



Stadt Leipzig

Leipziger Mietspiegel 2020



Vorwort

Liebe Leipzigerinnen und Leipziger,

das erfreuliche Wachstum unserer Stadt und der anhaltende Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner sind verbunden mit einer dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Der Rückgang des Wohnungsleerstandes und tendenziell steigende Mieten führen auch zu Diskussionen über die zulässige Miethöhe.

Daher ist es unerlässlich, eine vertrauenswürdige Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung zu haben. Ich freue mich, Ihnen auch in diesem Jahr einen nach § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) qualifizierten Leipziger Mietspiegel präsentieren zu können.



Gegenüber dem vorherigen Mietspiegel wurde mit dem Mietspiegel 2020 eine erste gesetzliche Änderung bei der Erstellung des Mietspiegels umgesetzt. Bisher waren Mieten, die in den letzten 4 Jahren geändert oder neu vereinbart wurden, für die Erhebung der Daten für den Mietspiegel relevant. Dieser Zeitraum wurde durch die Änderung des § 558 Abs. 2 BGB auf 6 Jahre verlängert. Damit konnten Bestandsmieten in der Berechnung des Mietspiegels berücksichtigt werden, deren Miete länger unverändert war als bisher. Daher wird eine Dämpfung des Mietenanstiegs erwartet.

Daneben gibt es eine weitere Verbesserung in der Anwendung des Mietspiegels: Sie können ab sofort Ihre ortsübliche Vergleichsmiete direkt online unter www.leipzig.de/mietspiegel einfach selbst berechnen.

Mit dem Mietspiegel 2020 erhalten Sie eine gute Grundlage, sich über die ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung zu informieren und die zulässige Miete Ihrer Wohnung im freifinanzierten Wohnungsmarkt anhand vorgegebener Merkmale zu ermitteln. Als Vermieter bekommen Sie ein aussagekräftiges Instrument zur Vermarktung Ihres Wohnungsbestandes.

Neben der Heranziehung als Begründungsmittel in Mieterhöhungsverlangen dient der Mietspiegel auch in der Wohnungsbauförderung als aussagefähiges und aktuelles Instrument, das aufgrund der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zunehmend an Bedeutung gewinnt. Weiterhin erfolgt auf der Datengrundlage des Mietspiegels die Anpassung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft.

Angesichts der hohen Bedeutung, die die Themen Wohnen und zulässige Miethöhe für jeden einzelnen haben, bin ich sicher, dass der qualifizierte Mietspiegel 2020 seinen entsprechenden Beitrag leisten wird.

Mein besonderer Dank gilt natürlich den Mieterinnen und Mietern sowie den Vermieterinnen und Vermietern, die sich die Zeit genommen haben, um sich an den ausführlichen Befragungen zu beteiligen. Ohne sie wäre das vorliegende Ergebnis nicht zustande gekommen.

Darüber hinaus danke ich den im Arbeitskreis engagierten Mitwirkenden, dem Deutschen Mieterbund Mieterverein Leipzig e.V. und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e. V., den Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Wissenschaft und der Justiz für die konstruktive und zeitaufwändige Zusammenarbeit.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabian'. The signature is fluid and cursive, written in a professional style.

Prof. Dr. Thomas Fabian

Bürgermeister und Beigeordneter für Soziales, Gesundheit und Vielfalt

Inhalt

Vorbemerkungen zum Mietspiegel	3
Gültigkeit und Geltungsbereich	4
Datengrundlage und Berechnungsmethode	4
Der Leipziger Mietspiegel 2020	5
Einordnung in den Spannungsbereich	12
Die Lagekarte des Leipziger Mietspiegels 2020	14
Stichwortverzeichnis	16
Bestandsschutz von Mieten	19
Auskünfte zum Mietspiegel	19
Exkurs: Mietenentwicklung	19
Anlage: Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	20
Anlage: Mietspiegeltabellen	22

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.

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die 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 18.10.2017.

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 01.08.2020 **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.](#)
 - [Haus & Grund Leipzig - Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e.V.](#)
 - [Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH](#)
 - [Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG](#)
 - [Baugenossenschaft Leipzig eG und Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG \(Vertreter der Plattform der Leipziger Wohnungsgenossenschaften\)](#)
 - [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 Bürgerliche Gesetzbuch 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 Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter 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 2020 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 23.06.2021 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

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

Mit dem Leipziger Mietspiegel 2020 wird der Methodenbericht sowie die Adresszuordnung zur Einordnung einer Lagekategorie auf www.leipzig.de/mietspiegel veröffentlicht. Der Methodenbericht enthält die wissenschaftlichen Grundlagen zur Erstellung des Mietspiegels.

Kostenfreier Download

Der Leipziger Mietspiegel 2020 und der dazugehörige Methodenbericht sowie das Adressverzeichnis zur Lageeinordnung stehen unter www.leipzig.de/mietspiegel zum kostenfreien Download zur Verfügung.

Gedruckte Broschüre

Für eine Schutzgebühr von 4,00 € kann der Leipziger Mietspiegel 2020 als Broschüre in den Bürgerämtern erworben werden. Beim Sozialamt, Abteilung Soziale Wohnhilfen, Prager Str. 21, 04103 Leipzig oder per E-Mail an mietspiegel@leipzig.de kann die Broschüre (zuzüglich Versandkosten) bestellt werden.

Mieterhöhungen

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

Der Vermieter muss die Zustimmung des Mieters zum Mieterhöhungsverlangen verlangen. Für solche Mieterhöhungen gelten drei verschiedene Begrenzungen, die der Vermieter mit seinem Mieterhöhungsverlangen einhalten muss.

Die Miete muss vor der Mieterhöhung die letzten 15 Monate gleich geblieben sein und das Mieterhöhungsverlangen darf dem Mieter frühestens nach Ablauf eines Jahres seit der letzten Mieterhöhung zugehen. Wird eine Mieterhöhung vor Ablauf dieser beiden Fristen verlangt, ist sie unwirksam. Die verlangte Miete darf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung wird mit Hilfe des Mietspiegels berechnet.

