



Leipziger Mietspiegel 2005

Schutzgebühr: 4,00 €



Stadt Leipzig

Dezernat Jugend, Soziales,
Gesundheit und Schule
Sozialamt



von der IHK zu Leipzig
öffentlich bestellte Sachverständige
für die Bewertung von
Mieten und Pachten

Dr. Maria Schunk

Öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige

Richterstraße 25
04155 Leipzig

Telefon: 0341/ 59 06 371
Telefax: 0341/ 56 43 824

Funktel.: 0171/ 20 49 528

IMMOMEX

Immobilien und Verwaltung GmbH

- Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten
- Wohneigentums- und Sondereigentumsverwaltung
- wohnungswirtschaftliche Dienstleistung
- Vermietung
- Maklertätigkeit
- Erstellung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Hans-Weigel-Str. 2
04319 Leipzig

Telefon (03 41) 65 69 0
Fax (03 41) 65 69 200

info@immomex.de
www.immomex.de

Sachverständigengemeinschaft Hintersdorf, Klein & Partschefeld

Begutachtung und Bewertung von:

- Grundstücken und Immobilien • Mieten und Pachten
- Mietminderungen • Betriebskosten
- Baumängel und Bauschäden • Mauerwerksbau
- Rohbau • Abdichtungen • Dachstühle
- Holzbauteilen • Schimmelschäden
- Versicherungsschäden (Brand, Wasser, Sturm, Einbruch)

Graßdorfer Straße 26
04425 Taucha

Axel Hintersdorf

zertifizierter Sachverständiger für Mieten und Pachten (EN 17024)
geprüfter Sachverständiger für Wertermittlung und Baukostenplanung

Telefon: 0177 – 86 13 810

Ricco Klein

Handwerksmeister für das Mauerhandwerk
Sachverständiger für Hochbau, Restaurierung u. Sanierung v. Gebäuden
geprüfter Sachverständiger für das Sachgebiet Holzschutz

Telefon: 0177 – 79 08 444

Dipl.-Ing. Christine Partschefeld

Diplom - Bauingenieur für Hochbau
Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Telefon: 0178 – 36 40 484

Telefon: 03 42 98 - 6 93 50

Telefax: 03 42 98 - 6 93 51

Vorwort zum „Leipziger Mietspiegel 2005“

Liebe Leipzigerinnen,
liebe Leipziger,

nachdem sich die Mieten auf dem Leipziger Wohnungsmarkt in den letzten vier Jahren deutlicher ausdifferenziert haben, freue ich mich, Ihnen wieder einen neuen Mietspiegel zur Verfügung stellen zu können.

Der vorliegende Mietspiegel 2005 knüpft an die bewährte Form der vorangegangenen an und erlaubt allen Anwendern, sich einen verlässlichen und kostensparenden Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete zu verschaffen.

In seiner tabellarischen Darstellung und Gestaltung entspricht er den bisherigen Mietspiegeln.

Neu an diesem Mietspiegel ist, dass er eine differenziertere Wohnungsgrößen- und Ausstattungsausweisung ausweist. Damit ergibt sich für die Anwender des Mietspiegels auch eine bessere Vergleichbarkeit von angemessenen Mieten im Zusammenhang mit den neuen Gesetzesvorschriften zum SGB II und SGB XII.

In stärkerem Maße werden Aspekte der tatsächlichen Beschaffenheit, Ausstattung und Lage zum Zeitpunkt der Erhebung berücksichtigt. Insbesondere das Lagemerkmale macht es möglich, dass erstmalig für Altbauten vor 1919 und für Neubauten ab 1991 der Teilmarkt der sehr guten Wohnungen separat ausgewiesen werden kann.



Die Ergebnisse des Mietspiegels zeigen, dass Leipzig auch weiterhin eine Stadt bleibt, wo in Abhängigkeit vom Durchschnittseinkommen der Bevölkerung ein differenziertes und bezahlbares Angebot an Mietwohnungen vorhanden ist.

Es ist jedoch zu beachten, dass die durch diesen Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten entsprechend der Vorgabe des § 558 Abs. 2 BGB nur Mieten enthalten, welche in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder (abgesehen von Veränderungen von Betriebskosten) geändert worden sind.

