



Stadt Leipzig

Leipziger Mietspiegel 2022



Leipziger Mietspiegel 2022

Unser
Auftrag
Euer
Zuhause.

Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt
Sozialamt

Vorwort

Liebe Leipzigerinnen und Leipziger,
seit der Veröffentlichung des letzten Mietspiegels ist viel passiert.

Für viele Menschen spürbar ist die Einführung der Mietpreisbremse in Leipzig durch die Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung. Mit dem Wirken der Mietpreisbremse in unserer Stadt darf eine Neuvertragsmiete in der Regel nur noch maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird vom geltenden Mietspiegel definiert.



Mit dem Leipziger Mietspiegel 2022 legt die Stadt Leipzig allen Einwohnerinnen und Einwohnern ein rechtssicheres Begründungsmittel in Mieterhöhungsverlangen aber auch bei der Gestaltung von Neuvertragsmieten vor. Viele Menschen haben im vergangenen Jahr die Erfahrung machen müssen, dass auf Grund von steigenden Preisen sowie höheren Heiz- und Betriebskosten das Geld am Ende des Monats knapp wird. Der Leipziger Mietspiegel 2022 gibt Mieterinnen und Mietern ein Hilfsmittel an die Hand, mit dem sie eine Mieterhöhung überprüfen und willkürliche Mieterhöhungen zurückweisen können.

Ein qualifizierter Mietspiegel richtet sich gleichermaßen an Vermieterinnen und Vermieter wie an Mieterinnen und Mieter. Er ist ein Instrument, auf dessen Grundlage sich beide Seiten transparent und fair gegenüberstellen können. Er ist ebenfalls ein aussagekräftiges Instrument zur Vermarktung des eigenen Wohnungsbestandes.

Sie finden den Leipziger Mietspiegel 2022 und den Online-Rechner unter www.leipzig.de/mietspiegel. Bitte nutzen Sie dieses Angebot, um sich über Ihre ortsübliche Vergleichsmiete zu informieren. Mit wenigen Schritten können Sie selbst die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung berechnen und Argumente für bzw. gegen eine Mieterhöhung vorbringen.

Mein besonderer Dank gilt den Mieterinnen und Mietern sowie den Vermieterinnen und Vermietern, die sich die Zeit genommen haben, sich an der ausführlichen Befragung zu beteiligen. Ohne Sie wäre das vorliegende Ergebnis nicht möglich geworden.

Darüber hinaus danke ich den im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Akteurinnen und Akteuren für die konstruktive und zeitaufwändige Zusammenarbeit.

Ihre



Dr. Martina Münch

Bürgermeisterin und Beigeordnete für Soziales, Gesundheit und Vielfalt

Inhalt

Vorbemerkungen zum Mietspiegel	3
Mieterhöhungen	4
Mietpreisbremse	4
Gültigkeit und Geltungsbereich	5
Datengrundlage und Berechnungsmethode	5
Der Leipziger Mietspiegel 2022	6
Einordnung in den Spannbereich	16
Die Lagekarte des Leipziger Mietspiegels 2022	18
Stichwortverzeichnis	20
Exkurs: Mietenentwicklung	23
Anlage: Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	24
Anlage: Mietspiegeltabellen zum Leipziger Mietspiegel 2022	28

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ¹. Die Ermittlung von Preisen und Merkmalen der Wohnungen beruht auf der Satzung über die Durchführung regelmäßiger Kommunalstatistiken zur Erhebung von Mietwerten in der Stadt Leipzig (Mietwerterhebungssatzung) vom 14. März 2020 sowie Art. 238 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

Der Mietspiegel wurde durch das Sozialamt und das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nicht preisgebundener Wohnungen erarbeitet. Dabei waren Wohnungen, deren Mieten in den letzten sechs Jahren vor dem 1. Oktober 2022 **nicht** geändert wurden, gemäß § 558 Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel fachlich begleitet. Dem Arbeitskreis gehören an:

-
- Deutscher Mieterbund - Mieterverein Leipzig e. V.
 - Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“, darunter die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, die Baugenossenschaft Leipzig eG sowie die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG
 - Haus & Grund Leipzig - Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e.V.
 - Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
 - Amtsgericht Leipzig
 - Hochschule Anhalt, Fachbereich Wirtschaft, SG Immobilienwirtschaft
 - Universität Leipzig, Institut für Empirische Wirtschaftsförderung, Team Statistik
 - Amt für Statistik und Wahlen
 - Stadtplanungsamt
 - Amt für Geoinformation und Bodenordnung
 - Sozialamt
-

Das BGB unterscheidet zwischen einem „einfachen Mietspiegel“ und einem „qualifizierten Mietspiegel“. Ein einfacher Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieter/-innen und der Mieter/-innen gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der darüber hinaus nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist.

Der Leipziger Mietspiegel 2022 wurde mit Ratsbeschluss vom 15. Juni 2023 (VII-DS-08301) als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 S. 1 BGB anerkannt. Darüber hinaus hat der Deutsche Mieterbund – Mieterverein Leipzig e.V. als Interessenvertretung der Mieter/-innen den Mietspiegel anerkannt.

Mit dem Leipziger Mietspiegel 2022 werden der Methodenbericht sowie die Adresszuordnung zur Einordnung in eine Lagekategorie auf www.leipzig.de/mietspiegel veröffentlicht. Der Methodenbericht enthält die wissenschaftlichen Grundlagen zur Erstellung des Mietspiegels.

Kostenfreier Download

Der Leipziger Mietspiegel 2022 und der dazugehörige Methodenbericht sowie die Lagekarte zur Lageeinordnung stehen unter www.leipzig.de/mietspiegel zum kostenfreien Download zur Verfügung.

Gedruckte Broschüre

Gegen eine Schutzgebühr von 4,00 Euro zzgl. 7 Prozent Umsatzsteuer kann der Leipziger Mietspiegel 2022 als Broschüre in der Bürgerinformation im Neuen Rathaus (Untere Wandelhalle, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig) erworben werden. Beim Sozialamt, Abteilung Soziale Wohnhilfen, Prager Str. 21, 04103 Leipzig oder per Bestellformular unter www.leipzig.de/mietspiegel kann die Broschüre (zzgl. Versandkosten) bestellt werden.

Online-Mietspiegel-Rechner

Mit Hilfe des Online-Mietspiegel-Rechners können Sie die ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung unter www.leipzig.de/mietspiegel berechnen. Das Ergebnis der Berechnung wird Ihnen als PDF-Dokument zur weiteren Verwendung zur Verfügung gestellt.

Alle Rechte vorbehalten

Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Sozialamtes diese Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu vervielfältigen oder in elektronische Systeme einzuspeichern.

Die Vervielfältigung dieser Veröffentlichung oder von Teilen daraus – auch in elektronischen Systemen – ist für nicht gewerbliche Zwecke mit Angabe der Quelle gestattet.

¹ Dabei handelt es sich um die **monatliche Nettokaltmiete**. Dies ist die Miete einschließlich etwaiger Modernisierungszuschläge, jedoch ohne Heiz-, Warmwasser- und allgemeine (kalte) Betriebskosten.

Mieterhöhungen

Gemäß § 558a Abs. 3 BGB hat der/die Vermieter/-in in seinem/ihrer Mieterhöhungsverlangen die Angaben für die Wohnung nach dem qualifizierten Mietspiegel (ortsübliche Vergleichsmiete) auch dann mitzuteilen, wenn er/sie die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel als den qualifizierten Mietspiegel stützt.

Eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) – aber nicht um mehr als 15 Prozent innerhalb von 3 Jahren (Kappungsgrenze) – ist in der Regel zulässig, sofern der Mietspiegel richtig angewandt wurde.

Die **Kappungsgrenze** ist eine weitere zu beachtende Beschränkung bei Mieterhöhungen, die neben der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beachten ist. Gemäß Sächsischer Kappungsgrenzen-Verordnung vom 3. Juni 2020 gilt die abgesenkte Kappungsgrenze von 15 Prozent ab 1. Juli 2020. Die Vorschrift tritt am 30. Juni 2025 außer Kraft.

Der/die Vermieter/-in muss die Zustimmung des/der Mieters/-in zur Mieterhöhung verlangen (§ 558b BGB). Für solche Mieterhöhungen gelten drei verschiedene Begrenzungen, die der/die Vermieter/-in mit seinem/ihrer Mieterhöhungsverlangen einhalten muss.

1. Die Miete muss vor der Mieterhöhung die letzten 15 Monate gleich hoch geblieben sein (§ 558 Abs. 1 S. 1 BGB) und
2. das Mieterhöhungsverlangen darf dem/der Mieter/-in frühestens nach Ablauf eines Jahres seit der letzten Mieterhöhung zugehen (§ 558 Abs. 1 S. 2 BGB).
3. Die Mieterhöhung wird mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens geschuldet, sofern der/die Mieter/-in zustimmt (§ 558b Abs. 1 BGB).

Wird eine Mieterhöhung vor Ablauf dieser Fristen verlangt, ist sie unwirksam. Die verlangte Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung wird mit Hilfe dieses Mietspiegels berechnet.

Mietpreisbremse

Der Freistaat Sachsen hat mit der Sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 31. Mai 2022 die Mietpreisbremse gemäß § 556d BGB für die Stadt Leipzig eingeführt. Die Mietpreisbremse ist zum 13. Juli 2022 in Kraft getreten und ist nach aktueller Rechtslage bis zum Ablauf des 31. Dezember 2025 gültig.

Nach § 556d BGB darf damit seit dem 13. Juli 2022 die Miete zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete – die in Leipzig durch den Mietspiegel bestimmt wird – höchstens um 10 Prozent übersteigen, wenn der Mietvertrag über Wohnraum in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. Der angespannte Wohnungsmarkt wurde mit der Sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung für das gesamte Stadtgebiet festgestellt. Das heißt, die Mietpreisbremse muss im gesamten Stadtgebiet angewandt werden.

Umfängliche Informationen zur Mietpreisbremse erhalten Sie im Internet unter www.leipzig.de/mietpreisbremse.

Was ist die Mietpreisbremse?