Neben der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem qualifizierten Mietspiegel ist die Kappungsgrenze zu beachten. Gemäß der Sächsischen 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.

Gültigkeit und Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ab 24.06.2021 für Mietwohnungen im Stadtgebiet von Leipzig² zum gegenwärtigen Gebietsstand und löst den Mietspiegel 2018 ab.

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

- 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, Gemeinschaftsunterkünften),
- 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 Badezimmer - soweit vorhanden - von anderen Mietparteien mitbenutzt werden und
- Wohnungen, für die eine Gefälligkeitsmiete vereinbart wurde.

Weiterhin kann der Mietspiegel **nicht** für vermieteten Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und für Wohnungen

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

angewandt werden.³

Datengrundlage und Berechnungsmethode

Datengrundlage für die Berechnung waren die Adressen von 30.060 Haushalten (Bruttostichprobe), die über ein Zufallsverfahren ermittelt wurden. Von diesen waren 3.000 Adressen für die Vermieterbefragung vorgesehen. Die übrigen 27.060 Haushalte wurden gebeten, den Fragebogen über das Internet auszufüllen.

² Der Leipziger Mietspiegel 2020 könnte in angrenzenden Gemeinden aufgrund der Berücksichtigung spezifischer örtlicher Wohnlagen nicht anwendbar sein.

Wurde diese Möglichkeit nicht genutzt, wurde im zweiten Schritt ein Papierfragebogen zugesandt. Die Befragung fand im Zeitraum von September bis November 2020 statt. Erfragt wurden die im August 2020 zu entrichtende Grundmiete, die Vorauszahlung für die Betriebs- und Heizkosten sowie Merkmale zur Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung.

Nach Ausschluss von Wohnungen, deren Grundmiete in den vergangenen sechs Jahren nicht angepasst wurde, die nicht im Geltungsbereich des Mietspiegels liegen sowie Fragebögen mit unplausiblen Antworten und „Ausreißern“⁴ verblieben 6.310 Datensätze für die Auswertung. Die Fragen zur Energieeffizienz und den Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Wohnung konnten überwiegend nur von Vermieterseite hinreichend präzise beantwortet werden, da den Mietern die energetischen Kennwerte in der Regel nicht bekannt sind. Aufgrund der unvollständigen Aussagen mussten die Angaben zur Energieeffizienz und den Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen aus den Berechnungen ausgeschlossen werden.

Die Berechnung des Mietspiegels erfolgte mittels eines (multiplen linearen) Regressionsmodells. Die in den Tabellen (Seite 5 bis 13) angegebenen Einflussvariablen wurden unter den Prämissen ermittelt, dass sie einen mietpreisbildenden (signifikanten⁵) 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 Baualter, Wohnungsgröße und Ausstattungsmerkmalen der Mittelwert der Miete berechnet werden. Darüber hinaus werden für jede Baualterklasse 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 12 angegeben.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung gemäß § 558 Abs. 2 BGB ist das Ergebnis des Mittelwerts der Miete je m² Wohnfläche unter Berücksichtigung der Einordnung in den Spannbereich. Für eine ausführliche Darstellung der Methodik wird als Anlage zum Mietspiegel 2020 der Methodenbericht veröffentlicht, der kostenfrei unter www.leipzig.de/mietspiegel zur Verfügung steht.

³ Für so ausgestattete Wohnungen standen keine oder zu wenig Datensätze zur Verfügung.

⁴ Erklärung dazu: siehe Stichwortverzeichnis

⁵ Erklärung dazu: siehe Stichwortverzeichnis

Der Leipziger Mietspiegel 2020

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Hilfe der Mietspiegeltabellen

In diesem Kapitel ist die Anwendung der Mietspiegeltabellen Schritt für Schritt erklärt. Erklärungsbedürftige Begriffe werden erläutert. Bitte gehen Sie so vor, dass Sie alle Zwischenergebnisse notieren und am Ende zusammenrechnen. Kästchen mit durchgezogenen Linien sind auszufüllen. Kästchen mit gestrichelten Linien können ausgefüllt werden, wenn das jeweilige Merkmal zutreffend ist.

Alle Ausstattungsmerkmale⁶ können nur dann Berücksichtigung finden, wenn diese durch den Vermieter eingebaut, installiert oder zur Verfügung gestellt wurden.

Die Tabellen sind vollständig und zusammenhängend ab Seite 22 dieser Broschüre abgebildet.

Grundbetrag nach Baujahr und Wohnfläche

Im ersten Schritt wird der Grundbetrag durch das Baujahr und die Wohnfläche der entsprechenden Wohnung ermittelt. Das Baujahr 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.

Die Wohnfläche ist die Fläche, die im Mietvertrag zu finden ist. Der Zu- oder Abschlag für die Wohnfläche wird von dem Betrag, der aus dem Baujahr resultiert, hinzu addiert/ abgezogen.

Baujahr	vor 1919	5,55 €		
	1919 bis 1945			
	1946 bis 1960	5,44 €		
	1961 bis 1991 und kein Plattenbau	5,18 €		
	1961 bis 1991 und Plattenbau ⁷	5,77 €		
	1992 bis 2004	6,09 €		
	2005 bis 2014	6,61 €		
	ab 2015			
Wohnfläche	bis 45 qm	+0,84 €		
	ab 45 qm bis unter 70 qm	+/-0,00 €		
	ab 70 qm bis unter 90 qm	-0,15 €		
	ab 90 qm bis unter 115 qm	-0,28 €		
	ab 115 qm bis unter 130 qm	-0,34 €		
	ab 130 qm	-0,59 €		
Zwischenergebnis: Grundbetrag				€

⁶ siehe dazu „Ausstattung der Wohnung“ im Stichwortverzeichnis

⁷ siehe dazu „Plattenbau“ im Stichwortverzeichnis

Art der Wohnung

Nun erfolgt die Berücksichtigung der Zu- und Abschläge, die sich auf die Art der Wohnung beziehen.