Ich hoffe, dass dieser Mietspiegel - wie auch seine Vorgänger - weiterhin seinen Anteil am Erhalt des sozialen Friedens in unserer Stadt leistet und mit seinen Informationen dazu beiträgt, den Wohnungsmarkt transparent zu halten.

Mein Dank gilt allen, die an der Mietspiegelerstellung beteiligt waren. Insbesondere danke ich den Mietern und Vermietern, die bereitwillig ihre Daten zur Verfügung gestellt haben, aber auch den Interessenverbänden, dem Leipziger Mieterverein und dem Leipziger Haus- und Grundeigentümerverschein, die aktiv an der Erstellung dieses Mietspiegels beteiligt waren und diesen mit tragen.

Burkhard Jung
Beigeordneter für Jugend,
Soziales, Gesundheit und Schule



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--------------------------------|----|
| Vorwort | 3 |
| Inhaltsverzeichnis | 4 |
| Vorbemerkungen zum Mietspiegel | 5 |
| Erläuterungen zum Mietspiegel | 5 |
| 1. Geltungsbereich | 5 |
| 2. Mietbegriff | 6 |
| Begriffsbestimmungen | 6 |
| 1. Ausstattung | 6 |
| 2. Art | 7 |
| 3. Größe | 7 |
| 4. Lage | 7 |
| 5. Beschaffenheit | 7 |
| Aufbau der Mietspiegelfelder | 9 |
| Mietwerterhöhende Merkmale | 9 |
| Mietspiegeltabelle | 11 |
| Hinweise zur Anwendung | 12 |
| 1. Zuordnung zum Tabellenfeld | 12 |
| 2. Einordnung in die Spanne | 12 |
| Bestandsschutz von Mieten | 12 |
| Auskünfte zum Mietspiegel | 12 |
| Anlage: Auszug aus dem BGB | 13 |

Wohnen im Grünen

STIFTUNG MEYER'SCHE HÄUSER
LEIPZIG
KLEINZSCHOCHER LINDENAU REUDNITZ

Wir bieten Ihnen:
1-5 Raum-Wohnungen
Zimmer in WG
und Gästewohnungen

Stiftung Meyer'sche Häuser Leipzig
Kurt-Kresse-Straße 91, 04207 Leipzig
Ansprechpartnerin für Kleinzschocher: Frau Kautzsch, Tel. 42 60 232
Ansprechpartnerin für Eutritzsch, Lindenau, Reudnitz: Frau Schaufler, Tel. 42 60 233
www.meyersche-haeuser.de

Impressum

| | |
|--------------------|---|
| Herausgeber: | Stadt Leipzig – Der Oberbürgermeister Dezernat Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule |
| Verantwortlich: | Sozialamt, Amtsleiter Walter Köhl |
| Redaktion: | Michael Smetanin, Sozialamt Dr. Günter Roski, Amt für Statistik und Wahlen Johannes Heinemann, Amt für Statistik und Wahlen |
| Layout/ Druck: | Stadt Leipzig, Hauptamt, Zentrale Vervielfältigung |
| Redaktionsschluss: | 30.06.2005 |

Vervielfältigungen, auch auszugsweise, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und Quellenangabe gestattet.

Schutzgebühr 4,00 €



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.

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

- Mieterverein Leipzig e.V.
- Haus & Grund Leipzig – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Leipzig und Umgebung e.V.
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
- Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ e.G. – als Vertreter der Leipziger Wohnungsgenossenschaften
- Baugenossenschaft Leipzig eG – als Vertreter der Leipziger Wohnungsgenossenschaften
- Richter des Amtsgerichtes Leipzig
- Sozialamt
- Amt für Statistik und Wahlen.

Der Arbeitskreis wurde durch Frau Prof. Dr. Ulrike Hausmann von der Hochschule Anhalt (FH)/Universität Leipzig wissenschaftlich unterstützt.

Dieser Mietspiegel beinhaltet eine amtliche Auskunft über die in Leipzig im November 2004 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Er dient zur Ermittlung der

ortsüblichen Vergleichsmiete bei bestehenden Mietverhältnissen und Neuabschlüssen von Mietverträgen.