Die Mietpreisbremse ist ein gesetzliches Steuerungsinstrument für Neuvertragsmieten von Wohnungen. Sie soll verhindern, dass Neuvertragsmieten ohne deutliche Verbesserung der Mietsache (Modernisierung) beliebig hoch angesetzt werden können. Die Mietpreisbremse begrenzt die Anhebung der Neuvertragsmiete (Kaltmiete) auf eine maximale Erhöhung von 10 Prozent der Miete für eine vergleichbare Wohnung (ortsübliche Vergleichsmiete).

Gibt es Ausnahmen von der Mietpreisbremse?

Es gibt zwei gesetzlich geregelte Ausnahmen. Nicht anzuwenden ist die Mietpreisbremse gemäß § 556f BGB auf

- Wohnungen, die erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzt und vermietet werden sowie
- Wohnungen, die nach umfassender Modernisierung das erste Mal vermietet werden. Umfassend ist eine Modernisierung dann, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass durch diese Modernisierung eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Diese Voraussetzung dürfte dann eröffnet sein, wenn der Bauaufwand einem Drittel des Neubaufwands entspricht. Kosten für reine Instandhaltungsmaßnahmen müssen dabei abgezogen werden.

Kann der/die Vermieter/-in eine Miete verlangen, die mehr als 10 Prozent über der Vergleichsmiete liegt?

Ja, das ist zum Beispiel möglich, wenn die Vormiete einer Wohnung bereits mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Diese Vormiete darf dann als Neuvertragsmiete angesetzt werden.

Gültigkeit und Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ab 16. Juni 2023 für Mietwohnungen im Stadtgebiet von Leipzig² zum gegenwärtigen Gebietsstand und löst den Mietspiegel 2020 ab.

Der Leipziger Mietspiegel ist als qualifizierter Mietspiegel bis 15. Juni 2025 gültig.³

Dieser Mietspiegel gilt **nicht** (§§ 549, 558 ff. BGB) für:

- Wohnungen, welche mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurden und deshalb einer Begrenzung der Miethöhe unterliegen, sofern die Anwendung des Mietspiegels durch Förderzusage ausgeschlossen ist,
- Wohnraum in Heimen und heimähnlichen Unterküften unterschiedlicher Art (z. B. Alten- und Pflegeheime, Studenten- und Jugendheime, Internate, Gemeinschaftsunterkünfte),
- Wohnungen im Betreuten Wohnen, es sei denn, dass Betreuungs- oder Zusatzleistungen durch besondere Verträge erfasst sind,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Räume,
- Werks-, Dienst- und Hausmeisterwohnungen,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- möbliert vermieteten Wohnraum,
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Badezimmer – soweit vorhanden – von anderen Mietparteien mitbenutzt werden und
- Wohnungen, für die eine Gefälligkeitsmiete vereinbart wurde.

Weiterhin kann der Mietspiegel **nicht** für vermieteten Wohnraum

- ohne Toilette (innerhalb der Wohnung) oder
- ohne Küche oder
- ohne Möglichkeit zum Beheizen der Wohnung,
- mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² sowie mehr als 200 m² oder
- ohne vom Vermieter bereitgestellter Möglichkeit der Warmwasserversorgung

angewandt werden.⁴

Datengrundlage und Berechnungsmethode

Datengrundlage für die Berechnung waren die Adressen von 25.967 Haushalten (Bruttostichprobe), die über ein Zufallsverfahren ermittelt wurden. Von diesen waren

² Der Leipziger Mietspiegel 2022 könnte in angrenzenden Gemeinden aufgrund der Berücksichtigung spezifischer örtlicher Wohnlagen nicht anwendbar sein.

³ siehe dazu Urteil des LG Berlin 64 S99/21

2.749 Adressen für die Vermieterbefragung vorgesehen. Die übrigen 23.218 Haushalte wurden in einem ersten Schritt gebeten, den Fragebogen über das Internet auszufüllen.

Wurde diese Möglichkeit nicht genutzt, wurde im zweiten Schritt ein Papierfragebogen zugesandt. Die Befragung fand im Zeitraum von Oktober bis Dezember 2022 statt. Erfragt wurden die im Oktober 2022 zu entrichtende Grundmiete, die Vorauszahlung für die Betriebs- und Heizkosten sowie Merkmale zur Art, Ausstattung, Beschaffenheit, energetischen Ausstattung und Beschaffenheit sowie Lage der Wohnung.

Nach Ausschluss von Wohnungen, deren Grundmiete in den vergangenen sechs Jahren nicht angepasst wurde oder die nicht im Geltungsbereich des Mietspiegels liegen sowie von Fragebögen mit unplausiblen Antworten und Datensätzen, die als „Ausreißer“⁵ oder besonders einflussreiche „Hebelwerte“ klassifiziert wurden, verblieben 5.658 Datensätze für die Auswertung.

Die Berechnung des Mietspiegels erfolgte mittels eines (generalisierten multiplen linearen) Regressionsmodells⁶. Die in den Tabellen (Seite 7 bis 15) angegebenen Einflussvariablen wurden unter den Prämissen ermittelt, dass sie einen mietpreisbildenden (signifikanten⁷) Einfluss auf die Miethöhe haben, die höchste Anpassungsgüte des gewählten Regressionsmodells gewährleisten und plausibel sind. Einige Merkmale hatten nur in Kombination mit anderen Merkmalen einen mietpreisbildenden (signifikanten) Einfluss auf die Miethöhe. Im Ergebnis kann aus den Tabellen für jede Kombination von Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattungsmerkmalen und Lage der Mittelwert der Miete berechnet werden. Darüber hinaus werden für jede Baualtersklasse Zwei-Drittel-Mietpreisspannen gebildet. Für deren Berechnung wurden die Differenzen zwischen tatsächlichen und nach Regressionsgleichung berechneten Mieten je Quadratmeter ermittelt und der Größe nach sortiert. Danach wurden alle Differenzwerte abgeschnitten, die sich am unteren und oberen Ende befanden. Die Anzahl der abgeschnittenen Werte an jedem Ende der Rangfolge entsprach dabei einem Sechstel der Anzahl aller Werte. Innerhalb des so gebildeten Mietspannbereichs liegen demzufolge zwei Drittel der erhobenen Mietpreise, die für den ausgewiesenen Mietspannbereich relevant sind. Dieser Spannbereich ist in den Tabellen ab Seite 16 angegeben.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung gemäß § 558 Abs. 2 BGB ist das Ergebnis des Mittelwerts der Miete je Quadratmeter Wohnfläche unter Berücksichtigung der Einordnung in den Spannbereich. Für eine ausführliche Darstellung der Methodik wird als Anlage zum Mietspiegel 2022 der Methodenbericht veröffentlicht, der kostenfrei unter www.leipzig.de/mietspiegel zur Verfügung steht.

⁴ Für so ausgestattete Wohnungen standen keine oder zu wenig Datensätze zur Verfügung. Die Sammelheizung ist im Stichwortverzeichnis erklärt.

⁵ siehe dazu „Ausreißer“ im Stichwortverzeichnis

⁶ siehe dazu „Regressionsmodell“ im Stichwortverzeichnis

⁷ siehe dazu „signifikant“ im Stichwortverzeichnis

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Hilfe der Mietspiegeltabellen

In diesem Kapitel wird die Anwendung der Mietspiegeltabellen Schritt für Schritt erklärt. Erklärungsbedürftige Begriffe werden erläutert. Bitte gehen Sie so vor, dass Sie alle Zwischenergebnisse (Faktoren) notieren und diese am Ende mit dem Grundbetrag nach Wohnfläche multiplizieren. Die Tabellen sind vollständig und zusammenhängend ab Seite 28 dieser Broschüre abgebildet. Die Anwendung des Online-Mietspiegel-Rechners unter www.leipzig.de/mietspiegel wird empfohlen.

Einführende Begriffserläuterungen für die Berechnung

Grundbetrag

Der Grundbetrag ergibt sich aus der Wohnfläche laut Mietvertrag. Nach Auswahl des Grundbetrags kann dieser direkt auf Seite 15 übertragen werden.

Der Grundbetrag ist **nicht** als ortsübliche Vergleichsmiete zu verstehen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist erst das Ergebnis der Berechnung aus den Tabellen der Seiten 7 bis 15 und unter Berücksichtigung des Spannungsbereichs auf Seite 16.

Zwischenergebnis

Für die Rubriken Baualter, Art der Wohnung, Heizung, Küche, Badezimmer, Fußboden, Fenster, weitere Ausstattungsmerkmale, Lagemerkmale sind Zwischenergebnisse zu berechnen.

Faktoren innerhalb einer Rubrik, die als Ausstattungsmerkmal in der Wohnung vorhanden sind, sind miteinander zu multiplizieren. Das Produkt dieser Faktoren ergibt das Zwischenergebnis.

Anschließend werden die einzelnen Zwischenergebnisse miteinander multipliziert und ergeben den Gesamtfaktor.

Ausstattungsmerkmal

Alle Ausstattungsmerkmale⁸ können nur dann Berücksichtigung finden, wenn diese von dem/der Vermieter/-in eingebaut, installiert oder zur Verfügung gestellt wurden.

Gesamtfaktor

Der Gesamtfaktor ist das Produkt (d.h. die Multiplikation) aller Faktoren aus den Merkmalen, die in der zu betrachtenden Wohnung vorhanden sind.

Faktor

Der Faktor ersetzt die aus dem Leipziger Mietspiegel 2020 bekannten Zu- und Abschläge.

Jedes Merkmal hat einen Faktor. Ein Faktor größer 1 bedeutet, dass das Merkmal wohnwerterhöhend ist. Ein Faktor kleiner 1 steht dafür, dass das Merkmal wohnwertmindernd ist.

Mittelwert der Miete pro Quadratmeter

Der Mittelwert ist das Produkt aus dem Grundbetrag nach Wohnfläche und dem errechneten Gesamtfaktor.

Er steht für den Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete.

⁸ siehe dazu „Ausstattung der Wohnung“ im Stichwortverzeichnis

Schritt 1: Grundbetrag nach Wohnfläche⁹

Der folgenden Seite ist der Grundbetrag nach Wohnfläche zu entnehmen und auf Seite 15 zu übertragen. Die Wohnfläche ist die Fläche, die im Mietvertrag angegeben ist. Bruchteile sind auf ganze Quadratmeter auf- bzw. abzurunden.