Der Zuschlag für den Erstbezug nach Sanierung seit 2014 ist zu berücksichtigen, wenn drei der folgenden fünf Merkmale direkt vor Bezug der Wohnung erneuert wurden:

- Sanitärausstattung
- Fußboden
- Innentüren
- Elektroinstallation
- Fenster

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

Die Zu- und Abschläge sind zu summieren und als Zwischenergebnis zu erfassen. Das Zwischenergebnis ist in die Tabelle „Ermittlung des Mittelwerts“ auf Seite 11 zu übertragen.

Erstbezug	nach Sanierung seit 2014	+0,22 €		<input type="text"/>
	in eine neu gebaute Wohnung seit 2014	+0,60 €		
Art der Wohnung	Erdgeschosswohnung	-0,12 €		<input type="text"/>
	Dachgeschosswohnung	-0,18 €		
Zwischenergebnis: Art der Wohnung				<input type="text"/> €

Zustand des Wohngebäudes

Beurteilen Sie nun bitte den Zustand des Wohngebäudes anhand der folgenden Skala:

Durchgehend gepflegt, renoviert, gut erhalten: Das jeweilige Merkmal zeigt keine nennenswerten Schäden oder Abnutzungserscheinungen. Abnutzungsspuren und kleinere Schäden werden zeitnah beseitigt. Größere Reparaturen oder Ausbesserungsmaßnahmen sind aktuell nicht nötig. *Beispiel: Das Treppenhaus wurde vor wenigen Jahren renoviert und ist, abgesehen von einer Schramme im Wandputz, die ein Mieter beim Einzug verursacht hat, in neuwertigem Zustand.*

Zum Teil erneuerungsbedürftig: Das Merkmal zeigt Abnutzungserscheinungen oder Schäden, die aber die Funktion nicht behindern. Größere Ausbesserungsmaßnahmen oder Reparaturen sind nicht unbedingt nötig. *Beispiel: Die Hauseingangstür wurde vor einigen Jahren erneuert. Der Anstrich müsste bald erneuert werden, die Tür schließt aber sicher und ist auch sonst nicht beschädigt.*

Ungepflegt, weitgehend erneuerungsbedürftig: Schäden und Abnutzungserscheinungen sind so umfangreich, dass die Funktionsweise beeinträchtigt ist. Größere Ausbesserungsarbeiten, Reparaturen bis hin zur Sanierung sind zeitnah notwendig. *Beispiel: Der Hausflur wurde zuletzt vor vielen Jahren renoviert. Die Fliesen im Hausflur sind stark abgenutzt und gerissen. Die Strukturoberfläche der Fliesen ist abgetreten. Bei Nässe besteht Rutschgefahr.*

Bitte bewerten Sie den Zustand der folgenden fünf Merkmale und ermitteln Sie die Gesamtpunktzahl.

	Durchgehend gepflegt, renoviert, gut erhalten 3 Punkte	Zum Teil erneuerungsbedürftig 2 Punkte	Ungepflegt, weitgehend erneuerungsbedürftig 1 Punkt	
Fassade				
Fenster				
Hauseingangstür und Eingangsbereich				
Treppenhaus				
Außenbereich des Hauses/der Wohnanlage				
Gesamtpunktzahl Zustand des Wohngebäudes				<input type="text" value="Punkte"/>

Bewerten Sie nun den Zustand des Wohngebäudes insgesamt anhand der erreichten Punktzahl. Der sich ergebende Zu- oder Abschlag ist als Zwischenergebnis zu erfassen. Das Zwischenergebnis ist in die Tabelle „Ermittlung des Mittelwerts“ auf Seite 11 zu übertragen.

Zustand des Wohngebäudes	15 Punkte entsprechen sehr gepflegt	+0,07 €	<input type="text" value=""/>
	11 bis 14 Punkte entsprechen eher gepflegt	+/-0,00 €	
	10 Punkte und weniger entsprechen eher ungepflegt	-0,13 €	
Zwischenergebnis: Zustand des Wohngebäudes			<input type="text" value="€"/>

Ausstattung, Beschaffenheit und energetische Qualität

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind eine Vielzahl von weiteren Ausstattungsmerkmalen, die die Wohnung und das Gebäude betreffen, zu betrachten. Die Zu- und Abschläge sind zu summieren und als Zwischenergebnis zu erfassen. Alle Zwischenergebnisse sind in die Tabelle „Ermittlung des Mittelwerts“ auf Seite 11 zu übertragen.

Ausstattungsmerkmale zur Heizung

Heizung	Fußbodenheizung in mindestens einem Wohnraum vorhanden	+0,57 €	<input type="text" value=""/>
	Fußbodenheizung im Bad vorhanden	+0,26 €	
Zwischenergebnis: Ausstattungsmerkmale zur Heizung			<input type="text" value="€"/>

Ausstattungsmerkmale der Küche

Der Abschlag für den Spritzschutz im Arbeitsbereich muss dann berücksichtigt werden, wenn ein Schutz im Arbeitsbereich, z. B. in Form von Fliesen, vorhanden ist und vom Vermieter gestellt wurde. Dieser Abschlag trifft nicht zu, wenn eine vom Vermieter gestellte Einbauküche vorhanden ist.

Der Zuschlag für die Einbauküche trifft dann zu, wenn die Küche vom Vermieter gestellt wurde und aus fest montierten Küchenmöbeln inklusive Elektrogeräten besteht. Die Einbauküche muss im Wohnungsmietvertrag erwähnt sein, es darf kein extra Mietvertrag für die Küche vereinbart worden sein.

Küche	Einbauküche (vom Vermieter gestellt)	+0,30 €	<input type="text"/>
	Spritzschutz im Arbeitsbereich	-0,10 €	<input type="text"/>
Zwischenergebnis: Ausstattungsmerkmale zur Küche			<input type="text"/> €

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 der Zuschlag gerechtfertigt.

