Das Gebäude der Wohnung steht unter Denkmalschutz.	☐	-0,06	-0,06	-0,11			
	Das Gebäude ist einseitig angebaut oder freistehend.	☐	0,00	0,04	0,09			
	In dem Gebäude gibt es maximal 9 Wohnungen.	☐	0,15	0,10	0,13			
	Das Gebäude hat maximal 3 Geschosse. (Bitte zählen Sie hier und im folgenden das Erdgeschoss, Hochparterre als 1. Geschoss mit.)	☐	0,00	0,13	0,00			
	Das Gebäude hat maximal 6 Geschosse und es ist ein Aufzug vorhanden. (Bitte zählen Sie hier und im folgenden das Erdgeschoss, Hochparterre als 1. Geschoss mit.)	☐	0,12	0,17	0,22			
	Die Wohnung ist barrierefrei, d. h. vom Hauseingang bis zur Wohnungstür und alle Räume sind barrierefrei zugänglich. (maximale Schwellenhöhe 4 cm)	☐	0,12	0,07	0,00			
	Die Wohnung verfügt über einen Balkon / Loggia.	☐	0,15	0,14	0,19			
	Die Wohnung verfügt über Terrasse / Dachterrasse.	☐	0,00	0,12	0,26			
						untere Grenze	Median	obere Grenze
Schritt 4 b	Bilden Sie die Spaltensumme der wohnflächenabhängigen Merkmale.		Summe wohnflächenabhängige Merkmale in €/m²					

*Ab dem Baualter nach Mai 2023 gilt der Mietspiegel nur orientierend. Siehe auch Definitionsverzeichnis zum Baualter.

Tabelle 4.1: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für wohnflächenabhängige Merkmale in €/m²

Schritt 5	Übertrag aus Tabelle 4.1 ➡ (Summe wohnflächenabhängiger Merkmale)	Summe wohnflächenabhängige Merkmale in €/m²			Wohnfläche in m²		Zwischenstand - wohnflächenabhängigen Ausstattungsmerkmale in €			
		untere Grenze	Median	obere Grenze			untere Grenze	Median	obere Grenze	
					.		=			
					untere Grenze	Median	obere Grenze			
Schritt 6	Stellplatz vorhanden (Nur ankreuzen, wenn Miete für den Stellplatz teil der Grundmiete ist und im Mietvertrag nicht explizit ausgewiesen)	☐			26,02	24,67	30,33			
	Einbauküche vorhanden (mindestens Spülbecken, Schränke, Herd und Ofen sowie Kühlschrank oder Kühl- und Gefrierkombination vorhanden)	☐			16,58	12,84	8,42			
								untere Grenze	Median	obere Grenze
Schritt 6	Bilden Sie die Spaltensumme aus Summe wohnflächenunabhängige Merkmale und den Zuschlägen für Stellplatz und Einbauküche				Zwischenergebnis					
Schritt 7	Multiplizieren Sie das Zwischenergebnis mit dem Fortschreibungsfaktor.				Fortschreibungsfaktor			1,04549		

Tabelle 4.2: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

3.3 Anpassung im Textteil

Kapitel 1.3 Geltungsbereich

Des Weiteren fand eine umfangreiche Anpassung des Geltungsbereiches statt. Hier wird nun deutlicher auf die Einschränkungen des Geltungsbereiches hinsichtlich Baujahre nach dem Stichtag der Datenerhebung eingegangen. Ab einen Fertigstellungszeitpunkt nach dem Mai 2023 kann der Mietspiegel ebenso für nach Mietvertrag möblierten oder teilmöblierten Wohnraum nur orientierend zur Rate gezogen werden. Auch wird deutlicher herausgearbeitet, dass der Mietspiegel auch für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser gültig ist.

Kapitel 1.5 Begriff der Wohnung

Der Begriff der Wohnung wurde präzisiert.

