



Stadt Leipzig

Leipziger Mietspiegel 2025 - 2027

Methodenbericht



Unser
Auftrag
Euer
Zuhause.

Dezernat Allgemeine Verwaltung
Amt für Statistik und Wahlen

Inhalt

1	Einführung.....	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen	4
1.2	Organisatorischer Rahmen der Mietspiegelerstellung	5
1.3	Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel	7
2	Datenerhebung	8
2.1	Überblick über den Mietwohnungsmarkt in Leipzig	8
2.2	Erhebungsgrundgesamtheit	8
2.3	Konzeption und Ziehung der Stichprobe	17
2.4	Durchführung der Erhebung	23
2.5	Durchsetzung der Auskunftspflicht	35
2.6	Datenschutz.....	36
3	Datenaufbereitung und explorative Datenanalyse	38
3.1	Zusammenführen der Daten.....	38
3.2	Datenplausibilisierung	40
3.3	Ausschluss nicht mietspiegelrelevanten Wohnraums	45
3.4	Ausschluss nicht ortsüblicher Wohnungen.....	46
3.5	Imputation fehlender Werte	48
3.6	Deskriptive Analyse	50
3.7	Non-Response-Analyse.....	56
3.8	Gewichtung.....	61
3.9	Ausschöpfung und Aufbereitung der Stichprobe.....	62
4	Abbildung der Wohnlage	67
4.1	Berücksichtigung der Wohnlageneinteilung im Mietspiegel 2025-2027	67
5	Regressionsanalyse	71
5.1	Methodischer Ansatz	71
5.2	Grundstruktur des Regressionsmodells	72
5.3	Codierung der Modellvariablen.....	76
5.4	Modellbildungsprozess	84
5.5	Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale.....	87
5.6	Finale Spezifikation des Regressionsmodells	95

5.7 Diagnose des Regressionsmodells 99

5.8 Berechnung und Interpretation der Mietpreisspannen 106

6 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete..... 110

Literaturverzeichnis 116

Tabellenverzeichnis 118

Abbildungsverzeichnis 119

Anhang 121

Impressum

Erstellt: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Autoren: Michael Naber
Martin Waschipky

Version: 1.1

Alle Rechte vorbehalten. Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Amtes für Statistik und Wahlen 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.

Änderungshistorie

Lfd.-Nr.	Version	Stand	Änderung
1	1.1	06.08.2025	Korrektur der Regressionskoeffizienten für Hinterhaus (nur MFH); Erdgeschoss (nur MFH); keine zentrale Warmwasser-Aufbereitung; sehr gute Lage – Innenstadt; Kerngebietslage in Tabelle 5-7 aufgrund eines Übertragungsfehlers.

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

1 Einführung

Der vorliegende Methodenbericht beschreibt die methodischen Hintergründe und das Verfahren zur Erstellung des Leipziger Mietspiegels 2025-2027¹.

Der Hauptzweck des qualifizierten Mietspiegels liegt in der objektiven Ermittlung von Mietentgelten, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden. Er dient sowohl einzelnen Mieter/-innen als auch Vermieter/-innen, deren Interessenverbänden, Wohnungsunternehmen, Makler/-innen, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige und differenzierte Marktübersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt und damit hilft, Mietstreitigkeiten vor Gericht zu vermeiden.

Mietspiegel werden in Leipzig seit 1997 regelmäßig erstellt. Beginnend mit dem Leipziger Mietspiegel 2016 erhielten alle Mietspiegel die Anerkennung durch den Leipziger Stadtrat als qualifizierte Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB.

Der Leipziger Mietspiegel 2025-2027 wurde – sowohl in der Datenerhebung als auch der Datenauswertung – nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden und Grundsätzen neu erstellt. Er erfüllt damit die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel und löst den Leipziger Mietspiegel 2022 nach rund zwei Jahren Geltungsdauer ab.

Der Mietspiegel stützt sich auf eine repräsentative Erhebung unter Leipziger Mieter/-innen und Vermieter/-innen, die eigens für diesen Zweck durchgeführt wurden (**Primärdatenerhebung**). Die Auswertung der erhobenen Daten erfolgte mittels wissenschaftlich anerkannter regressionsanalytischer Methoden, die sich in der Praxis als problemadäquat erwiesen haben.

Die ausführlichen Erläuterungen dieses Methodenberichts dienen als Nachweis, dass die Vorgaben der Mietspiegelverordnung (MsV) umgesetzt wurden und der qualifizierte Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Neben den sich aus § 8 Abs. 4 i. V. m. § 9 Abs. 4, § 10 Abs. 2, § 11, § 12 Abs. 3, § 14 Abs. 2, § 16 Abs. 4, § 19 Abs. 5 und § 20 MsV ergebenden Dokumentationspflichten enthält dieser Methodenbericht weitergehende Ausführungen, um die verwendete Methodik und die einzelnen Prozessschritte nachvollziehbar zu machen.

¹ Die bisherigen Leipziger Mietspiegel wurden jeweils nach dem Jahr der zugrundeliegenden Datenerhebung benannt. Um Unklarheiten für die Anwender/-innen bezüglich der Geltungsdauer zu vermeiden, wurde mit dem vorliegenden Mietspiegel auf eine Benennung entsprechend der Jahre des Geltungszeitraums umgestellt. Auf den Leipziger Mietspiegel 2022, dessen Daten zum Stichtag 01.10.2022 erhoben wurden und dessen Gültigkeit sich von Juni 2023 bis Juni 2025 erstreckt, folgt damit der vorliegende Leipziger Mietspiegel 2025-2027.

Dies ist ein wesentlicher Grundsatz des Arbeitens nach wissenschaftlichen Grundsätzen und zwingende Voraussetzung, um die Adäquanz der gewählten Vorgehensweise und damit letztlich die Zuverlässigkeit der Ergebnisse des Mietspiegels beurteilen zu können.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln finden sich im **Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB)**. Unterschieden wird dort zwischen einfachen und qualifizierten Mietspiegeln. Ein qualifizierter Mietspiegel ist dabei ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter/-innen und der Mieter/-innen anerkannt worden ist.

Mit Wirkung zum 30.12.2022 übertrug der Freistaat Sachsen mit dem Sächsischen Mietspiegelzuständigkeitsgesetz (**SächsMsZustG**) die Zuständigkeit zur Erstellung von Mietspiegeln auf die Gemeinden, die damit zuständige Behörden nach den §§ 558c und 558d BGB sind.

Einem qualifizierten Mietspiegel wird die Vermutungswirkung zugesprochen, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten korrekt wiedergibt. Sofern ein qualifizierter Mietspiegel existiert, der Angaben zur entsprechenden Wohnung enthält, muss dieser Wert im Mieterhöhungsverfahren mitgeteilt werden, auch wenn für die Mieterhöhung ein anderes Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 BGB herangezogen wurde. Dem qualifizierten Mietspiegel kommt damit eine hervorgehobene Stellung im Mieterhöhungsverfahren zu, die seine Überlegenheit gegenüber der Heranziehung nur weniger Vergleichsmieten und Sachverständigengutachten betont.

Gleichzeitig definiert der Gesetzgeber hohe Standards, die für die Qualifizierung eines Mietspiegels zu erfüllen sind. Als qualifiziert gilt ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und insbesondere den in der Mietspiegelverordnung niedergelegten Anforderungen entspricht,
2. im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst wird und nach höchstens vier Jahren neu erstellt wird. Die Anpassung kann als Fortschreibung per Stichprobe oder auf Basis des Preisindex für die Lebenshaltung erfolgen,
3. von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretungen von Mieter/-innen und Vermieter/-innen als qualifiziert anerkannt wird. Erfolgt die Anerkennung sowohl durch die nach Landesrecht zuständige Behörde als auch durch die Interessenvertretungen, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Erfüllt ein Mietspiegel diese Voraussetzungen nicht oder nicht mehr, gilt er als einfacher Mietspiegel ohne die rechtlich privilegierte Stellung eines qualifizierten Mietspiegels.

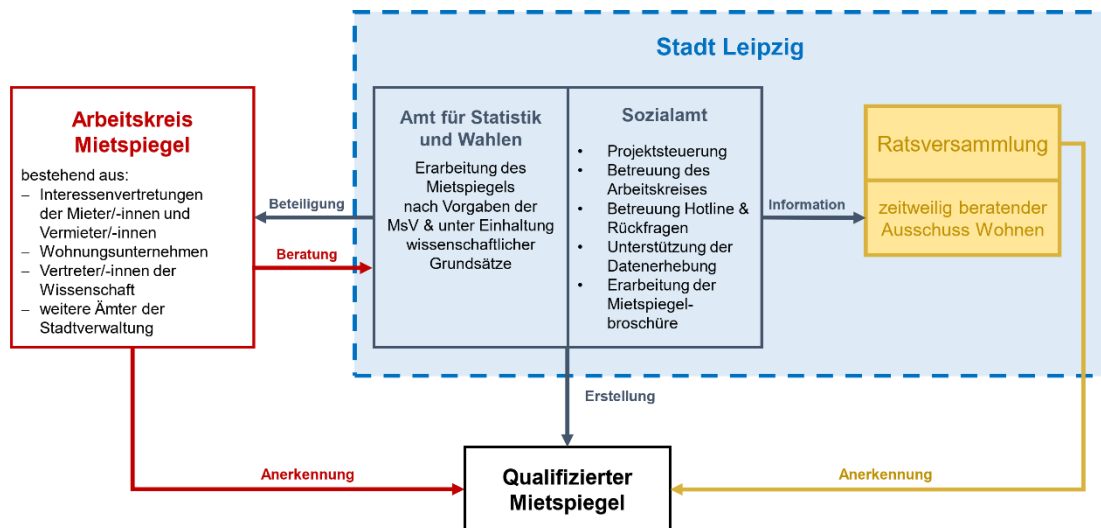
Mit Wirkung zum 01.07.2022 trat die jüngste Reform des Mietspiegelrechts einschließlich der neu erlassenen **Mietspiegelverordnung (MsV)** in Kraft. Die Reform verfolgt das Ziel, durch die Definition von Standards sowohl Rechtssicherheit als auch Akzeptanz qualifizierter Mietspiegel zu verbessern. Die in der Mietspiegelverordnung enthaltenen Vorgaben für Erhebung und Analyse der Daten sowie die Erstellung des Regressionsmietspiegels formalisieren und konkretisieren die zuvor nur implizit formulierten Standards. Durch die im Mai 2024 in komplett überarbeiteter und ausgeweiteter Form neu veröffentlichte BBSR-Publikation Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024) werden die gesetzlichen und wissenschaftlichen Vorgaben an die Mietspiegelerstellung in Form konkreter Empfehlungen zur Vorgehensweise weiter spezifiziert.

1.2 Organisatorischer Rahmen der Mietspiegelerstellung

Der Leipziger Mietspiegel 2025-2027 wurde unter Federführung des Sozialamts durch das Amt für Statistik und Wahlen neu erstellt. Die Stadt Leipzig ist gemäß § 1 SächsMs-ZustG zuständige Behörde für die Erstellung von Mietspiegeln nach den §§ 558c und 558d BGB. Das Amt für Statistik und Wahlen erfüllt als kommunale Statistikstelle nach § 9 Sächsisches Statistikgesetz (SächsStatG) die Anforderung für die Erhebung und Verarbeitung der für die Mietspiegelerstellung notwendigen Einzeldaten.

Abbildung 1-1:

Organisation der Mietspiegelerstellung



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Fachlich begleitet wurde der Prozess der Mietspiegelerstellung durch einen Arbeitskreis, dem neben den beiden für die Mietspiegelerstellung federführend zuständigen Ämtern die Vertretungen der Mieter/-innen und Vermieter/-innen sowie weitere Akteur/-innen mit Bezug zum Leipziger Mietwohnungsmarkt angehören:

- **Interessenvertretungen der Mieter/-innen und Vermieter/-innen:**
 - Deutscher Mieterbund - Mieterverein Leipzig e.V.
 - Haus & Grund Leipzig - Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e.V.
 - Plattform “wohnen bei uns” der Wohnungsbaugenossenschaften Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW), Wohnungsgenossenschaft Transport eG (WOGETRA), Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG (UNITAS), Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG (Lipsia) und Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL)
- **Wohnungsunternehmen:**
 - Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)
- **Vertreter/-innen der Wissenschaft:**
 - Prof. Dr. Ulrike Hausmann (ehem. Hochschule Anhalt)
 - Prof. Dr. Roland Schuhr (Universität Leipzig)
- **Weitere Ämter der Stadtverwaltung Leipzig:**
 - Stadtplanungsamt
 - Amt für Geoinformation und Bodenordnung
(Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Stadt Leipzig)

Beratungen des Arbeitskreises Mietspiegel

Im Zuge der Mietspiegelerstellung kam der Arbeitskreis zu insgesamt sieben Sitzungen zusammen. In der Auftaktsitzung am 01.09.2023 wurde seitens der Stadtverwaltung über das Vorhaben informiert, die Datenerhebung des neu zu erstellenden Mietspiegels als kombinierte Befragung von Mieter/-innen und Vermieter/-innen durchzuführen, wobei zu allen Wohnungen beide Parteien befragt werden sollen.

In der Sitzung vom 14.03.2024 wurden die vorab versandten Entwürfe der Fragebögen für die Befragungen der Mieter/-innen und Vermieter/-innen diskutiert und teilweise angepasst.

Aufgrund der durch juristische Fachkommentare weiter ausdifferenzierten Vorgaben der Mietspiegelreform wurde seitens der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe die Festlegung getroffen, dass der neu zu erstellende Leipziger Mietspiegel ein datenbasiertes Lagekonzept enthalten soll, dass sich auf eine statistische Analyse vor Ort feststellbarer Merkmale stützt. Mit der Erstellung eines den Anforderungen des § 19 MsV entsprechenden

Lagekonzepts wurde nach Ausschreibung im August 2024 die **FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH** beauftragt. Die für das Lagekonzept notwendigen Geodaten wurden durch die Stadt Leipzig bereitgestellt.

Vor Beginn der Mietspiegelerhebung nahm der Arbeitskreis im September 2024 noch einige letzte Anpassungen am Fragebogen vor. Außerdem wurde der Arbeitskreis über die Ausschreibung des datenbasierten Lagekonzepts und die Rolle des Arbeitskreises im Prozess der Lageerstellung informiert.

In zwei Sitzungen im Oktober 2024 und Januar 2025 befasste sich der Arbeitskreis mit der Auswahl der Eichgebiete, die zur Kalibrierung des Lagemodells genutzt wurden und nahm nach Vorstellung des finalen Lagekonzepts noch begründete Umstufungen der Lagebewertung in einzelnen Gebieten vor.

Anfang März 2025 erfolgte die Information des Arbeitskreises über den Abschluss der Mietspiegelerhebung, erste deskriptive Auswertungen der erhobenen Daten sowie die vorgenommenen Plausibilisierungs- und Aufbereitungsschritte. Daneben wurden Möglichkeiten zur Berücksichtigung der energetischen Beschaffenheit im Mietspiegel vorgestellt und diskutiert.

Das finale Mietspiegelmodell wurde dem Arbeitskreis Ende März 2025 übergeben. Für Rückfragen und Prüfaufträge fanden mehrere Individualtermine am 04.04.2025 und am 10.04.2025 mit Mitgliedern des Arbeitskreises statt. In der letzten Sitzung des Arbeitskreises am 10.04.2025 wurde zudem über die Anerkennung des Mietspiegels beraten.

1.3 Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel

Der Leipziger Mietspiegel 2025-2027 wurde am 10.04.2025 durch den *DMB Mieterverein Leipzig e.V.* als Interessenvertretung der Mieter/-innen und am 16.04.2025 durch *Wohnen bei uns – Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften* als Interessenvertretung der Vermieter/-innen sowie am 25.06.2025 durch Beschluss des Leipziger Stadtrats als qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB anerkannt (siehe Anhang). Aufgrund der Qualifizierung wird gesetzlich vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht und die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergibt.

Der Leipziger Mietspiegel 2025-2027 gilt von 01.07.2025 bis einschließlich 30.06.2027 als qualifizierter Mietspiegel.

2 Datenerhebung

2.1 Überblick über den Mietwohnungsmarkt in Leipzig

Für einen Überblick über den Umfang des Wohnungsbestands in Leipzig und die Struktur des Mietwohnungsmarktes, können die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) des Zensus 2022 herangezogen werden, die im Rahmen der Mietspiegelerstellung gem. § 1 Abs. 5 Art. 238 EGBGB an die für die Erstellung zuständige Stelle übermittelt werden dürfen. Diese Zahlen dienen dem Verständnis und der Einordnung der in Kap. 2.2 generierten Erhebungsgrundgesamtheit.