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 04.08.05 und löst den Mietspiegel 2001 ab.

Die gesetzlichen Regelungen zu den gegebenen Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Begrenzungen sind als Anhang in dieser Schrift abgedruckt.

Die Mietspiegeltabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die „Erläuterungen zum Mietspiegel“ und die „Hinweise zur Anwendung des Mietspiegels“ genau beachtet werden.



Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für alle Wohnungen im Stadtgebiet von Leipzig in den Grenzen vom 01.01.2005. 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.

Neben den Mieten für Mehrfamilienhäuser werden in diesem Mietspiegel auch die Entgelte für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ausgewiesen, welche ab 1991 errichtet worden sind.

Dieser Mietspiegel gilt nicht für:

- 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
- Wohnungen, für die eine Gefälligkeitsmiete vereinbart wurde¹.

2. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist die Miete einschließlich etwaiger Modernisierungszuschläge, jedoch ohne Heiz-, Warmwasser- und allgemeine [kalte] Betriebskosten.

In den Mietspiegelfeldern wird die ortsübliche Netto-Kaltmiete in Euro/qm ausgewiesen.

¹ 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.a. Barthelmess, s.o. § 2 Anm. 45



Begriffsbestimmungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel weist die unter § 558 Abs. 2 BGB geforderten Wohnwertmerkmale Ausstattung, Art, Größe, Lage und Beschaffenheit aus.

Das Merkmal Ausstattung findet zunächst seine Berücksichtigung in drei Ausstattungsklassen. Zusätzlich wird es - wie auch die Merkmale Beschaffenheit und Lage - bei der Bestimmung der Wohnungsqualität herangezogen.

1. Ausstattung

Entscheidend für die Bestimmung der Ausstattung einer Wohnung ist, in welchem Zustand sie vom Vermieter übergeben wurde. Einzelne vom Mieter selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt, wenn die Kosten vom Vermieter nicht erstattet oder anderweitig vertraglich abgesichert wurden.

Der Mietspiegel geht von **drei Ausstattungsklassen** aus:

- Wohnungen mit Außentoilette (AWC)
- Wohnungen mit Innentoilette (IWC) sowie mit Bad oder Sammelheizung (SH)
- Wohnungen mit Innentoilette (IWC), Bad und Sammelheizung (SH).

Unter einem **Bad** ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der vom Vermieter mit einer Badewanne und/oder Dusche, einer Warmwasserversorgungsanlage (auch Boiler, Durchlauferhitzer oder Kohlebaudeofen) und einem Waschbecken ausgestattet ist.

Unter einer **Sammelheizung (SH)** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei

denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Auf die Art der Beheizung kommt es, anders als bei der Etagenheizung, nicht an. Eine Etagenheizung ist mit einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt.

Ebenfalls werden Gas- bzw. Elektro-Einzelöfen sowie Öl-Einzelöfen mit zentraler Ölversorgung einer Sammelheizung gleichgestellt, wenn alle Wohnräume einschließlich Küche und Bad damit ausgestattet sind.

Wurden vom Vermieter in eine Wohnung nachträglich Bad, Innentoilette oder Sammelheizung eingebaut, ist die Wohnung dann in die entsprechende Ausstattungsklasse einzuordnen.

2. Art

Das Merkmal Art, welches insbesondere die Struktur des Hauses und der Wohnung erfasst, findet in diesem Mietspiegel seine Berücksichtigung zunächst in der Unterscheidung von Mehrfamilienhäusern und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Diese Gebäudearten werden außerdem nach ihrem **Baujahr** in typische Baualtersgruppen unterteilt, weil die Wohnungsqualität verschiedener Wohnungen entscheidend durch die während bestimmter Zeitabschnitte übliche Bauweise charakterisiert wird.

So genannte „Wendebauten“, also Wohnungen der industriellen Plattenbauweise, welche in den Jahren 1991 bis 1992 fertig gestellt wurden, sind der Baualtersgruppe „1961 bis 1990“ zugeordnet.

Ab 1991 neu geschaffene Dachgeschosswohnungen sowie neu geschaffener oder wieder gewonnener Wohnraum müssen in die Baualtersgruppe „ab 1991“ eingestuft werden.