Wohnfläche	Grundbetrag	Wohnfläche	Grundbetrag	Wohnfläche	Grundbetrag	Wohnfläche	Grundbetrag
20 - 25 m ²	7,96 €	64 m ²	5,81 €	103 m ²	5,59 €	142 m ²	5,16 €
26 m ²	7,72 €	65 m ²	5,81 €	104 m ²	5,58 €	143 m ²	5,15 €
27 m ²	7,51 €	66 m ²	5,81 €	105 m ²	5,57 €	144 m ²	5,14 €
28 m ²	7,33 €	67 m ²	5,80 €	106 m ²	5,56 €	145 m ²	5,13 €
29 m ²	7,16 €	68 m ²	5,80 €	107 m ²	5,54 €	146 m ²	5,13 €
30 m ²	7,02 €	69 m ²	5,80 €	108 m ²	5,53 €	147 m ²	5,13 €
31 m ²	6,89 €	70 m ²	5,80 €	109 m ²	5,52 €	148 m ²	5,11 €
32 m ²	6,78 €	71 m ²	5,80 €	110 m ²	5,51 €	149 m ²	5,10 €
33 m ²	6,68 €	72 m ²	5,80 €	111 m ²	5,50 €	150 m ²	5,10 €
34 m ²	6,60 €	73 m ²	5,80 €	112 m ²	5,49 €	151 m ²	5,09 €
35 m ²	6,52 €	74 m ²	5,80 €	113 m ²	5,48 €	152 m ²	5,09 €
36 m ²	6,46 €	75 m ²	5,79 €	114 m ²	5,46 €	153 m ²	5,08 €
37 m ²	6,41 €	76 m ²	5,79 €	115 m ²	5,45 €	154 m ²	5,07 €
38 m ²	6,36 €	77 m ²	5,79 €	116 m ²	5,44 €	155 m ²	5,07 €
39 m ²	6,32 €	78 m ²	5,79 €	117 m ²	5,43 €	156 m ²	5,07 €
40 m ²	6,29 €	79 m ²	5,78 €	118 m ²	5,42 €	157 m ²	5,06 €
41 m ²	6,26 €	80 m ²	5,78 €	119 m ²	5,40 €	158 m ²	5,06 €
42 m ²	6,24 €	81 m ²	5,77 €	120 m ²	5,39 €	159 m ²	5,05 €
43 m ²	6,22 €	82 m ²	5,77 €	121 m ²	5,38 €	160 m ²	5,05 €
44 m ²	6,20 €	83 m ²	5,76 €	122 m ²	5,37 €	161 m ²	5,05 €
45 m ²	6,19 €	84 m ²	5,76 €	123 m ²	5,36 €	162 m ²	5,05 €
46 m ²	6,17 €	85 m ²	5,75 €	124 m ²	5,35 €	163 m ²	5,04 €
47 m ²	6,16 €	86 m ²	5,74 €	125 m ²	5,33 €	164 m ²	5,04 €
48 m ²	6,14 €	87 m ²	5,74 €	126 m ²	5,32 €	165 m ²	5,04 €
49 m ²	6,12 €	88 m ²	5,73 €	127 m ²	5,31 €	166 m ²	5,04 €
50 m ²	6,11 €	89 m ²	5,72 €	128 m ²	5,30 €	167 m ²	5,04 €
51 m ²	6,08 €	90 m ²	5,71 €	129 m ²	5,29 €	168 m ²	5,04 €
52 m ²	6,06 €	91 m ²	5,71 €	130 m ²	5,28 €	169 m ²	5,04 €
53 m ²	6,03 €	92 m ²	5,70 €	131 m ²	5,27 €	170 m ²	5,04 €
54 m ²	6,01 €	93 m ²	5,69 €	132 m ²	5,26 €	171 m ²	5,04 €
55 m ²	5,98 €	94 m ²	5,68 €	133 m ²	5,25 €	172 m ²	5,04 €
56 m ²	5,95 €	95 m ²	5,67 €	134 m ²	5,23 €	173 m ²	5,05 €
57 m ²	5,93 €	96 m ²	5,66 €	135 m ²	5,22 €	174 m ²	5,05 €
58 m ²	5,90 €	97 m ²	5,65 €	136 m ²	5,21 €	175 m ²	5,05 €
59 m ²	5,88 €	98 m ²	5,64 €	137 m ²	5,20 €	176 m ²	5,06 €
60 m ²	5,86 €	99 m ²	5,63 €	138 m ²	5,19 €	177 m ²	5,07 €
61 m ²	5,84 €	100 m ²	5,62 €	139 m ²	5,19 €	178 m ²	5,07 €
62 m ²	5,83 €	101 m ²	5,61 €	140 m ²	5,18 €	179 m ²	5,07 €
63 m ²	5,82 €	102 m ²	5,60 €	141 m ²	5,17 €	180 - 200 m ²	5,09 €
ermittelter Grundbetrag nach Wohnfläche (Übertrag auf Seite 15)							€

⁹ Bitte beachten Sie die Hinweise zur Anwendbarkeit des Mietspiegels für sehr kleine und sehr große Wohnungen auf Seite 6 sowie zur „Wohnfläche“ im Stichwortverzeichnis

Schritt 2: Berechnung der Zwischenergebnisse und des Gesamtfaktors zur Ermittlung des Mittelwerts

In den nachfolgenden Tabellen werden alle relevanten Merkmale betrachtet. Für jedes Merkmal ist ein Faktor ausgewiesen. Sofern ein oder mehrere Merkmale zutreffen, sind die Faktoren in der rechten Spalte zu übernehmen. Das jeweilige Zwischenergebnis sowie der Gesamtfaktor werden mit Hilfe der Multiplikation berechnet (z.B. $1,064 \times 0,978 \approx 1,041$). Dabei ist dringend zu beachten, dass die Rechenergebnisse immer auf die dritte Nachkommastelle kaufmännisch zu runden sind (z.B. $1,0408592 \approx 1,041$).

Baujahr der Wohnung

Das Baujahr¹⁰ ist grundsätzlich das Jahr, in dem das Gebäude fertiggestellt wurde. Bei Häusern, die völlig zerstört und neu aufgebaut wurden, ist das Jahr des Wiederaufbaus maßgeblich, bei grundlegender Modernisierung der Wohnung das ursprüngliche Baujahr des Hauses. Falls die Wohnung früher ein Gewerberaum, ein Dachboden oder aus anderen Gründen keine Wohnung war, dann ist das Jahr maßgeblich, in dem der An-, Um- oder Ausbau zu Wohnraum erfolgt ist. Der Faktor des Baujahres ist als Zwischenergebnis zu notieren.

Merkmal		Faktor	
Baujahr	vor 1919	1,000	
	1919 bis 1945		
	1946 bis 1960	0,982	
	1961 bis 1991 und kein Plattenbau		
	1961 bis 1991 und Plattenbau ¹¹	0,925	
	1992 bis 2004	1,035	
	2005 bis 2014	1,071	
	ab 2015	1,095	
Zwischenergebnis: Baualter (Übertrag des Faktors als Zwischenergebnis)			

Art der Wohnung, Erstbezug seit 1 Oktober 2016

Nun erfolgt die Berücksichtigung der Faktoren, die sich auf die Art der Wohnung beziehen.

Für den Faktor „Erstbezug nach Sanierung seit 1. Oktober 2016“ müssen folgende sechs Merkmale betrachtet werden.

- Sanitärausstattung
- Fußböden
- Innentüren
- Elektroinstallation
- Fenster
- Heizkörper

Beachten:

Mindestens eins der sechs Merkmale muss direkt vor Bezug erneuert worden sein, damit der zuschlagbegründende Faktor von 1,022 angewandt werden kann.

Der anrechenbare Faktor fällt höher aus, wenn mindestens fünf der aufgezählten Merkmale direkt vor Bezug erneuert wurden.

Als Dachgeschosswohnungen¹² bezeichnet man in der Regel Wohnungen, die direkt unter dem Dach liegen und aufgrund der vorhandenen Dachneigung eine kleinere nutzbare Wohnfläche als die tatsächliche Grundfläche der

¹⁰ siehe dazu „Baujahr“ im Stichwortverzeichnis

¹¹ siehe dazu „Plattenbau“ im Stichwortverzeichnis

¹² siehe dazu „Dachgeschosswohnung“ im Stichwortverzeichnis

Wohnung aufweisen (vgl. § 4 Nr. 2 Wohnflächenverordnung). Bereits das teilweise Vorhandensein von Dachschrägen in der Wohnung ist ausreichend, damit das Merkmal zutrifft.

Die Lage in der obersten Etage, möglicherweise unter einem Flachdach, reicht nicht aus, um den Abschlag für eine Dachgeschosswohnung zu begründen.

Die Faktoren sind zu multiplizieren und als Zwischenergebnis zu notieren. Das Zwischenergebnis ist in die Tabelle „Ermittlung des Mittelwerts“ auf Seite 15 zu übertragen.

Merkmal		Faktor	
Erstbezug seit 01.10.2016	nach Sanierung von mind. 1 Merkmal und von max. 4 Merkmalen	1,022	
	nach Sanierung von mindestens 5 Merkmalen	1,045	
	in eine neu gebaute Wohnung oder zu Wohnzwecken neu ausgebautes Dachgeschoss	1,064	
Art der Wohnung	Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen, ausgenommen sind Maisonette-Wohnungen	0,978	
	Penthauswohnung ¹³	1,144	
	Wohnung im Hinterhaus oder Nebengebäude	1,034	
	Wohnung im Ein-, Zweifamilien- oder Reihnhaus ¹⁴	1,170	
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: 1,064 x 0,978 ≈ 1,041			

Fortsetzung Seite 11

Platz für Ihre Notizen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

¹³ siehe dazu „Penthaus“ im Stichwortverzeichnis
¹⁴ siehe dazu „Reihnhaus“ im Stichwortverzeichnis

Ausstattung, Beschaffenheit und energetische Qualität

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind eine Vielzahl von weiteren Ausstattungsmerkmalen, die die Wohnung und das Gebäude betreffen, zu beachten. Die Faktoren sind zu multiplizieren und jeweils als Zwischenergebnis zu erfassen. Alle Zwischenergebnisse sind in die Tabelle „Ermittlung des Mittelwerts“ auf Seite 15 zu übertragen.

Ausstattungsmerkmale zur Heizung und Leitungen

Merkmal		Faktor	
Heizung	Fußbodenheizung in allen Wohnräumen ¹⁵	1,057	
	Fußbodenheizung im Bad ¹⁶ vorhanden (gilt nur für Baujahre bis 2004)	1,038	
	dezentrale Heizung ¹⁷ in der gesamten Wohnung	0,890	
Leitungen	Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen mind. teilweise über Putz ¹⁸	0,975	
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: $0,890 \times 0,975 \approx 0,868$			

Ausstattungsmerkmale der Küche

Der Faktor für die Einbauküche¹⁹ ist dann zu berücksichtigen, wenn die Küche vom Vermieter/ der Vermieterin gestellt wurde und aus fest montierten Küchenmöbeln inklusive Elektrogeräten besteht. Die Einbauküche muss im Wohnungsmietvertrag erwähnt sein, es darf kein extra Mietzuschlag für die Küche vereinbart worden sein.

Merkmal		Faktor	
Küche	offene, „amerikanische“ Küche ²⁰	1,013	
	Einbauküche durch Vermieter/-in gestellt	1,063	
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: $1,012 \times 1,061 \approx 1,074$			

¹⁵ siehe dazu „Wohnräume“ im Stichwortverzeichnis

¹⁶ Wenn die Wohnung mit mehreren Bädern ausgestattet ist, muss die Fußbodenheizung mindestens im Hauptbad vorhanden sein.

¹⁷ z.B. Ofenheizung, aber keine Gasetagenheizung; siehe dazu „dezentrale Heizung“ im Stichwortverzeichnis

¹⁸ Das Merkmal ist auch dann zu berücksichtigen, wenn es einzeln und nicht in der gesamten Wohnung auftritt. Nicht darunter zu verstehen sind Heizleitungen, die aus der Wand zum Heizkörper führen.

¹⁹ siehe dazu „Einbauküche“ im Stichwortverzeichnis

²⁰ siehe dazu „amerikanische Küche“ im Stichwortverzeichnis

Ausstattungsmerkmale des Badezimmers

Hier ist zunächst die Anzahl der vollwertigen Bäder mit Wanne und/ oder Dusche in der Wohnung maßgebend. Wenn die Wohnung über mehr als ein vollwertiges Badezimmer verfügt, ist dieser Faktor zu berücksichtigen.

Alle weiteren Zu- und Abschläge beziehen sich auf das **Hauptbad** der Wohnung:

Das Fenster im Badezimmer führt nur dann zu einer Berücksichtigung des Faktors, wenn es sich um eine Wohnung in der Baualtersklasse 1961 bis 1991 im Plattenbau handelt.

Eine bodengleiche oder ebenerdige Dusche²¹ ist eine stufenlos begehbare Dusche und weist einen Einstieg von maximal 2 cm Höhe auf. Wenn solch eine Dusche vorhanden ist, ist der Faktor zu berücksichtigen.

Die Ausstattungsmerkmale Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken und Bidet werden in Kombination betrachtet: Der passende Faktor ist zu berücksichtigen, wenn eines bzw. mindestens zwei der genannten Merkmale im Hauptbad vorhanden sind. Es kann stets nur einer der Faktoren angerechnet werden.

Der Faktor für den ungefliesten Nassbereich ist zu berücksichtigen, wenn keine Fliesen oder kein gleichwertiger Wandbelag (nicht Fußboden), der gegen Nässe schützt, mindestens im Bereich von Dusche, Badewanne und Waschbecken vorhanden sind.

Merkmal		Faktor	
Anzahl und Konfiguration der Badezimmer	ein Badezimmer mit Badewanne <u>oder</u> Dusche vorhanden	1,000	
	ein Badezimmer mit Badewanne <u>und</u> Dusche vorhanden	1,022	
	mehrere Badezimmer mit Badewanne <u>oder</u> Dusche vorhanden	1,049	
	Badezimmer mit Fenster <u>und</u> Plattenbau ²²	1,055	
	bodengleiche/ ebenerdige Dusche	1,033	
	1 Merkmal vorhanden: Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken oder Bidet	1,031	
	mind. 2 Merkmale vorhanden: Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken oder Bidet	1,038	
	unverkleideter Spülkasten ²³	0,970	
	Nassbereich nicht gefliest und kein gleichwertiger Nässeschutz	0,923	
Toilette/-n	mehr als eine Toilette (z.B. Gäste-WC ²⁴)	1,030	
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: 1,022 x 1,033 x 0,970 ≈ 1,024			

²¹ siehe dazu „bodengleiche/ ebenerdige Dusche“ im Stichwortverzeichnis

²² siehe dazu „Plattenbau“ im Stichwortverzeichnis

²³ siehe dazu „unverkleideter Spülkasten“ im Stichwortverzeichnis

²⁴ siehe dazu „Gäste-WC“ im Stichwortverzeichnis

Ausstattungsmerkmal Fußboden

Der Bodenbelag in den Wohnräumen ist maßgebend. Sofern in den Wohnräumen nur Bodenbeläge aus einer der drei aufgeführten Kategorien vorhanden sind, ist der Faktor der entsprechenden Kategorie anzusetzen. Sind Bodenbeläge aus mehreren Kategorien (gemischter Belag) vorhanden, ist der Faktor 1,000 anzuwenden (kein Zu- oder Abschlag). Eventuell vorhandene hochwertige Bodenbeläge in einzelnen Zimmern können in diesem Fall über die Spanneneinordnung berücksichtigt werden.

Beispiele für gemischte Bodenbeläge:

1. In den Wohnräumen ist Teppich und PVC-Belag (Beläge aus gleicher Kategorie) vorhanden, dann ist der Faktor 0,973 anzuwenden.
2. In den Wohnräumen ist Parkett und Dielenbelag (Beläge aus gleicher Kategorie) vorhanden, dann ist der Faktor 1,032 anzuwenden.
3. In der Wohnung ist Teppich, Laminat und Parkett (verschiedene Kategorien) vorhanden, dabei ist überwiegend Parkett vorhanden, dann ist der Faktor 1,000 anzuwenden, zusätzlich kann das überwiegende Vorhandensein des Parketts über den Spannbereich abgebildet werden.

Vinylbelag²⁵ ist ein sehr strapazierfähiger Fußbodenbelag²⁶ und wird in Planken verlegt. Durch seine Optik kann er mit Holz-, Stein- oder Metallbelägen verwechselt werden. Davon zu unterscheiden ist der Standard-PVC-Belag²⁷. Dieser wird von der Rolle verlegt.

Merkmal		Faktor
Fußboden in allen Wohnräumen (außer Flur, Küche, Bad)	PVC, Teppich, oder kein durch Vermieter/-in gestellter Belag	0,973
	Laminat, Linoleum, Vinyl, gemischter Belag ²⁸	1,000
	Parkett ²⁹ , Holzdielen, Fliesen	1,032
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: Laminat in allen Wohnräumen 1,000		

Ausstattungsmerkmale zu den Fenstern

Fenster mit Dreifachverglasung bestehen aus drei Glasscheiben und haben dadurch eine besondere Lärm- und Schalldämmung sowie eine verbesserte Energieeffizienz.

Mit Rollläden und Jalousien sind nur solche Verdunklungsmöglichkeiten gemeint, die außen an den Fenstern montiert sind.

Merkmal		Faktor
Fenster	überwiegend Dreifachverglasung ³⁰ der Fenster	1,018
	Rollläden/Jalousien ³¹ an allen Fenstern vorhanden	1,019
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: 1,017 x 1,019 ≈ 1,035		

²⁵ siehe dazu „Vinylbelag“ im Stichwortverzeichnis

²⁶ siehe dazu „Fußbodenbelag“ im Stichwortverzeichnis

²⁷ siehe dazu „PVC-Belag“ im Stichwortverzeichnis

²⁸ siehe dazu „gemischter Belag“ im Stichwortverzeichnis

²⁹ siehe dazu „Parkett“ im Stichwortverzeichnis

³⁰ siehe dazu „Dreifachverglasung“ im Stichwortverzeichnis

³¹ siehe dazu „Rollläden/ Jalousien“ im Stichwortverzeichnis

Balkone, Terrassen (Freiflächen) und weitere Ausstattungsmerkmale

Bei der Betrachtung der Freiflächen (Balkone, Wintergärten, Loggien, Dachterrassen, Terrassen) ist die Fläche zu berücksichtigen, die am größten ist, d. h. der größte Balkon oder die größte Terrasse. Hierbei muss die **tatsächliche Größe** und nicht die laut Mietvertrag vereinbarte Größe herangezogen werden. Die Freifläche muss mind. 1 Quadratmeter (m²) groß sein.

Merkmal		Faktor	
Balkone, Terrassen und andere Freiflächen (tatsächliche Größe), Garten	Balkon, Loggia oder Wintergarten	1 m ² bis 3 m ²	1,039
		größer als 3 m ² bis 10 m ²	1,053
		größer als 10 m ²	1,078
	Terrasse oder Dachterrasse	1 m ² bis 10 m ²	1,044
		größer als 10 m ²	1,054
	mehr als ein Balkon, Terrasse, Loggia, Dachterrasse oder Wintergarten mit je mind. 1 m ² vorhanden		1,024
	Garten zur alleinigen Nutzung		1,025
weitere Ausstattungsmerkmale	Aufzug ³²	1,040	
	Videosprechanlage	1,027	
	Abstellkammer in der Wohnung	1,014	
	stufen- und schwellenlose Erreichbarkeit des Hauses, der Wohnung und der Räume in der Wohnung ³³	1,022	
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: Laminat in den Wohnräumen 1,000			

Platz für Ihre Notizen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

³² Das Merkmal „Aufzug“ ist auch dann zu berücksichtigen, wenn der Aufzug nicht auf jeder Etage hält.

³³ Unberücksichtigt bleibt der stufen- und schwellenlose Zugang zum Balkon.

Lagemerkmale

Die Lageeinordnung erfolgt auf Grundlage der Lagekarte des Gutachterausschusses vom 1. Januar 2022. Die Lagekarte steht Ihnen auf den Seiten 18 und 19 des Mietspiegels zur Verfügung. Für eine detaillierte und adressbezogene Einordnung nutzen Sie bitte die Adresszuordnung zum Leipziger Mietspiegel 2022 auf www.leipzig.de/mietspiegel. Gern können Sie auch über das Bürgertelefon der Stadt Leipzig (0341 115) Ihre adressbezogene Lagekategorie erfragen.

Wenn sich die zu beurteilende Wohnung in 100 m fußläufiger Erreichbarkeit zu ausgewählten Gewässern oder in weniger als 300 m fußläufiger Nähe zu einer Grün- und Erholungsfläche im Stadtbezirk Mitte befindet, ist der jeweils ausgewiesene Faktor zu berücksichtigen. Welche Grün- und Erholungsflächen bzw. Gewässer im Sinne des Mietspiegels zu berücksichtigen sind, können Sie der Lagekarte unter www.leipzig.de/mietspiegel entnehmen.

Weitere Faktoren sind zu berücksichtigen, wenn sich das Gebäude an einer Bahnanlage befindet oder im Haus Gewerbe oder Gastronomie angesiedelt ist.

Hinweis zur Anwendung der Lagekarte:

Mit Hilfe der Lagekarte, unter www.leipzig.de/mietspiegel kann neben der Lagekategorie die Einschätzung über die Entfernung zur nächsten Erholungsfläche bei Innenstadtlage, über die Entfernung zum nächsten Gewässer sowie die Einschätzung über die Lage an einer befahrenen bzw. aktiven Bahnanlage erfolgen. Das Adressverzeichnis wird quartalsweise aktualisiert, damit auch neue Adressen zugeordnet werden können. Lediglich – nach Veröffentlichung des Mietspiegels 2022 – neu entstandene Erholungsflächen, kann das Adressverzeichnis nicht abbilden. Diese müssen selbst eingeschätzt werden.

Merkmal		Faktor	
Wohnlage (siehe Lagekarte)	einfach	0,964	
	mittel	1,000	
	gut	1,076	
	sehr gut	1,107	
	Kerngebietslage	1,114	
	Villenlage	1,078	
weitere Lage- kriterien	Wasserfläche ³⁴ unter 100 m erreichbar	1,050	
	Erholungsfläche unter 300 m erreichbar und Innenstadtlage	1,041	
	das Haus befindet sich an einer befahrenen/ak- tiven Bahnanlage ³⁵	0,975	
	im Haus und unter der gleichen Adresse befindet sich Gewerbe oder Gastronomie ³⁶	0,985	
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: $0,964 \times 1,050 \times 0,975 \approx 0,986$			

³⁴ siehe dazu „Wasserflächen“ im Stichwortverzeichnis

³⁵ siehe dazu „Bahnanlage“ im Stichwortverzeichnis

³⁶ siehe dazu „Gewerbe oder Gastronomie“ im Stichwortverzeichnis

Schritt 4: Einordnung in den Spannbereich

Der Einfluss des Marktes auf den Mietpreis kann bewirken, dass selbst für völlig identische Wohnungen verschiedene Mieten gezahlt werden. Weiterhin gibt es wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale, die in den vorangegangenen Tabellen deshalb nicht ausgewiesen sind, weil sie entweder für eine statistisch fundierte Darstellung nicht mietpreisbildend (signifikant) waren oder mit einer statistischen Erhebung überhaupt nicht eindeutig erfasst werden können (beispielsweise unterschiedliche Qualitäten von Ausstattungsmerkmalen).

Dennoch können diese wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale Einfluss auf die Miethöhe haben. Mit Hilfe der nachfolgenden Tabellen erfolgt die Einordnung dieser Merkmale in Abhängigkeit vom Baujahr der Wohnung in den Spannbereich. Die sich daraus ergebenden Gesamtabweichungen nach unten oder oben werden mit dem Mittelwert multipliziert.

Baujahr der Wohnung	unterer Spannwert	oberer Spannwert
Baujahr vor 1919	0,871	1,122
Baujahr 1919 bis 1945	0,902	1,091
Baujahr 1946 bis 1960	0,905	1,102
Baujahr 1961 bis 1991 Plattenbau ³⁷	0,898	1,077
Baujahr 1961 bis 1991 kein Plattenbau	0,902	1,081
Baujahr 1992 bis 2004	0,885	1,125
Baujahr 2005 bis 2014	0,904	1,090
Baujahr ab 2015	0,885	1,104

Gesamtabweichung nach unten (Mittelwert multipliziert mit dem Übertrag des unteren Spannwertes)	
Mittelwert der Miete pro m ²	
Gesamtabweichung nach oben (Mittelwert multipliziert mit dem Übertrag des oberen Spannwertes)	

Auf diese Weise kann für eine Wohnung der untere Spannwert, der Mittelwert und der obere Spannwert der Miete bestimmt werden. Als anfänglicher Ausgangswert für die Miethöhe einer Wohnung wird sich zunächst regelmäßig der **Mittelwert der Miete** empfehlen.

Bei der Regressionsanalyse zeigten einige Merkmale mit nicht ausreichender Signifikanz dennoch Tendenzen in negativer oder positiver Richtung. Diese können deshalb als wohnwerterhöhend bzw. wohnwertmindernd dargestellt werden. Da bei der Mietspiegelerhebung zudem nicht alle Merkmale, die den Mietwert einer Wohnung ausmachen, erfasst werden konnten, kann die Aufstellung der Merkmale (Seite 17) nicht abschließend sein.

Wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale können zur Begründung für Abweichungen nach unten oder oben vom Mittelwert der Miete innerhalb des Spannbereiches herangezogen werden. Merkmale, die bereits in die Berechnung des Mittelwertes der Miete nach den Tabellen der Seiten 7 bis 15 eingeflossen sind, dürfen **nicht noch einmal** zur Einordnung in den Spannbereich herangezogen werden. Für eine volle Ausschöpfung des oberen Spannbereiches (vom Mittelwert bis zum **oberen Spannwert**) der Miete sollten **mehrere** wohnwerterhöhende Merkmale gleichzeitig vorliegen. Analog gilt dies für die Ausschöpfung des unteren Spannbereiches.

³⁷ siehe dazu „Plattenbau“ im Stichwortverzeichnis

Beispiele für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale zur Nutzung für den Spannungsbereich³⁸

Die Merkmale haben empfehlenden Charakter und sich nicht abschließend aufgeführt.

Zusätzlich Merkmale, die hier nicht aufgeführt sind aber eindeutig wohnwerterhöhend und wohnwertmindernd sind, können ebenso über den Spannungsbereich abgebildet werden. Die Merkmale sollen nicht in den Tabellen zur Berechnung des Mittelwerts enthalten sein.

wohnerwerterhöhende Merkmale	Energieeffiziente Wohnung (Endenergiebedarf gemäß Energieausweis Kennbuchstabe B oder besser)
	Gemischter Bodenbelag in Wohnräumen, überwiegend hochwertiger Belag ³⁹
	Deckenspots ⁴⁰ in Küche, Bad und/oder Flur
	Fenster im Badezimmer (außer Plattenbau)
	Elektrisch bedienbare Rollläden
	Maisonette ⁴¹ - oder Galeriewohnung ⁴²
	zusätzlicher Kamin oder Kaminofen

wohnerwertmindernde Merkmale	Warmwasserversorgung ganz oder teilweise dezentral ⁴³
	Gemischter Bodenbelag in Wohnräumen, überwiegend einfacher Belag ⁴⁴
	Fenster einfach verglast
	fußläufige Distanz zur nächsten Haltestelle des ÖPNV von mehr als 750 m
	Lage an Straße mit Straßenbahn
	Wohnung liegt im Erdgeschoss
	Zustand des Wohngebäudes: eher ungepflegt, erneuerungsbedürftig

³⁸ Die Beispiele für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels und soll dem/der Anwender/-in zur Orientierung dienen.

³⁹ Sofern für den Fußboden bereits der Faktor 1,032 berücksichtigt wurde, kann das Merkmal im Spannungsbereich nicht erneut angewandt werden.

⁴⁰ siehe dazu „Deckenspots“ im Stichwortverzeichnis

⁴¹ siehe dazu „Maisonettewohnung“ im Stichwortverzeichnis

⁴² siehe dazu „Galeriewohnung“ im Stichwortverzeichnis

⁴³ siehe dazu „dezentrale Warmwasserversorgung“ im Stichwortverzeichnis

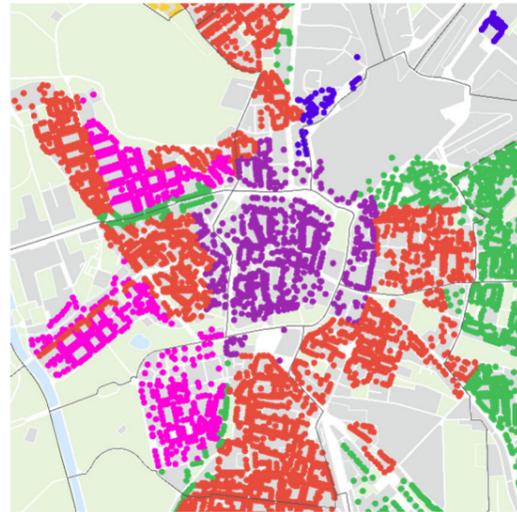
⁴⁴ Sofern für den Fußboden bereits der Faktor 0,973 berücksichtigt wurde, kann das Merkmal im Spannungsbereich nicht erneut angewandt werden.

Die Lagekarte des Leipziger Mietspiegels 2022

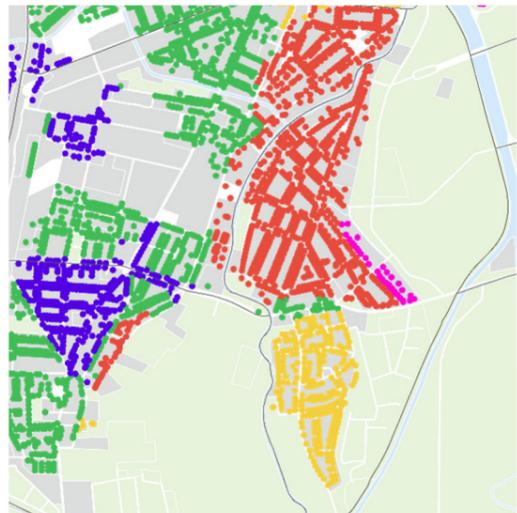
Die nebenstehende Lagekarte gibt einen Überblick über die Verteilung der Lagekategorien einfach, mittel, gut und sehr gut sowie die Kerngebietslage und Villenlagen im gesamten Stadtgebiet.

Für die genaue Bewertung der Lagekategorie empfiehlt sich die Adresszuordnung unter www.leipzig.de/mietspiegel zu verwenden oder über das Bürgertelefon unter 0341 123-115 zu erfragen.

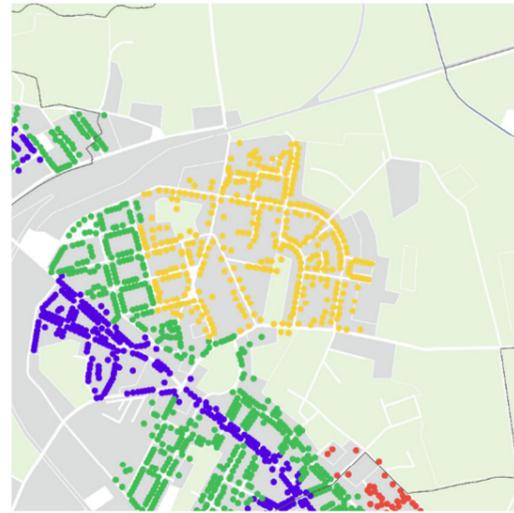
Die unten dargestellten Ausschnitte der Lagekarte geben einen Überblick über die Innenstadtlage sowie die Villenlagen in Schleußig und in Leutzsch. Auch hier empfiehlt sich, die Adresszuordnung unter www.leipzig.de/mietspiegel zur genauen Bewertung zu nutzen.



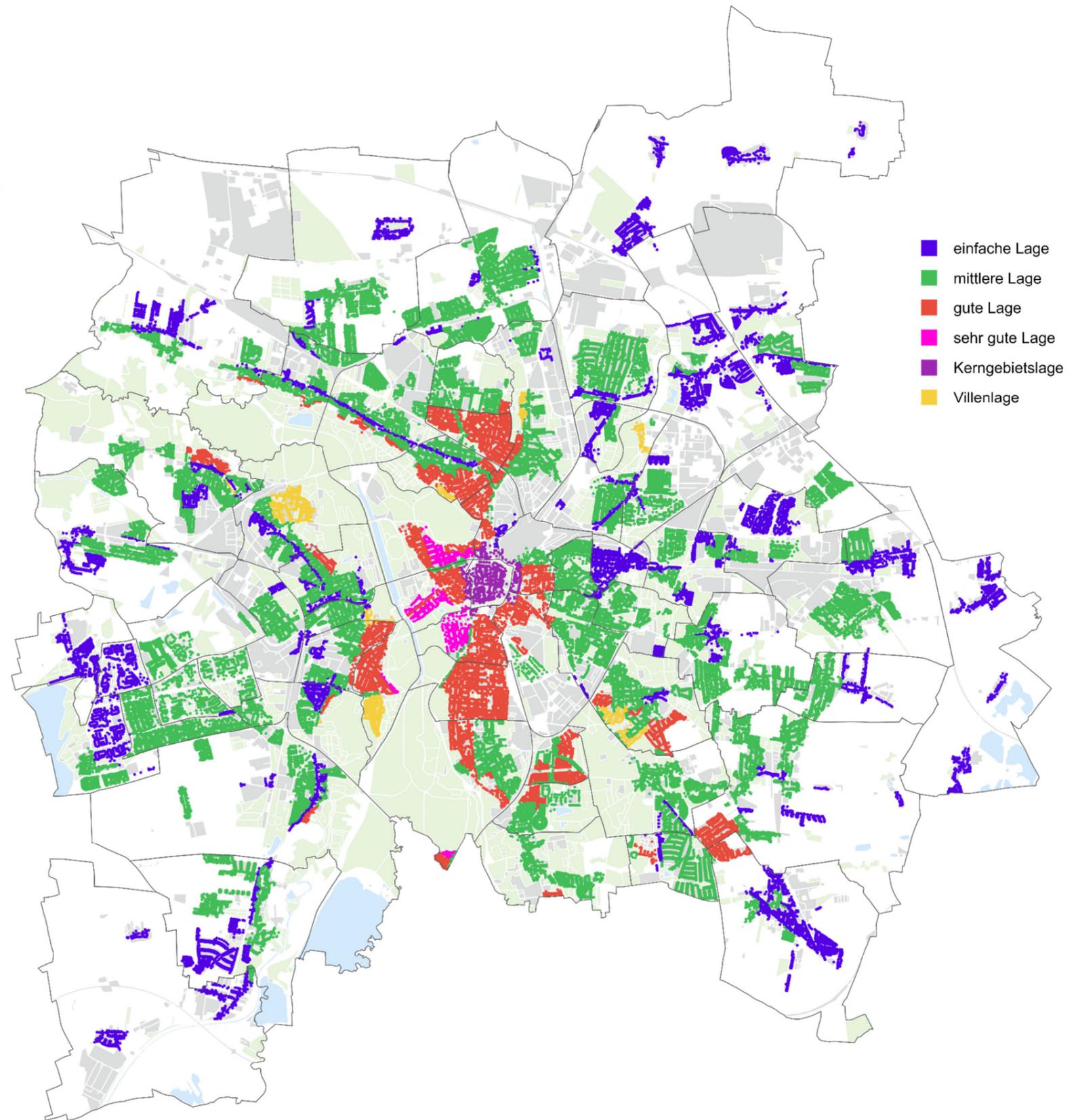
Kerngebietslage



Villenlage am Beispiel Schleußig



Villenlage am Beispiel Leutzsch



- einfache Lage
- mittlere Lage
- gute Lage
- sehr gute Lage
- Kerngebietslage
- Villenlage

Stichwortverzeichnis

Amerikanische (offene) Küche	ist eine großzügige Küche, die sich nicht in einem separaten Raum befindet, sondern in einem Wohnraum i.d.R. das Wohnzimmer integriert ist.
Ausreißer	(im statistischen Sinne) sind Datensätze, die nicht im Erwartungsbereich liegen und deshalb von der Berechnung ausgeschlossen werden. Der Methodenbericht zum Leipziger Mietspiegel 2022 erläutert ab Seite 18 (Abschnitt 4.2) ausführlich den Ausschluss nicht-ortsüblicher Wohnungen.
Ausstattung der Wohnung	sind die Ausstattungsmerkmale, die von dem/der Vermieter/-in gestellt werden. Von dem/der Mieter/-in auf eigene Kosten geschaffene oder veränderte Ausstattungsgegenstände der Wohnung zählen nicht darunter. Nähere Angaben können ggf. dem Wohnungsübergabeprotokoll entnommen werden.
Badezimmer	ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung, der der Körperhygiene dient und über Duschkabine und/oder Badewanne und in der Regel über Waschbecken und Toilette verfügt.
Bahnanlagen	sind alle Grundstücke, Bauwerke und sonstigen Einrichtungen einer Eisenbahn, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind (vgl. § 4 Abs. 1 EBO), aktiv genutzt werden und in der Lage sind, Lärm zu verursachen.
Baujahr des Hauses	ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Bei Modernisierung bzw. Sanierung des Gebäudes ist das ursprüngliche Baujahr des Hauses anzugeben, bei zwischenzeitlich völlig zerstörten und neu aufgebauten Häusern das Jahr des Wiederaufbaus. Bei An-, Um- und Ausbau von Räumlichkeiten, die bisher nicht zum Wohnen bestimmt waren (z.B. ausgebautes Dachgeschoss, Fabrikgebäude, Gewerberäume o.ä.), ist das Baujahr der Fertigstellung zu Wohnzwecken anzugeben. Aus diesem Grund zählen Loftwohnungen als neu geschaffener Wohnraum. (Siehe auch Stichwortverzeichnis: Plattenbau)
Bidet	ist ein Sitzwaschbecken, das im Bad zusätzlich zum Wasch- bzw. Toilettenbecken vorhanden ist.
bodengleiche/ ebenerdige Dusche	ist eine stufenlos begehbare Dusche. Die Einstiegshöhe darf 2 cm nicht übersteigen.
Dachgeschosswohnung	Als Dachgeschosswohnungen bezeichnet man in der Regel Wohnungen, die direkt unter dem Dach liegen und aufgrund der vorhandenen Dachneigung eine kleinere nutzbare Wohnfläche als die tatsächliche Grundfläche der Wohnung aufweisen (vgl. § 4 Nr. 2 Wohnflächenverordnung). Eine Wohnung ist auch dann als Dachgeschosswohnung zu werten, wenn die Wohnung nur teilweise über Dachschrägen verfügt. Die Lage in der obersten Etage, möglicherweise unter einem Flachdach, reicht nicht aus, um den Abschlag für eine Dachgeschosswohnung zu begründen.
Deckenspots	sind in die Decke eingelassene, punktförmige Beleuchtungskörper.
dezentrale Heizung	Die Wohnung ist nicht an eine zentrale Heizanlage bzw. eine Gasetagenheizung angeschlossen. Die Wohnung wird ausschließlich dezentral z.B. durch eine Ofenheizung beheizt.
dezentrale Warmwasserversorgung	Warmwasseraufbereitung direkt an der Wasserentnahmestelle (z.B. über Boiler oder Durchlauferhitzer), Funktion unabhängig vom Heizsystem.
Dreifachverglasung	sind Fenster mit drei fertigungstechnisch verbundenen Glasscheiben.
Einbauküche	Möblierung der Küche mit fest montierten Küchenmöbeln und Elektrogeräten, die von dem/der Vermieter/-in gestellt werden.