Zum Stichtag 15.05.2022 waren in Leipzig von 354.898 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 12,6 Prozent vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin bewohnt und 81,9 Prozent zu Wohnzwecken vermietet. Weitere 5,4 Prozent der Wohnungen waren leerstehend, 0,1 Prozent waren privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen. Die Gesamtheit der zu Wohnzwecken vermieteten oder leerstehenden Wohnungen (zusammen 87,3 Prozent oder 309.889 Wohnungen) werden als potentiell vermietbarer Wohnraum angenommen.

Rund 10,7 Prozent der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum entfallen laut Zensus 2022 auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (nicht mehr als zwei Wohnungen an einer Adresse). Dieses Marktsegment spielt jedoch für den Leipziger Mietwohnungsmarkt lediglich eine untergeordnete Rolle, da nur 4.751 Häuser oder 12,6 Prozent des Bestands an Ein- und Zweifamilienhäusern vermietet waren, während der überwiegende Teil im Eigentum bewohnt war.

Neben diesen Angaben lässt die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 jedoch keinen Rückschluss zu, welcher Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten oder leerstehenden Wohnungen die Bedingungen erfüllt, für die Berechnung des Leipziger Mietspiegels herangezogen zu werden.

2.2 Erhebungsgrundgesamtheit

Die **Erhebungsgrundgesamtheit** umfasst gemäß § 2 Abs. 4 MsV die Gesamtheit der Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe der Mietspiegelerhebung gezogen wird. Diese unterscheidet sich, wie im Folgenden erläutert, zwangsläufig von der **Auswertungsgesamtheit**, die die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen beschreibt (§ 2 Abs. 3 MsV). Hintergrund dieser Diskrepanz ist, dass zum Zeitpunkt der Ziehung der Bruttostichprobe die Mietspiegelrelevanz der Wohnungen nicht abschließend bekannt oder überprüfbar ist.

Nicht mietspiegelrelevant und damit bei der Erstellung des Mietspiegels aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigen sind folgende Kategorien von Wohnungen:

- Wohnungen, deren Miethöhe nicht in den letzten sechs Jahren vor dem Erhebungsstichtag vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskosten) abgesehen, geändert wurde (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB);
- preisgebundener Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB);
- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch überlassen wurde (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter/von der Vermieterin selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter/die Vermieterin überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat (sog. Einliegerwohnung; § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- 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 (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Ebenfalls auszuschließen ist Wohnraum, für den kein Mietverhältnis besteht, insbesondere von Eigentümer/-innen selbst genutzter oder mietfrei überlassener Wohnraum.

Neben diesen gesetzlichen Ausschlussgründen empfiehlt es sich, weitere Kategorien von Wohnungen nicht in die Erstellung des Mietspiegels einzubeziehen, wenn diese sich aufgrund besonderer Vertragsgestaltungen deutlich von den üblichen Marktbedingungen unterscheiden:

- Wohnraum in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, etwa Alten- und Pflegeheime, Internate, Gemeinschaftsunterkünfte;
- Wohnungen, deren Miete aus besonderen Gründen niedriger als die marktübliche Miete festgelegt wurde (Gefälligkeitsmieten);
- Wohnungen, in deren Miete auch noch andere nicht gesondert ausgewiesene Leistungen enthalten sind (z. B. Serviceleistungen) und die nicht gesondert ausgewiesen werden können;
- Werkmiet- und Werkdienstwohnungen nach §§ 575 Abs. 1 Nr. 3, 576 BGB;
- einzelne Wohnräume einer Wohnung, die in einem Untermietverhältnis bewohnt werden;
- Wohnungen, die von mehreren Mietparteien genutzt werden und für die mehrere Mietverhältnisse mit unterschiedlichen Personen bestehen (z. B. Wohngemeinschaften mit mehreren Mietverträgen).

Mangels einer Datengrundlage, die diese komplexen Vorgaben vollumfänglich abbildet, kann die Erhebungsgrundgesamtheit vorab nur um die folgenden Kategorien von Wohnraum bereinigt werden:

- Von Eigentümer/-innen selbst genutzter Wohnraum kann näherungsweise über Abgleich der Bewohner/-innen mit Daten der Grundsteuer sowie der Wohnungsgeberdatei identifiziert werden.

- Wohnraum in Studierenden- und Jugendwohnheimen, Heimen und heimähnlichen Unterkünften kann anhand des Verzeichnisses von Sonderadressen ausgeschlossen werden, sofern die fragliche Adresse vollumfänglich als Heim oder heimähnliche Unterkunft genutzt wird und daneben kein weiterer, regulär vermieteter Wohnraum existiert.

Die detaillierte Identifikation nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen über diese Kategorien hinaus kann erst mit Hilfe von Filterfragen in den Mieter- und Vermieterfragebögen erfolgen. Folglich kann ein umfassender Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erst nach erfolgter Befragung im Zuge der Bereinigung der Nettostichprobe stattfinden.

Eine exakte Bestimmung und Abgrenzung der Auswertungsgrundgesamtheit aller mietspiegelrelevanter Wohnungen nach § 2 Abs. 3 MsV ist deshalb mit den für die Mietspiegelerstellung zur Verfügung stehenden Datengrundlagen unmöglich. Deshalb muss für Plausibilitätsprüfungen an zahlreichen Stellen hilfsweise auf die Erhebungsgrundgesamtheit zurückgegriffen werden, obwohl bekannt ist, dass in ihr auch Wohnraum, der nicht mietspiegelrelevant ist, in unbekanntem Umfang enthalten sein wird.

Datengrundlagen

Für die Erstellung der Erhebungsgrundgesamtheit wurden die folgenden Datengrundlagen genutzt:

1. Informationen zu Wohnhaushalten

Laut § 9 Sächsisches Statistikgesetz (SächsStatG) in Verbindung mit der Satzung über die Weitergabe von Daten zur Bevölkerung in der Stadt Leipzig erhält die abgeschottete Statistikstelle im Amt für Statistik und Wahlen Daten aus dem Melderegister zu allen zu einem Stichtag im Stadtgebiet gemeldeten Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz (Bevölkerungsbestand) als anonymisierten Melderegisterabzug.

Das Melderegister enthält jedoch keine direkten Informationen über das Zusammenleben der gemeldeten Personen in Haushalten. Diese Information ist jedoch für die Ziehung einer Wohnungsstichprobe zentral, um zu verhindern, dass von Mehrpersonenhaushalten bewohnte Wohnungen mit höherer Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gelangen als von lediglich einer Person bewohnte Wohnungen.

Über das bundesweit etablierte Verfahren der statistischen Haushaltegenerierung (HHGen) können Personen an derselben Wohnadresse aufgrund von Merkmalsvergleichen zu Wohnhaushalten zusammengefasst werden. Berücksichtigt werden dabei folgende Merkmale, die als Indizien bestimmter familiärer Beziehungen dienen können oder diese ausschließen (KOSIS-Verbund, 2023):

- (steuerliche) Verzeigungen zwischen Ehegatten sowie zwischen Kindern und deren Elternteilen,
- Namensübereinstimmungen (kodiert) im Bereich der Familien-, Geburts- und früheren Familiennamen,
- gleiche frühere Wohnadresse,
- gleiches Einzugsdatum an der gegenwärtigen Wohnadresse,
- demographische Merkmalskonstellationen bezüglich Alter, Geschlecht, Familienstand und Staatsangehörigkeit.

Verwendet wurde der anonymisierte Melderegisterabzug zum Stichtag 31.07.2024.

2. Daten des Melderegisters

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sind dem Amt für Statistik und Wahlen gemäß Art 238 § 1 Abs. 2 EGBGB folgende Daten aller volljährigen Personen im Gebiet der Stadt Leipzig durch die Meldebehörde zu übermitteln:

- Familienname
- Vornamen unter Kennzeichnung des gebräuchlichen Vornamens,
- derzeitige Anschriften im Zuständigkeitsbereich der Meldebehörde sowie
- Einzugsdaten.

Zum Zwecke der Datensparsamkeit wurde auf die Übermittlung eines vollständigen Datenabzugs aller volljährigen Personen verzichtet. Stattdessen wurde lediglich die Übermittlung der Daten einer zufälligen Vorauswahl von Haushalten (Primärstichprobe, vgl. Kap. 2.3) bei der Meldebehörde beantragt. Auch auf die Übermittlung des Einzugsdatums konnte verzichtet werden.

3. Daten aus der Verwaltung der Grundsteuer

Nach Art. 238 § 1 Abs. 1 EGBGB können zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels die bei der Verwaltung der Grundsteuer bekannt gewordenen Namen und Anschriften – unter Beachtung des Rückspielverbots – der Grundstückseigentümer/-innen verarbeitet werden.

Die Daten wurden durch die Stadtkasse als Gesamtabzug aller aktiven Wohnobjekte in Leipzig zum Stichtag 01.08.2024 übermittelt.

4. Daten aus der Wohnungsgeberdatei

Namen und Anschriften der Wohnungsgeber/-innen können gemäß Art. 238 § 1 Abs. 2 Nr. 5 EGBGB zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels genutzt werden. Da die Wohnungsgeberbescheinigung erst mit Inkrafttreten des Bundesmeldegesetzes im November 2015 eingeführt wurde, liegen Wohnungsgeberinformationen erst für rund ein Drittel der in Leipzig gemeldeten Personen vor.

Ein Datenabzug aller Wohnungsgeber/-innen in Leipzig wurde zum Stichtag 18.07.2024 übermittelt.

5. Register der Sonderadressen

Das Amt für Statistik und Wahlen pflegt ein laufendes Register aller Leipziger Adressen, welches Informationen zur ausschließlichen oder teilweisen Nutzung der sich unter einer Adresse befindlichen Gebäude enthält. Aus diesem Register lassen sich insbesondere Adressen ohne zumindest teilweise Wohnnutzung identifizieren. Angereichert wird das Register über Adresslisten der städtischen Fachämter zu Krankenhäusern, Alten- und Pflegeheimen, Wohnstätten für Menschen mit körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen, Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete, Internate sowie Studierenden- und Jugendwohnheime.

Die Daten wurden zum Stichtag 16.09.2024 verwendet.

6. Daten zu gefördertem Wohnraum

Da die Daten des Leipziger Mietspiegels auch die Grundlage für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII dienen, wurden Anschriften, an denen geförderter Wohnraum existiert, nicht aus der Erhebungsgrundgesamtheit ausgeschlossen.

Der Ausschluss von gefördertem Wohnraum erfolgte stattdessen im Zuge der Bereinigung der Nettostichprobe anhand der Filterfrage im Vermieter-Fragebogen. Zur weiteren Plausibilisierung wurde ein Verzeichnis des Sozialamtes über geförderten Wohnraum verwendet, über das Anschriften mit ausschließlich gefördertem Wohnraum ausgeschlossen werden konnten.

Die Daten wurden zum Stichtag 01.10.2024 verwendet.

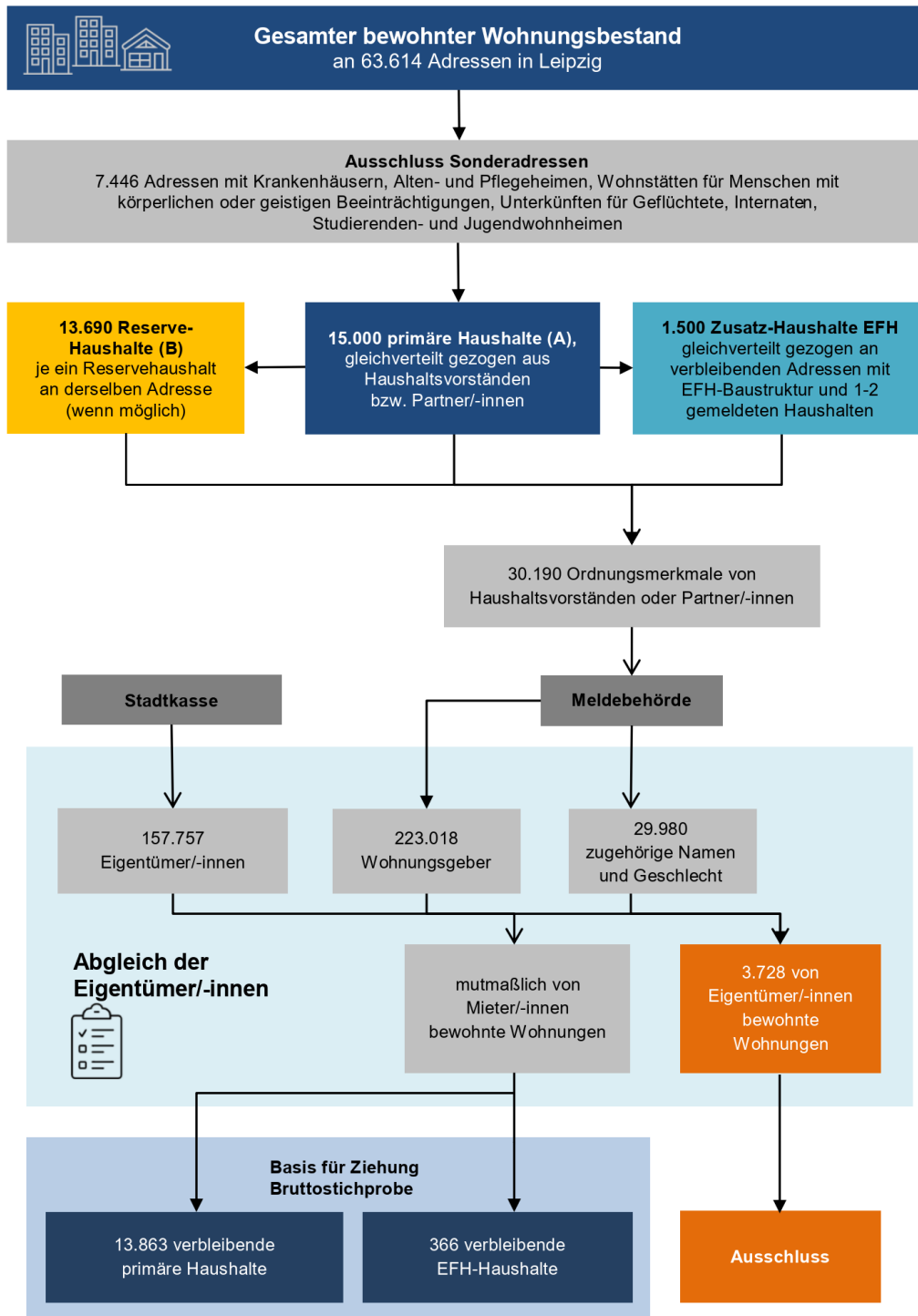
7. Informationen zum Gebäudetyp

Informationen zum Gebäudetyp, insbesondere die Differenzierung zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern auf der einen und Mehrfamilienhäusern auf der anderen Seite wurden aus verschiedenen Datenbeständen der Stadt Leipzig abgeleitet. Genutzt wurden insbesondere die Informationen über die je Anschrift gemeldeten Personen und Wohnhaushalte, außerdem die Geschosszahl, Dachform und vorherrschende Bebauungsform.

Abgrenzung der Erhebungsgrundgesamtheit

Das Vorgehen zur Abgrenzung der Erhebungsgrundgesamtheit ist in Abbildung 1-1 schrittweise dargestellt.

Abbildung 2-1:

Schematische Darstellung der Abgrenzung der Erhebungsgesamtheit

Wohnraum, der leer steht oder zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, konnte bereits dadurch ausgeschlossen werden, dass als Auswahlgrundlage die Daten des Melderegisters bzw. die auf seiner Basis generierten Wohnhaushalte verwendet werden.

Insgesamt war zum Datenstand des Melderegisters Wohnraum an gut 63.600 unterschiedlichen Adressen in Leipzig bewohnt.

1. Bereinigung um Alten- und Pflegeheimen, Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete, Internate, Studierenden- und Jugendwohnheime

Im folgenden Schritt wurde die Bereinigung um Gemeinschaftsunterkünfte, Heime und heimähnliche Unterkünfte vorgenommen, die nicht die in den für den Mietspiegel relevanten Wohnungsbestand fallen. Ausgeschlossen wurden lediglich diejenigen Adressen, an denen gemäß Register der Sonderadressen keinerlei normale Wohnnutzung existiert. In diesem Schritt wurden 7.446 Adressen mit ausschließlicher Sondernutzung ausgeschlossen.

Die Bereinigung um Gemeinschaftsunterkünfte, Heime und heimähnliche Unterkünfte an Adressen mit Mischnutzung erfolgte dagegen im Zuge der Bereinigung der Nettostichprobe anhand der Angaben der Befragten zu den Filterfragen 2 bzw. 3 im Fragebogen.