3. Größe

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der **Wohnfläche in Quadratmetern**.

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, welche ausschließlich zur Wohnung gehören, jedoch ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (z.B. Keller, Waschküchen, Dachböden, Trockenräume usw.).

Der Mietspiegel unterscheidet insgesamt fünf Wohnungsgrößenkategorien. Eine Differenzierung nach der Wohnungsgröße erfolgte jedoch grundsätzlich nur dann, wenn die Anzahl der Datensätze dies ermöglichte. Insbesondere bei Wohnungen, in denen mindestens eines der Merkmale Innentoilette, Bad bzw. Sammelheizung fehlte, war dies nicht der Fall.

4. Lage

Die Lage wird in diesem Mietspiegel erstmals insoweit berücksichtigt, als für die Baualtergruppen „vor 1919“ und „ab 1991“ eine gesonderte Spalte **„sehr gute Wohnungsqualität“** neu hinzukommt, in der die bei der Mietpreiserhebung festgestellten höheren Mieten in gepflegtem Wohnumfeld ausgewiesen werden.

5. Beschaffenheit

In diesem Mietspiegel wird die Beschaffenheit innerhalb der Kategorie **Wohnungsqualität** dargestellt.

Die **Wohnungsqualität** fasst mehrere Merkmale zusammen, welche einen Einfluss auf die Miethöhe ausüben. Sie bezieht sich neben den Ausstattungsklassen auf weitere Ausstattungsmerkmale sowie den baulichen Zustand des Gebäudes und der Wohnung. Weiterhin wird bei der sehr guten Wohnungsqualität auch die Wohnlage berücksichtigt.

Auf dem Leipziger Wohnungsmarkt haben sich in Abhängigkeit vom Baualter vier Wohnungsqualitäten herausgebildet, die wie folgt definiert sind:

- **Einfache Wohnungsqualität** liegt grundsätzlich dann vor, wenn mindestens eines der Merkmale Inntoilette, Bad oder Sammelheizung fehlt oder der Zustand des betreffenden Hauses mit seinen Gebäudebestandteilen Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Treppenhaus, Balkon und Aufzug als weitgehend erneuerungsbedürftig angesehen werden muss.
- **Mittlere Wohnungsqualität** liegt vor, wenn Inntoilette, Bad und Sammelheizung vorhanden sind und der Zustand des Hauses mit seinen Gebäudebestandteilen nicht durchgehend als ungepflegt und weitgehend erneuerungsbedürftig angesehen werden kann, jedoch die zur Erreichung der guten Wohnungsqualität genannte Mindestanzahl von Pflicht- und Wahlmerkmalen nicht erfüllt wird.
- **Gute Wohnungsqualität** liegt vor, wenn Inntoilette, Bad und Sammelheizung vorhanden sind, der Zustand des Hauses für alle genannten Gebäudebestandteile als durchgehend gepflegt, renoviert und gut erhalten angesehen werden kann und folgende zusätzliche Ausstattungsmerkmale (Pflichtmerkmale) vorliegen:
 - Fenster mit Isolierverglasung
 - Badezimmer im Nassbereich gefliest
 - Fliesen im Arbeitsbereich der Küche
 - Fehlerstrom-Schutzschalter (FI-Schalter) und Sicherungsautomaten mit Kippschalter
 - Wechselsprechanlage.

Von den folgenden sechs Ausstattungsmerkmalen (Wahlmerkmale) müssen zusätzlich mindestens zwei vorliegen:

- Aufzug
 - Balkon, Loggia bzw. Terrasse
 - Einbauküche
 - Parkett / Laminat / Teppichboden im Wohn- und Schlafbereich
 - Einbruch bzw. Feuer hemmende Wohnungstür
 - Badezimmer mit Fenster.
- **Sehr gute Wohnungsqualität** liegt vor, wenn bereits die Voraussetzungen zur guten Wohnungsqualität gegeben sind und zusätzlich das **Lagmerkmal einer überwiegend gepflegten Wohnumgebung¹ mit neu gebauten oder überwiegend sanierten Nachbargebäuden** erfüllt ist. Von den bei guter Wohnungsqualität genannten sechs Wahlmerkmalen müssen mindestens fünf vorhanden sein.