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

Eine bodengleiche oder ebenerdige Dusche ist eine stufenlos begehbare und befahrbare Dusche. Wenn diese vorhanden ist, dann ist der Zuschlag zu berücksichtigen.

Es erfolgt ein Abschlag für den ungefliesten Nassbereich, wenn keine Fliesen oder kein gleichwertiger Wandbelag (nicht Fußboden), der gegen Nässe schützt, mindestens im Bereich von Dusche, Badewanne und Waschbecken vorhanden sind.

(Haupt-) Badezimmer	mehr als ein Badezimmer	+0,31 €	<input type="text"/>
	Handtuchwandheizkörper	+0,23 €	<input type="text"/>
	bodengleiche/ ebenerdige Dusche	+0,38 €	<input type="text"/>
	Badezimmer im Nassbereich (Wandbelag) ungefliest und kein gleichwertiger Nässeschutz	-0,35 €	<input type="text"/>
	unverkleideter Spülkasten	-0,17 €	<input type="text"/>
Zwischenergebnis: Ausstattungsmerkmale zum Badezimmer			<input type="text"/> €

Ausstattungsmerkmal „Fußboden“

Hier ist der überwiegende Bodenbelag in den Wohnräumen maßgebend. Ausschlaggebend ist im Zweifel der Belag, der die größte Fläche einnimmt. Küche, Badezimmer, Flur und Abstellräume bleiben dabei unberücksichtigt.

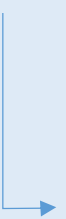
Hochwertiger Designbelag ist ein sehr strapazierfähiger Fußbodenbelag. Er ist aus Vinyl und wird in Planken verlegt. Durch seine Optik kann er mit Holz-, Stein- oder Metallbelägen verwechselt werden. Davon grenzt sich der Standard-PVC-Belag ab. Der Standard-PVC-Belag wird von der Rolle verlegt.

Fußboden	PVC-Belag (Standard), Teppichboden		+/-0,00 €		<input type="text"/>
	Dielen		+0,20 €		
	Laminat		+0,32 €		
	Fliesen		+0,45 €		
	Parkett		+0,65 €		
	Designbelag		+0,76 €		
Zwischenergebnis: Ausstattungsmerkmal "Fußboden"					€

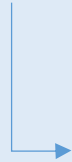
Ausstattungsmerkmale zu den Fenstern

Der Zuschlag für die abschließbaren Fenstergriffe ist dann zu berücksichtigen, wenn alle Fenstergriffe in einer Wohnung abschließbar sind. Davon ausgenommen sind Oberlichter.

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

Fenster	abschließbare Fenstergriffe an allen Fenstern (außer Oberlichter)		+0,24 €		<input type="text"/>
	Rollläden/ Jalousien, außen, zumindest teilweise vorhanden	nicht elektrisch bedienbar	+0,14 €		
		mindestens teilweise elektrisch bedienbar	+0,34 €		
Zwischenergebnis: Ausstattungsmerkmale zu den Fenstern					€

Weitere Ausstattungsmerkmale

weitere Ausstattungsmerkmale	Balkon oder Terrasse (tatsächliche Größe)	bis 3 qm	+0,14 €		<div style="border: 1px dashed black; width: 100px; height: 20px;"></div> <div style="border: 1px dashed black; width: 100px; height: 20px;"></div> <div style="border: 1px dashed black; width: 100px; height: 20px;"></div>
		größer als 3 qm bis 10 qm	+0,17 €		
		größer als 10 qm	+0,41 €		
	Deckenspots in Flur, Küche oder Bad vorhanden		+0,13 €		
	Aufzug		+0,17 €		
Zwischenergebnis: weitere Ausstattungsmerkmale				€	

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

Lagemerkmale

Die Lageeinordnung erfolgt auf Grundlage der Lagekarte des Leipziger Mietspiegels 2020. Die Lagekarte steht Ihnen auf den Seiten 14 und 15 des Mietspiegels zur Verfügung. Für eine detaillierte und adressbezogene Einordnung nutzen Sie bitte die Adresszuordnung zum Leipziger Mietspiegel 2020 auf www.leipzig.de/mietspiegel. Gern können Sie auch über das Bürgertelefon der Stadt Leipzig (0341 123-0) Ihre adressbezogene Lagekategorie erfragen.

Wenn sich die zu beurteilende Wohnung im Stadtbezirk Zentrum befindet und zusätzlich die nächste Erholungsfläche unter 250 m erreichbar ist, dann ist der Zuschlag zu berücksichtigen.

Wenn sich das Gebäude an einer Straße mit Straßenbahn, an einer Bahnanlage, in einem fluglärmbelasteten oder in einem industrie-/gewerbelärbelasteten Bereich befindet, dann ist der Abschlag zu berücksichtigen. Hierbei reicht es aus, wenn eines der Merkmale zutreffend ist.

Hinweis zur Anwendung des Adressverzeichnisses:

Mit Hilfe des Adressverzeichnisses, unter www.leipzig.de/mietspiegel, kann neben der Lagekategorie die Einschätzung über die Entfernung zur nächsten Erholungsfläche sowie die Einschätzung über die Lage an einer Straße mit Straßenbahn und die Lage an einer befahrenen bzw. aktiven Bahnanlage erfolgen.

Das Adressverzeichnis wird quartalsweise aktualisiert, damit auch neu entstandene Adressen zugeordnet werden können. Lediglich – nach Veröffentlichung des Mietspiegels 2020 – neu entstandene Erholungsflächen oder Veränderungen von Bereichen, die einer Lärmbelastung unterliegen, kann das Adressverzeichnis nicht abbilden. Diese müssen selbst eingeschätzt werden.