2. Reduktion der Auswahlgrundlage auf eine Vorauswahl potentiell zu befragender Wohnungen

Der nachfolgende Schritt zur Identifikation von Eigentümer/-innen bewohnten Wohnraums basiert auf dem namensweisen Abgleich der Bewohner/-innen mit den Daten der Grundsteuer und der Wohnungsgeberdatei. Aus Gründen der Datensparsamkeit wurde die Entscheidung gefällt, auf eine Übermittlung der Namensangaben aller volljährigen in Leipzig mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen zu verzichten und dem Abgleich der Eigentümer/-innen eine Vorauswahl der potentiell zu befragenden Wohnungen vorzuschalten.

Im anonymisierten Abzug des Melderegisters wurden hierzu alle an einer der nach Bereinigungsschritt 1 verbleibenden Anschriften mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen im Alter ab 18 Jahren ausgewählt.

Diese Auswahl wurde per Zufallsziehung auf eine Person je Wohnhaushalt eingeschränkt, die im Rahmen der Haushaltegenerierung als Haushaltsvorstand bzw. Partner/-in des Haushaltsvorstands² identifiziert wurde. Da mit diesem Schritt je

² Gemäß ursprünglicher Konvention des Haushaltegenerierungsverfahrens HHGen wurde i. d. R. ein volljähriges männliches Haushaltsmitglied als Haushaltsvorstand identifiziert. Obwohl diese Konvention nicht mehr Teil des Programms

Haushalt genau eine Person in der Auswahlgesamtheit verbleibt, ergibt sich für jeden Haushalt eine identische Auswahlwahrscheinlichkeit, unabhängig von der Zahl der Haushaltsmitglieder. Aus dieser Auswahlgesamtheit wurde die Vorauswahl von **15.000 primären Haushalten** als gleichverteilte Zufallsstichprobe gezogen.

Anhand bisheriger Erfahrungswerte zur zu erwartenden Anzahl eigentümbewohnter Wohnungen wurde die Größe der Vorauswahl so festgelegt, dass ausreichend Wohnungen verbleiben würden, um die angestrebte Bruttostichprobe von 12.000 Wohnungen ziehen zu können.

3. Auswahl von Reservehaushalten

Zu jedem Haushalt in der Vorauswahl wurde – sofern verfügbar – nach demselben Schema ein weiterer **Reservehaushalt (B)** an derselben Adresse per Zufallsverfahren ausgewählt. Die Reservehaushalte wurden lediglich dann an Stelle des Primärhaushalts kontaktiert, wenn bereits das Erstanschreiben der Mieterbefragung nicht zugestellt werden konnte.

Diese Maßnahme diene dazu, die relativ große zeitliche Diskrepanz zwischen dem Beginn der Erhebung am 01.10.2024 und dem bereits zum Stichtag 31.07.2024 gezogenen anonymisierten Melderegisterabzug, der als Grundlage der Stichprobenziehung diene, auszugleichen.

Die Nutzung von Reservehaushalten an derselben Adresse erhöht die Sicherheit, dass die räumliche Verteilung der Nettostichprobe frei von ausfallbedingten Verzerrungen ist. Unter der Annahme einer weitgehend homogenen Sozial- und Baustruktur je Adresse ist dieses Vorgehen außerdem geeignet, Verzerrungen der Miethöhe und anderer erhobener Merkmale zu vermeiden.

4. Auswahl zusätzlicher Haushalte im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Arbeitskreis Mietspiegel wurde das Ziel formuliert, im Leipziger Mietspiegel nach Möglichkeit auch Aussagen für das Segment der vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser treffen zu können. Aufgrund der relativ geringen Zahl vermieteter Häuser (vgl. Kap. 2.1) war die Anzahl mietspiegelrelevanter Ein- und Zweifamilienhäuser in der Nettostichprobe nicht immer ausreichend, um statistisch fundierte Aussagen über dieses Segment treffen zu können.

ist, würde eine Stichprobenziehung alleine aus der Gesamtheit der Haushaltsvorstände weiterhin in einer überproportional männlichen Stichprobe resultieren, weshalb auch die Partner/-innen des Haushaltsvorstands einbezogen werden.

Um diesem Problem vorzubeugen, wurde die Vorauswahl um eine gesonderte Schicht von **1.500 Haushalten (EFH)** ergänzt, die per Zufallsauswahl aus den Anschriften mit Ein- und Zweifamilienhäusern gezogen wurden.

5. Übermittlung der Namen der ausgewählten Personen durch die Meldebehörde

Insgesamt wurden für die Vorauswahl 15.000 primäre Haushalte (A), 13.690 Reservehaushalte (B) sowie 1.500 Haushalte an Ein- und Zweifamilienhausadressen zufällig ausgewählt. Die Ordnungsmerkmale der 30.190 stellvertretend für diese Haushalte ausgewählten Personen wurden an die Meldebehörde übermittelt, die die zugehörigen Namensangaben übermittelte.

Hierbei ergab sich eine Differenz von 210 Personen, die seit dem Stichtag des anonymisierten Melderegisterabzugs nicht mehr in der ursprünglichen Wohnung gemeldet waren. Sofern es sich bei den Ausfällen um primäre Haushalte (A) handelte, wurden diese durch den zugehörigen Reservehaushalt ersetzt.

6. Weitgehender Ausschluss eigentümerbewohnten Wohnraums

Eine vollumfängliche Bereinigung der Erhebungsgrundgesamtheit um selbstgenutztes Wohneigentum ist aufgrund der Eigenheiten der für die Bereinigung verfügbaren Datenquellen nicht möglich:

- Die Struktur der **Grundsteuerdaten** orientiert sich an wirtschaftlichen Einheiten, die nicht zwingend eine Zuordnung zu konkreten Adressen zulassen. Eine Zuordnung nach Adresse ist in der überwiegenden Mehrheit der Fälle möglich. Im Falle mehrerer Eigentümer/-innen an einer Anschrift ist eine direkte Zuordnung zu konkreten Wohnungen jedoch nicht möglich. Die Identifikation selbstgenutzten Wohneigentums kann deshalb nur über einen Namensabgleich von Eigentümer/-in und Bewohner/-in erfolgen.
- Angaben zum **Wohnungsgeber/zur Wohnungsgeberin** liegen nur für die seit Inkrafttreten des Bundesmeldegesetzes 2016 neu bezogenen Wohnungen vor, dann jedoch mit einer konkreten Zuordnung von Bewohner/-in und Wohnungsgeber/-in.

Um dennoch bereits einen möglichst hohen Anteil der selbstgenutzten Wohnungen aus der Erhebungsgrundgesamtheit ausschließen zu können, wurde der Eigentümerabgleich getrennt für beide Datenquellen durchgeführt.

Eine Wohnung wurde auf Basis der Grundsteuerdaten als selbstgenutztes Wohneigentum ausgeschlossen, sofern es sich bei den Eigentümer/-innen um natürlich Personen mit Wohnsitz in Leipzig handelte und

- mindestens ein Vorname sowie der Nachname von Eigentümer/-in und Bewohner/-in übereinstimmten;

- der Nachname übereinstimmte und maximal zwei Haushalte an derselben Adresse existierten.

Für den Abgleich mit der Wohnungsgeberdatei wurde getrennt, aber in identischer Form, ein Vergleich von Vor- und Nachnamen der Bewohner/-innen und der Wohnungsgeber/-innen vorgenommen.

Insgesamt wurden auf diese Weise 3.728 Wohnungen als selbstgenutztes Wohneigentum aus der Erhebungsgrundgesamtheit ausgeschlossen, die zumindest auf Basis einer der beiden Datenquellen als selbstgenutztes Wohneigentum identifiziert werden konnten. Sofern es sich bei den ausgeschlossenen Wohnungen um primäre Haushalte (A) handelte, wurden diese – sofern verfügbar – durch die zugehörigen Reservehaushalte ersetzt.

Der Abgleich der Eigentümer/-innen wurde ebenfalls herangezogen, um diejenigen Wohnungen zu identifizieren, die zum Bestand der Unternehmen und Genossenschaften zählen, die dem Arbeitskreis Mietspiegel ihre Bereitschaft zur Beteiligung an der strukturierten Vermietererhebung angezeigt hatten.

Nach Abschluss der beschriebenen Aufbereitungsschritte verblieben 13.863 primäre Haushalte, 12.023 Reservehaushalte sowie 366 Haushalte an Adressen mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die als Basis für die Ziehung der Bruttostichprobe dienten.

2.3 Konzeption und Ziehung der Stichprobe

Gemäß § 8 Abs. 1 MsV müssen qualifizierte Mietspiegel auf der Grundlage einer direkten Datenerhebung durch Befragung von Vermietern/-innen oder Mietern/-innen oder von beiden Gruppen erstellt werden (Primärdatenerhebung). Da eine Vollerhebung weder statistisch erforderlich noch ressourceneffizient wäre, erfolgt dies in der Regel auf Basis einer repräsentativen Stichprobe. Ziel der repräsentativen Stichprobe ist dabei, die Auswertungsgrundgesamtheit in verkleinertem Umfang, aber möglichst wirklichkeitsgetreu abzubilden.

Aufgrund der bereits beschriebenen praktischen Restriktionen, die eine vollständige Bereinigung der Erhebungsgrundgesamtheit um nicht mietspiegelrelevanten Wohnraum verhindern, muss die Stichprobenziehung jedoch aus der Erhebungsgrundgesamtheit gezogen werden.

Unter **Repräsentativität** wird dabei üblicherweise verstanden, dass die Stichprobe die entscheidenden Charakteristika der Grundgesamtheit widerspiegelt. Kauermann und Küchenhoff beschreiben diese Anforderung wie folgt:

„In der Marktforschung und in der empirischen Sozialforschung wird manchmal eine repräsentative Stichprobe als ein verkleinertes Abbild der Grundgesamtheit definiert. Typischerweise wird verlangt, dass personenbezogene Merkmale [...] eine möglichst

ähnliche Verteilung haben wie in der Grundgesamtheit.“ (Kauermann & Küchenhoff, 2011, S. 11)

Ein verkleinertes, aber korrekt zusammengesetztes Abbild der Auswertungsgrundgesamtheit in der Stichprobe stellt sicher, dass auf Basis von Aussagen in Bezug auf die Stichprobe unverzerrte Aussagen über die Auswertungsgrundgesamtheit getroffen werden können. Die Stichprobe soll deshalb die „wahren“ Verhältnisse der Auswertungsgrundgesamtheit sowohl hinsichtlich der Miethöhe als auch der sie beeinflussenden Merkmale wiedergeben.

Der Rückschluss von einer Stichprobe auf die nicht vollständig bekannte Auswertungsgrundgesamtheit ist stets mit statistischer Unsicherheit verbunden. Laut MsV soll die Stichprobe deshalb folgende Anforderungen erfüllen:

- Zufallsauswahl als Basis (§ 8 Abs. 1 MsV)
- Positive Auswahlwahrscheinlichkeit für alle Wohnungen der Auswertungsgrundgesamtheit (§ 8 Abs. 1 MsV)
- Bestimmbare Auswahlwahrscheinlichkeit (§ 8 Abs. 1 MsV)
- ausreichender Umfang der bereinigten Nettostichprobe (§ 11 Abs. 1 und 3 MsV)

Im Folgenden wird dargestellt, wie die Bruttostichprobe gezogen wurde und welche Prüfungen der Plausibilität durchgeführt wurden.

Untersuchungs- und Erhebungseinheiten

Untersuchungseinheiten der Mietspiegelerhebung sind die Wohnungen bzw. Mietverhältnisse, die Teil der Erhebungsgrundgesamtheit sind. Die Mietspiegelerhebung nutzt Erhebungseinheiten, die einen möglichst direkten Zugang zu den Untersuchungseinheiten herstellen können.

Aufgrund des Fehlens eines Wohnungsregisters sind in Leipzig keine direkten Angaben zu einzelnen Wohnungen vorhanden. Auch die nach wirtschaftlichen Einheiten strukturierte Grundsteuerdatei ist als alleinige Datengrundlage nur bedingt geeignet. Als Erhebungseinheiten kommen damit potentiell nur die gemeldeten Personen laut Melderegister oder die auf dieser Basis generierten Wohnhaushalte in Frage.

Es kann angenommen werden, dass in jeder Wohnung mindestens eine volljährige Person mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet ist. Bei Rückgriff auf gemeldete Personen im Melderegister haben somit alle Untersuchungseinheiten eine positive Auswahlwahrscheinlichkeit. Problematisch ist allerdings die sich ergebende unterschiedliche Auswahlwahrscheinlichkeit der einzelnen Untersuchungseinheiten in Abhängigkeit der Anzahl volljähriger Personen im Haushalt. Diese Personenanzahl muss im Zuge der Erhebung erfragt und die unterschiedlichen Auswahlwahrscheinlichkeiten über eine Gewichtung ausgeglichen werden.

Aus diesem Grund stützt sich die Stichprobe des Leipziger Mietspiegels auf die generierten Wohnhaushalte als Erhebungseinheiten, die, wie in Kapitel 2.2 erläutert, jeweils durch den Haushaltsvorstand oder deren Partner/-in repräsentiert werden. Auf diese Weise ergibt sich für jeden Haushalt eine identische Auswahlwahrscheinlichkeit, unabhängig von der Haushaltsgröße. Da jede für den Mietspiegel relevante Wohnung von genau einem Haushalt bewohnt wird, ergibt sich eine repräsentative Stichprobe der mietspiegelrelevanten Wohnungen, bei der alle Untersuchungseinheiten eine positive Auswahlwahrscheinlichkeit haben in die Stichprobe zu gelangen.

Darüber hinaus ist jede gleichverteilte Stichprobe aus dem Einwohnerregister auch hinsichtlich der räumlichen Verteilung repräsentativ, sodass kein Bereich des Stadtgebiets unverhältnismäßig über- oder unterrepräsentiert wird.

Zielgruppe der Befragung können grundsätzlich Mieter/-innen oder Vermieter/-innen sein, von denen jeweils ausgegangen werden kann, dass sie über die nötigen Informationen bezüglich der Untersuchungseinheit, also zum Mietverhältnis bzw. zur Wohnung, verfügen. Laut Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024, S. 38) sind beide Befragungsgruppen grundsätzlich geeignete Adressaten für Mietspiegelerhebungen, weisen jedoch spezifische Stärken und Schwächen ihrer Kenntnisse über die Untersuchungseinheit auf.

Für die Erhebung zum Leipziger Mietspiegel 2025-2027 wurde erstmalig eine **konsequente Befragung von Mieter/-innen und Vermieter/-innen** durchgeführt, wobei die inhaltliche Aufteilung der Befragungsinhalte sich an den vermuteten Kenntnissen beider Adressatengruppen orientierte. Für jede Wohnung wurden damit – sofern ein mietspiegelrelevantes Mietverhältnis vorlag – beide Mietvertragsparteien befragt.

Umfang der Stichprobe

§ 11 Abs. 3 MsV schreibt für die bereinigte Nettostichprobe einen Mindestumfang von mindestens 1 Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels vor. Übersteigt dieser Anteil, wie in Leipzig, die Zahl von 3.000 Wohnungen, genügt ein Stichprobenumfang von 3.000 Datensätzen.

Für den vorangegangenen Leipziger Mietspiegel 2022 lagen der Berechnung des Regressionsmodells 5.658 auswertbare Datensätze zugrunde. Als Zielgröße für die Erhebung zum Leipziger Mietspiegel 2025-2027 wurde erneut ein Umfang der bereinigten Nettostichprobe zwischen 5.000 und 6.000 Datensätzen angestrebt, um weiterhin auch vergleichsweise seltene Merkmale statistisch gesichert im Mietspiegel abbilden zu können.

Die Erfahrung aus früheren Leipziger Mietspiegelerhebungen zeigt, dass zwischen 35 und 40 Prozent der Fragebogenrückläufe keine Mietspiegelrelevanz aufweisen. Verbunden mit Erfahrungswerten anderer Städte, die bereits Erhebungen mit Auskunftspflicht

durchgeführt haben, wurde kalkuliert, dass der angestrebte Umfang der bereinigten Nettostichprobe mit einer Bruttostichprobe von 12.000 Wohnungen erreichbar sein würde.

Schichtung

Nach § 9 Abs. 2 MsV kann eine proportionale oder disproportionale Schichtung der Stichprobe nach gesetzlichen oder außergesetzlichen Merkmalen vorgenommen werden. Für eine Schichtung wird die Gesamtheit der Erhebungseinheiten (d.h. Wohnungen) in überschneidungsfreie Teilmengen zerlegt, aus denen anschließend unabhängige Teilstichproben gezogen werden. Schichtungen in Mietspiegeln können beispielsweise nach räumlichen Einheiten oder Vermietertypen erfolgen.