Inwieweit unterschiedliche Qualitätsstufen in den einzelnen Baualtergruppen dargestellt werden können, ist abhängig von den erforderlichen Fallzahlen eines Mietspiegelfeldes.

Die Erhebungen zum Mietspiegel lassen in der Baualtergruppe „vor 1919“ vier Wohnungsqualitäten, in den Baualtergruppen „1919 bis 1945“ und „1961 bis 1990“ drei Wohnungsqualitäten und in der Baualtergruppe „ab 1991“ zwei Wohnungsqualitäten zu. In der Baualtergruppe „1946 bis 1960“ erfolgt keine Unterscheidung nach der Wohnungsqualität.

¹ Die Wohnumgebung wird hier durch die vom Wohngebäude aus in Sichtweite befindlichen Straßenzüge gekennzeichnet.



Aufbau der Mietspiegelfelder

In den einzelnen Mietspiegelfeldern werden die jeweiligen Mietpreisspannen einschließlich des Mittelwertes ausgewiesen.

Die Spannen im Mietspiegel sind erforderlich, da Wohnungen trotz der ausgewiesenen Merkmale wie Ausstattung, Baujahr, Größe, Lage und Wohnungsqualität in der Ausgestaltung dieser Vergleichsmerkmale unterschiedlich sein können.

Ausgangspunkt der Spannenbildung ist eine der Größe nach geordnete Reihe der in der jeweiligen Kategorie erhobenen Mieten in ihrer Gesamtheit nach einer Extremwertbereinigung. Als Mittelwert wird der **Median** angegeben, der diese Reihe halbiert.

Um die Spanne bilden zu können, werden das obere und untere Sechstel der ermittelten Mietpreise ausgegliedert. Die so verbleibenden 2/3 der Mietpreise bilden nach anerkannten Grundsätzen die zulässigen Mietpreisspannen, die in den jeweiligen Feldern des Mietspiegels ausgewiesen werden.

Für die im Mietspiegel grau unterlegten Felder wurde bei der Erhebung nicht die erforderliche Mindestzahl erreicht, so dass die ausgewiesenen Werte nur zur Orientierung dienen können.

Mietspiegelfelder, die bei der Erhebung nur mit einer sehr geringen Zahl an Mietpreisen untersetzt waren, wurden entweder nicht ausgewiesen oder über mehrere Mietspiegelfelder zusammengefasst.



Mietwerterhöhende Merkmale

Die Erhebungen zu diesem Mietspiegel haben ergeben, dass neben den in den einzelnen Qualitätsstufen genannten Beschaffenheits-, Ausstattungs- und Lagemerkmalen folgende weitere Merkmale sich mietwerterhöhend innerhalb der Mietspiegelspanne auswirken können:

Ausstattungsmerkmale

- Galerie- oder Maisonettewohnung
- zusätzlich Gästebad bzw. -toilette
- Doppelwaschbecken
- Naturstein-Fußboden
- Dachgarten
- Wintergarten

Lagemerkmale

- kein oder geringer Verkehrslärm
- hoher Anteil an Grün- oder Gewässerflächen.

Die diesbezügliche Wirksamkeit der angeführten Ausstattungsmerkmale konnte allerdings aufgrund der vergleichsweise geringen Fallzahlen nur in der guten und sehr guten Wohnungsqualität nachgewiesen werden.

Der Einfluss der angeführten beiden Lagemerkmale war hingegen durchgängig mit Ausnahme der Baualtersgruppe „1961 bis 1990“ nachweisbar.

WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT

KONTAKT e.G.

Eilenburger Str. 10 · 04317 Leipzig

www.wbg-kontakt.de



Vermietungshotline:
0800/26 75 000



0341/26 75-0



s war einmal...