Wohnlage (siehe Adressverzeichnis)	Geschosswohnungsbau (G)	einfach	-0,17 €	→
		mittel	+/-0,00 €	
		gut	+0,42 €	
		sehr gut	+0,58 €	
	sonstige Bebauung (S)	mittel	+0,14 €	
		gut	+1,16 €	
sehr gut				
weitere Lagekriterien	Erholungsfläche unter 250 m erreichbar und Innenstadtlage		+0,18 €	→
	Das Haus befindet sich	an einer Straße mit Straßenbahn.	-0,09 €	
		an einer befahrenen/aktiven Bahnanlage ⁸ .		
		in einem fluglärmbelasteten Bereich ⁹ .		
in einem industrie-/ gewerbelärmbelasteten Bereich ¹⁰ .				
Zwischenergebnis: Lagemerkmale			€	

Ermittlung des Mittelwerts der Miete

Vom Grundbetrag ausgegangen, sind alle Zwischenergebnisse zu addieren oder abzuziehen. Im Ergebnis steht der Mittelwert der Miete. Sollten keine zusätzlichen wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale vorliegen, empfiehlt es sich, den Mittelwert als ortsübliche Vergleichsmiete heranzuziehen.

Übertrag der Zwischenergebnisse	Grundbetrag	€
	Art der Wohnung	€
	Zustand des Wohngebäudes	€
	Heizung	€
	Küche	€
	Badezimmer	€
	Fußboden	€
	Fenster	€
	weitere Ausstattungsmerkmale	€
	Lagemerkmale	€
Mittelwert der Miete je m²		€

⁸ Erklärung dazu: siehe Stichwortverzeichnis

⁹ Erklärung dazu: siehe Stichwortverzeichnis

¹⁰ Erklärung dazu: siehe Stichwortverzeichnis

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 vorhanden sind, weil sie entweder für eine statistisch fundierte Darstellung nicht mietspreisbildend (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 vom Mittelwert subtrahiert bzw. addiert.

Baujahr der Wohnung	unterer (-) und oberer (+) Spannwert				
Baujahr vor 1919	-	0,87 €	<table border="1"> <tr> <td>(-)</td> </tr> <tr> <td>(+)</td> </tr> </table>	(-)	(+)
	(-)				
(+)					
+	0,87 €				
Baujahr 1919 bis 1945	-	0,87 €			
	+	0,87 €			
Baujahr 1946 bis 1960	-	0,60 €			
	+	0,54 €			
Baujahr 1961 bis 1991 Plattenbau ¹¹	-	0,62 €			
	+	0,61 €			
Baujahr 1961 bis 1991 kein Plattenbau	-	0,60 €			
	+	0,54 €			
Baujahr 1992 bis 2004	-	0,96 €			
	+	0,87 €			
Baujahr 2005 bis 2014	-	0,97 €			
	+	1,18 €			
Baujahr ab 2015	-	1,04 €			
	+	0,97 €			

Gesamtabweichung nach unten (Mittelwert minus Übertrag des unteren Spannwertes)	
Mittelwert der Miete pro Quadratmeter	
Gesamtabweichung nach oben (Mittelwert minus 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 13) 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. Selbstverständlich dürfen Merkmale, die bereits in die Berechnung des Mittelwertes der Miete nach den Tabellen der Seiten 5 bis 11 einfließen, **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.

¹¹ siehe dazu „Plattenbau“ im Stichwortverzeichnis

wohnerwerthörende Merkmale	zentraler Waschmaschinenraum mit Fremdgeräten	+0,15 €
	allein nutzbarer Garten	+0,11 €
	Deckenspots in mindestens einem Wohnraum	+0,11 €
	Fenster überwiegend dreifach-verglast	+0,09 €
	Bidet	+0,07 €
	Mindestens ein Badezimmer nicht über Flur erreichbar	+0,06 €
	Maisonette-, Galerie-, Loft- oder Penthauswohnung	+0,05 €
	Zusätzlicher Kamin bzw. Kaminofen	+0,05 €
	zusätzliche Gästetoilette	+0,04 €
	zusätzliche Haltegriffe im Bad	+0,03 €
	amerikanische Küche	---

wohnerwertmindernde Merkmale	dezentrale Warmwasserversorgung (über Boiler oder Durchlauferhitzer)	-0,08 €
	Elektroleitungen über Putz	-0,03 €
	Wohnungstür mit Wabenkern	-0,03 €
	Küche nicht über Flur erreichbar	-0,03 €
	Badezimmer ohne Fenster	-0,02 €
	fußläufige Distanz zur nächsten Haltestelle des ÖPNV von mehr als 750 m	---
	Fehlen eines vom Vermieter gestellten Bodenbelags in den Wohnräumen	---
	Wohnung im Souterrain	---

Hinweis zur Berücksichtigung der Zu- und Abschläge im unteren und oberen Spannungsbereich

Der ausgewiesene Zu- oder Abschlag dient als Richtwert und kann über den Mittelwert hinaus berücksichtigt werden. Diesen Richtwert zu nutzen, empfiehlt sich, wenn einzelne Merkmale zutreffen sind. Die Empfehlung, bei mehreren wohnwerterhöhenden oder -mindernden Merkmalen den Spannungsbereich auszuschöpfen, bleibt davon unberührt.

Es können auch mehrere Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, dabei müssen diese miteinander subtrahiert oder addiert werden.