Als relevante Dimension für eine Schichtung wurde der Gebäudetyp der Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber den Mehrfamilienhäusern identifiziert. Aufgrund der geringen Zahl vermieteter Häuser kann so eher kontrolliert werden, dass in der bereinigten Nettostichprobe eine ausreichende Anzahl von Datensätzen verbleibt. Als Zielgröße der Einfamilienhäuser wurde eine Größenordnung von rund 350 Häusern angestrebt, um in der bereinigten Nettostichprobe den Anteil der vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser von rund 1,5 Prozent am gesamten Leipziger Mietwohnungsmarkt (vgl. Kap. 2.1) zu replizieren.

Auf eine proportionale Schichtung nach Ortsteilen oder Stadtbezirken wurde für den Leipziger Mietspiegel verzichtet, da durch die vorgenommene Zufallsauswahl aus dem Melderegister eine räumlich unverzerrte Stichprobe angenommen werden kann und durch die geltende Auskunftspflicht keine nennenswerten Unterschiede im Antwortverhalten zu erwarten sind. Im Falle etwaiger relevanter räumlicher Unterschiede im Antwortverhalten besteht dennoch die Möglichkeit eines späteren Ausgleichs über eine Non-Response-Gewichtung.

Zufallsziehung

Die Ziehung der Bruttostichprobe erfolgte, wie bereits die Vorauswahl der potentiell zu befragenden Haushalte, als gleichverteilte Zufallsstichprobe im **Umfang von 12.000 Haushalten** aus den verbleibenden 13.863 primären Haushalten.

Gemeinsam mit den für die Bruttostichprobe zufällig ausgewählten Haushalten wurden auch die diesen bereits fest zugeordneten Reservehaushalte ausgewählt.

Die nach Bereinigung um selbstgenutztes Wohneigentum verbleibenden **366 Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern** wurden nicht weiter durch Stichprobenziehung reduziert und bilden damit eine proportionale Schicht innerhalb der Befragung.

Die Stichprobenziehung wurde technisch mit der Statistiksoftware R umgesetzt.

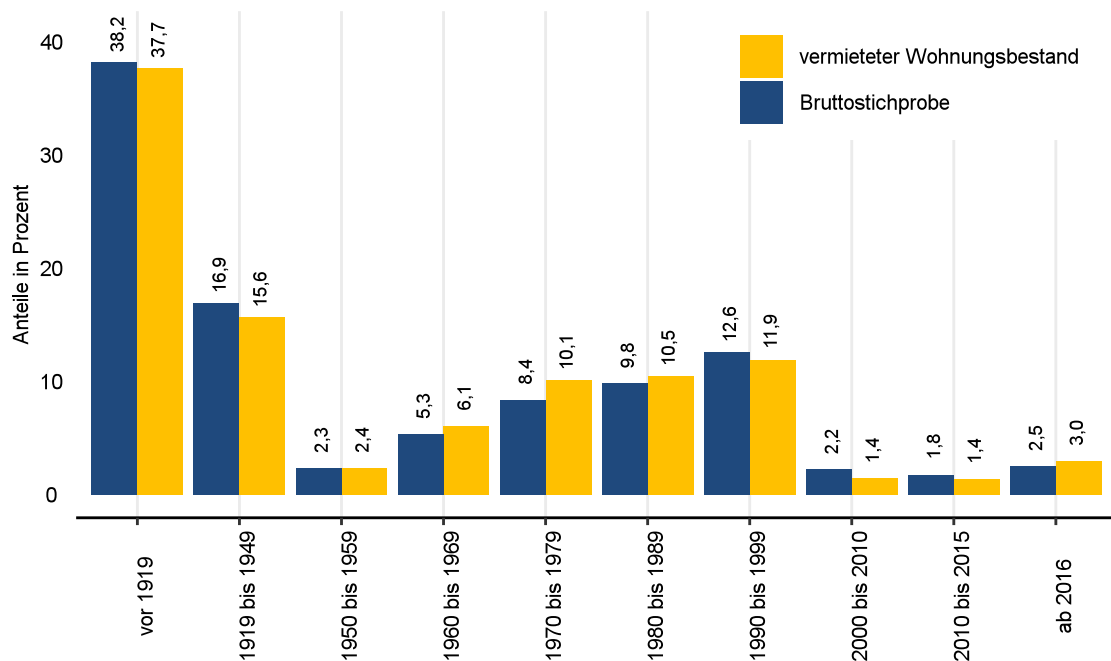
Plausibilitätsprüfung der Bruttostichprobe

Sofern gesicherte Erkenntnisse über die statistische Ausprägung wesentlicher wohnwertrelevanter Merkmale und deren Anteile an der Erhebungsgrundgesamtheit vorliegen, schreibt § 9 Abs. 3 MsV eine Überprüfung vor, ob sich diese Anteile in der Bruttostichprobe entsprechend widerspiegeln. Als Grundlage einer solchen Plausibilitätsprüfung bieten sich erneut die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) des Zensus 2022 an, auf die bereits in Kap. 2.1 Bezug genommen wurde.

Die Daten der GWZ lassen einen direkten Vergleich der Verteilung des gesamten vermieteten Wohnungsbestands und der Bruttostichprobe nach Baualtersklassen zu. Abbildung 2-2 zeigt, dass zwischen dem gesamten Mietwohnungsbestand und der Bruttostichprobe nur unwesentliche Diskrepanzen ergeben. Zu beachten ist, dass diejenigen Wohnungen nicht in den Vergleich einbezogen wurden, für die das Baujahr laut Zensus lediglich als imputiertes und nicht als erhobenes Merkmal vorliegt.

Abbildung 2-2:

Plausibilisierung der Bruttostichprobe nach Baualter



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

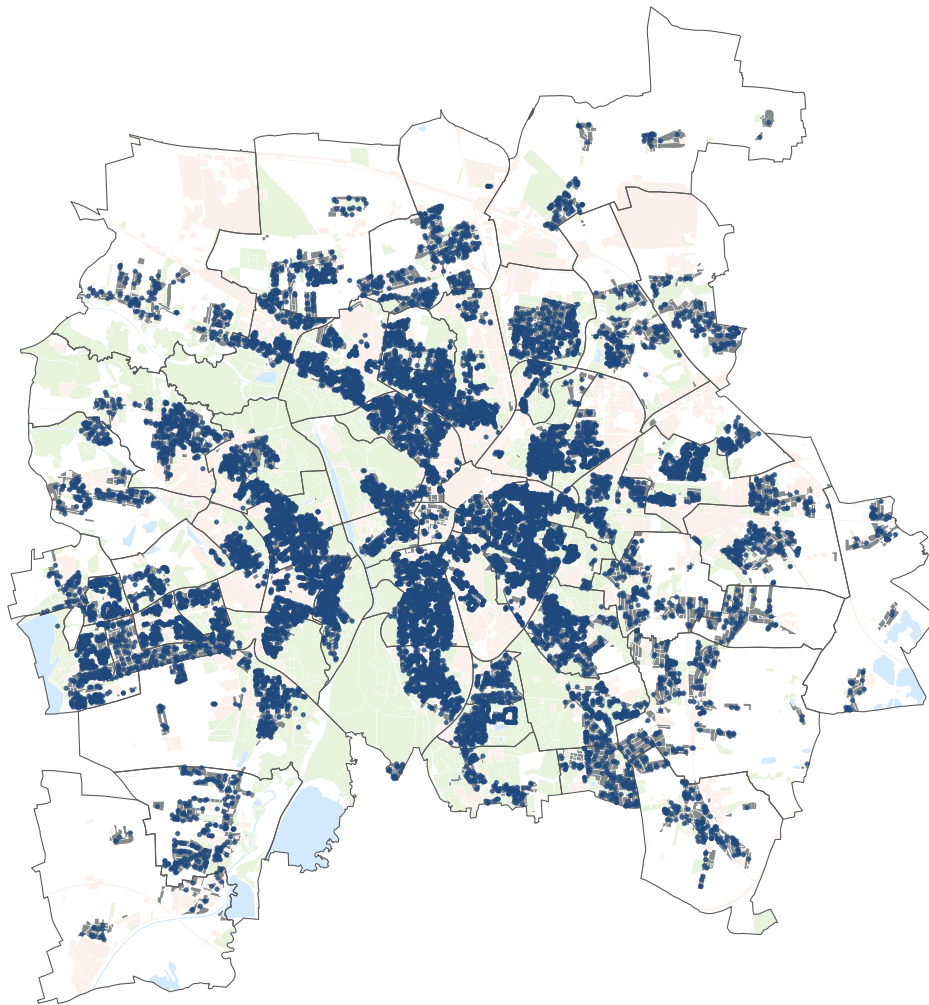
Vor dem Hintergrund, dass der vermietete Wohnungsbestand laut GWZ auch Mietverhältnisse beinhaltet, deren Grundmiete in den vergangenen sechs Jahren nicht verändert wurde, erscheinen die beobachteten geringen Abweichungen plausibel. Die größte Abweichung zwischen GWZ und Bruttostichprobe ergibt sich mit 1,7 Prozentpunkten für die Baualtersklasse 1970 bis 1979, die besonders stark durch Großwohnsiedlungen geprägt ist. Diese Wohnungen weisen gemäß den Ergebnissen früherer Mietspiegel wie

auch der Kommunalen Bürgerumfrage (Amt für Statistik und Wahlen, 2023) besonders lange Wohndauern und relativ stabile Mieten auf.

Eine weitere Plausibilitätsprüfung der Bruttostichprobe kann entlang der Dimension der räumlichen Verteilung im Stadtgebiet erfolgen. Aus Abbildung 2-3 lässt sich ablesen, dass auf der Karte des Leipziger Stadtgebiets alle Gebiete mit Wohnbebauung (grau hinterlegt) gleichermaßen durch die Adressen der Bruttostichprobe abgedeckt werden. Nicht abgedeckt werden dagegen Grün- und Waldflächen, landwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen sowie Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsflächen (rötlich hinterlegt).

Abbildung 2-3:

Plausibilisierung der Bruttostichprobe nach räumlicher Verteilung



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Die vorgenommene Plausibilitätsprüfung gibt damit keinen Hinweis darauf, dass Merkmale entlang der überprüfbaren Dimensionen nicht angemessen in der Bruttostichprobe vertreten wären. Eine Verzerrung der Ergebnisse ist daher nicht zu erwarten. Eine korrigierende Gewichtung ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

2.4 Durchführung der Erhebung

Als Stichtag der Erhebung zum Leipziger Mietspiegel 2025-2027 wurde der 01.10.2024 festgelegt. Die Befragten wurden in den Erhebungsunterlagen informiert, dass auch bei späterer Beantwortung des Fragebogens immer der Stand des Mietverhältnisses bzw. der Zustand der Wohnung zum Stichtag zu bewerten ist.

Durch die erstmalige Entscheidung, zu jeder Wohnung der Bruttostichprobe **beide Mietvertragsparteien** zu befragen, ergab sich grundsätzlich eine **konsequente Abfolge** der Befragung:

- Zunächst wurden die für die Stichprobe ausgewählten Haushalte kontaktiert und gebeten, den Mieterfragebogen auszufüllen. Als Teil der **Mieterbefragung** wurden Anschrift sowie Name bzw. Firma des Vermieters/der Vermieterin erhoben.
- Die plausibilisierten Angaben zu den Vermieter/-innen wurden anschließend dazu genutzt, die identifizierten Vermieter/-innen zu kontaktieren und zur Teilnahme an der **Vermieterbefragung** aufzufordern.

Durch die konsequente Befragung beider Mietvertragsparteien wurde von Beginn an mehr Zeit für die Durchführung der Mietspiegelbefragung als in früheren Jahren eingeplant.

Ein Nachteil der konsequenten Form der Befragung ist, dass Vermieter/-innen mit großen Wohnungsbeständen über den gesamten Befragungszeitraum hinweg kontinuierlich neue Anschreiben zur Vermieterbefragung erhalten, da der Versandzeitpunkt der einzelnen Vermieter-Erstanschreibens davon abhängig ist, wann der/die zugehörige Mieter/-in die Mieterbefragung abgeschlossen hat.

Aus diesem Grund wurde den größeren institutionellen Vermieter/-innen angeboten, sich an der sogenannten **strukturierten Vermietererhebung** zu beteiligen. Vermieter/-innen, die ihre Bereitschaft zur Teilnahme anzeigten, konnten bereits vor Beginn der Erhebung den Wohnungen der Bruttostichprobe zugeordnet werden. Die teilnehmenden Unternehmen hatten somit den Vorteil, bereits Anfang Oktober zu erfahren, für welche Wohnungen ihres Bestands Auskunft zu geben war, um die Daten effizienter zusammentragen zu können.

Die Befragung der Mieter/-innen und Vermieter/-innen fand – mit Ausnahme der strukturierten Vermietererhebung – in den Monaten Oktober 2024 bis Februar 2025 als hybride Erhebung statt. Die Befragten konnten somit entweder online oder über Papierfragebogen teilnehmen.

Für die Durchführung der Befragung wurde die Software QuestorPro genutzt. Die Software ermöglicht neben der simultanen Erstellung einer korrespondierenden Papier- und Online-Variante der Fragebögen auch die scannergestützte Erfassung der ausgefüllten

Papierfragebögen. Damit konnte der manuelle Erfassungsaufwand weitgehend minimiert und sichergestellt werden, dass keine Doppelteilnahmen über verschiedene Befragungswege möglich waren.

Mietspiegel-Fragebögen

Ausgangspunkt für die Erstellung des Fragebogens zur Erhebung des Leipziger Mietspiegels 2025-2027 waren die in den vorherigen Mietspiegelerhebungen in Leipzig eingesetzten Fragebögen. Die enthaltenen Fragemodelle wurden überarbeitet und den aktuellen Erfordernissen des Wohnungsmarktes angepasst.

Als größte Veränderung wurden die einleitenden **Filterfragen zu Details des Mietvertrags bzw. zur Mietspiegelrelevanz** der Wohnung grundlegend überarbeitet, um besondere Vertragsarten wie Index- oder Staffelmieten oder die Vermietung als (teil-)möblierte Wohnung sowie das Vorliegen besonderer Ausschlussgründe wie Gefälligkeitsmieten, Überlassung zum vorübergehenden Gebrauch oder in der Miete enthaltene Zusatzleistungen detailliert identifizieren zu können. Neu aufgenommen wurde ein Fragenblock zum Jahr der letztmaligen Erneuerung bedeutender Ausstattungsmerkmale, um den **Sanierungszustand** der Wohnung detaillierter umschreiben zu können. Weiter verfeinert wurde das Fragenmodul zur energetischen Beschaffenheit der Wohnung, das neben dem energetischen Standard der Fenster und dem Energieausweis nun auch die **Wärmedämmung** relevanter Gebäudebestandteile umfasst.

Im Fragebogen der Mieter/-innen wurde die Abfrage von Anschrift, Name und ggf. Firma des Vermieters/der Vermieter-in aufgenommen. Diese Hilfsmerkmale wurden nach Eingang des Fragebogens gesondert von den Erhebungsmerkmalen aufbereitet und für die Kontaktaufnahme mit den Vermieter/-innen genutzt.

Die Entscheidung, zu jeder Wohnung beide Vertragsparteien zu befragen, ermöglichte eine thematische Aufteilung der Frageblöcke auf die Fragebögen für Mieter/-innen und Vermieter/-innen. Für die Aufteilung der Befragungsinhalte wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Um Doppelerhebungen von Merkmalen zu minimieren, wurden lediglich die zentralen Fragenblöcke zur Mietspiegelrelevanz sowie zur Höhe der Miete und Nebenkosten und zur Fläche der Wohnung in identischer Form in beide Fragebögen aufgenommen. Dies ermöglichte einen direkten Vergleich der zentralen Variablen und eine Plausibilisierung der Angaben über beide Fragebögen hinweg.
- Fragen zu Vorhandensein und Zustand kleinteiliger Ausstattungsmerkmale wurden vorwiegend als Teil des Mieter-Fragebogens erfragt, in der Erwartung, dass der tatsächliche Ausstattungszustand der Wohnung am besten durch den/die Bewohner/-in einschätzbar ist.
- Fragen zur energetischen Beschaffenheit und zum Sanierungszustand der Wohnung sowie zu Details des Mietvertrags wurden im Fragebogen für Vermieter/-innen

konzentriert, da diesen in der Regel weitergehende technische Informationen zum Wohngebäude vorliegen bzw. diese über die Hausverwaltung erfragt werden können.

- Die Wohnwertmerkmale, die sich in vergangenen Mietspiegeln als statistisch signifikant erwiesen hatten, waren allesamt im Fragebogen der Mieter/-innen vorhanden, so dass die theoretische Möglichkeit bestanden hätte, einen Mietspiegel im bisherigen Umfang notfalls auch ohne Vorhandensein des Vermieter-Fragebogens erstellen zu können.

Tabelle 2-1:

Aufteilung der Befragungsmerkmale auf Mieter/-innen und Vermieter/-innen

Mieter/-innen	beide Parteien	Vermieter/-innen
Zustand des Wohngebäudes	Mietspiegelrelevanz & Ausschlussgründe	Details zum Mietvertrag und ggf. Grundlage der letzten Mieterhöhung
Zustand der Wohnumgebung	Baujahr	Art des Wohngebäudes
Geschosszahl & Lage der Wohnung im Haus	Miete, Wohnfläche, Zimmerzahl	Detaillierter Sanierungszustand
Dachschrägen	Grundangaben zur Heizung	Details zur Heizungsanlage
Ausstattung Badezimmer	Ausstattung Küche	Energetischer Standard der Fenster
Ausstattung nach Räumen	überwiegender Bodenbelag	Dämmung des Wohngebäudes
Bodenbelag nach Räumen	Balkon/Freiflächen	Energieausweis
Barrierefreiheit	Pkw-Stellplatz	Feuer-/Einbruchshemmende Tür

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Der finale Fragebogen für Mieter/-innen umfasste auf sieben Seiten insgesamt 34 Fragenkomplexe, darunter vier vorgeschaltete Filterfragen, um nicht mietspiegelrelevante Wohnungen aus der Erhebung zu eliminieren und besondere Vertragskonstellationen zu identifizieren sowie drei Fragen zur Identifikation von Mieter/-in und Vermieter/-in des in Frage stehenden Mietverhältnisses. Der Fragebogen für Vermieter/-innen umfasste fünf Seiten und 31 Fragenkomplexe, darunter fünf Filterfragen.

Die übrigen Fragenmodule lieferten neben den Angaben zur Höhe von Grundmiete, Betriebs- und Nebenkosten Informationen zu Wohnung und Wohngebäude, deren Ausstattung und Zustand, zur energetischen Beschaffenheit sowie zur adressspezifischen Wohnlage. Damit wurde abgesichert, dass die nach § 558 Abs. 2 BGB geforderten Aspekte der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung erfasst wurden (**Fragebögen siehe Anhang**).

Um die Befragten bei der Beantwortung komplexer Sachverhalte zu unterstützen, wurden Fragen im Online-Fragebogen mit **Ausfüllhinweisen** in Form von Erläuterungen, Beispielen und/oder bildlichen Illustrationen versehen, um eine korrekte und konsistente Beantwortung sicherzustellen. Denjenigen Mieter/-innen, die den Online-Fragebogen nicht nutzen konnten oder wollten, wurden die Ausfüllhinweise in wortgleicher Form als Broschüre gemeinsam mit dem Papierfragebogen zugesandt. Die Ausfüllhinweise für Vermieter/-innen waren online als PDF-Dokument verfügbar.

Daneben stand die eigens eingerichtete städtische **Mietspiegel-Hotline** während des gesamten Erhebungszeitraums für inhaltliche Rückfragen zur Verfügung.

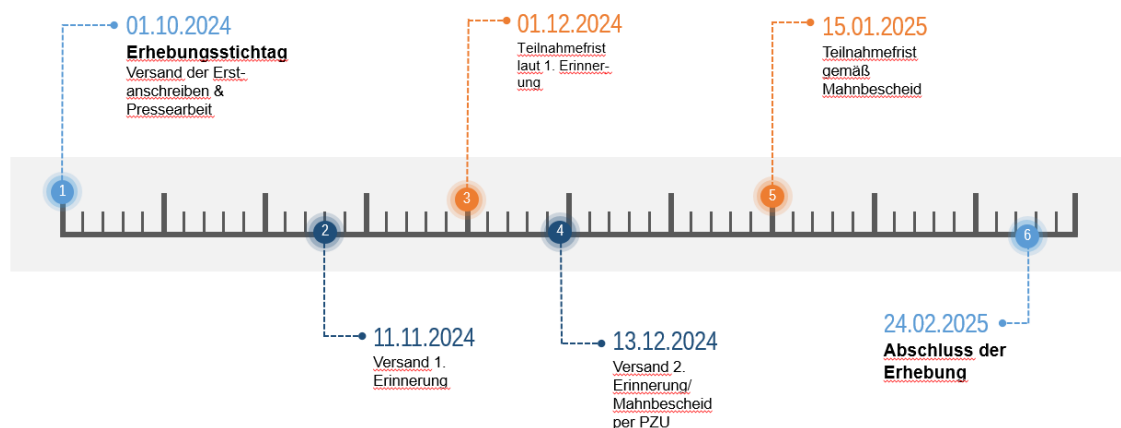
Mietererhebung

Zum Erhebungsstichtag 01.10.2024 erhielten die 12.000 in der primären Stichprobe enthaltenen Haushalte postalisch ein erstes Anschreiben, in dem sie um Teilnahme an der Mietspiegelerhebung gebeten wurden.

Unmittelbar vor Befragungsbeginn wurde mit einer Pressemitteilung auf die anstehende Mietspiegelerhebung sowie die erstmals angewandte Auskunftspflicht aufmerksam gemacht. Die gleichzeitig freigeschaltete Seite zur Befragung sowie das Anschreiben enthielten neben allgemeinen Informationen zum Ausfüllen des Fragebogens gesonderte Hinweise zu Beratungsstellen für Senior/-innen, Menschen mit Migrationshintergrund sowie weitere Unterstützungsangebote.

Abbildung 2-4:

Zeitlicher Ablauf der Mietererhebung



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

In der ersten Erhebungsphase war im Sinne des *Online-First-Ansatzes* ausschließlich eine Online-Teilnahme an der Erhebung möglich. Das Erstanschreiben enthielt zu diesem Zweck ein individuelles Zugangskennwort, über das die Befragten auf den Online-Fragebogen zugreifen konnten. Personen, die nicht online an der Befragung teilnehmen konnten oder wollten, wurden mit dem Erstanschreiben bereits informiert, dass sie bei Nichtteilnahme ab Anfang November unaufgefordert ein Erinnerungsschreiben samt Papierfragebogen erhalten würden.

Die Nachfrage nach Papierfragebögen erwies sich bereits während der Online-Phase der Erhebung als so hoch, dass bereits zum 14.10.2024 eine erste Welle von 225 Folgeanschreiben mit beigelegtem Papierfragebogen an diejenigen Befragten versandt wurde, die bis zu diesem Zeitpunkt Bedarf nach einem Papierfragebogen angemeldet hatten.

Zum 15.10.2024 wurden weitere 431 Erstanschreiben an verfügbare Reservehaushalte (B) versandt, sofern das für den zugehörigen Haushalt der Primärstichprobe (A) vorgesehene Erstanschreiben nicht zugestellt werden konnte.

Haushalte, auf deren Wohnung eines der Ausschlusskriterien zutraf, wurden informiert, diese dem Amt für Statistik und Wahlen in jedem Fall mitzuteilen, um der Auskunftspflicht zu entsprechen. Möglichkeit hierzu bestand sowohl über den Fragebogen, der bei Vorliegen eines Ausschlussgrunds unmittelbar zum Ende der Befragung führte, als auch telefonisch über die Mietspiegel-Hotline. Die über die Hotline oder per E-Mail gemeldeten Ausfallgründe wurden unter Zuordnung zur Wohnungs-ID in einer Datenbank erfasst.

Die 7.634 Haushalte, die bis zum 11.11.2024 noch nicht an der Befragung teilgenommen hatten, erhielten in den folgenden Tagen das Erinnerungsschreiben zusammen mit dem Papierfragebogen, den Ausfüllhinweisen in Form einer Broschüre sowie einem frankierten Rückumschlag. Die Papierfragebögen enthielten das individuelle Zugangskennwort in Form eines Barcodes, um den Fragebogen eindeutig einer Wohnung zuordnen zu können und gleichzeitig die Möglichkeit einer Mehrfachteilnahme über verschiedene Befragungswege auszuschließen. Als Frist für die Teilnahme wurde der 01.12.2024 benannt.

Um die vom Gesetzgeber eingeführte Auskunftspflicht durchsetzen zu können, wurde die zweite Erinnerung für Mieter/-innen als Bescheid ausgestaltet und per amtlicher Zustellung mit Postzustellungsurkunde (PZU) versandt. Mit der zweiten Erinnerung wurde die Frist zur Teilnahme auf den 15.01.2025 verlängert. Zum 13.12.2024 erfolgte der Versand der Bescheide an 2.472 Haushalte, für die bis zu diesem Zeitpunkt keine Teilnahme registriert war. Weitere 54 Bescheide wurden am 10.01.2025 an Haushalte versandt, denen im Vorfeld eine individuelle Verlängerung der Teilnahmefrist eingeräumt worden war.

Infolge eines Fehlers bei der Erstellung der ersten Welle von Bescheiden, die zunächst eine fehlerhafte Frist für die Teilnahme enthielten, erhielten die 1.556 Haushalte, die bis zum 10.01.2025 nicht teilgenommen hatten, nochmals einen Korrekturbescheid, der die fehlerhafte Frist korrigierte und auf den 25.01.2025 verlängerte.

Berücksichtigt wurden alle Mieter-Fragebögen, die bis einschließlich 24.02.2025 online oder postalisch beim Amt für Statistik und Wahlen eingegangen waren.

In Abbildung 2-5 sind die Fragebogenrückläufe der Mieterbefragung differenziert nach Online- und Papierfragebögen dargestellt. Bis zum Versand der ersten Erinnerung waren insgesamt 4.152 Fragebögen eingegangen, davon lediglich 47 als Papierfragebögen. Die Zahl der tatsächlich versandten Erinnerungsschreiben liegt allerdings niedriger als die Differenz aus den insgesamt angeschriebenen 12.000 Haushalten und den be-

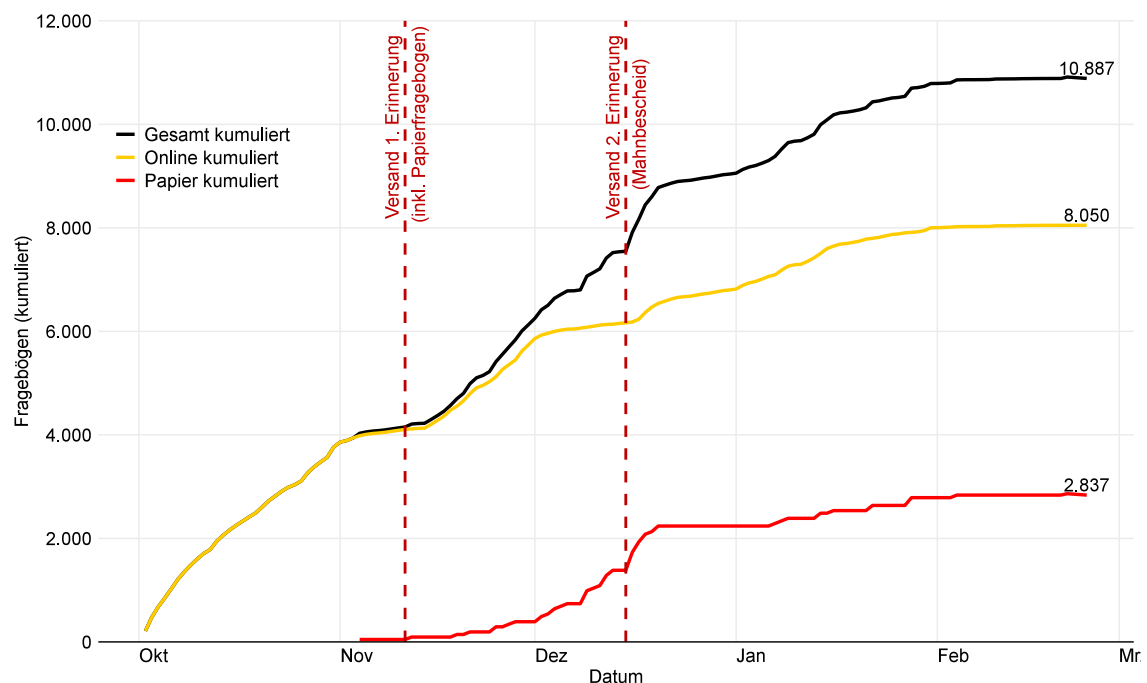
reits eingegangenen Fragebögen, da neben den in der Abbildung dargestellten Rückläufen in Fragebogenform weitere Rückläufe in Form unzustellbarer Anschreiben oder Befreiungen von der Auskunftspflicht vorlagen.

Zu beachten ist außerdem, dass die Rückläufe der Papierfragebögen nicht das Eingangsdatum, sondern das Datum der Digitalisierung des Fragebogens widerspiegeln. Die digitale Erfassung von Papierfragebögen erfolgte immer, sobald ein Bündel von 50 potentiell mietspiegelrelevanten Papierfragebögen eingegangen war.

Klar erkennbar ist, dass nach jeder der beiden Erinnerungen eine deutliche Dynamik in der Zahl der Rückläufe zu beobachten ist. Insgesamt wurden 73,9 Prozent der Mieterfragebögen online ausgefüllt.

Abbildung 2-5:

Tägliche Fragebogenrückläufe der Mietererhebung



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Vermietererhebung

Die Vermietererhebung erfolgte nachgelagert auf Basis der Angaben, die die Mieter/-innen im Fragebogen zu Person und Anschrift des Vermieters/der Vermieterin tätigten. Der Ablauf der Vermieterbefragung hing somit von der Dynamik des Rücklaufs der Mieterbefragung ab. In der Planung der Erhebung war von Beginn an vorgesehen, dass nach Abschluss der Mietererhebung ein weiterer Monat erforderlich sein würde, um zu den eingegangenen Mieterfragebögen auch die Angaben der Vermieter/-innen einholen zu können.

Die Angaben zu Person, Firma und Anschrift des Vermieters/der Vermieterin aus den Fragen 35 bis 37 des Mieterfragebogens, wurden täglich im Rahmen der Eingangserfassung von Papierfragebögen unter Zuordnung der Wohnungs-ID digital in einer Datenbank erfasst. Ebenfalls täglich wurden die Angaben der zwischenzeitlich eingegangenen Online-Fragebögen hinzugespielt.

Da die Angaben der Mieter/-innen allerdings in einem Großteil der Fälle entweder unvollständige oder unklare Angaben erhielten, wurden alle Angaben zum Vermieter/zur Vermieterin plausibilisiert und standardisiert. Hierzu wurden vorrangig die Abzüge aus der Wohnungsgeberdatei sowie der Grundsteuerdatei verwendet, die für die Mietspiegelerstellung zur Verfügung standen. Zur Korrektur und Plausibilisierung von Anschriften außerhalb Leipzigs wurden öffentlich zugängliche Suchmaschinen und Kartendienste verwendet, zur Plausibilisierung von Firmennamen und -anschriften auch Angaben aus dem Unternehmensregister. Sofern an Stelle des Vermieters eine Hausverwaltung benannt wurde, wurde diese kontaktiert, sofern aus den verfügbaren Quellen kein Rückschluss auf den/die Eigentümer/-in möglich war.

Nach Abschluss der Plausibilisierung und Standardisierung wurde mindestens einmal pro Woche eine Welle von Vermieter-Erstanschreiben erzeugt, kuvertiert und versandt. Für jeden Fall wurden ein individuelles Zugangskennwort sowie ein Fragebogen erzeugt. Die Erstanschreiben für Vermieter/-innen enthielten zur Identifikation der in Frage stehenden Wohnung die Wohnungs-ID, Wohnungsanschrift, den Namen des Mieters/der Mieterin sowie den Hinweis, dass die Identifikation als Vermieter/-in auf den Angaben des Mieters/der Mieterin basiert. Im Online- und Papierfragebogen waren jeweils Wohnungs-ID und Wohnungsanschrift ersichtlich, um bei Vermieter/-innen mit mehreren betroffenen Wohnungen einer Verwechslung der Fragebögen vorzubeugen.

Die Vermieterbefragung war grundsätzlich als **reine Online-Erhebung** konzipiert. Papierfragebögen wurden lediglich an diejenigen Vermieter/-innen versandt, die dies ausdrücklich anforderten. Der Anteil der Papierfragebögen in der Vermieterbefragung lag bei 3,2 Prozent aller Fragebogenrückläufe.

Die erste Welle mit Vermieter-Erstanschreiben wurde am 15.10.2024 versandt (vgl. Abbildung 2-6). Insgesamt 23 weitere Wellen folgten im Wochentakt, während der Hochphase der Erhebung von Ende November bis Mitte Januar auch zwei bis dreimal je Woche. Die Gesamtzahl der zu jedem Zeitpunkt insgesamt kontaktierten Vermieter/-innen ist in Abbildung 2-7 zusätzlich zu den Fragebogenrückläufen dargestellt. Durch den zeitlich gestaffelten Versand der Vermieter-Erstanschreiben erhielten alle Befragten eine individuelle Frist für die Teilnahme, die in der Regel fünf, mindestens jedoch drei Wochen betrug.

Abbildung 2-6:

Zeitlicher Ablauf der Vermietererhebung

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Angeschriebene Personen oder Firmen, die fehlerhafterweise als Vermieter/-innen der in Frage stehenden Wohnung identifiziert wurden, wurden bei entsprechender Meldung von der Teilnahmepflicht entbunden. Sofern aus den zur Verfügung stehenden Informationen ersichtlich, wurde ein neuer Versuch zur Identifikation des Vermieters/der Vermieterin unternommen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Mieter/-innen erneut kontaktiert und aufgefordert, die Angaben zum Vermieter/zur Vermieterin zu korrigieren oder zu aktualisieren. Auch bei Postrückläufern und fehlerhaften Anschriften wurde entsprechend verfahren.

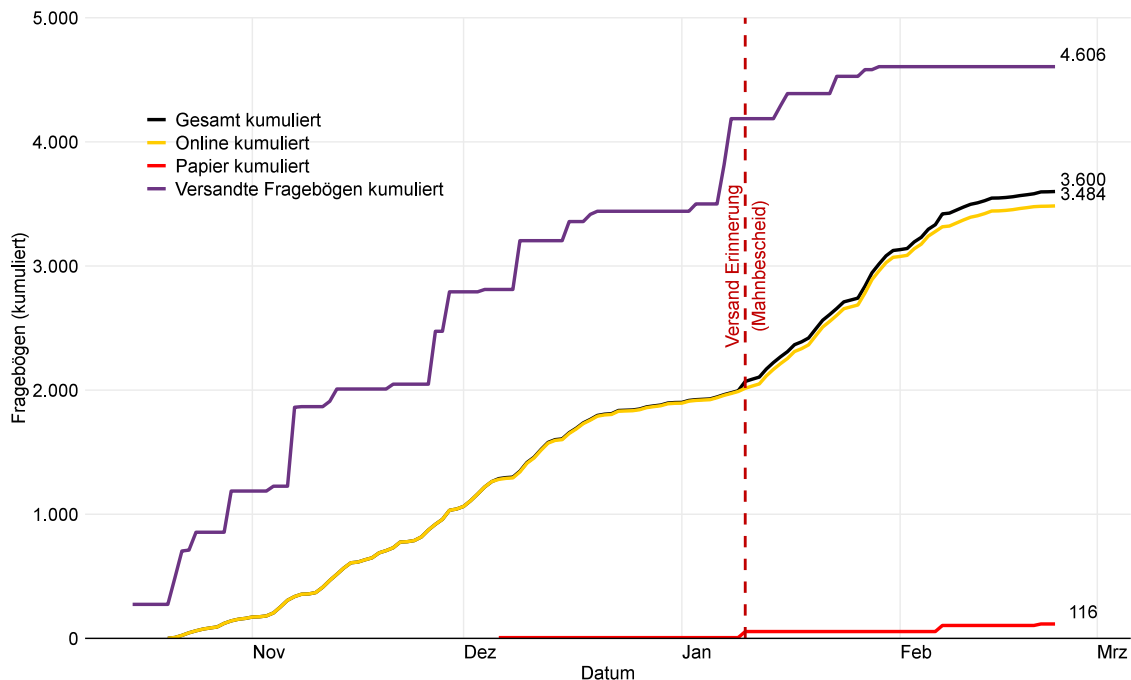
Im Unterschied zur Mieterbefragung erfolgte in der Vermieterbefragung lediglich eine Erinnerung an die ausstehende Teilnahme. Um die Auskunftspflicht durchsetzen zu können, wurde diese analog zur zweiten Erinnerung der Mieter/-innen als Bescheid per amtlicher Zustellung mit Postzustellungsurkunde (PZU) versandt. Der Versandzeitpunkt des Großteils der Erinnerungen erfolgte am 10.01.2025 und damit mehr als einen Monat nach Ablauf der ursprünglich kommunizierten Frist. Dies diente zum einen der Berücksichtigung der Weihnachtsferien, ermöglichte zum anderen aber auch eine Vereinfachung der Logistik durch gebündelten Versand aller Mahnungen an einem Termin. Zwei kleinere Wellen von Erinnerungen wurden in den folgenden Wochen versandt. Für alle

Vermieter/innen, deren Teilnahmefrist nach dem 21.01.2025 auslief, wurde aus Zeitgründen auf die Erinnerung und damit die Durchsetzung der Auskunftspflicht verzichtet.

Der letzte Versand von Vermieter-Erstanschreiben erfolgte am 29.01.2025. Berücksichtigt wurden alle Vermieter-Fragebögen, die bis einschließlich 24.02.2025 online oder postalisch beim Amt für Statistik und Wahlen eingegangen waren.

Abbildung 2-7:

Tägliche Fragebogenrückläufe der Vermietererhebung



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Strukturierte Vermietererhebung

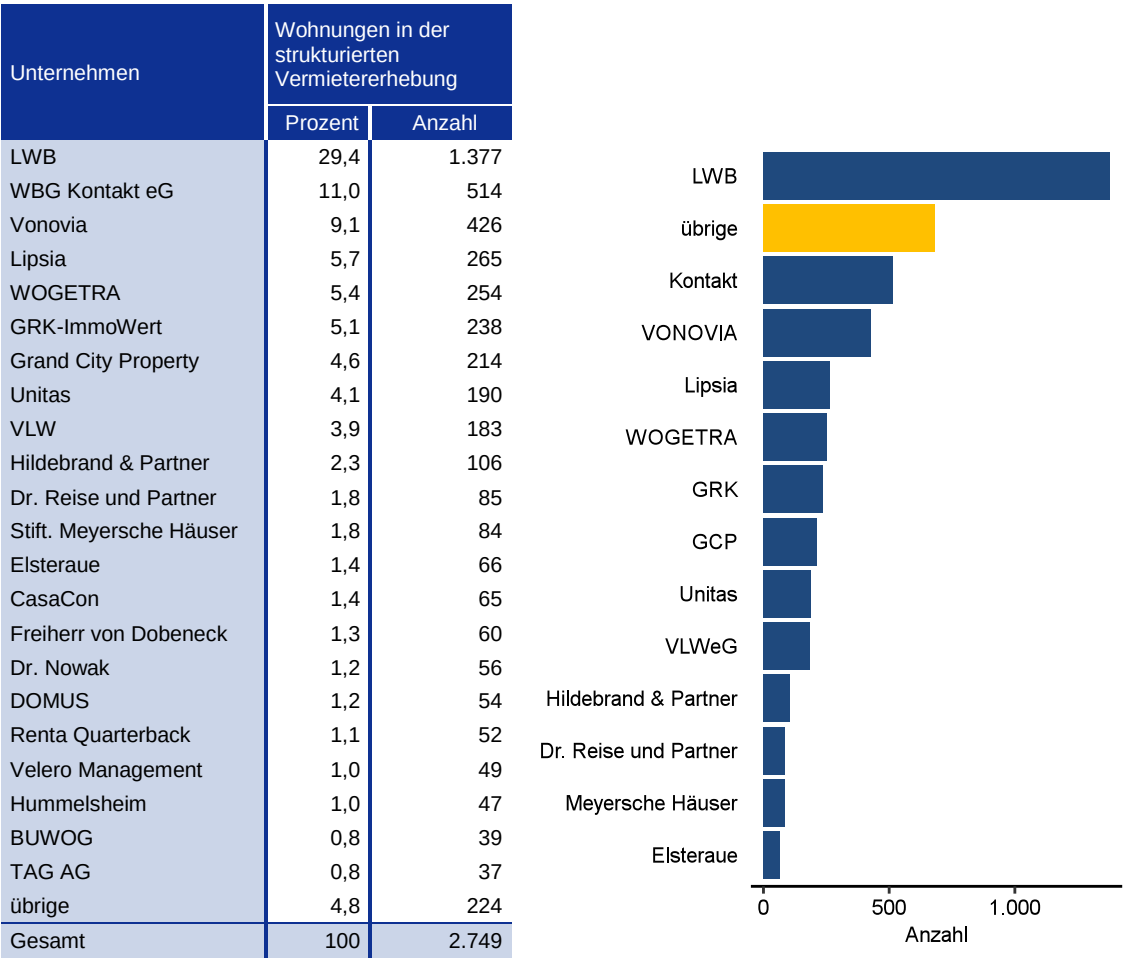
Die strukturierte Vermietererhebung folgt der Idee der in früheren Leipziger Mietspiegeln praktizierten Großvermieterbefragung. Diejenigen Wohnungsunternehmen mit größeren Wohnungsbeständen, die sich für die freiwillige Teilnahme an dieser besonderen Erhebungsform entschieden, konnten die Angaben zu den Wohnungen der Stichprobe, die ihren Beständen zugeordnet werden konnten, an Stelle von Einzelfragebögen in Form eines strukturierten Datensatzes gesammelt übermitteln. Das Fragenprogramm, die Auswahl und Anzahl der Wohnungen, für die Angaben zu tätigen waren sowie Umfang und Durchsetzung der Auskunftspflicht werden von der Teilnahme an der strukturierten Vermietererhebung nicht berührt.

Im Juli 2024 nahm die Stadt Leipzig proaktiv Kontakt zu denjenigen Wohnungsunternehmen in Leipzig auf, denen in der Wohnungsgeberdatei mindestens 100 Wohnungen zugeordnet werden konnten und informierte über die anstehende Mietspiegelerhebung sowie die Vorteile einer Beteiligung an der strukturierten Erhebung. Am 16.08.2024 wurde

eine entsprechende Medieninformation herausgegeben. Voraussetzungen für eine Teilnahme waren eine entsprechende Anzeige des Unternehmens bis Mitte September sowie eine adressscharfe Mitteilung der zugehörigen Wohnungsbestände im Leipziger Stadtgebiet.

Insgesamt erklärten sich 36 Unternehmen zu einer Teilnahme an der strukturierten Vermietererhebung bereit, denen 4.685 Wohnungen 37,9 Prozent der Bruttostichprobe zugeordnet werden konnten. Zu den teilnehmenden Unternehmen zählten die LWB sowie die Wohnungsbaugenossenschaften VLW, WOGETRA, UNITAS, Lipsia, Elsteraue und WBG Kontakt e.G., die auch in der Vergangenheit an der Großvermietererhebung teilgenommen hatten. Ebenfalls bereits an der Großvermietererhebung zum vergangenen Mietspiegel beteiligt hatten sich die Hildebrand & Partner GmbH, die GRK-ImmoWert GmbH sowie die Vonovia SE. Die Verteilung der Wohnungen der Bruttostichprobe auf die einzelnen Wohnungsunternehmen ist in Abbildung 2-8 ablesbar.

Abbildung 2-8:
Zusammensetzung der strukturierten Vermietererhebung



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Neben den Objekten im Besitz der sich beteiligten Unternehmen wurden anhand übermittelter Adresslisten auch diejenigen Bestände in die strukturierte Vermietererhebung einbezogen, die durch die Unternehmen verwaltet werden.

Für die Datenerfassung wurden Excel-Tabellen genutzt, die für jede Frage bzw. Teilfrage des Vermieter-Fragebogens eine Spalte enthielten. Jede Zeile repräsentierte eine Wohnung der Bruttostichprobe, die dem Bestand des jeweiligen Unternehmens zugeordnet werden konnte. Zur Vermeidung von Eingabefehlern wurde der Eingabebereich der einzelnen Spalten auf den zulässigen Wertebereich der zugehörigen Fragen beschränkt. Darüber hinaus enthielten die Zellen über jeder Eingabespalte den zugehörigen Fragetext und die Ausprägungen.

Für die teilnehmenden Unternehmen fand am 25.09.2024 ein Informationstermin als Videokonferenz statt, in dem über das Ausfüllen der Tabellen und Besonderheiten der erfragten Merkmale informiert wurde.

Die teilnehmenden Unternehmen erhielten am 07.10.2024 die vorbereiteten Erfassungstabellen, in denen die dem jeweiligen Unternehmen zugeordneten Wohnungen der Bruttostichprobe mit Wohnungs-ID, Wohnungsanschrift und Name des Mieters/der Mieterin aufgeführt waren. Um eine einheitliche Erfassung der Daten sicherzustellen, erhielten auch die an der strukturierten Erhebung teilnehmenden Unternehmen die Ausfüllhinweise für Vermieter/-innen sowie einen Codeplanbogen, der neben den Fragentexten die numerische Codierung aller Antwortoptionen enthielt.

Zeilen mit nicht zuzuordnenden oder zwischenzeitlich verzogenen Personen wurden anhand einer Zusatzvariable markiert und die übrigen Spalten wurden leer belassen. Im Zuge der Erhebung konnten einige weitere Wohnungen einem der an der strukturierten Erhebung beteiligten Unternehmen zugeordnet werden. Diese Fälle wurden als Nachtrag zur Excel-Tabelle übergehen.

Nach Abschluss der Erfassung wurden die Namen und Anschriften der Mieter/-innen aus der Tabelle gelöscht und lediglich die anhand der Wohnungs-ID unterscheidbaren Datensätze über eine städtisch betriebene Cloudlösung auf Basis von *nextcloud* zurück an das Amt für Statistik und Wahlen übermittelt. Der Upload der Datensätze wurde technisch so organisiert, dass keine Einsichtnahme in die übermittelten Daten anderer Vermieter/-innen möglich war.

Rückfragen

Die Befragung beider Mietparteien zu jeder Wohnung in der Bruttostichprobe – entweder in konsekutiver Form oder gleichzeitig im Wege der strukturierten Vermietererhebung – bot als weiteren Vorteil erstmals die Möglichkeit einer tiefergehenden Plausibilisierung der in den Fragebögen getätigten Angaben.

Wird, wie in bisherigen Leipziger Mietspiegelerhebungen, nur eine der Mietparteien befragt, muss sich die Plausibilisierung dagegen auf von außen erkennbare Merkmale oder numerische Plausibilitätsprüfungen (Vgl. dazu Kap. 3.2) beschränken. Die Aufnahme einzelner, zentraler Merkmale in beide Fragebögen, erlaubt dagegen einen direkten Abgleich der Mieter- und Vermieterangaben zur Wohnung.

In der Erhebung zum Leipziger Mietspiegel 2025-2027 wurde diese Option immer dann genutzt, wenn sich aus den zu einer Wohnung vorliegenden Fragebögen anhand der vorgeschalteten Filterfragen 1 bis 4 unterschiedliche Schlüsse hinsichtlich der Mietspiegelrelevanz ergaben. In diesen Fällen wurden konkrete Rückfragen an die befragten Mietvertragsparteien formuliert:

- Die Mietvertragspartei, die angab, dass die Wohnung nicht für den Mietspiegel relevant ist, erhielt eine postalische Rückgabe mit Hinweis auf die abweichenden Angaben der anderen Partei und der Bitte um Prüfung, ob die eigenen Angaben korrekt waren.
- Sofern sich aus Mieterfragebögen, die als Papierfragebögen vorlagen, keine Mietspiegelrelevanz ergab, der Fragebogen aber dennoch vollständig ausgefüllt war, wurden die Angaben des Vermieters zur Mietspiegelrelevanz übernommen und der Mieterfragebogen vollständig erfasst.
- Für den Fall, dass Angaben zu korrigieren waren und sich in der Folge eine Mietspiegelrelevanz der Wohnung ergab, lag der Rückfrage bereits ein Papierfragebogen samt Rückumschlag bei, der ggf. nun bis zum Ende auszufüllen war.
- Falls nur einzelne Angaben nachzutragen waren oder nach Ansicht der befragten Vertragspartei keine Korrektur von Angaben nötig war, konnten diese Informationen auch telefonisch oder per E-Mail übermittelt werden.