*Wir erzählen Ihnen keine Märchen,
um Sie als Mieter zu gewinnen.
Aber die gute Fee hat unsere
Philosophie geschrieben.*

PERSÖNLICH. FLEXIBEL. FREUNDLICH.

www.wg-unitas.de

kostenfreie Servicenummer

08 00 - 9 48 64 82

UNITAS
Wohnungsgenossenschaft eG

Leipziger Mietspiegeltabelle 2005

| Ausstattung | Wohnfläche in m ² | Baujahr | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|-----|----------|
| | | vor 1919 | | | 1919 bis 1945 | | | 1946 bis 1960 | 1961 bis 1990 ¹ | | | ab 1991 | | | | |
| | | einfach | mittel | gut | sehr gut | einfach | mittel | gut | Wohnungsqualität | einfach | mittel | gut | einfach | mittel | gut | sehr gut |
| A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | | | | |
| 1 AWC | alle Größen | 1,82 3,24 2,86 | | | | | | | | | | | | | | |
| | IWC, Bad oder SH | 2,55 4,07 3,01 | | | | 2,64 4,10 3,10 | | 3,14 3,61 3,34 | | | | | | | | |
| 3 | bis 45 | 3,89 5,26 4,71 | 4,35 5,85 5,11 | | 4,07 5,42 4,85 | 4,62 5,83 5,11 | | 4,06 5,09 4,73 | 3,07 3,83 3,37 | 3,30 5,00 4,00 | 4,60 6,02 5,34 | 4,56 7,26 5,56 | 5,21 6,91 6,02 | | | |
| | 46 bis 60 | 3,83 5,27 4,49 | 4,04 5,61 4,75 | 4,36 6,08 5,24 | 3,84 5,13 4,55 | 4,37 5,75 4,86 | | 4,07 5,11 4,71 | 2,97 3,52 3,07 | 3,28 4,86 4,00 | 4,60 5,35 4,86 | 5,00 6,67 5,98 | 5,51 6,65 6,09 | | | |
| 5 | 61 bis 75 | 2,74 4,71 3,47 | 3,98 5,64 4,84 | | 3,84 5,37 4,70 | 4,31 5,50 4,86 | | 4,07 5,11 4,71 | 3,26 4,60 3,85 | 3,95 4,97 4,47 | 5,00 6,60 5,67 | 5,01 6,39 5,63 | 5,16 6,69 5,94 | | | |
| | 76 bis 90 | 3,83 5,12 4,44 | 3,99 5,58 4,84 | | 3,57 4,91 4,16 | 4,56 5,60 5,00 | | 2,81 5,38 4,61 | 3,02 3,66 3,23 | 3,27 4,30 3,83 | 5,01 6,39 5,63 | 5,01 6,39 5,63 | 5,16 6,69 5,94 | | | |
| 7 | über 90 | 3,59 5,37 4,41 | 4,20 5,79 5,00 | 4,95 6,14 5,48 | 3,61 5,02 4,35 | 4,25 5,98 4,86 | | 2,57 4,80 4,30 | 3,20 4,00 3,81 | 5,90 6,16 5,87 | 4,60 6,16 5,87 | 5,49 7,12 6,38 | | | | |
| 8 | | Ein- bzw. Zweifamilienhäuser über 90 m ² | | | | | | | | | | | | | | |

Die grau unterlegten Felder sind mit weniger als 20 Fällen besetzt und somit nur Orientierungswerte.

¹ einschließl. Wohnungen der industriellen Plattenbauweise, welche in den Jahren 1991 und 1992 fertiggestellt wurden

Aufbau der Mietspiegelfelder:

unterer Spannwert
oberer Spannwert
Median



Hinweise zur Anwendung des Mietspiegels

1. Zuordnung zum Tabellenfeld

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung nach dem Mietspiegel zu ermitteln, sollte wie folgt vorgegangen werden:

Das für die Wohnung in Frage kommende Tabellenfeld findet man zunächst durch Zuordnung nach dem **Baujahr** des Hauses, der **Wohnungsgröße** und der vorhandenen **Ausstattungs-kategorie**.

Die weitere Zuordnung in die unterschiedlichen Stufen der **Wohnungsqualität** erfolgt nach den im Abschnitt „Beschaffenheit“ vorgegebenen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen.

2. Einordnung in die Mietpreisspanne

Als anfänglicher Ausgangswert des zutreffenden Mietspiegelfeldes wird sich zunächst regelmäßig der Mittelwert empfohlen.

