

# Ergebnis des Mietspiegelrechners - Landeshauptstadt Magdeburg

Mietspiegel 2024 - Gültig 31.01.2024-30.01.2026

## Ihre Angaben in der Zusammenfassung

| Merkmal                                                                                        | Angabe                                                                          | Median                 | untere Grenze          | obere Grenze           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Basisnettomiete:                                                                               | 61 m <sup>2</sup>                                                               | 5,46 €/m <sup>2</sup>  | 4,91 €/m <sup>2</sup>  | 6,17 €/m <sup>2</sup>  |
| Lage                                                                                           | Lucas-Cranach-Straße 2                                                          | -0,18 €/m <sup>2</sup> | -0,15 €/m <sup>2</sup> | -0,07 €/m <sup>2</sup> |
| Baujahr                                                                                        | 1926 - 1959                                                                     | -0,14 €/m <sup>2</sup> | -0,11 €/m <sup>2</sup> | -0,09 €/m <sup>2</sup> |
| Einzimmerwohnung                                                                               | Nein                                                                            | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Denkmalschutz                                                                                  | Ja                                                                              | -0,06 €/m <sup>2</sup> | -0,06 €/m <sup>2</sup> | -0,11 €/m <sup>2</sup> |
| Barrierefreiheit                                                                               | Nein                                                                            | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Bauweise des Gebäudes freistehend oder einseitig angebaut                                      | Ja                                                                              | 0,04 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,09 €/m <sup>2</sup>  |
| Max. 9 Wohnungen im Gebäude                                                                    | Ja                                                                              | 0,10 €/m <sup>2</sup>  | 0,15 €/m <sup>2</sup>  | 0,13 €/m <sup>2</sup>  |
| Max. 3 Geschosse im Gebäude                                                                    | Nein                                                                            | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Abschließbarer Kellerraum                                                                      | Ja                                                                              | 0,08 €/m <sup>2</sup>  | 0,08 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Balkon / Loggia vorhanden                                                                      | Ja                                                                              | 0,14 €/m <sup>2</sup>  | 0,15 €/m <sup>2</sup>  | 0,19 €/m <sup>2</sup>  |
| Terasse / Dachterasse vorhanden                                                                | Nein                                                                            | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Gebäude mit Fahrstuhl und maximal sechs Geschossen                                             | Nein                                                                            | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Energetische Ausstattung 1                                                                     | Nichts davon ist zutreffend.                                                    | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Energetische Ausstattung 2                                                                     | Nichts davon ist zutreffend.                                                    | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Energetische Ausstattung 3                                                                     | –                                                                               | –                      | –                      | –                      |
| Gemeinschaftsausstattung                                                                       | –                                                                               | –                      | –                      | –                      |
| Sanitärausstattung                                                                             | –                                                                               | –                      | –                      | –                      |
| Wohnungsausstattung 1                                                                          | Nichts davon ist zutreffend.                                                    | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Wohnungsausstattung 2                                                                          | Nichts davon ist zutreffend.                                                    | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Wohnungsausstattung 3                                                                          | –                                                                               | –                      | –                      | –                      |
| Wohnungsgrundriss                                                                              | Küchengrundfläche ab 8 Quadratmeter,<br>Badezimmergrundfläche ab 5 Quadratmeter | 0,04 €/m <sup>2</sup>  | 0,04 €/m <sup>2</sup>  | 0,04 €/m <sup>2</sup>  |
| Zwischenstand Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> ohne Zuschläge für Einbauküche und Stellplatz |                                                                                 | 5,48 €/m <sup>2</sup>  | 5,01 €/m <sup>2</sup>  | 6,35 €/m <sup>2</sup>  |

| Merkmal                                                                                      | Angabe | Median   | untere Grenze | obere Grenze |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|---------------|--------------|
| Zwischenstand Vergleichsmiete ohne<br>wohnflächenunabhängige Zu-/Abschläge                   |        | 334,28 € | 305,61 €      | 387,35 €     |
| Stellplatz                                                                                   | Nein   | 0,00 €   | 0,00 €        | 0,00 €       |
| Einbauküche                                                                                  | Nein   | 0,00 €   | 0,00 €        | 0,00 €       |
| Ortsübliche Vergleichsmiete mit<br>wohnflächenabhängigen und -unabhängigen<br>Zu-/Abschlägen |        | 334,28 € | 305,61 €      | 387,35 €     |

## Detailübersicht von gruppierten zu- und abschlagsrelevanten Merkmalen (Ausstattungsindex)

| Index                      | Merkmal                                                                                       | Punkte | Übertrag | Median | Untere Grenze | Obere Grenze |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|--------|---------------|--------------|
| Energetische Ausstattung 1 | Es ist eine wasserführende Flächenheizung in den Wohnräumen, der Küche und dem Bad vorhanden. | +5     |          |        |               |              |
|                            | Es ist eine elektrische Flächenheizung in den Wohnräumen, der Küche und dem Bad vorhanden.    | +1.5   |          |        |               |              |
|                            | Nichts davon ist zutreffend.                                                                  | 0      |          |        |               |              |
|                            | Summe                                                                                         |        | 0        | 0 €/m² | 0 €/m²        | 0 €/m²       |
| Energetische Ausstattung 2 | Die Fenster der Wohnung sind überwiegend einfach verglast.                                    | -1.5   |          |        |               |              |
|                            | Die Fenster der Wohnung bestehen überwiegend aus Kastendoppelfenstern.                        | +0.5   |          |        |               |              |
|                            | Die Fenster der Wohnung sind überwiegend dreifach verglast.                                   | +3.5   |          |        |               |              |
|                            | Nichts davon ist zutreffend.                                                                  | 0      |          |        |               |              |
|                            | Summe                                                                                         |        | 0        | 0 €/m² | 0 €/m²        | 0 €/m²       |
| Energetische Ausstattung 3 | Es wird eine Wärmepumpe zur (teilweisen) Wärmeerzeugung genutzt.                              | +2     |          |        |               |              |
|                            | Es ist Solarthermie zur Warmwassererzeugung vorhanden.                                        | +1.5   |          |        |               |              |
|                            | Es besteht eine Etagenheizung oder eigene Heizung für die Wohnung.                            | +1.5   |          |        |               |              |
|                            | Die primäre Beheizung erfolgt durch den Energieträger Heizöl.                                 | -1     |          |        |               |              |
|                            | Summe                                                                                         |        | 0        | 0 €/m² | 0 €/m²        | 0 €/m²       |
|                            | Es ist ein abschließbarer Fahrradabstellraum vorhanden.                                       | +5     |          |        |               |              |

| Index                             | Merkmal                                                                                                                                           | Punkte | Übertrag | Median             | Untere Grenze      | Obere Grenze       |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Gemeinschaftsausstattung          | Es ist eine Waschküche vorhanden.                                                                                                                 | +4.5   |          |                    |                    |                    |
|                                   | Eine vom Vermietenden gestellte Waschmaschine ist vorhanden.                                                                                      | +4     |          |                    |                    |                    |
|                                   | Es ist mindestens eine Ladestation für E-Autos vorhanden.                                                                                         | +3.5   |          |                    |                    |                    |
|                                   | Es ist mindestens eine Ladestation für E-Bikes vorhanden.                                                                                         | +2     |          |                    |                    |                    |
|                                   | Summe                                                                                                                                             |        | 0        | 0 €/m <sup>2</sup> | 0 €/m <sup>2</sup> | 0 €/m <sup>2</sup> |
| Sanitär-ausstattung               | Es ist eine ebenerdige Dusche vorhanden.                                                                                                          | +5     |          |                    |                    |                    |
|                                   | Es sind sowohl Dusche als auch Badewanne im Hauptbad vorhanden.                                                                                   | +2.5   |          |                    |                    |                    |
|                                   | Es ist / sind ein Doppelwaschbecken / mehrere Einzelwaschbecken im Hauptbad vorhanden.                                                            | +1.5   |          |                    |                    |                    |
|                                   | Es ist eine Handtuchheizung im Hauptbad vorhanden.                                                                                                | +1.5   |          |                    |                    |                    |
|                                   | Im Hauptbad wurde vom Vermietenden kein Boden verlegt (Rohboden).                                                                                 | -0.5   |          |                    |                    |                    |
|                                   | Es befindet sich kein Spritzschutz (Fliesen, andere wasserfeste und abwaschbare Oberflächen) im Nassbereich des Hauptbades.                       | -0.5   |          |                    |                    |                    |
|                                   | Es befindet sich keine Möglichkeit der Lüftung (Fenster, Lüftungsanlage) im Hauptbad.                                                             | -1     |          |                    |                    |                    |
|                                   | Summe                                                                                                                                             |        | 0        | 0 €/m <sup>2</sup> | 0 €/m <sup>2</sup> | 0 €/m <sup>2</sup> |
| Wohnungs-ausstattung <sup>1</sup> | Die Wohnung verfügt über eine Videogegensprachanlage mit Türöffner.                                                                               | +5     |          |                    |                    |                    |
|                                   | Die Wohnung liegt in einen Mehrfamilienhaus (mehr als 2 Wohnungen im Gebäude) und sie verfügt über keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion. | -2     |          |                    |                    |                    |
|                                   | Nichts davon ist zutreffend.                                                                                                                      | 0      |          |                    |                    |                    |
|                                   | Summe                                                                                                                                             |        | 0        | 0 €/m <sup>2</sup> | 0 €/m <sup>2</sup> | 0 €/m <sup>2</sup> |
|                                   | Der überwiegende Teil der Wohnräume ist mit Vinyl-Design-Boden ausgestattet.                                                                      | +3.5   |          |                    |                    |                    |
|                                   | Der überwiegende Teil der Wohnräume ist mit Parkett oder Dielenholzboden ausgestattet.                                                            | +2     |          |                    |                    |                    |
|                                   | Im überwiegenden Teil der Wohnräume wurde kein Fußbodenbelag vom Vermietenden gestellt (Rohboden).                                                | -1     |          |                    |                    |                    |

