

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/334/2025/IV-50
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Dezernatsbüro IV

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	16.12.2025	ungeändert beschlossen	
Ausschuss für Gesundheit, Bildung und Soziales	20.01.2026	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0 ungeändert beschlossen	
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	22.01.2026	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0 ungeändert beschlossen	
Stadtrat	25.02.2026	Ja 42 Nein 00 Enthaltung 02 Befangen 0 ungeändert beschlossen	

Titel:

Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel Dessau-Roßlau 2026

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenserhaltung aller privaten Haushalte in Deutschland die Anpassung und Index-Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels Dessau-Roßlau zum 01.01.2026 und erkennt diesen an.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 558, 558a bis d BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV 025/2022/IV-50 und BV/007/2024/IV-50
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Die formale Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Abs.1 Satz 3 BGB ist seitens der Interessenvertreter der Dessau-Roßlauer Mieterinnen und Mieter (Mieterbund Dessau-Wittenberg e.V.) sowie der Vermieterinnen und Vermieter (Haus- und Grund Dessau und Umgebung e.V.) bis zum 31. Dezember 2025 erfolgt. / Anlage 2
Hinweise zur Veröffentlichung:	Der qualifizierte Mietspiegel 2026 wird ab II. Quartal 2026 in einer PDF-Version zum kostenfreien Download auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau angeboten. Bis zum 30. Juni 2026 wird ein Online-Rechner zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Berechnungshilfe zur Verfügung gestellt.

	Die gedruckte Broschüre kann ab II. Quartal 2026 gegen eine Gebühr erworben werden.
--	---

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☐	
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	05
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☒	01
Soziales Miteinander	☒	07; 11

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	☐
------------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	☐	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	☐	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	☒
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Haushaltsjahr: 2025/2026

Der Mehrkostenausgleich für die erstmalige verpflichtende Erstellung und Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels für Kommunen mit über 50.000 Einwohner erfolgt nach § 2 MietspiegelZuG LSA. Bereits entstandene Kosten im Jahr 2023/2024 wurden und für das Jahr 2025 werden zu 100% der Stadt Dessau-Roßlau erstattet.

Produktkonto/Deckungskreis: 52210.5291220 und 52210.7291220

Finanzbedarf/Finanzierung:

Haushaltsjahr: 2025/2026

Der Mehrkostenausgleich für die erstmalige verpflichtende Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für Kommunen mit über 50.000 Einwohner erfolgt nach § 2 MietspiegelZuG LSA. Bereits entstandene Kosten im Jahr 2023/2024 wurden zu 100% der Stadt Dessau-Roßlau erstattet.

Produktkonto/Deckungskreis: 52210.5291220 und 52210.7291220

Zusammenfassung/Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Eter Hachmann
Beigeordnete für Soziales, Bildung, Jugend und Senioren

Anlage 1:

Mit Beschluss BV/007/2024/V-50 „qualifizierter Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024/2025“ wurde der qualifizierte Mietspiegel 2024 auf Basis der Erhebungswerte mit Stand 01.09.2023 vom Stadtrat anerkannt und beschlossen.

Der Gesetzgeber hat im § 558d Abs. 2 BGB die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels aller 2 Jahre festgeschrieben. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Der Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau 2026 wurde durch FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH, Hamburg, erstellt. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne von § 558d BGB.

Die Anpassung – in der Praxis meist als Fortschreibung bezeichnet – des qualifizierten Mietspiegels Dessau-Roßlau beruht auf der Entwicklung des „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“, welcher als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Dieses Verfahren ist eines der beiden vorgegebenen Verfahren der Fortschreibung (vgl. § 558d Abs.2 BGB) und findet sich auch in der Mietspiegelverordnung (MsV) in § 22 wieder.

Das Institut FUB führte die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch.

Auf Grundlage der vorliegenden Indexwerte erfolgt die Fortschreibung der Nettokaltmieten aus dem letzten qualifizierten Mietspiegel 2024. Dabei erfolgt die Fortschreibung nach der folgenden Formel:

$$\text{Indexveränderung in Prozent} = ((\text{neuer Indexwert} * 100) / \text{alter Indexwert} - 100) / 100$$

Der Stichtag des letzten qualifizierten Mietspiegels war der 1. September 2023. Daher wurde für die Fortschreibung der am 1. September 2025 geltende Index herangezogen, also der Indexwert September 2025.

Ermittlung des VPI – Verbraucherpreisindex:

- zum Stichtag 01.09.2023 => 117,8
- zum Stichtag 01.09.2025 => 122,6

Die Berechnung der neuen Basiswerte erfolgt folgendermaßen:

$$((\text{VPI 2025} * 100) / \text{VPI 2023} - 100) / 100 = \text{Veränderung in \%}$$

Veränderung 4,07 %

Faktor 1,040747

Die im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau 2024 geltenden Basismieten differenziert nach der Wohnungsgröße werden demnach mit 1,04075 multipliziert, um die fortgeschriebenen Basismieten zu erhalten.

Damit ergeben sich die in der Anlage 3 dargestellten neuen Anpassungswerte (Mietspiegeltabelle 2026).

Die formale Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d Abs. 1 Satz 3 BGB ist seitens der Interessenvertreter der Dessau-Roßlauer Mieterinnen und Mieter (Deutscher Mieterbund Dessau-Wittenberg e. V.) sowie der Vermieterinnen und Vermieter (Haus- und Grund Dessau und Umgebung e. V.) bis zum 31.12.2025 erfolgt (siehe Anlage 2). Darüber hinaus liegt die formale Anerkennung durch die Mietglieder des Arbeitskreises Mietspiegel einvernehmlich vor.

Anlagen:

Anlage 2 – Anerkennung Mietspiegel

Anlage 3 – Mietspiegeltabelle 2026

Anlage 4 – Gegenüberstellung Mietspiegeltabellen 2024 und 2026

Anlage 5 – Methodenbericht zur Fortschreibung 2026

Anlage 6 – Methodenbericht Wohnlagenerstellung

Anlage 7 – aktualisierte Broschüre „qualifizierter Mietspiegel Dessau-Roßlau 2026“

beschlossen im Stadtrat am

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender