



**Stadt Leipzig**



# Leipziger Mietspiegel 2008

**Dezernat Jugend, Soziales,  
Gesundheit und Schule  
Sozialamt**

## Vorwort zum „Leipziger Mietspiegel 2008“



Liebe Leipzigerinnen, liebe Leipziger,

Ich freue mich, Ihnen den neuen Mietspiegel 2008 für Leipzig präsentieren zu können. Bei dem aktuellen Mietspiegel handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Um der Vielfältigkeit des Leipziger Wohnungsmarktes gerecht zu werden, wurde der Mietspiegel diesmal mit einer anderen Berechnungsmethode erstellt. Die Auswertungen erfolgten erstmals nach dem Regressionsverfahren, welches eine feinere Differenzierung der Wohnwertmerkmale ermöglicht.

Jede Mieterin und jeder Mieter kann mit diesem Mietspiegel die zulässige Miete der eigenen Wohnung im frei finanzierten Wohnungsmarkt an Hand vorgegebener Merkmale selbstständig ermitteln. Dadurch haben Sie eine gute Grundlage, sich über die ortsübliche Miete Ihrer Wohnung zu informieren.

Andererseits haben Vermieter ein aussagekräftiges Instrument zur Vermarktung Ihres Wohnungsbestandes.

Der Mietspiegel 2008 dient als Orientierungsmittel für alle Beteiligten und leistet daher einen wesentlichen Beitrag, um langwierige Auseinandersetzungen um die zulässige Miethöhe zu vermeiden.

Die Auswertung der erhobenen Daten hat gezeigt, dass auf dem Wohnungsmarkt in Leipzig die Vielfalt an Mietwohnungen weiter zugenommen hat. Wohnungen unterschiedlicher Marktsegmente bleiben den persönlichen Einkommensverhältnissen entsprechend bezahlbar.

Mein Dank gilt den Bürgerinnen und Bürgern, die durch ihre aktive Teilnahme an der Datenerhebung die Erstellung des Mietspiegels ermöglicht haben. Aber auch bei den Vermietern und Interessenverbänden, dem Leipziger Mieterverein und dem Leipziger Haus- und Grundstückseigentümerverschein, die an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt waren und diesen mittragen, möchte ich mich bedanken.



Prof. Dr. Thomas Fabian

Beigeordneter für Jugend, Soziales,  
Gesundheit und Schule

## **Inhaltsverzeichnis**

Vorwort zum „Leipziger Mietspiegel 2008“	3
Vorbemerkungen zum Mietspiegel	5
Gültigkeit des Mietspiegels / Geltungsbereich	5
Datengrundlage und Berechnungsmethode	5
Berechnung der Miete einschließlich Spannen	6
Einordnung in den Spannbereich	6
Tabelle 1: Grundbetrag sowie Zu- und Abschläge pro Quadratmeter	8
Tabelle 2: Mittelwert der Miete	9
Tabelle 3: Untere und obere Spannwerte der Miete (Zwei-Drittel-Spanne)	9
Stichwortverzeichnis	10
Bestandsschutz von Mieten	12
Auskünfte zum Mietspiegel	12
Anlage: Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zur Vergleichsmieterhöhung in Wohnungsmietverhältnissen	13

## **Impressum**

Herausgeber:	Stadt Leipzig, Sozialamt
Verantwortlich:	Martina Kador-Probst, Sozialamt
Redaktion:	Gabriele Jackisch-Tetzel, Sozialamt Dr. Heiko Balzerek, Amt für Statistik und Wahlen Johannes Heinemann, Amt für Statistik und Wahlen
Mitarbeit:	Kerstin Lehmann, Amt für Statistik und Wahlen
Layout/Druck:	Stadt Leipzig, Hauptamt
Redaktionsschluss:	16.10.2008
Schutzgebühr:	4,- € (zuzüglich Versandkosten)

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 ist für nicht gewerbliche Zwecke mit Angabe der Quelle gestattet.

## Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB dar. Dieser 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 vier Jahren vor dem 31.12.2007 nicht geändert wurden, auf Grund des § 558 (2) BGB ausgeschlossen.

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

- Mieterverein Leipzig e. V.
- Haus & Grund Leipzig – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Leipzig und Umgebung e. V.
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
- Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG (Vertreter der Leipziger Wohnungsgenossenschaften)
- Baugenossenschaft Leipzig eG (Vertreter der Leipziger Wohnungsgenossenschaften)
- Amtsgericht Leipzig
- Hochschule Anhalt (FH), Fachbereich Wirtschaft, SG Immobilienwirtschaft
- Amt für Statistik und Wahlen
- Sozialamt

Die Mietspiegeltabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn das Kapitel „Berechnung der Miete einschließlich Spannen“ (Seite 6) und das zugehörige Stichwortverzeichnis (Seite 10) genau beachtet werden.

## Gültigkeit des Mietspiegels / Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ab 09.12.2008 für alle Wohnungen im Stadtgebiet von Leipzig in den Grenzen vom 31.12.2007 und löst den Mietspiegel 2005 ab. In an die Stadt Leipzig angrenzenden Gemeinden kann der Leipziger Mietspiegel ebenfalls als Begründungsmittel benutzt werden, wenn der dortige Wohnungsmarkt mit dem der Stadt Leipzig vergleichbar ist.

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

- Wohnungen, welche mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurden und deshalb einer Begrenzung der Miethöhe unterliegen,
- Wohnraum in Heimen und heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art (z. B. Alten- und Pflegeheime, Studenten- und Jugendheime, Internate),
- Wohnungen im Betreuten Wohnen, es sei denn, dass Betreuungs- oder Zusatzleistungen durch gesonderte 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 Bad – soweit vorhanden – von anderen Mietparteien mit benutzt werden und
- Wohnungen, für die eine Gefälligkeitsmiete vereinbart wurde<sup>1</sup>.

Weiterhin gilt der Mietspiegel **nicht** für Wohnungen **ohne Bad**.

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **monatliche Nettokaltmiete**. Dies ist die Miete einschließlich etwaiger Modernisierungszuschläge, jedoch ohne Heiz-, Warmwasser- und allgemeine (kalte) Betriebskosten.

## Datengrundlage und Berechnungsmethode

Der Leipziger Mietspiegel 2008 wurde mittels eines (multiplen linearen) Regressionsmodells berechnet. Datengrundlage waren 2 381 Wohnungen, die aus einer repräsentativen Zufallsstichprobe nach Ausschluss der Wohnungen, für die der Mietspiegel nicht gilt, sowie extremen „Ausreißern“ übrig blieben. Die in Tabelle 1 und 2 angegebenen Einflussvariablen sind so ausgewählt, dass sie einerseits die höchste Anpassungsgüte des gewählten Regressionsmodells gewährleisten und andererseits einen signifikanten<sup>2</sup> Einfluss auf die Miethöhe haben. Einige Merkmale erwiesen

<sup>1</sup> *Ein Mietzins der – für beide Mietvertragspartner erkennbar – bewusst und willentlich mit Rücksicht auf besondere persönliche Umstände (Verwandtschaft, Freundschaft oder Werkmietverhältnis) deutlich unterhalb der derzeit ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbart wurde. S. u. a. Barthelmess, s. o. § 2 Anm. 45*

<sup>2</sup> *Erklärung dazu: siehe Stichwortverzeichnis Seite 10*

sich nur in Kombination mit anderen als Einflussvariable.

Zur Berechnung der üblich verwendeten Zwei-Drittel-Spannen wurden anschließend für alle Wohnungen – unterteilt nach Baualtersklassen – die Differenzen zwischen tatsächlichen und nach Regressionsgleichung berechneten Mieten je Quadratmeter gebildet und der Größe nach sortiert. Die Differenzwerte, die am unteren und oberen Ende jeweils ein Sechstel abschneiden, sind die in Tabelle 3 angegebenen Abweichungen je Quadratmeter. Innerhalb der so gebildeten Spannbereiche befinden sich demzufolge zwei Drittel der untersuchten Wohnungen.

## Berechnung der Miete einschließlich Spannen

Der Leipziger Mietspiegel setzt sich aus drei Tabellen zusammen. In jeder Tabelle befinden sich in der jeweils letzten Spalte Felder (durchgezogene Linien), in die in der Regel Euro-Beträge einzutragen sind. Diese Werte sind entweder aus der davor stehenden Spalte zu übernehmen bzw. müssen - im Falle der Wohnungsgröße – bekannt sein. Oder sie ergeben sich durch Berechnungen; dann befindet sich davor ein Gleichheitszeichen.

In **Tabelle 1** (Seite 8) wird ein Mietbetrag pro Quadratmeter ermittelt, der abhängig ist von der Art, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Lage der Wohnung. Ausgehend von einem **Grundbetrag**, dessen Höhe vom Baujahr<sup>3</sup> und im Falle der Baujahresklasse 1961 bis 1990 (also vorrangig Plattenbau) auch von der Geschosshöhe abhängt, werden weitere **Zu- und Abschläge** hinzugerechnet. Dieser Grundbetrag beinhaltet den Basiswert für Wohnungen mit Bad und WC.

Wenn ein angeführtes Merkmal auf die Wohnung zutrifft, muss der zugehörige Zu- bzw. Abschlag in der angegebenen Höhe berücksichtigt und in die letzte Spalte übernommen werden. (Weil dabei einige Felder leer bleiben können, sind hier zur optischen Kennzeichnung gestrichelte Linien vorhanden.)

Es ist zu beachten, dass einige Merkmale als Indikator für eine bestimmte Wohnungsausstattung

---

<sup>3</sup> Für die traditionell in Leipzig verwendeten Baualtersklassen „vor 1919“, „1919 bis 1945“ und „1946 bis 1960“ ergaben sich bei dem regressionsanalytisch ermittelten Grundbetrag keine signifikanten Unterschiede, weswegen für diese der gleiche Grundbetrag zum Ansatz gebracht wird.

stehen und der zugehörige Zu- bzw. Abschlag demzufolge nicht nur den Wert dieses Indikators widerspiegelt, sondern für diese Wohnungsausstattung steht. Ebenso sollte man die Beträge **nicht** mit Modernisierungszuschlägen verwechseln.

Am Ende von Tabelle 1 muss die **Summe** aus Grundbetrag sowie Zu- und Abschlägen gebildet werden.

Diese Summe wird in **Tabelle 2** (Seite 9) mit der Wohnfläche (in Quadratmeter) multipliziert und ergibt den **Anteil A** der Miete, der proportional zur Größe der Wohnung ist. Die Addition eines von der Zimmer- aber nicht von der Quadratmeterzahl abhängigen Betrages (**Anteil B**) ergibt den Mittelwert der Miete.<sup>4</sup>

Mit Hilfe von **Tabelle 3** (Seite 9) werden der untere und der obere Spannwert (Zwei-Drittel-Spanne) der Miete berechnet. Dazu sind die Abweichungen nach unten und oben pro Quadratmeter, abhängig vom Baujahr, mit der Wohnfläche zu multiplizieren. Anschließend werden die sich daraus ergebenden Gesamtabweichungen nach unten und oben vom Mittelwert der Miete subtrahiert bzw. addiert.

Auf diese Weise ist für eine Wohnung der untere Spannwert, der Mittelwert und der obere Spannwert der Miete bestimmt.

## Einordnung in den Spannbereich

Als anfänglicher Ausgangswert für die Miethöhe einer Wohnung wird sich zunächst regelmäßig der **Mittelwert der Miete** empfohlen.

Der Einfluss des freien Marktes auf den Mietpreis kann bewirken, dass selbst völlig identische Wohnungen verschiedene Mieten haben. Weiterhin gibt es mietpreisbestimmende Merkmale, die in den Tabellen 1 und 2 deshalb nicht vorhanden sind, weil sie entweder für eine zahlenmäßig exakte Darstellung nicht signifikant genug waren oder mit einer statistischen Erhebung überhaupt nicht eindeutig erfasst werden können.

Bei der Regressionsanalyse zeigten einige Merkmale mit nicht ausreichender Signifikanz dennoch Tendenzen in negativer oder positiver Richtung. Sie können gleichzeitig als wohnwertmindernd bzw. wohnwerterhöhend dargestellt werden. Da

---

<sup>4</sup> Anteil B ist notwendig, weil kleine Wohnungen – bezogen auf den Quadratmeter – teurer sind als größere.

bei der Mietspiegelerhebung nicht alle Merkmale, die den Mietwert einer Wohnung ausmachen, erfasst werden konnten, kann die folgende Aufstellung nicht endgültig sein:

#### *Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale*

- Jalousien, Rollläden
- Galerie-, Penthouse- oder Maissonettewohnung
- Fußbodenheizung im Bad
- Stuck
- Abstellraum in der Wohnung
- Fenster im Badezimmer
- Barrierefreiheit

#### *Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale*

- Zustand des Treppenhauses bzw. des Aufzugbereiches ist ungepflegt und weitgehend erneuerungsbedürftig
- kein WC innerhalb der Wohnung
- Elektroleitungen über Putz (Baujahre vor 1919 und Baujahre von 1946 bis 1960)

Wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale können zur Begründung für Abweichungen nach unten oder oben vom Mittelwert der Miete innerhalb des Spannungsbereiches herangezogen werden.<sup>5</sup> Eine volle Ausschöpfung des oberen Spannungsbereiches (vom Mittelwert bis zum **oberen Spannwert**) der Miete ist aber nur dann zulässig, wenn mehrere wohnwerterhöhende Merkmale gleichzeitig vorliegen. Analog gilt dies für die Ausschöpfung des unteren Spannungsbereiches. Auch kann das gleichzeitige Vorliegen von wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen zum Einordnen in der Mitte des Spannungsbereiches führen.

---

<sup>5</sup> Selbstverständlich dürfen Merkmale, die bereits in die Berechnung des Mittelwertes der Miete nach Tabelle 1 und 2 einfließen, **nicht** noch einmal zur Einordnung in den Spannungsbereich herangezogen werden.



## **Pro Einwohner einen Euro für UNICEF – das ist unser Ziel!**

Als Stadt für Kinder und offizieller Partner des Kinderhilfswerks UNICEF bewegt Leipzig ein gemeinsames Ziel: Kindern in Not zu helfen.

Leipzig will 2008 und 2009 mit „Schulen für Afrika“ und „Das Überlebenspaket“ zwei ganz konkrete UNICEF-Projekte unterstützen. Leipzigs Motto „Stadt für Kinder“ richtet sich daher an alle: an Bürgerinnen und Bürger, Institutionen, Organisationen und Vereine, Wirtschaft und kulturelle Einrichtungen. Gemeinsam wollen wir mit dem Spendenaufkommen helfen, das Überleben und die Bildungschancen so vieler Kinder wie möglich zu sichern.

### **Helfen Sie mit!**

#### **Das Spendenkonto**

Stichwort: „Stadt für Kinder“  
Sparkasse Leipzig  
Kontonummer: 10 10 10 10 10  
Bankleitzahl: 860 555 92  
Kontoinhaber: Unicef Deutschland

Mehr Informationen finden Sie im Internet unter

**[www.stadt-fuer-kinder.leipzig.de](http://www.stadt-fuer-kinder.leipzig.de)**

Oder besuchen Sie unsere Geschäftsstelle der UNICEF-Städtepartnerschaft im Stadtbüro Leipzig in der Katharinenstraße 2.

Öffnungszeiten: Di - Fr: 14:00 – 18:00 Uhr

**Tabelle 1: Grundbetrag sowie Zu- und Abschläge pro Quadratmeter**

Grundbetrag pro m <sup>2</sup>	Baujahr und eventuell Geschosszahl	vor 1919	2,57 €	_____	
		1919 bis 1945	2,57 €		
		1946 bis 1960	2,57 €		
		1961 bis 1990, 5 oder 6 Geschosse	2,03 €		
		1961 bis 1990, 11 Geschosse	1,93 €		
		1961 bis 1990, 16 Geschosse	1,84 €		
		1961 bis 1990, sonstige Geschosszahl	2,57 €		
		ab 1991 oder ausgebauten Dachgeschoss, Mehrfam.-Haus	2,75 €		
		ab 1991, Ein- oder Zweifamilienhaus	3,22 €		
Zu- bzw. Abschläge pro m <sup>2</sup>	Lage der Wohnung im Haus	Erdgeschoss, Souterrain (jeweils bei mind. 4 Geschossen)	-0,11 €	.....	
		letztes, vor- oder vorvorletztes Geschoss (bei mind. 6 Geschossen und kein ausgeb. Dachgeschoss u. kein Aufzug)	-0,19 €		
	Art der Wohnung	Bad oder Küche nicht über Flur erreichbar (außer Baujahre vor 1919)	-0,18 €	.....	
		Heizung	keine Sammelheizung	-0,33 €	.....
	zusätzlicher Kamin oder Kachelofen (nur Baujahre ab 1991)		0,39 €	.....	
	Fußbodenheizung in der Küche		0,47 €	.....	
	Elektrik	Elektroleitungen über Putz (nur Baujahre 1919 bis 1945)	-0,35 €	.....	
	Bad	Bad mindestens 4,51 m <sup>2</sup>	0,12 €	.....	
		Bad im Nassbereich gefliest	0,41 €	.....	
		Handtuchwandheizkörper	0,13 €	.....	
		Doppelwaschbecken	0,25 €	.....	
		verkleideter Spülkasten	0,11 €	.....	
		Wanne und separate Duschkabine	0,10 €	.....	
		zusätzliches Gästebad bzw. -toilette	0,10 €	.....	
	Fußböden	überwiegend Parkett	0,23 €	.....	
		überwiegend PVC-Belag	-0,11 €	.....	
	weitere Ausstattungsmerkmale	Aufzug	0,26 €	.....	
		Balkone, Loggien, Terrassen (tatsächliche Größe)	Summe bis 7,49 m <sup>2</sup>	0,25 €	.....
			Summe ab 7,50 m <sup>2</sup>	0,36 €	.....
		keine Isolierverglasung	-0,30 €	.....	
		Wechselsprechanlage (bei höchstens 4 Geschossen)	0,16 €	.....	
		Einbruch bzw. Feuer hemmende Wohnungstür (außer Baujahre 1961 bis 1990)	0,12 €	.....	
		neue Zimmertüren (nur Baujahre 1961 bis 1990)	0,14 €	.....	
	Zusatzeinrichtungen	Dach-, Winter- oder allein nutzbarer Garten	0,20 €	.....	
		kein abschließbarer Kellerraum (außer Baujahre 1961 bis 1990)	-0,36 €	.....	
		zentraler Waschmaschinenraum	0,21 €	.....	
		Fahrradkeller	0,09 €	.....	
	Zustand d. Gebäudes	durchgehend gepflegt, renoviert, gut erhalten	0,21 €	.....	
		ungepflegt, weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,50 €		
	Wohnumgebung	durchgehend gepflegt, Nachbargebäude neu gebaut oder vollständig saniert	0,08 €	.....	
		geschlossene Blockrandbebauung	-0,09 €	.....	
		Zeilen- und Blockbauweise (nur Baujahre 1961 bis 1990)	0,15 €	.....	
		Ein-, Zweifamilienhaus- oder villenartige Bebauung	0,18 €	.....	
		ungünstige Wohnumgebung <sup>6</sup>	-0,09 €	.....	
	<b>Summe (auf folgende Seite übertragen)</b>			<b>=</b>	<b>_____</b>

**Tabelle 2: Mittelwert der Miete**

		<b>Summe</b> (von vorhergehender Seite)	=	_____
		<i>Wohnfläche (in m<sup>2</sup>)</i>	x	_____
Anteil A		Summe x Wohnfläche	=	_____
Anteil B	Anzahl der Wohnräume	1 Raum	62,75 €	_____
		2 Räume, vor 1919 gebaut	63,67 €	
		2 Räume, ab 1919 gebaut oder ausgebautes Dachgeschoss	79,02 €	
		3 Räume	89,03 €	
		4 und mehr Räume	102,61 €	
<b>Mittelwert der Miete</b>		Anteil A + Anteil B	=	_____

**Tabelle 3: Untere und obere Spannweite der Miete (Zwei-Drittel-Spanne)**

Abweichungen nach unten (-) und oben (+) pro m <sup>2</sup>	Baujahr	vor 1919	(-) 0,70 € (+) 0,67 €	(-) _____
		1919 bis 1945	(-) 0,65 € (+) 0,58 €	
		1946 bis 1960	(-) 0,40 € (+) 0,45 €	(+) _____
		1961 bis 1990	(-) 0,42 € (+) 0,41 €	
		ab 1991 oder ausgebautes Dachgeschoss	(-) 0,71 € (+) 0,62 €	
Gesamtabweichung nach unten		<i>Abweichung nach unten (-) x Wohnfläche</i>	=	_____
Gesamtabweichung nach oben		<i>Abweichung nach oben (+) x Wohnfläche</i>	=	_____
<b>unterer Spannwert der Miete</b>		Mittelwert der Miete – Gesamtabweichung nach unten	=	_____
<b>oberer Spannwert der Miete</b>		Mittelwert der Miete + Gesamtabweichung nach oben	=	_____

Bemerkung: In allen Feldern mit **durchgehender** Linie **müssen** Werte stehen, in den Feldern mit **gestrichelter** Linie **können** Werte stehen.

<sup>6</sup> In Sichtweite der Wohnung befinden sich Gewerbe-, Industrie- oder Brachflächen (auch Baubrachen), oder das Haus befindet sich an einer stark befahrenen Durchgangsstraße.

## Stichwortverzeichnis

Anzahl der Geschosse	ist die Zahl der Geschosse des Hauses, einschließlich Erd- und Dachgeschoss. Die Zählung beginnt mit dem Erdgeschoss. Ein eventuell vorhandenes Souterrain (Kellerwohnung) wird nicht als Geschoss gezählt.
Ausreißer	(im statistischen Sinne) sind Datensätze, die nicht im Erwartungsbereich liegen und deshalb nicht plausibel erscheinen.
Ausstattung der Wohnung	sind die Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene oder veränderte Ausstattungsgegenstände der Wohnung zählen nicht. Nähere Angaben können ggf. dem Wohnungsübergabeprotokoll entnommen werden.
Badezimmer im Nassbereich gefliest	Dieses Merkmal liegt vor, wenn Fliesen mindestens im Bereich von Dusche und/oder Badewanne sowie Waschbecken vorhanden sind.
Barrierefrei	innerhalb Haus und Wohnung bedeutet, dass ein schwellenloser Zugang zu Haus, Wohnung und Räumlichkeiten vorhanden ist.
Baujahr des Hauses	ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Bei zwischenzeitlich völlig zerstörten und neu aufgebauten Häusern ist das Jahr des Wiederaufbaus, bei Modernisierung der Wohnung ist das ursprüngliche Baujahr des Hauses anzugeben. Bei An-, Um- und Ausbau von Räumlichkeiten, die bisher nicht zum Wohnen bestimmt waren (z.B. Dachboden, Gewerberäume o.ä.), ist das Baujahr der Erstellung anzugeben. Aus diesem Grund zählen ausgebaute Dachgeschosse als neu geschaffener Wohnraum (Baujahr ab 1991).
Bebauung: geschlossene Blockrandbebauung	Typische Bebauungsform Leipziger Altbauquartiere, insbesondere Gründerzeit. Charakteristisch ist, dass die Gebäude in einer geschlossenen Linie gegen den öffentlichen Straßenraum abgegrenzt sind. Dabei zeigt die Fenster- und Türenfront in der Regel zur Straße. Hinterhäuser oder Seitenflügel hinter den Gebäuden, sofern vorhanden, gehören zu dieser Bebauungsform dazu. In der Regel 3 bis 5 Geschosse. Kann auch kleine Baulücken enthalten.
Bebauung: Ein- und Zweifamilienhausbebauung	Neue Gebiete mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, aber auch gewachsene Siedlungsgebiete.
Bebauung: villenartige Bebauung	Mehrfamilienhausbebauung in offener, zumeist stark durchgrünter Struktur, freistehende Gebäude, häufig mit Vorgärten.
Bebauung: Zeilen- und Blockbauweise	Im Gegensatz zur geschlossenen Blockrandbebauung ziehen die Gebäude den Straßenverlauf in der Regel nicht nach, sondern stehen von der Straße zurückversetzt oder nicht mit der Fenster- und Türenfront zur Straße, sondern quer dazu.
Durchgangsstraße	ist eine Straße, die in beiden Richtungen in eine andere Straße einmündet und die nicht per Verkehrsschild für den Durchgangsverkehr gesperrt ist.
Fenster mit Isolierverglasung	sind Fenster mit fertigungstechnisch verbundenen Glasscheiben.
Lage der Wohnung im Haus	Erstreckt sich die Wohnung über mehrere Geschosse, ist das Geschoss gemeint, in dem sich der Eingang der Wohnung befindet (trifft z.B. auf Maisonette- und Galeriewohnungen zu). Eine Souterrainwohnung zählt hier wie Erdgeschoss.
ortsübliche Vergleichsmiete	wird in § 558 (2) BGB definiert. (siehe Anhang)
Parkett	ist ein Fußbodenbelag aus Hartholz. (Zu unterscheiden von Dielung und Laminat.)
PVC-Belag	ist ein Fußbodenbelag aus Kunststoff. (Zu unterscheiden von Linoleum.)

Sammelheizung	ist eine Zentral-, Fern- bzw. Etagenheizung. Gleichgestellt sind einzelne Öfen mit Gas-, Elektro- oder Ölbetrieb mit zentraler Versorgung, falls alle Wohnräume (einschließlich Küche) damit ausgestattet sind.
signifikant	Ein gemessener Zusammenhang zwischen zwei Variablen (hier: Miethöhe und Wohnmerkmal) tritt in der Stichprobe nicht einfach zufällig auf, sondern trifft auch für die Grundgesamtheit (hier: Leipziger Wohnungsmarkt) zu.
Türen: Einbruch bzw. Feuer hemmende Wohnungstür	ist eine massive Tür, die durch Mehrfachverriegelung (einschl. Sicherheitsschloss) und einen definierten Brandwiderstand gekennzeichnet ist.
Türen: neue Zimmertüren innerhalb der Wohnung	betrifft nur Wohnungen der Baujahre 1961 bis 1990. Hier wurden zu DDR-Zeiten in der Regel Zimmertüren aus sogenannten Wabenkernplatten mit Rahmenholz und Folie in Holzdekor eingebaut. Es gab keine Holzumfassungszargen (Türrahmen). Bei Instandsetzungsmaßnahmen dieser Wohnungen nach 1990 sind z.T. stabile Türen (auch furniert) eingebaut worden.
Wohnfläche	ist in der Regel aus dem Mietvertrag zu entnehmen.
Wohnräume	sind Räume mit einer Fläche von mehr als 6m <sup>2</sup> . Bad, 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 (z.B. amerikanische Küche), wird als ein Wohnraum gezählt. Bei Angabe von abgeschlossenen halben Räumen im Mietvertrag (mit mehr als 6m <sup>2</sup> ) wird auf ganze Zahlen aufgerundet.
Wohnumgebung	gemeint ist hier nicht das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, sondern die sich in unmittelbarer Sichtweite befindlichen Gegebenheiten.
Zustand des Gebäudes	Betrifft Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Balkone
Sammelheizung	ist eine Zentral-, Fern- bzw. Etagenheizung. Gleichgestellt sind einzelne Öfen mit Gas-, Elektro- oder Ölbetrieb mit zentraler Versorgung, falls alle Wohnräume (einschließlich Küche) damit ausgestattet sind.

## **Bestandsschutz von Mieten**

Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietpreisfestsetzungen oder Mietpreisvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen dieses Leipziger Mietspiegels bestehen. Der Mieter 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 ergeben, werden erteilt durch

**Stadt Leipzig  
Sozialamt  
Abteilung Soziale Wohnhilfen  
Sachgebiet  
Wohnberechtigung/Belegungsrechte  
Telefon: 0341 123-3997.**

Im Rahmen ihrer Mitgliedschaft können sich Mieter mietrechtlich beraten und außergerichtlich vertreten lassen durch

**Mieterverein Leipzig e. V.  
Rosa-Luxemburg-Straße 19/21  
Tel.: 0341 2131-277  
Sprechzeiten:  
Montag – Donnerstag: 8.00 – 19.00 Uhr  
Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr**

und Vermieter bei

**Haus & Grund Leipzig  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – Verein Leipzig und  
Umgebung e. V.  
Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig  
Tel.: 0341 960-2648  
Sprechzeiten:  
Dienstag: 9.00 – 12.00  
und 14.00 – 18.00 Uhr.**

## **Anlage: Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) 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 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 §§ 557 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 fünfzehn 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 in den letzten vier 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 zwanzig vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).
- (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 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 § 559 a Abs. 1 mit elf vom Hundert des Zuschusses.
- (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 § 558 a 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.