Neben den Rückfragen zur Mietspiegelrelevanz wurden weitere Rückfragen gestellt, falls:

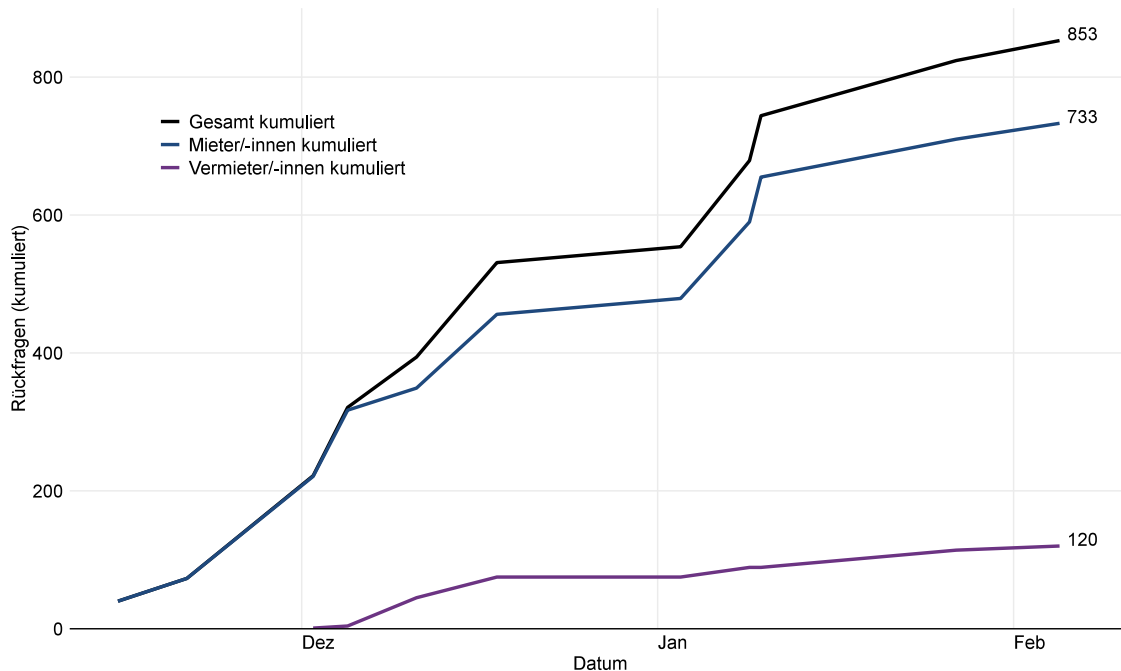
- in Mieterfragebögen die Angaben zum Vermieter/zur Vermieterin fehlten, unvollständig oder veraltet waren und nicht aus den vorhandenen Datenquellen vervollständigt werden konnten;
- Angaben zu Miethöhe, Wohnfläche oder Datum des Einzugs bzw. der letzten Mieterhöhung fehlten;
- Fragebögen offensichtlich fehlerhaft ausgefüllt oder in erheblichem Maße unvollständig waren;
- Angaben unleserlich oder grob unplausibel waren.

Die aus Rückfragen resultierenden korrigierten Angaben wurden anschließend in der Erhebungssoftware QuestorPro erfasst. Im Falle von Einzelangaben wurden die Daten über die Plausibilisierungsfunktion händisch korrigiert. Falls aus der Rückfrage ein neuer Fragebogenrücklauf resultierte, wurde dieser digital erfasst und der bereits vorliegende Rücklauf damit überschrieben.

Der zeitliche Verlauf der versandten Rückfragen, differenziert nach Rückfragen an Mieter/-innen und Vermieter/-innen, ist in Abbildung 2-9 dargestellt.

Abbildung 2-9:

Zeitlicher Verlauf der versandten Rückfragen



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

2.5 Durchsetzung der Auskunftspflicht

Durch die in Art. 238 § 2 Abs. 2 EGBGB eingeführte Auskunftspflicht ist die Teilnahme an der Mietspiegelerhebung sowohl für Mieter/-innen als auch Vermieter/-innen von Wohnraum verpflichtend. Die Auskunftspflicht wurde in Leipzig im Rahmen der Erhebung zum Leipziger Mietspiegel 2025-2027 erstmals durchgesetzt.

Der Gesetzgeber sieht dabei laut Art 238 § 4 EGBGB vor, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Art. 238 § 2 Abs. 1 oder 2, jeweils auch in Verbindung mit Absatz 3, eine Auskunft **nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig** oder **nicht vollständig** erteilt. Verstöße oder Verweigerungen können hinsichtlich der Auskunftspflicht mit einem Bußgeld belegt werden.

Wie bereits in der Darstellung des Erhebungsablaufs beschrieben, wurden die **Mieter/-innen** nacheinander mit drei Anschreiben kontaktiert, die jeweils einen Hinweis auf die Auskunftspflicht enthielten:

- Im Erstanschreiben wurde zunächst in allgemeiner Form auf die Auskunftspflicht und die Konsequenzen im Falle eines Verstoßes hingewiesen. Außerdem wurden den Befragten verschiedene Beratungs- und Hilfsangebote benannt, die beim Ausfüllen des Fragebogens unterstützen konnten.

- Im zweiten Anschreiben wurde explizit darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die Auskunftspflicht eine Ordnungswidrigkeit darstellt und ein Bußgeld nach sich ziehen kann. Das zweite Anschreiben klärte die Befragten außerdem über die Gelegenheit auf, Gründe vorzubringen, warum die Auskunftspflicht nicht auf sie zutreffen bzw. kein Verstoß gegen diese vorliegen könnte. Auf diese Weise wurde der Vorgabe der Anhörung des Betroffenen laut § 55 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) umgesetzt.
- Die letzte Erinnerung wurde als Bescheid mit Aufforderung zur Auskunftserteilung ausgestaltet und per amtlicher Zustellung mit Postzustellungsurkunde (PZU) zugestellt. Auf diese Weise konnte der Zugang des Bescheids und der Zustellungszeitpunkt nachgewiesen werden.

Für die **Befragung der Vermieter/-innen** wurde dieser Ablauf insofern modifiziert, dass nur eine Erinnerung der befragten Vermieter/-innen erfolgte. Das Erstanschreiben enthielt deshalb bereits den Passus zur Anhörung des Betroffenen nach § 55 OWiG, während das Erinnerungsschreiben in Form des Bescheids mit Aufforderung zur Auskunftserteilung als PZU versandt wurde.

Sofern Rückfragen an Mieter/-innen und Vermieter/-innen nicht fristgerecht oder vollständig beantwortet wurden, wurde ebenfalls ein individueller Bescheid mit Nennung der noch zu übermittelnden Auskünfte per PZU zugestellt und eine Frist zur Beantwortung gesetzt.

Befreiungen von der Auskunftspflicht wurden in den Fällen gewährt, in denen die Befragten berechtigte Gründe vorbrachten, warum ihnen eine Teilnahme nicht möglich war.

Sofern nach Ablauf der Frist zur Teilnahme keine oder keine vollständige Auskunft vorlag, wird die aktenmäßige Dokumentation des Vorgangs an die zentrale Bußgeldbehörde der Stadt Leipzig weitergeleitet, um ein Bußgeldverfahren einzuleiten. Ausgenommen werden die Fälle, in denen eine Befreiung von der Auskunftspflicht gewährt wurde oder für die kein Nachweis über die Zustellung des Mahnbescheids vorlag.

2.6 Datenschutz

Bei Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Mietspiegelerhebung war der Datenschutz stets gewährleistet. Die Befragten wurden gemäß Art. 13 und 14 DSGVO mit jedem an sie gerichteten Anschreiben ausführlich über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten und ihre Rechte informiert.

Der Druck der Fragebögen und Anschreiben erfolgte für die Befragung der Mieter/-innen in der hauseigenen Druckerei. Die Kuvertierung der Erstanschreiben und Mahnbescheide erfolgte über den IT-Dienstleister der Stadt Leipzig, die Erinnerungsschreiben

wurden durch einen externen Dienstleister verpackt und versandt. In beiden Fällen wurden mit den beteiligten Unternehmen detaillierte Vereinbarungen zur Gewährleistung des Datenschutzes geschlossen.

Druck, Kuvertierung und Versand der Anschreiben und Fragebögen für die Befragung der Vermieter/-innen erfolgten direkt im Amt für Statistik und Wahlen.

Die Verarbeitung der Daten erfolgte ausschließlich in der nach § 9 Sächsisches Statistikgesetz eingerichteten kommunalen Statistikstelle im Amt für Statistik und Wahlen, die sowohl räumlich als auch technisch und organisatorisch von anderen Verwaltungsbereichen abgeschottet ist. Die Einzelangaben der Befragten werden ausschließlich zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels verwendet.

Die nach Art. 238 § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB übermittelten Angaben aus der Grundsteuer und dem Melderegister werden zum frühestmöglichen Zeitpunkt, jedoch spätestens nach drei Jahren gelöscht. Da die Stadt Leipzig zum aktuellen Zeitpunkt eine stichprobenbasierte Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB anstrebt, wurden die Hilfsmerkmale nach Art. 238 § 2 Abs. 2 Nr. 2 EGBGB zwar von den Erhebungsmerkmalen getrennt, jedoch nicht gelöscht. Dieses Vorgehen ist nach Art. 238 § 3 Abs. 2 Satz 2 zulässig, solange die Hilfsmerkmale für eine stichprobenbasierte Anpassung des Mietspiegels benötigt werden.

Ebenfalls unberührt von den Lösungsfristen des EGBGB sind die Daten derjenigen Personen, gegen die zur Durchsetzung der Auskunftspflicht ein Bußgeldverfahren anhängig ist.

3 Datenaufbereitung und explorative Datenanalyse

Die nach Abschluss der Erhebung vorliegenden Daten stellen zunächst die (unbereinigte) Nettostichprobe dar, in der neben Angaben zu mietspiegelrelevanten Wohnungen auch nicht mietspiegelrelevanter Wohnraum, nicht ortsübliche Wohnungen sowie unvollständige oder unplausible Fragebögen enthalten sind. Die erhobenen Daten müssen deshalb aufbereitet und bereinigt werden, um die **bereinigte Nettostichprobe** zu erhalten, die anschließend als Grundlage für die in Kapitel 5 beschriebene Datenauswertung mittels Regressionsanalyse dient.

Die in §§ 10 und 12 MsV beschriebenen Schritte umfassen im Einzelnen:

- das Zusammenführen der Datenquellen aus den unterschiedlichen Befragungswegen der Erhebung;
- das Zusammenführen der zu einer Wohnung vorliegenden Mieter- und Vermieterangaben zu einem gemeinsamen Datensatz;
- die Plausibilisierung der Daten;
- die Reduktion auf mietspiegelrelevante Datensätze;
- der Ausschluss nicht ortsüblichen Wohnraums;
- die Imputation von Fehlwerten sowie
- die Prüfung der Nettostichprobe auf mögliche Verzerrungen aufgrund unvollständiger oder selektiver Rückläufe (Non-Response-Analyse).

Für alle Schritte der Mietspiegelerstellung von der Stichprobenziehung über die Datenaufbereitung und -analyse bis hin zur Berechnung des Regressionsmodells wurde das Statistik-Softwarepaket R Version 4.4.1 (R Development Core Team, 2008) mit den Zusatzpaketen dplyr (Wickham, François, Henry, & Müller, 2023), sjlabelled (Lüdecke, 2022), shiny (Chang, Cheng, Allaire, Xie, & McPherson, 2023), ggplot2 (Wickham, 2016), performance (Lüdecke, Makowski, Waggoner, & Patil, 2023), mice (van Buuren, 2018), pool (Cheng, Wickham, & Borges, 2024), splines (Bates & Venables, 2022), sf (Pebesma, 2018), tibble (Müller & Wickham, 2024) sowie tidyr (Wickham, Vaughan, & Girlich, 2024) genutzt.

3.1 Zusammenführen der Daten

Nach Abschluss der Erhebung lagen Daten aus den folgenden Quellen vor:

- Durch die Mieter/-innen und Vermieter/-innen ausgefüllte **Papierfragebögen**;
- Datensätze aus von Mieter/-innen und Vermieter/-innen ausgefüllten **Online-Fragebögen**;
- Datensätze aus der strukturierten Vermietererhebung im **Excel-Tabellenformat**;
- In einer Datenbank erfasste **Ausschlussgründe, Befreiungen** von der Auskunftspflicht oder **Teilnahmeverweigerungen**, die telefonisch, per E-Mail oder postalisch mitgeteilt wurden.

Nach dem Einscannen der Papierfragebögen und einer ersten Sichtkontrolle wurden die enthaltenen Daten zusammen mit den ausgefüllten Online-Fragebögen in der verwendeten Befragungssoftware QuestorPro zusammengeführt. Auf die Daten der in QuestorPro erfassten Online- und Papierfragebögen konnte anschließend über eine API-Schnittstelle zugegriffen werden.

Im Rahmen des Qualitätsmanagements wurden die Daten der strukturierten Vermietererhebung einer Datenintegritätsprüfung unterzogen, da trotz der in Excel eingebauten Gültigkeitsregeln sichergestellt werden musste, dass nur die vorgesehenen Datentypen und -ausprägungen für die einzelnen Variablen genutzt wurden.

Bereits während der Erhebung wurden die täglich neu eingegangenen Datensätze hinsichtlich ihrer Mietspiegelrelevanz geprüft und der Datenbanktabelle des Hotline-Tools zugeführt, um die Angaben der Filterfragen 1 bis 4 zur Mietspiegelrelevanz auch den Bearbeiter/-innen der Mietspiegel-Hotline zugänglich zu machen und aussagefähig gegenüber Anrufer/-innen zu sein.

Durch die Umstellung auf die kombinierte Befragung von Mieter/-innen und Vermieter/-innen musste der etablierte Datenaufbereitungsprozess vollständig angepasst werden. Hierfür wurden zunächst die drei Datenquellen (Angaben von Mieter/-innen und Vermieter/-innen aus Questor Pro sowie Daten der strukturierten Vermietererhebung aus Excel) getrennt voneinander aufbereitet. Anschließend wurden die Variablenbezeichnungen der Vermieterdatensätze harmonisiert, so dass sie, sofern vorhanden, mit den Variablenbezeichnungen der Mieterdatensätze korrespondierten.

In 11 Fällen lagen zur selben Wohnung Angaben durch mehrere Vermieter/-innen vor.³ In diesen Fällen wurde derjenige Datensatz genutzt, aus dem sich eine Mietspiegelrelevanz der Wohnung ergab. Weiterhin wurden Fragebögen aus der regulären Vermieterbefragung gegenüber Angaben aus der strukturierten Vermietererhebung bevorzugt.

Anschließend wurden die beiden Quellen von Vermieterdaten zu einem Datensatz zusammengeführt und dieser anhand der Wohnungs-ID mit dem Mieterdatensatz verknüpft. Dieser Datensatz, der die Angaben von Mieter/-innen und Vermieter/-innen enthielt, wurde fortlaufend durch neu eingegangene Fragebögen aktualisiert und diente als Ausgangsbasis der Datenplausibilisierung.

Sofern hinsichtlich der Mietspiegelrelevanz eine Diskrepanz zwischen Mieter- und Vermieterfragebogen vorlag, wurde, wie in Kapitel 2.4 beschrieben, ggf. eine Rückfrage bei jener Partei eröffnet, deren Fragebogen nicht mietspiegelrelevant war.

³ Dies war insbesondere bei der strukturierten Vermieterbefragung möglich, da manche Unternehmen nicht den gesamten Wohnungsbestand an einer Adresse verwalten. Entsprechend gaben diese dort an, dass die entsprechende Mietpartei nicht bekannt sei, was jedoch nicht zum Ausschluss der Wohnung führen sollte.

Dies erfolgte zum Teil automatisiert (bei Eindeutigkeit der Nachfrage), zum Teil wurden die Nachfragen manuell erzeugt, nachdem die beiden Datenquellen in Augenschein genommen wurden.

3.2 Datenplausibilisierung

Automatisierte Datenplausibilisierung

Die Plausibilisierung der Daten erfolgte zunächst automatisiert für alle zentralen Variablen, bei denen sowohl Angaben der Mieter/-innen als auch der Vermieter/-innen vorlagen. Es wurden Regeln festgelegt, bei welchen Variablen den Angaben des Vermieters/der Vermieterin und bei welchen den Angaben aus dem Mieterfragebogen Vorrang eingeräumt wurde. Tabelle 3-1 fasst die Variablen und die Regeln zusammen. In Abbildung 3-1 sind die zusammengefassten Ergebnisse dargestellt.

Neben der Entscheidung zwischen abweichenden Angaben von Vermieter/-in oder Mieter/-in mussten vereinzelt auch Einzelangaben gelöscht werden.⁴ Anpassungen erfuhren darüber hinaus gut 22 Prozent der Fälle im Bereich der Bodenbeläge: Sofern der/die Vermieter/-in als überwiegenden Bodenbelag beispielsweise Parkett angab, der/die Mieter/-in jedoch Laminat, so wurde entsprechend der überwiegende Belag auf den Wert des Vermieters gesetzt (vgl. Tabelle XXX). Dies hatte zur Folge, dass auch die Bodenbeläge in den einzelnen Räumen harmonisiert wurden.