3.4 Ergänzung eines Definitionsverzeichnisses

Die Broschüre wurde um folgendes Definitionsverzeichnis ergänzt. Es soll die Anwendung des Mietspiegels durch eine klarere Eingrenzung der Sachverhalte erleichtern. Viele Sachverhalte wurden bereits im Fragebogen und in den zusätzlichen Ausfüllhilfen ausführlich erläutert. Diese gelten verbindlich für die Anwendung des Mietspiegels. Darüber hinaus ergaben sich aufgrund häufiger Nachfrage der Bedarfe für nachträgliche Definitionen. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat zu diesem Zweck eine Reihe weitere aufkommender Begriffe zusammengefasst. Die Definition hat in diesem Fall Empfehlungscharakter und wird als solche markiert.

Abschließbarer Kellerraum*	Ein abschließbarer Kellerraum ist ein der jeweiligen Wohnung zugeordnetes abschließbares Kellerabteil. Somit hat der Mietende die Möglichkeit, den Raum sicher vor unbefugtem Zugang zu verschließen. Dies kann entweder durch ein fest verbautes Türschloss oder durch die Möglichkeit der selbstständigen Anbringung eines Vorhängeschlosses durch die Mietpartei erfolgen.
Abstellraum*	Ein Abstellraum ist ein abgeschlossener Raum innerhalb der Wohnung, welcher der Aufbewahrung von Gegenständen dient, jedoch keinen direkten Wohnzweck erfüllt.
Amerikanische (offene Küche)*	Eine offene bzw. Amerikanische Küche meint eine moderne Art der Raumverteilung, bei der Koch- und Wohnbereich keine räumliche Trennung voneinander haben. Offene Küchen sind dabei häufig mit einem Esszimmer oder dem Wohnzimmer direkt verbunden. Meistens trennt eine Kochinsel die Küche von einem anderen Wohnbereich optisch ab. Eine offene Küche bietet üblicherweise ausreichend Platz für eine vollwertige Ausstattung einer Küche mit Herd, Backofen, Spüle, Kühlschrank, Gefrierschrank, Spülmaschine und oft einer Kücheninsel oder Theke. Damit unterscheidet sie sich von Küchenarten, die oft nur mangels Platz in Wohnbereiche oder Durchgangszimmer integriert werden (z. B. Miniküche, Pantryküche, Kochnische, Singleküche,...). Hier ist häufig nur eine minimalistische und funktionale Ausstattung möglich.
Balkon / Loggia*	Ein Balkon ist eine nach außen hin vor das Gebäude herausragende, über die Wohnung erreichbare, Plattform, die an der Außenfassade des Gebäudes angebracht ist und auf einer oder mehreren Seiten offen ist (d. h. ohne Abtrennung zum Außenbereich). Ein Balkon liegt üblicherweise über dem Geländeniveau (erhöhter Vorbau), welcher den Wohnraum der Mietpartei erweitert und es ermöglicht sich außerhalb der Wohnung im Freien aufzuhalten. Eine Loggia ist hingegen ein überdachter und in das Gebäude einbezogener bzw. integrierter über die Wohnung erreichbarer Raum, der mindestens auf einer Seite offen ist.