| Wohnungs-<br>ausstattung | Merkmal                                                                                                   | Punkte | Übertrag | Median                | Untere<br>Grenze      | Obere<br>Grenze       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 2                        | Nichts davon ist zutreffend.                                                                              | 0      |          |                       |                       |                       |
|                          | Summe                                                                                                     |        | 0        | 0 €/m <sup>2</sup>    | 0 €/m <sup>2</sup>    | 0 €/m <sup>2</sup>    |
| 3                        | Der überwiegende Teil der Fenster verfügt über von außen nutzbare Rolläden, Jalousien, Fensterläden o. ä. | +5     |          |                       |                       |                       |
|                          | Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage.                                                                | +3.5   |          |                       |                       |                       |
|                          | Der Küchenfußboden ist gefliest oder besteht aus Naturstein oder Marmor.                                  | +2     |          |                       |                       |                       |
|                          | Es sind außerhalb einer eventuellen Einbauküche Einbauschränke vorhanden.                                 | +1.5   |          |                       |                       |                       |
|                          | Summe                                                                                                     |        | 0        | 0 €/m <sup>2</sup>    | 0 €/m <sup>2</sup>    | 0 €/m <sup>2</sup>    |
| Wohnungs-<br>grundriss   | Es ist ein zusätzliches Gäste-WC oder zweites Badezimmer vorhanden.                                       | +5     |          |                       |                       |                       |
|                          | Es ist eine offene (amerikanische) Küche vorhanden.                                                       | +3.5   |          |                       |                       |                       |
|                          | Es ist ein Abstellraum in der Wohnung vorhanden.                                                          | +2.5   |          |                       |                       |                       |
|                          | Die Grundfläche der Küche ist größer gleich 8 Quadratmeter.                                               | +1     | +1       | 0,02 €/m <sup>2</sup> | 0,02 €/m <sup>2</sup> | 0,02 €/m <sup>2</sup> |
|                          | Die Grundfläche des Hauptbades ist größer gleich 5 Quadratmeter.                                          | +1     | +1       | 0,02 €/m <sup>2</sup> | 0,02 €/m <sup>2</sup> | 0,02 €/m <sup>2</sup> |
|                          | Die Wohnung hat Dachschrägen.                                                                             | -1     |          |                       |                       |                       |
|                          | Die Wohnung verfügt über mindestens ein Durchgangszimmer.                                                 | -1     |          |                       |                       |                       |
|                          | Es ist kein Fenster bzw. keine Balkontür in der Küche (keine Tageslichtküche) vorhanden.                  | -2.5   |          |                       |                       |                       |
|                          | Summe                                                                                                     |        | 2        | 0,04 €/m <sup>2</sup> | 0,04 €/m <sup>2</sup> | 0,04 €/m <sup>2</sup> |

Bitte beachten Sie: Die Ergebnisse des Mietspiegelrechners der Landeshauptstadt Magdeburg und der Ausdruck der Ergebnisse stellen keine rechtsverbindliche Auskunft dar. Die Angaben sind unverbindlich und ohne Gewähr. Als Begründung für ein Mieterhöhungsersuchen ist gemäß § 558 BGB die Mietspiegelbroschüre - erreichbar unter <https://www.magdeburg.de/Start/Bürger-Stadt/Verwaltung-Service/Statistik-Geodaten/> - rechtlich bindend.