Von diesem Mittelwert ausgehend wird man die weitere Einordnung des Mietpreises innerhalb der Spanne in Abhängigkeit der Bewertung der Wohnung, welche die dort vorhandenen tatsächlichen Gegebenheiten berücksichtigt, vornehmen.

Soweit ein Mietpreis oberhalb des Mittelwerts verlangt wird, ist dies nur zulässig, wenn entsprechende mietwerterhöhende Merkmale vorliegen.



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 Sozialplanung
Telefon: 123 4003

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

Mieterverein Leipzig e.V.
Rosa-Luxemburg-Str. 19/21
04103 Leipzig
Tel.: 2 13 12 77
Sprechzeiten:
Montag: 8:00 – 13:00 Uhr
Dienstag – Donnerstag: 8:00 – 13:00 und
15:30 – 19:00 Uhr

und Vermieter bei

Haus & Grund Leipzig
Haus-, Wohnungs- und Grundeigen-
tümer-Verein
Leipzig und Umgebung e.V.
Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig
Tel.: 9 60 26 48
Sprechzeiten:
Dienstag: 9:00 – 12:00 und 14:00 – 18:00 Uhr



Anlage

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

§ 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 Wohnungsförderungsgesetzes 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 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 § 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.

• Doppelpunkt •



Selneckerstraße · Connewitz



An der Lautsche · Grünau

**Zwei starke Partner
rund ums Wohnen –
Baugenossenschaft Leipzig
und Wohnungs-
genossenschaft Lipsia**
Hotline 08 00-4 67 21 00
www.leipzig-lebt-auf.de

...für Tradition und Zukunft.



**WOHNVIELFALT
PLUS**

Leben in Generationen



von der IHK zu Leipzig
öffentlich bestellte Sachverständige
für die Bewertung von
Mieten und Pachten

Dr. Maria Schunk

Öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige

Richterstraße 25
04155 Leipzig

Telefon: 0341/ 59 06 371
Telefax: 0341/ 56 43 824

Funktel.: 0171/ 20 49 528

IMMOMEX

Immobilien und Verwaltung GmbH

- Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten
- Wohneigentums- und Sondereigentumsverwaltung
- wohnungswirtschaftliche Dienstleistung
- Vermietung
- Maklertätigkeit
- Erstellung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Hans-Weigel-Str. 2
04319 Leipzig

Telefon (03 41) 65 69 0
Fax (03 41) 65 69 200

info@immomex.de
www.immomex.de

Sachverständigengemeinschaft Hintersdorf, Klein & Partschefeld

Begutachtung und Bewertung von:

- Grundstücken und Immobilien • Mieten und Pachten
- Mietminderungen • Betriebskosten
- Baumängel und Bauschäden • Mauerwerksbau
- Rohbau • Abdichtungen • Dachstühle
- Holzbauteilen • Schimmelschäden
- Versicherungsschäden (Brand, Wasser, Sturm, Einbruch)

Graßdorfer Straße 26
04425 Taucha

Axel Hintersdorf

zertifizierter Sachverständiger für Mieten und Pachten (EN 17024)
geprüfter Sachverständiger für Wertermittlung und Baukostenplanung

Telefon: 0177 – 86 13 810

Ricco Klein

Handwerksmeister für das Mauerhandwerk
Sachverständiger für Hochbau, Restaurierung u. Sanierung v. Gebäuden
geprüfter Sachverständiger für das Sachgebiet Holzschutz

Telefon: 0177 – 79 08 444

Dipl.-Ing. Christine Partschefeld

Diplom - Bauingenieur für Hochbau
Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Telefon: 0178 – 36 40 484

Telefon: 03 42 98 - 6 93 50

Telefax: 03 42 98 - 6 93 51

Wohnen bei der LWB.



Fragen Sie uns:

- nach Wohnungen in allen Größen,
in allen Wohnlagen und fast jedem Stadtteil
- nach Wohneigentum und
Eigenheimstandorten

LWB CityKiosk
Reichsstraße 13 (am Bildermuseum)
Telefon 0341 - 9 92 33 33
E-Mail: mieten@lwb.de

LWB ServiceKiosk Prager Straße
Prager Straße 21
Telefon 0341 - 9 92 39 99
E-Mail: mieten@lwb.de