Baualter / Baujahr	Mit dem Baujahr ist das Jahr der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes gemeint, unabhängig von eventuell nachträglicher Modernisierung oder Sanierung. Wurde das Gebäude im Krieg zerstört, zählt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem angebauten oder aufgestockten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus. Sofern die Wohnung in einem ausgebauten Dachgeschoss liegt, zählt das Jahr des Dachgeschossausbaus. Für Wohnungen in Gebäuden / Gebäudeteilen mit einem Baualter nach dem Mai 2023 hat der Mietspiegel keine Gültigkeit. Die Baualtersklasse 2015 bis Mai 2023 kann aber orientierend herangezogen werden.
Dachterrasse*	Eine Dachterrasse ist eine Terrasse auf einem Flachdach oder einem anderen geeigneten Hausdach.
denkmalgeschützt (in Broschüre: "Denkmalschutz")*	Denkmalschutz bezeichnet gesetzliche Maßnahmen und Regelungen, die darauf abzielen, historische oder kulturell wertvolle Gebäude zu erhalten. Im Fall von Wohngebäuden sind häufig Altbauten denkmalgeschützt. Falls Sie nicht wissen, ob Ihr Wohnhaus ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegt, nutzen Sie gerne das Denkmalinformationssystem unter folgendem Link: https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/
dreifach(isoliert)-verglaste Fenster*	Dreifachverglaste Fenster bestehen aus drei Glasscheiben, die einen hohen Grad an Wärmedämmung und einen hohen Schallschutz bieten.
Durchgangszimmer	Als Durchgangszimmer ist ein Wohnraum definiert, welcher zwingend durchquert werden muss, um in einen weiteren Wohnraum, Küche oder Bad der Wohnung zu gelangen. Der Flur wird nicht als Durchgangszimmer betrachtet.
ebenerdige/bodengleiche Dusche*	Bei ebenerdigen beziehungsweise bodengleichen Duschen handelt es sich um Duschen, die in den Badezimmerboden integriert sind, ohne eine Schwelle oder einen Höhenunterschied von mehr als 4 cm zu überwinden.
Ein- oder Zweifamilienhaus	Ein Ein- oder Zweifamilienhaus meint ein Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten. Dies schließt Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften aber auch Reihenhäuser mit ein.
Einbauküche	Eine Einbauküche meint in dieser Broschüre eine vom Vermietenden zur Verfügung gestellte Küche, welche mindestens über Spülbecken, Schränke, Herd, Ofen und Kühlschrank (oder Kühl- und Gefrierkombination) verfügt. Bitte geben Sie hier die Einbauküche nur an, wenn Sie vom Vermietenden im Rahmen des Mietvertrages gestellt wird.
einfach verglaste Fenster*	Einfach verglaste Fenster bestehen aus einer einzigen Glasscheibe und bieten nur eine geringe Wärmedämmung. Sie können höhere Heizkosten verursachen und sind in modernen Wohnungen nicht mehr üblich.
einseitig angebaut	Zum Gebäudekomplex gehörend befindet sich nur ein direkter Aufgang links oder rechts in der Nachbarschaft zum Aufgang der Wohnung, z. B. Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder letzter / erster Aufgang in einen Gebäudeblock. (Siehe Abbildung 14.)
Etagenheizung*	Eine Etagenheizung bezeichnet eine Heizanlage, die in jeder Wohnung eine eigene Wärmeerzeugung ermöglicht, meist in Form einer wohnungseigenen Gastherme.