**Dabei gilt immer:
Der untere und der obere Spannungswert darf nicht überschritten oder unterschritten werden.**

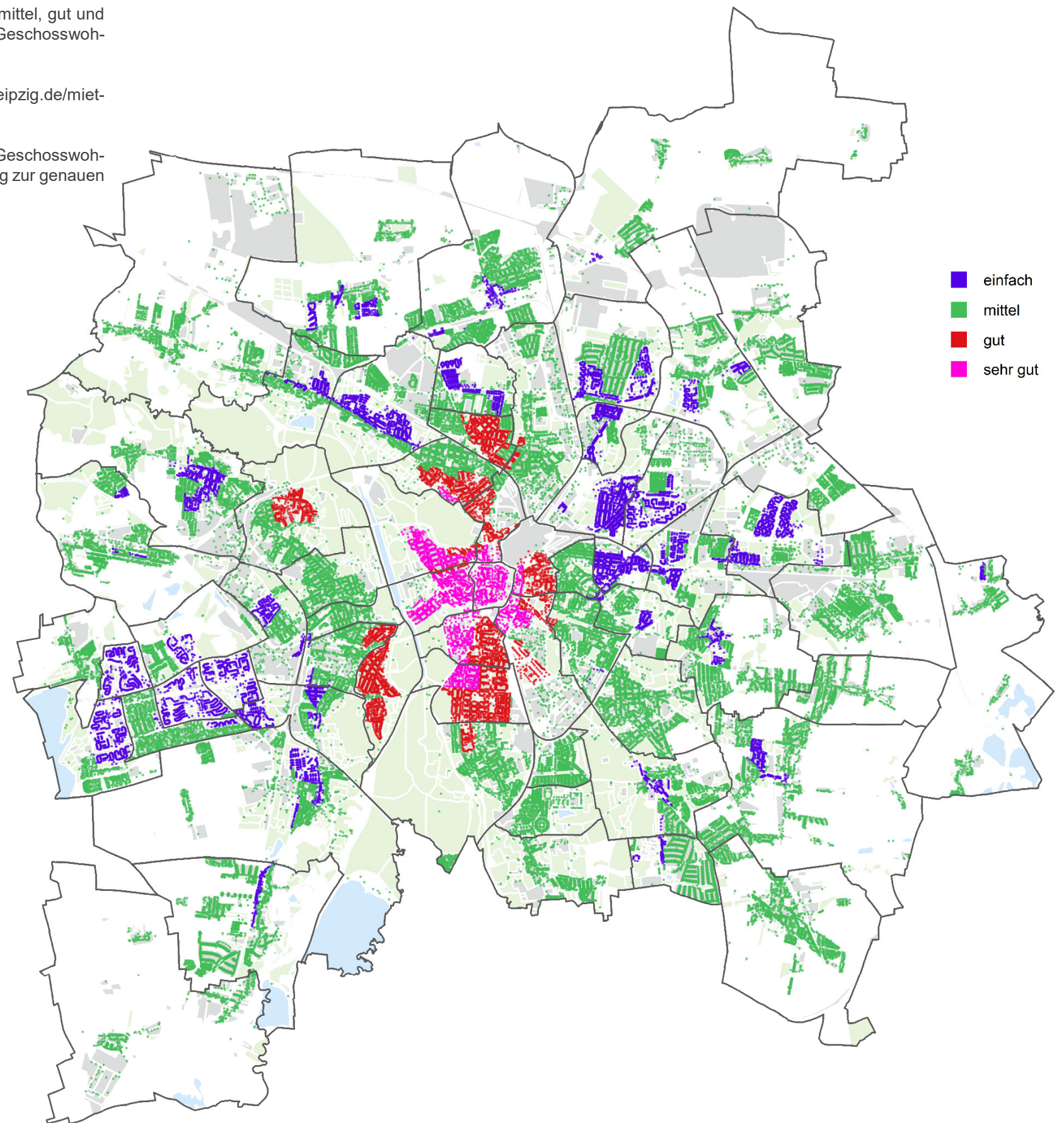
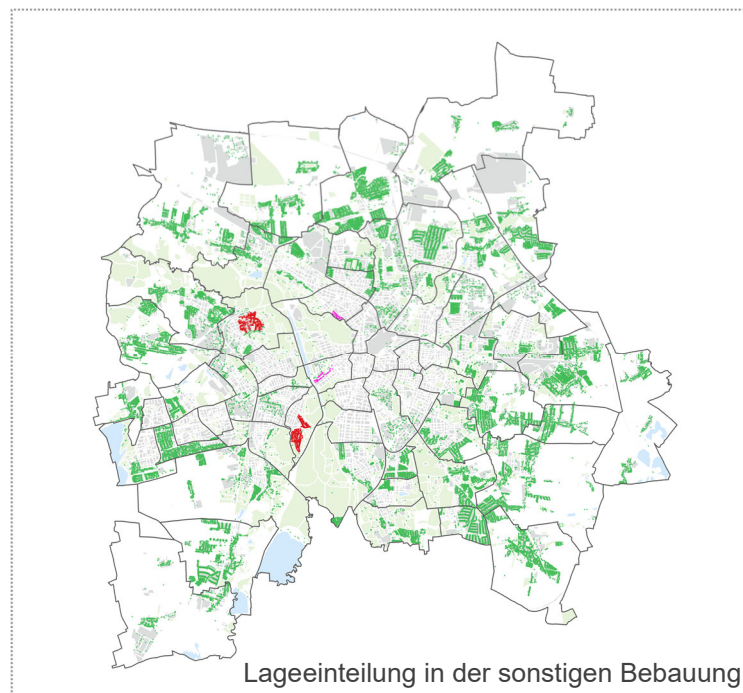
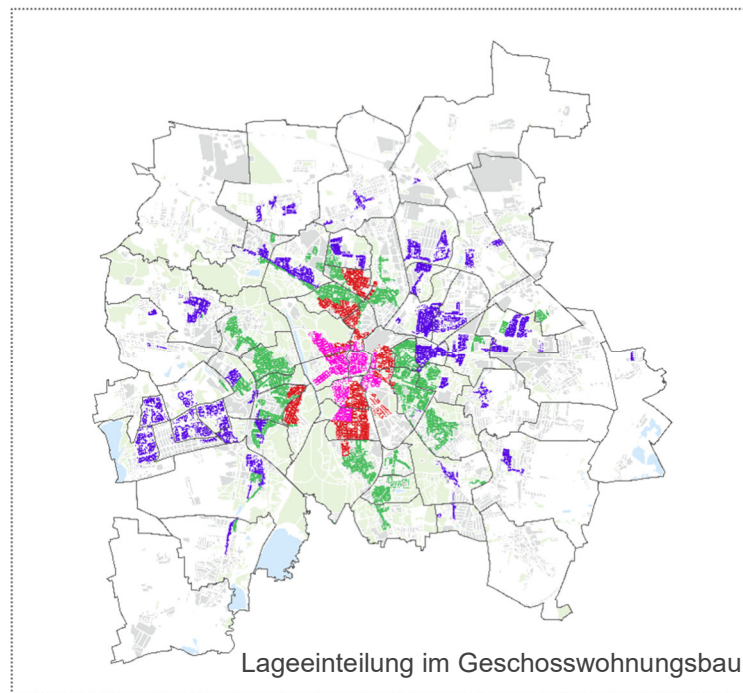
Nicht für alle hier aufgeführten Merkmale konnte im Rahmen der Mietspiegelberechnung ein Zu- oder Abschlag ermittelt werden. Diese Merkmale können dennoch für die Begründung des Spannungsbereichs herangezogen werden.

Die Lagekarte des Leipziger Mietspiegels 2020

Die nebenstehende Lagekarte zeigt einen Überblick über die Verteilung der Kategorien einfach, mittel, gut und sehr gut im gesamten Stadtgebiet. Bei dieser Lagekarte ist für die übersichtliche Darstellung der Geschosswohnungsbau und die sonstige Bebauung zusammengeführt.

Für die genaue Bewertung der Lagekategorie empfiehlt sich die Adresszuordnung unter www.leipzig.de/mietspiegel zu verwenden oder über das Bürgertelefon unter 0341 123-0 zu erfragen.

Die unten dargestellten Lagekarten geben einen Überblick über die Einteilung der Lagen nach Geschosswohnungsbau und sonstige Bebauung. Auch hier empfiehlt sich wie oben genannt die Adresszuordnung zur genauen Bewertung zu nutzen.



Stichwortverzeichnis

Amerikanische Küche	ist eine Küche, die sich nicht in einem separaten Raum befindet, sondern in einem Wohnraum 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 2020 erläutert ab Seite 18 (Abschnitt 4.2) ausführlich den Ausschluss nicht-ortsüblicher Wohnung.
Ausstattung der Wohnung	sind die Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Vom Mieter 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 Körperreinigung und -pflege 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 oder mit Rollstuhl befahrbare Dusche.
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). 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.
Designbelag	ist ein besonders <i>hochwertiger</i> und 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.
dezentrale Warmwasserversorgung	Warmwasseraufbereitung direkt an der Wasserentnahmestelle (z.B. über Boiler oder Durchlauferhitzer), Funktion unabhängig vom Heizsystem.
Einbauküche	Möblierung der Küche mit fest montierten Küchenmöbeln und Elektrogeräten, die vom Vermieter gestellt werden.
fluglärmbelasteter Bereich	Als Fluglärm wird Lärm bezeichnet, der von Luftfahrzeugen – insbesondere von Flugzeugen – erzeugt wird.
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.
Gästetoilette	ist ein zusätzlicher Raum mit Toilette innerhalb der Wohnung.
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.).
industrie- und gewerbelärmbelasteter Bereich	Als Gewerbelärm werden alle Lärmemissionen bezeichnet, die von gewerblichen Anlagen erzeugt werden, und der auf die Umgebung oder Nachbarschaft wirkt. Dieser wird auch als Industrielärm bezeichnet. Zur Bestimmung der Lärmemission eines Standortes kann die Lärmkartierung der Stadt Leipzig unter folgendem Link dienen: https://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/luft-und-laerm/laermschutz/laermkartierung-und-berechnungsvorschriften/
Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung	sind Fenster mit drei fertigungstechnisch verbundenen Glasscheiben.
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.
ortsübliche Vergleichsmiete	wird in § 558 Abs. 2 BGB definiert. (siehe Anhang)
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 komplett in Betonfertigteilbauweise (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 Designbelag).
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.
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.
sonstige Bebauung	Die sonstige Bebauung umfasst alle Bebauungsformen, die nicht dem Geschosswohnungsbau zuzuordnen sind. In der Regel handelt es sich dabei um eine villenartige Bebauung, Gebäude in alten Orts- und Dorflagen, die Ein- und Zweifamilienhausbebauung (auch Reihenhausbauweise) sowie Gebiete mit überwiegend gewerblicher Bebauung. Diese Gebäude werden größtenteils individuell genutzt und haben meist nur ein oder zwei Nutzungseinheiten.

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.
Wabenkern-Wohnungstür	Wohnungseingangstür besteht nicht aus massivem Material, sondern ist mit einer Hohlraumfüllung (Wabe) zwischen den Türblättern gefertigt. Es gibt keine Holzumfassungszargen (Türrahmen).
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 (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 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 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
Fax: 0341-123-9125
E-Mail: mietspiegel@leipzig.de

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

Bürgertelefon Leipzig
Tel.: 0341 123-0

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

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

Tel.: 0341 2131-277
Fax: 0341 14909793
E-Mail: info@mieterverein-leipzig.de

und Vermieter bei

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

Tel.: 0341 960-2648

Exkurs: Mietenentwicklung

Im Ergebnis der Datenerhebungen der jeweiligen Mietspiegel wird eine gesamtstädtische Durchschnittsmiete ermittelt. Diese lag für den Mietspiegel 2016 bei 5,44 €, für den Mietspiegel 2018 bei 5,54 € und liegt nun für den Mietspiegel 2020 bei 5,89 €.

Für den Mietspiegel werden seit 2020 nur 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, sind obenstehende Durchschnittsmieten ermittelt wurden.



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)¹² 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 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 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.

¹² Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42,

2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S.3256)

(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 Mieterhöhungs-verlangen 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

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde 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) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

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

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(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 Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

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

Anlage: Mietspiegeltabellen

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 pro m ²	Baujahr	vor 1919	5,55 €	
		1919 bis 1945		
		1946 bis 1960	5,44 €	
		1961 bis 1991 und kein Plattenbau		
		1961 bis 1991 und Plattenbau	5,18 €	
		1992 bis 2004	5,77 €	
		2005 bis 2014	6,09 €	
		ab 2015	6,61 €	
Zu- bzw. Abschläge pro m ²	Wohnfläche	bis 45 qm	+0,84 €	
		ab 45 qm bis unter 70 qm	+/-0,00 €	
		ab 70 qm bis unter 90 qm	-0,15 €	
		ab 90 qm bis unter 115 qm	-0,28 €	
		ab 115 qm bis unter 130 qm	-0,34 €	
		ab 130 qm	-0,59 €	
	Erstbezug	nach Sanierung ¹³ seit 2014	+0,22 €	
		in eine neu gebaute Wohnung seit 2014	+0,60 €	
	Art der Wohnung	Erdgeschosswohnung	-0,12 €	
		Dachgeschosswohnung	-0,18 €	
	Zustand des Wohngebäudes (außen und innen) ¹⁴	sehr gepflegt	+0,07 €	
		eher gepflegt	+/-0,00 €	
		eher ungepflegt	-0,13 €	
Ausstattung, Beschaffenheit und energetische Qualität				
Zu- bzw. Abschläge pro m ²	Heizung	Fußbodenheizung in mindestens einem Wohnraum vorhanden	+0,57 €	
		Fußbodenheizung im Bad vorhanden	+0,26 €	
	Küche	Einbauküche (vom Vermieter gestellt)	+0,30 €	
		Spritzschutz im Arbeitsbereich ¹⁵	-0,10 €	

¹³ Drei der folgenden fünf Merkmale müssen direkt vor Bezug der Wohnung erneuert werden: Sanitärausstattung, Fußboden, Innentüren, Elektroinstallation, Fenster

¹⁴ Die Ermittlung erfolgt über ein Punktesystem (siehe Seite 7 des Leipziger Mietspiegels 2020)

¹⁵ wenn keine vom Vermieter gestellte Einbauküche vorhanden ist

Zu- bzw. Abschläge pro m ²	(Haupt-) Badezimmer	mehr als ein Badezimmer ¹⁶		+0,31 €	
		Handtuchwandheizkörper		+0,23 €	
		bodengleiche/ ebenerdige Dusche		+0,38 €	
		Badezimmer im Nassbereich (Wandbelag) ungefliest und kein gleichwertiger Nässeschutz		-0,35 €	
		unverkleideter Spülkasten		-0,17 €	
	Fußböden ¹⁷	PVC-Belag (Standard) oder Teppichboden		+/-0,00 €	
		Dielen		+0,20 €	
		Laminat		+0,32 €	
		Fliesen		+0,45 €	
		Parkett		+0,65 €	
		Designbelag		+0,76 €	
	Fenster	abschließbare Fenstergriffe an allen Fenstern (außer Oberlichter)		+0,24 €	
		Rollläden/ Jalousien, außen zumindest teilweise vorhanden	nicht elektrisch bedienbar	+0,14 €	
			mindestens teilweise elektrisch bedienbar	+0,34 €	
	weitere Ausstattungsmerkmale	Balkon oder Terrasse (tatsächliche Größe)	bis 3 qm	+0,14 €	
			größer als 3 qm bis 10 qm	+0,17 €	
			größer als 10 qm	+0,41 €	
		Deckenspots in Flur, Küche oder Bad vorhanden		+0,13 €	
		Aufzug		+0,17 €	
	Lage				
Zu- bzw. Abschläge pro m ²	Wohnlage (Einordnung gemäß Adressverzeichnis)	Geschosswohnungsbau (G)	einfach	-0,17 €	
			mittel	+/-0,00 €	
			gut	+0,42 €	
			sehr gut	+0,58 €	
		sonstige Bebauung (S)	mittel	+0,14 €	
			gut	+1,16 €	
			sehr gut		
		weitere Lagekriterien	Erholungsfläche unter 250 m erreichbar und Innenstadtlage		
	Das Haus befindet sich ¹⁸		an einer Straße mit Straßenbahn.	-0,09 €	
			an einer befahrenen/aktiven Bahnanlage.		
in einem fluglärmbelasteten Bereich.					
in einem industrie-/ gewerbelärmbelasteten Bereich.					
Mittelwert der Miete in € je qm (Summe aus Grundbetrag und aus den Zu- und Abschlägen)				=	
Mittelwert der Miete x Wohnfläche				=	

¹⁶ vollwertiges Bad mit Wanne und/ oder Dusche

¹⁷ überwiegender Belag in den Wohnräumen

¹⁸ Der Abschlag kann – auch wenn mehrere Merkmale zutreffend sind – nur einmal angesetzt werden.

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

Abweichungen nach unten (-) und oben (+) pro m ²	Baujahr	vor 1919	(-) 0,87 € (+) 0,87 €	(-) _____ (+) _____
		1919 bis 1945	(-) 0,87 € (+) 0,87 €	
		1946 bis 1960	(-) 0,60 € (+) 0,54 €	
		1961 bis 1991 und Plattenbau	(-) 0,62 € (+) 0,61 €	
		1961 bis 1991 und kein Plattenbau	(-) 0,60 € (+) 0,54 €	
		1992 bis 2004	(-) 0,96 € (+) 0,87 €	
		2005 bis 2014	(-) 0,97 € (+) 1,18 €	
		ab 2015	(-) 1,04 € (+) 0,97 €	
Gesamtabweichung nach unten	<i>Abweichung nach unten (-) x Wohnfläche</i>		=	
Gesamtabweichung nach oben	<i>Abweichung nach oben (+) x Wohnfläche</i>		=	
unterer Spannwert der Miete	<i>Mittelwert der Miete - Gesamtabweichung nach unten</i>		=	_____
oberer Spannwert der Miete	<i>Mittelwert der Miete + Gesamtabweichung nach oben</i>		=	_____

Platz für Ihre Notizen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

LEIPZIGER MIETSPIEGEL 2020

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
Mitarbeit:	Kerstin Lehmann, Amt für Statistik und Wahlen
Layout/Druck:	Stadt Leipzig, Hauptamt
Titelfoto:	Tim Lehmann
Redaktionsschluss:	31.03.2021
Schutzgebühr:	4,00 € (zuzüglich Versandkosten)