Fußbodenbelag	Damit sind Bodenbeläge unterschiedlicher Materialien (z. B. Laminat, Dielen, Parkett, Linoleum) gemeint, die auf dem Rohfußboden aufgebracht sind.
Galeriewohnung	ist eine Wohnung mit einer oberen offenen Ebene, die jedoch nicht die Größe der unteren Wohnebene aufweist und über eine innenliegende Treppe erreichbar ist.
Gäste-WC	ist neben dem Bad ein zusätzlicher Raum mit Toilette innerhalb der Wohnung.
gemischter Belag	In den Wohnräumen sind verschiedene Beläge verlegt. Die Mischung kann grundsätzlich aus allen Belägen bestehen (z. B. PVC, Teppich, kein durch den/die Vermieter/-in gestellter Belag, Laminat, Vinyl, Parkett, Holzdielen, Fliesen)
Geschosswohnungsbau	Beim Geschosswohnungsbau handelt es sich um den Bau von Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise. Die Wohnumgebung ist in der Regel durch geschlossene und offene Blockrandbebauung sowie Zeilen- und Blockbauweise geprägt. In einem Objekt befinden sich - meist übereinander - mehrere Nutzungseinheiten (Wohnungen, Büros, etc.).
Gewerbe oder Gastronomie	ist unter der gleichen Adresse, wie der zu betrachtende Wohnung angesiedelt. Von der Gastronomie bzw. dem Gewerbe geht Lärm, Besucherverkehr oder eine ähnliche Beeinträchtigung aus.
Küche	ist ein Raum innerhalb der Wohnung, der vorrangig für die Zubereitung von Speisen vorgesehen ist und deshalb über Anschlüsse für Herd und Spüle verfügt.
Loftwohnung	ist eine Wohnung, die durch aufwändige Renovierung und Modernisierung in ehemaligen alten Industriegebäuden entstanden ist. Die Loftwohnung ist gekennzeichnet von großen Fenstern, hohen Decken und freien Flächen.
Maisonettewohnung	ist Wohnraum, der über zwei oder mehr Etagen verteilt, die über eine innerhalb der Wohnung liegende Treppe miteinander verbunden sind. Oftmals erstrecken sich Maisonette-Wohnungen über das Dachgeschoss und den darüber liegenden Dachraum.
ortsübliche Vergleichsmiete	wird in § 558 Abs. 2 BGB definiert. (siehe Anlage)
Parkett	ist ein Fußbodenbelag aus Vollholzstücken, die nach bestimmten Mustern zusammengesetzt sind (zu unterscheiden von Dielung und Laminat).
Penthaus	ist eine Wohnung in einem freistehenden Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses.
Plattenbau	sind Gebäude, die überwiegend in Betonfertigteiltbauweise (Wände und Decken) errichtet wurden (z. B. Bauwerkstyp WBS 70, P2, Wohnhochhäuser WHH, QP). Nicht als Plattenbau zählen Gebäude der Baualterstufe 1961 bis 1990, die in Blockbauweise und Streifenbauweise errichtet wurden (z. B. Bauwerkstyp 8 kN, 8 kN Q 3 A, Q6, L4, 11 kN, 20 kN).
PVC-Belag	ist ein Fußbodenbelag aus dem Kunststoff <u>P</u> oly <u>v</u> inyl <u>cl</u> hlorid (zu unterscheiden von Linoleum und Vinylbelag).
Regression	ist ein statistisches Analyseverfahren, um Beziehungen zwischen einer abhängigen und einer oder mehreren unabhängigen Variablen zu modellieren. Konkret für die Erstellung des Mietspiegels werden spezifische Merkmale einer Wohnung (Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) zu deren Wirkung auf den Mietpreis untersucht.
Reihenhaus	ein Einfamilienhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern eine geschlossene Reihung bildet. Das Reihenhaus ist von der Blockrandbebauung (Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise) abzugrenzen.
Rollläden/ Jalousien	Gemeint sind hier Rollläden und Jalousien, welche außen an den Fenstern/ Balkontüren montiert sind.
Sammelheizung	ist eine Zentral-, Fern- bzw. Etagenheizung. Gleichgestellt sind einzelne Öfen mit Gas-, Elektro- oder Ölbetrieb mit zentraler Versorgung, falls alle Wohnräume sowie Bad und Küche damit ausgestattet sind.

signifikant	Ein statistisch belastbarer Einfluss auf die Miethöhe bzw. ein gemessener Zusammenhang zwischen zwei Variablen (hier: Miethöhe und Wohnmerkmal) tritt in der Stichprobe nicht einfach zufällig auf. Es wurde ein Signifikanzniveau von 0,05 angesetzt.
Souterrain	ist ein Synonym für das Untergeschoss eines Gebäudes, wenn dieses Geschoss (mit seinem Fußboden) unterhalb der Erdoberfläche auf der Seite der Straßenfassade liegt und die betreffenden Räume zum Wohnen dienen.
unverkleideter Spülkasten	Aufputzspülkasten; der gesamte Spülkasten ist sichtbar montiert.
Vinylbelag	ist ein besonders strapazierfähiger Fußbodenbelag, der in Holz-, Stein- oder Metallmuster als Fliese oder Planke verlegt wird und sehr authentisch wirkt. Im Unterschied dazu wird der Standard-PVC-Belag von der Rolle verlegt.
Wasserflächen	im Sinne dieses Mietspiegels sind folgende Gewässer: Auensee, Zwenkauer See, Cospudener See, Markkleeberger See und Kulkwitzer See, außerdem die Weiße Elster, Elsterflutbecken und Elsterflutbett, der Karl-Heine-Kanal sowie der Lindenauer Hafen.
Wohnfläche	umfasst die Größe der gesamten Wohnung und ist in der Regel aus dem Mietvertrag zu entnehmen. Die Wohnfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen, die ausschließlich zur Wohnung gemäß Wohnflächenverordnung gehören.
Wohnräume	sind Räume mit einer Fläche von mehr als 6 m ² . Badezimmer, Flur, Küche und Abstellräume werden nicht als Wohnräume (anders als bei der Wohnfläche) gezählt, egal wie groß sie sind. Ein Wohnraum, in den eine Küche integriert ist (bspw. amerikanische Küche), wird als ein Wohnraum gezählt. Bei Angabe von abgeschlossenen halben Räumen im Mietvertrag (mit mehr als 6 m ²) wird auf ganze Zahlen aufgerundet.

Bestandsschutz von Mieten

Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietpreisfestsetzungen oder Mietpreisvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen dieses Leipziger Mietspiegels bestehen. Der/die Mieter/-in kann unter Hinweis auf den aktuell gültigen Leipziger Mietspiegel eine Herabsetzung des Mietpreises gerichtlich nicht durchsetzen.

Auskünfte zum Mietspiegel

Auskünfte, welche sich im Zusammenhang mit der Anwendung des Mietspiegels und der Einordnung in die Lagekategorien ergeben, werden erteilt durch

Stadt Leipzig
Sozialamt
Abteilung Soziale Wohnhilfen
Prager Straße 21
04103 Leipzig

Tel.: 0341-123-3997
E-Mail: mietspiegel@leipzig.de

Die adressbezogene Wohnlage kann der Lagekarte unter www.leipzig.de/mietspiegel entnommen oder telefonisch erfragt werden:

Bürgertelefon Leipzig
Tel.: 0341 123-0

Im Rahmen ihrer Mitgliedschaft können sich Mieter/-innen mietrechtlich beraten und außergerichtlich vertreten lassen u.a. durch:

Deutscher Mieterbund – Mieterverein Leipzig e.V.
Hans-Poeche-Straße 9
04103 Leipzig

Tel.: 0341 2131-277
E-Mail: info@mieterverein-leipzig.de

und Vermieter/-innen bei:

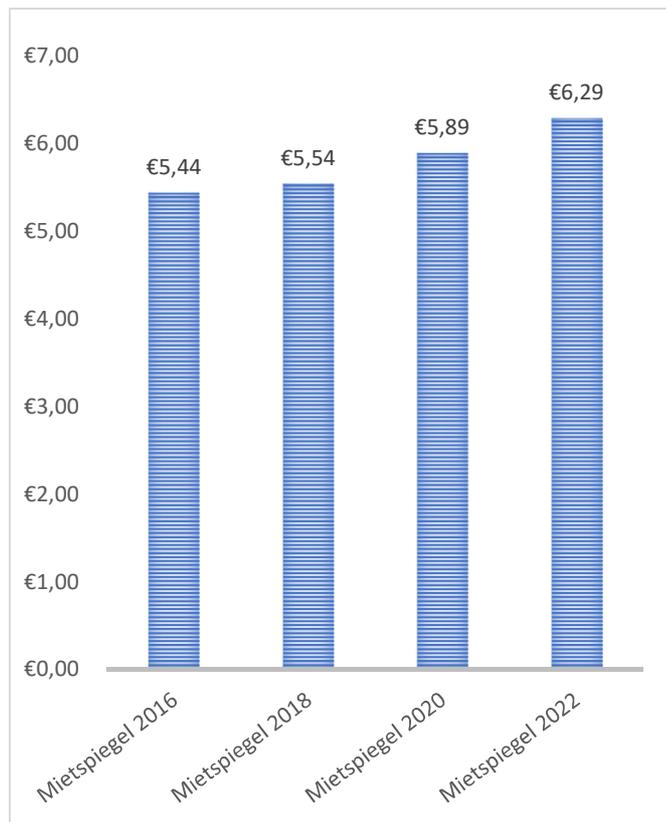
Haus & Grund Leipzig
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – Verein
Leipzig und Umgebung e. V.
Zimmerstraße 1
04109 Leipzig

Tel.: 0341 960-2648
E-Mail: verein@hug-leipzig.de

Exkurs: Mietenentwicklung

Im Ergebnis der Datenerhebungen der jeweiligen Mietspiegel wird eine gesamtstädtische Durchschnittsmiete ermittelt.

Seit 2020 werden für den Mietspiegel Mieten berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert wurden. Für den Mietspiegel 2016 und 2018 galt noch ein Betrachtungszeitraum von vier Jahren. Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe wurden u.a. Durchschnittsmieten ermittelt.