* Diese Definitionen sind aufgrund aufkommender Rückfragen durch den Arbeitskreis nach Veröffentlichung des Mietspiegels spezifiziert worden.

Fensterläden*	Bei Fensterläden handelt es sich um einen von außen an die Fenster angebrachten Wind-, Wetter- und Sonnenschutz.
Flächenheizung*	Flächenheizungen sind in die Bauteile eines Gebäudes integrierte Heizsysteme, die Wärme über die gesamte Fläche des Bodens, der Decke oder der Wände abgeben. Die Heizelemente sind nicht sichtbar, wie beispielsweise eine Fußbodenheizung. Es gibt sowohl elektrische, als auch wasserführende Flächenheizungen.
freistehend	Ist das Gebäude freistehend, so handelt es sich um ein Einzelhaus, das nur einen Aufgang hat.
Gäste-WC*	Ein zusätzlicher Sanitärraum neben dem eigentlichen Badezimmer, welcher über mindestens eine Toilette und ein Waschbecken verfügt.
Geschosse	Ein Geschoss bezeichnet einen Abschnitt zwischen zwei Decken in einem Gebäude. Bitte zählen Sie beginnend vom Haupteingang alle Geschosse aufwärts. Das Erdgeschoss wird als erste Wohnebene bzw. Ebene gezählt. Ebenfalls wird Hochparterre als erstes Geschoss gezählt. Dachgeschosse werden nur dann als Geschoss gezählt, wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Parkgeschosse oder Ober- / Erdgeschosse in Gewerbenutzung werden ebenfalls gezählt. Souterrainwohnungen zählen nicht.
Jalousien*	Jalousien sind ein von außen angebrachter Behang der Fenster in Form von verstellbaren Lamellen. Die Jalousie ermöglicht einen Schutz vor Sonne und Einsicht von außen.
Kastendoppelfenster (einfach- oder zweifachverglast)*	Kastenfenster sind zweischalige Bauelemente mit parallelen Fensterflügeln, die sich nacheinander öffnen und schließen lassen. Sofern die einzelnen Fensterflügel dreifach verglast sind, zählen Sie diese bitte zu den dreifachverglasten Fenstern.
Naturstein-, Marmorfußboden*	Ein Fußboden aus Naturstein / Marmor hat eine natürlich verlaufende Marmorierung / Stein-Struktur, wodurch der Fußboden hellere, als auch dunklere Strukturen aufweist.
Parkett-, Dielenholzboden*	Parkett besteht aus kleinen Holzstücken, die in Mustern wie Fischgrät oder Mosaik verlegt werden, während Dielen längere, breitere Bretter sind, die häufig in traditionellen oder rustikalen Designs verwendet werden. Die beiden Fußböden lassen sich jedoch nicht genau voneinander abgrenzen und werden häufig Synonym verwendet.
Rolläden*	Rolläden sind von außen angebracht und schützen mit ihren in einer Schiene eingelassenen verstellbaren Lamellen aus PVC oder Aluminium vor Sonne und Einsicht von außen. Im Gegensatz zu Jalousien isolieren diese das Haus besser und schützen verstärkt vor Einbrüchen.
Solarthermie*	Die Solarthermie nutzt Sonnenenergie zur Energiegewinnung von Wärme. Diese Wärme wird verwendet, um Warmwasser zu erzeugen, oder Räume zu erwärmen.
Vinyl-Design-Boden*	Ein Fußboden aus Vinyl besteht aus Polyvinylchlorid (PVC), woher auch der Begriff Vinyl stammt. Er hat eine ähnliche Optik wie Laminat, welches allerdings aus einer Holzfaserplatte und einer Dekorfolie aus Papier besteht. Vinylboden lässt sich i. d. R. durch ein Klicksystem verlegen und als Platten einzeln verkleben.
Wärmepumpe*	Die Wärmepumpe bezeichnet eine Heizung, die auf der Grundlage erneuerbarer Energien funktioniert. Dabei wird Wärme aus der Außenluft, dem Grundwasser oder aus der Erde gewonnen und in die Wohnräume transportiert.
Werks-/Dienstwohnung	Hierbei handelt es sich um eine Wohnung, welche nur an Mitarbeitende eines Unternehmens vermietet wird. Grundlage für den Abschluss des Mietvertrages ist das Bestehen eines Dienst-, Arbeits- oder Ausbildungsverhältnisses. Der mietwerte Vorteil ist als geldwerter Vorteil zu versteuern.
Wohnfläche	Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Außerdem sind Balkone, Dachgärten und Terrassen zu einem Viertel anrechenbar, sofern sie ausschließlich zu der Wohnung gehören. Bei Dachschrägen sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer Höhe von mindestens zwei Metern vollständig, zwischen einem und zwei Metern zur Hälfte, unter einem Meter gar nicht anzurechnen. Nicht zur Wohnfläche gehören Grundflächen von Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen oder oben nicht aufgeführte Freiflächen. Falls die Wohnfläche bereits im Mietvertrag ausgewiesen ist, übernehmen Sie bitte diesen Wert.
Wohnung mit Dachschrägen	Meist eine Wohnung im Dachgeschoss, zumindest ein Teil der Wände ist abgeschrägt, da Außenwände Teil des Daches sind.
zweifach(isoliert)-verglaste Fenster*	Fenster die über eine Zweifachverglasung verfügen, bestehen wie der Name bereits erklärt aus 2 einzelnen Scheiben und sind daher zwischen 22 mm und 42 mm dick. Sie bieten deshalb eine gute Isolierung.

* Diese Definitionen sind aufgrund aufkommender Rückfragen durch den Arbeitskreis nach Veröffentlichung des Mietspiegels spezifiziert worden.

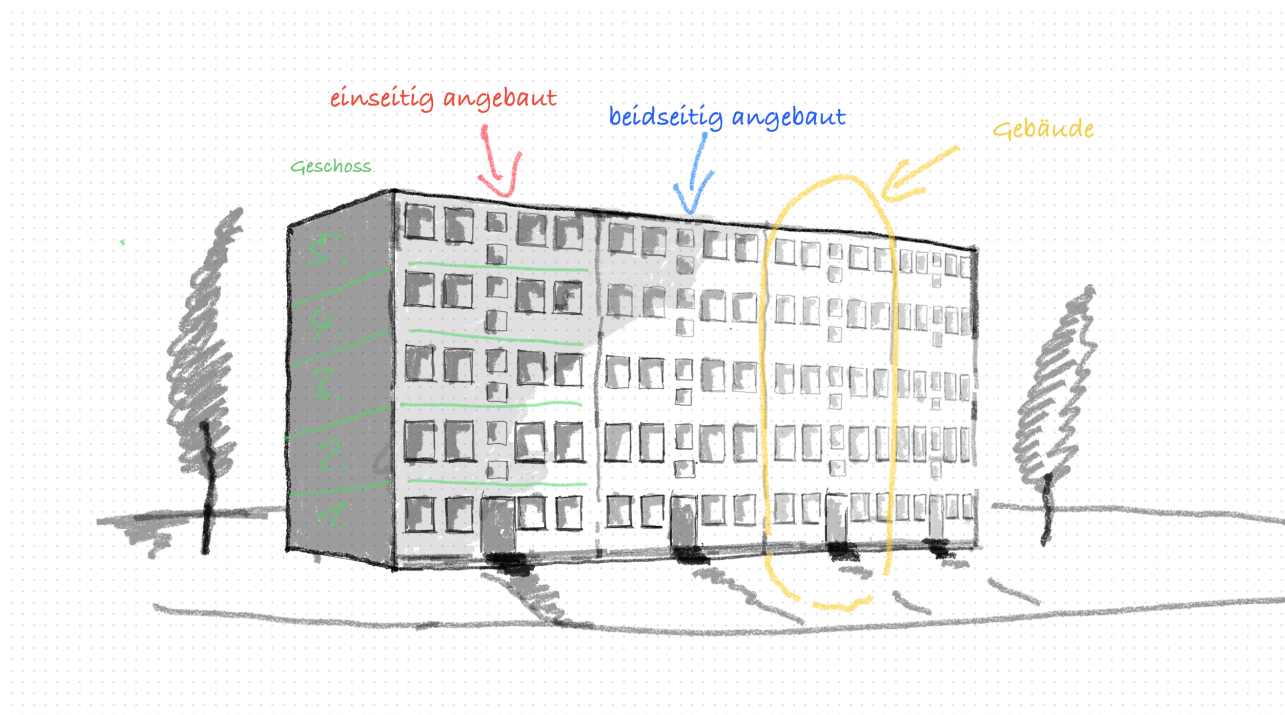


Abbildung 14: Skizze - Gebäudeteile und Anbauschema

3.5 Ergänzung des Straßenverzeichnisses

Das Straßenverzeichnis wird zum Stichtag 31.12.2025 um neue Adressen und Straßen ergänzt. Die Lagezu- und Abschlüsse wurden modellbasiert bei der Erstellung des Qualifizierten Mietspiegels ermittelt. Eine Neubewertung der Lage ist nur durch eine Neuerstellung im Rahmen einer erneuten Erhebung möglich. Da die Lagezu- und Abschlüsse auf Ebene der Statistischen Bezirke gebildet wurden, können neue Adressen und Straßen in das Straßen- und Hausnummernverzeichnis ergänzend aufgenommen werden. Alle lagebezogenen Zu- und Abschlüsse unterliegen ebenfalls einer Anpassung um den Fortschreibungsfaktor.





Impressum

Herausgeber

Landeshauptstadt Magdeburg
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung
Julius-Bremer-Straße 10
39104 Magdeburg
magdeburg.de

Bildnachweis

© Amina Fakouch (Titel)
© Anne Seehase (S. 23)
© Romy Buhr (S. 24 - 25)

Auflage

09/2025