Zum Thema Wohnen werden durch die Stadt Leipzig weitere Berichte veröffentlicht, die z. B. im Rahmen eines Monitorings einen Gesamtüberblick über den Leipziger Wohnungsmarkt geben.

Inhalte dazu stehen unter

www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung

zur Verfügung.

Anlage: Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)⁴⁵ zur Vergleichsmieterhöhung in Wohnungsmietverhältnissen

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

(1) Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten die §§ 535 bis 548, soweit sich nicht aus den §§ 549 bis 577a etwas anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g), über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

(3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 556d bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, §§ 577, 577a nicht.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird 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 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum,

bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). **Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete durch Rechtsverordnung nach Satz 3 bestimmt sind.** Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 3. Juni 2020

Auf Grund des § 558 Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), der durch Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe b des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) eingefügt worden ist, verordnet die Staatsregierung:

§ 1

Die Landeshauptstadt Dresden und die Kreisfreie Stadt Leipzig sind Gemeinden im Sinne von § 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

§ 2

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung, frühestens jedoch am 1. Juli 2020 in Kraft und mit Ablauf des 30. Juni 2025 außer Kraft.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

⁴⁵ Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)⁴⁶ zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses

ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung – SächsMPBVO) vom 31.05.2022

Aufgrund des § 556d Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), dessen Satz 1 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) geändert worden ist, verordnet die Staatsregierung:

§ 1 Anwendungsbereich

Die Landeshauptstadt Dresden und die Kreisfreie Stadt Leipzig sind Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

§ 2 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

§ 556f Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,
2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,

⁴⁶ Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch

Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a bis 3 bedürfen der Textform.

Anlage: Mietspiegeltabellen zum Leipziger Mietspiegel 2022

Tabelle 1: Berechnung des Mittelwertes

Die grauen Felder sind Pflichtfelder, in diese muss ein Wert eingetragen werden. Die weißen Felder können bei Vorhandensein des Merkmals ausgefüllt werden.

Baualterklasse, Wohnfläche und Art der Wohnung				
Grundbetrag nach Wohnfläche (siehe dazu Seite 7 des Mietspiegels)				€
Faktor je Ausstattungsmerkmal	Baujahr	vor 1919	1,000	
		1919 bis 1945		
		1946 bis 1960	0,982	
		1961 bis 1991 und kein Plattenbau ⁴⁷		
		1961 bis 1991 und Plattenbau	0,925	
		1992 bis 2004	1,035	
		2005 bis 2014	1,071	
		ab 2015	1,095	
	Erstbezug seit 01.10.2016	nach Sanierung von mind. 1 und max. 4 Merkmalen ⁴⁸	1,022	
		nach Sanierung von mind. 5 Merkmalen ⁴⁹	1,045	
		in eine neu gebaute Wohnung oder in ein zu Wohnzwecken neuausgebautes Dachgeschoss	1,064	
	Art der Wohnung	Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen, ausgenommen sind Maisonette-Wohnungen	0,978	
		Penthauswohnung ⁵⁰	1,144	
		Wohnung im Hinterhaus oder Nebengebäude	1,034	
Wohnung im Ein-, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus		1,170		

⁴⁷ siehe dazu „Plattenbau“ im Stichwortverzeichnis

⁴⁸ Mindestens eins und maximal 4 Merkmale müssen direkt vor Bezug der Wohnung erneuert wurden: Sanitärausstattung, Fußboden, Innentüren, Elektroinstallation, Fenster, Heizkörper

⁴⁹ Mindestens 5 Merkmale müssen direkt vor Bezug der Wohnung erneuert wurden: Sanitärausstattung, Fußboden, Innentüren, Elektroinstallation, Fenster, Heizkörper

⁵⁰ siehe dazu „Penthaus“ im Stichwortverzeichnis

Ausstattung, Beschaffenheit und energetische Qualität				
Faktor je Ausstattungsmerkmal	Heizung	Fußbodenheizung in allen Wohnräumen		1,057
		Fußbodenheizung im Bad ⁵¹ (bei Baujahren bis 2004)		1,038
		dezentrale Heizung ⁵² in der gesamten Wohnung		0,890
	Leitungen	Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen über Putz		0,975
	Küche	offene, „amerikanische“ Küche		1,013
		Einbauküche (von dem/der Vermieter/-in gestellt)		1,063
Faktor je Ausstattungsmerkmal	(Haupt-) Badezimmer	ein Badezimmer mit Wanne <u>oder</u> Dusche		1,000
		ein Badezimmer mit Wanne <u>und</u> Dusche		1,022
		mehrere Badezimmer ⁵³ mit Wanne oder Dusche		1,049
		Badezimmer mit Fenster im Plattenbau ⁵⁴		1,055
		bodengleiche/ ebenerdige Dusche		1,033
		1 Merkmal vorhanden aus: Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken oder Bidet		1,031
		mind. 2 Merkmale vorhanden aus: Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken oder Bidet		1,038
		Badezimmer im Nassbereich (Wandbelag) ungefließt und kein gleichwertiger Nässeschutz		0,923
		unverkleideter Spülkasten ⁵⁵		0,970
		Toiletten	mehr als eine Toilette vorhanden (z.B. Gäste-WC)	
	Fußböden ⁵⁶	PVC-Belag (Standard) oder Teppichboden		0,973
		kein vom Vermieter gestellter Belag		0,973
		Laminat, Linoleum, Vinyl, gemischter Belag ⁵⁷		1,000
		Fliesen, Parkett, Holzdielen		1,032
	Fenster	überwiegend Dreifachverglasung der Fenster		1,018
		Rollläden/ Jalousien ⁵⁸ an allen Fenstern vorhanden		1,019
	weitere Ausstattungsmerkmale	Balkon (tatsächliche Größe)	1 m ² bis 3 m ²	1,039
			größer als 3 m ² bis 10 m ²	1,053
			größer als 10 m ²	1,078
		Terrasse oder Dachterrasse (tatsächliche Größe)	1 m ² bis 10 m ²	1,044
			größer 10 m ²	1,054
		mehr als ein Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Loggia, oder Wintergarten vorhanden (je mind. 1 m ² Fläche)		1,024
		Garten zur alleinigen Nutzung		1,025
		Aufzug		1,040
		Videosprechanlage		1,027
		Abstellkammer in der Wohnung		1,014
	stufen- und schwellenlose Erreichbarkeit des Hauses, der Wohnung und der Räume in der Wohnung		1,022	

⁵¹ Bei Vorhandensein von mehreren Bädern, muss zumindest im Hauptbad eine Fußbodenheizung vorhanden sein.

⁵² Bsp.: Ofenheizung; siehe dazu „dezentrale Heizung“ im Stichwortverzeichnis

⁵³ vollwertiges Bad mit Wanne und/ oder Dusche

⁵⁴ Die Wohnung muss der Baualtersklasse 1961 bis 1991 und Plattenbau zugeordnet sein.

⁵⁵ siehe dazu „unverkleideter Spülkasten“ im Stichwortverzeichnis

⁵⁶ siehe dazu „Fußboden“ im Stichwortverzeichnis

⁵⁷ siehe dazu „gemischter Belag“ im Stichwortverzeichnis

⁵⁸ siehe dazu „Rollläden/ Jalousien“ im Stichwortverzeichnis

Lage				
Faktor je Lagemerkmal	Wohnlage (Einordnung gemäß Lagekarte)	einfach	0,964	
		mittel	1,000	
		gut	1,076	
		sehr gut	1,107	
		Kerngebietslage	1,114	
		Villenlage	1,078	
	weitere Lagekriterien	Erholungsfläche unter 300 m erreichbar und Innenstadtlage	1,041	
		Wasserfläche ⁵⁹ unter 100 m erreichbar	1,050	
		Das Haus befindet sich an einer befahrenen/aktiven Bahnanlage ⁶⁰ .	0,975	
		Im Haus befindet sich Gewerbe oder Gastronomie ⁶¹	0,985	
Gesamtfaktor (Produkt aus allen Faktoren)			=	
Mittelwert der Miete: Gesamtfaktor x Grundbetrag aus Wohnfläche			=	€

Tabelle 2: Untere und obere Spannwerte der Miete (Zwei-Drittel-Spanne)

Abweichungen nach unten (-) und oben (+)	Baujahr ⁶²	vor 1919	(-) 0,871 (+) 1,122	(-) _____ (+) _____
		1919 bis 1945	(-) 0,902 (+) 1,091	
		1946 bis 1960	(-) 0,905 (+) 1,102	
		1961 bis 1991 und Plattenbau ⁶³	(-) 0,898 (+) 1,077	
		1961 bis 1991 und kein Plattenbau	(-) 0,902 (+) 1,081	
		1992 bis 2004	(-) 0,885 (+) 1,125	
		2005 bis 2014	(-) 0,904 (+) 1,090	
		ab 2015	(-) 0,885 (+) 1,104	
Gesamtabweichung nach unten		<i>Abweichung nach unten (-) x Mittelwert</i>		=
Gesamtabweichung nach oben		<i>Abweichung nach oben (+) x Mittelwert</i>		=

⁵⁹ siehe dazu „Wasserflächen“ im Stichwortverzeichnis

⁶⁰ siehe dazu „Bahnanlage“ im Stichwortverzeichnis

⁶¹ siehe dazu „Gewerbe oder Gastronomie“ im Stichwortverzeichnis

⁶² siehe dazu „Baujahr“ im Stichwortverzeichnis

⁶³ siehe dazu „Plattenbau“ in Stichwortverzeichnis

LEIPZIGER MIETSPIEGEL 2022

Impressum

Herausgeber: Stadt Leipzig, Sozialamt
Verantwortlich: Martina Kador-Probst, Sozialamt
Redaktion: Tom Hübner, Sozialamt
Franziska Seifert, Sozialamt
Michael Naber, Amt für Statistik und Wahlen
Martin Waschipky, Amt für Statistik und Wahlen
Dr. Andrea Schultz, Amt für Statistik und Wahlen
Kerstin Lehmann, Amt für Statistik und Wahlen

Mitarbeit:

Layout/Druck: Stadt Leipzig, Hauptamt

Titelfoto: www.ungestalt.de

Redaktionsschluss: 31.03.2023

Schutzgebühr: 4,00 € (zzgl. 7 % Umsatzsteuer und Versandkosten)