Tabelle 3-1:

Regeln der automatisierten Datenplausibilisierung

Variable	Label	Datensatz-priorität	besondere Regeln
m02	Spezieller Wohnraum ...	Vermieter/-in	
m03	Art und Besonderheiten des Mietverhältnisses	Vermieter/-in	
m04	Einzugs- und Erhöhungsdatum	Vermieter/-in	wenn Differenz < 60 Tage, sonst beide Angaben belassen
m05	Baualtersklasse des Hauses	Vermieter/-in	wenn Mieter/-in 'weiß nicht' angab und Baujahr des Zensus 2022 zur Angabe passte
m06	Errichtung überwiegend in serieller oder Plattenbauweise	Vermieter/-in	wenn Mieter/-in 'weiß nicht' angab, sonst beide Angaben belassen bzw. wenn Angabe des Vermieters/der Vermieterin unter Kontrolle des Baujahres
m07	Erstbezug	Vermieter/-in	wenn Vermieter/-in 'nein' angegeben hat
m11a	a) Grundmiete im Oktober 2024	Vermieter/-in	Abweichung nicht größer als 15 Prozent bzw. sofern vorhanden generell Angaben Vermieter/-in

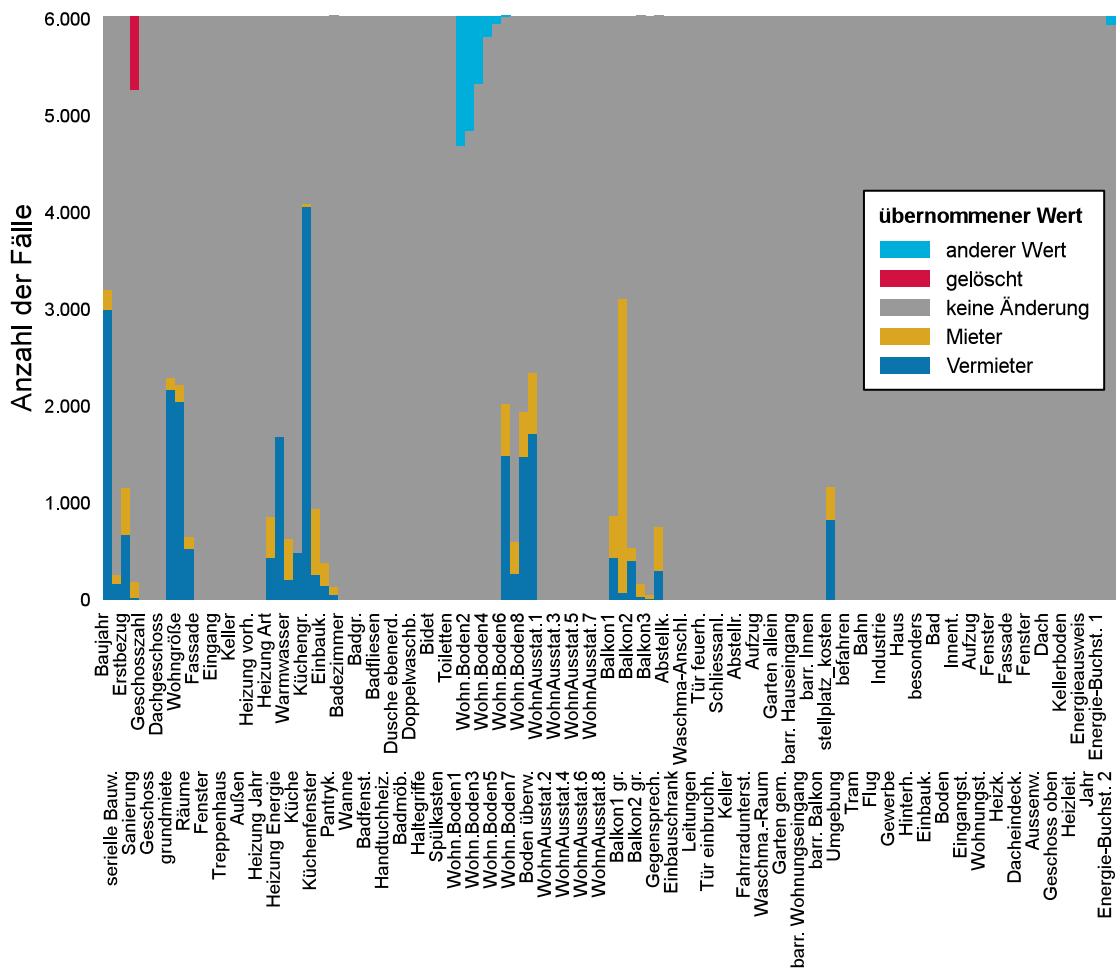
⁴ Wenn unter Frage 7 der Erstbezug verneint wurde, dann wurden entsprechend die Angaben, welche Ausstattungsmerkmale saniert wurden, entfernt. Wenn unter Frage 31 kein Pkw-Stellplatz oder keine Garage vorliegt, wurde entsprechend die Angabe zur Vertragsart gelöscht.

m11b-d	b-d) Nebenkosten	Vermieter/-in	
Variable	Label	Datensatz-priorität	besondere Regeln
m12	Wohnungsgröße in m²	Vermieter/-in	Abweichung nicht größer als 15 Prozent, sonst beide Angaben belassen
m13	Anzahl Wohnräume (über 6 m²)	Vermieter/-in	Abweichung kleiner gleich 1 Raum, sonst beide Angaben belassen
m16_mv	Heizungsart der Wohnung	Vermieter/-in	sofern Mieter/-in Heizstrahler angab, wurde Wert Vermieter/-in um Heizstrahler ergänzt
m17	überwiegender Energieträger	Vermieter/-in	
m18_mv	Warmwasserversorgung der Wohnung	Vermieter/-in	Sofern Mieter/-in 'über die Gastherme/Gasetagenheizung' angab und Vermieter/-in 'zentral für das Gebäude' bzw. Mieter/-in und Vermieter/-in 'Boiler' oder 'Durchlauferhitzer' angaben
m19a	a) Art der Küche	Vermieter/-in	
m19b	b) Küchengröße	Vermieter/-in	wenn Differenz < 5 m², sonst beide Angaben belassen
m19c	c) Küchenfenster vorhanden	-	sofern bei Einbauküche kein Widerspruch bestand
m19f	f) zusätzlicher monatlicher Zuschlag	Vermieter/-in	wenn Differenz < 5 EUR, sonst beide Angaben belassen
m19c-e	c-e) Ausstattung der Küche	Vermieter/-in	sofern Differenzen über alle Variablen zwischen Mieter/-in und Vermieter/-in nicht größer 5 Prozent
m24f	f) Bodenbelag Küche	-	wenn Mieter/-in oder Vermieter/-in 'Fliesen' angeben, dann 'Fliesen'
m24g	g) Bodenbelag Hauptbad	-	wenn Mieter/-in oder Vermieter/-in 'Fliesen' angeben, dann 'Fliesen'
m24h	h) Bodenbelag Flur	Vermieter/-in	wenn 'Linoleum/Vinylbelag/Kork', 'Laminat', 'PVC-Belag' oder 'Parkett' angegeben wurde
m25	Überwiegender Bodenbelag in den Wohnräumen	-	Fliesen nachrangig gegenüber anderen Belägen, Vermieter bei Laminat, Holzdielen und Parkett gegenüber Mieter/-in priorisiert
m27a_1	a) Art der größten Freifläche	Vermieter/-in	Sofern Mieter/-in und Vermieter/-in Vorhandensein angeben
m27a_2	b) Größe der größten Freifläche	Vermieter/-in	Abweichung nicht größer als 15 Prozent, sonst beide Angaben belassen
m28a	a) Gegen-/Wechselsprechanlage	Vermieter/-in	Vermieter/-in verneint, aber Mieter/-in gibt Vorhandensein an
m31	Stellplätze oder Garagenplätze für Autos, die zur Wohnung gehören	Vermieter/-in	Vereinheitlichung von einem oder mehreren Plätzen

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Mehr als 58 Prozent der Datensätze wiesen nach der automatischen Datenplausibilisierung keinerlei Widersprüche zwischen Angaben von Mieter/-in und Vermieter/-in mehr auf. In den verbleibenden knapp 42 Prozent der Datensätze wurden **Prüfcodes** für alle Variablen erzeugt, bei denen die Angaben von Mieter/-in und Vermieter/-in voneinander abwichen.

Abbildung 3-1:

Ergebnisse der automatischen Datenplausibilisierung

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Zusätzlich wurden regelbasiert Widersprüche zwischen den Angaben der Befragten und anderen Datenquellen der Verwaltung sowie inhaltliche Widersprüche innerhalb einer Wohnung aufgedeckt und ebenfalls durch Prüfcodes gekennzeichnet. Ausgenommen von der Plausibilisierung waren die Angaben zu Heiz- und Betriebskosten (Frage 11b-d), da diese nicht für die Mietspiegelberechnung vorgesehen waren.

Für die Ableitung von **Plausibilitätsregeln** wurde zunächst auf den Katalog der bei früheren Mietspiegeln angewandten Prüfregeln zurückgegriffen. Weitere Kriterien wurden aus Häufigkeitsverteilungen und Kreuztabellen über Merkmalskombinationen (z. B. Baualtersklasse und Heizungsart) abgeleitet. Exemplarisch wurden folgende Merkmale und Merkmalskombinationen überprüft:

- besonderer Wohnungstyp (Maisonette, Loft etc.) und Baualtersklasse;
- Geschossanzahl des Hauses im Vergleich zur Lage der Wohnung im Haus;
- Wohnfläche und Anzahl der Zimmer;
- Art der Heizung bzw. Warmwasserversorgung in Kombination mit dem Baualter;

- Elektro- und Sanitärleitungen über Putz in Kombination mit dem Baualter;
- Angabe Ein- und Zweifamilienhaus und Zahl der Haushalte laut Einwohnerregister;
- Angaben zur Küche als offenem Bereich bzw. separatem Raum;
- Einstufung Plattenbau/serielle Bauweise und Baualtersklasse.

Manuelle Datenplausibilisierung

Nach Durchlaufen der Plausibilisierungsregeln wurde der Datensatz als Datenbanktabelle gespeichert. Mehr als 60 Prozent der enthaltenen Datensätze enthielten Prüfcodes aufgrund der Verletzung mindestens einer der Plausibilisierungsregeln. Diese Fälle wurden anschließend einer **manuellen Plausibilisierung** unterzogen.

Aufgrund der zeitlichen Restriktionen verlief die Datenplausibilisierung in Wellen: Noch während der Erhebung wurde mit der Plausibilisierung der Datensätze, bei denen bereits beide Parteien geantwortet hatten, begonnen. Mit dem Ende der Erhebung wurden die verbleibenden Datensätze, bei denen die Rückmeldung des Vermieters/der Vermieterin nicht fristgerecht erfolgte, imputiert (vgl. Kap. 3.5) und anschließend ebenfalls der Plausibilisierung übergeben.

Für die manuelle Plausibilisierung wurde ein zu diesem Zweck entwickeltes **Plausibilisierungstool** auf Basis einer R Shiny-App genutzt, in der alle Datensätze anhand der zuvor erstellten Prüfcodes thematisch gefiltert, begutachtet und bearbeitet werden konnten (vgl. Abbildung 3-2).

Abbildung 3-2:

Plausibilisierungstool für Mietspiegel-Datensätze

The screenshot shows the 'Plausibilisierungstool' interface. On the left is a sidebar with filters: 'Auswahl Datenbank' (test), 'zentrale Einstellungen', 'Auswahl Bearbeitungsstand' (to do, teilweise erledigt), 'Fehlerarten' (m05->baujahr (305)), 'Google Maps', 'Leipzig GIS', 'Zurück', 'Vor', 'Bild Mieter', 'Bild Vermieter', 'Arbeitsstand' (to do), and 'Anmerkungen zum Datensatz'. The main area is titled 'Übersicht des Falls' and shows a table with columns: id, id_wohnung, source, errors, Adresse, baujahr_gwz, baujahr_denkmal, baujahr_zensus22, heizung_gwz, dachform, anz_hh, vermierter_name, and rav. Below this, there are sections for 'Frage 1 bis 10', 'Frage 11 bis 19', 'Fragen 20 bis 23', 'Fragen 24 bis 26', and 'Fragen 27 bis 29', each containing a table of data points.

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

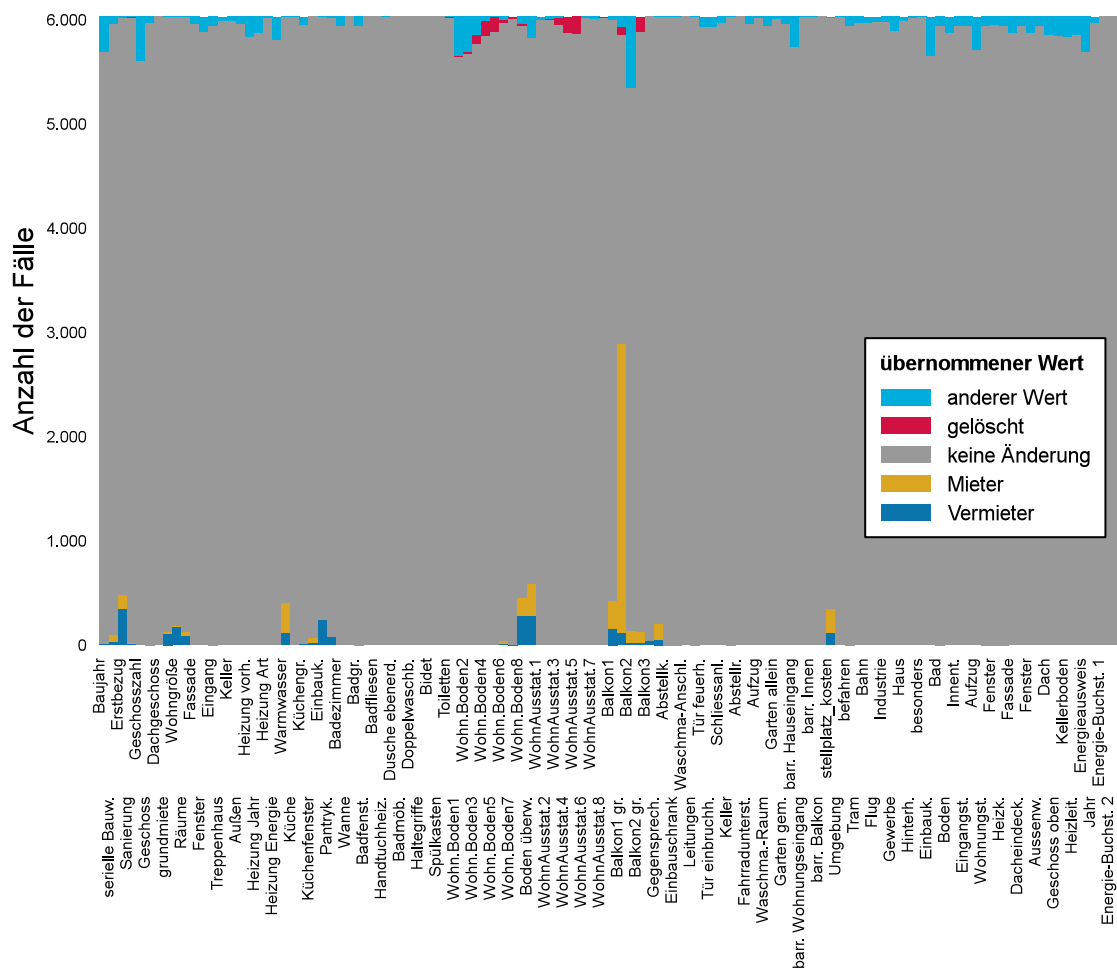
Die Datensätze wurden über das Hilfsmerkmal der Adresse geocodiert und um Angaben zum Baujahr (aus der statistischen Gebäudedatei bzw. der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalschutz) sowie zur Art der Heizung (aus der statistischen Gebäudedatei) und der Gebäudehöhe ergänzt.

Über das Plausibilisierungstool konnten außerdem per Link die Position des Wohngebäudes in Google Maps sowie Schrägluftbilder und aus Straßenbefahrungen stammende Panoramaaufnahmen aus der Geodateninfrastruktur der Stadt Leipzig aufgerufen werden, um sich einen Eindruck vom Zustand des Wohngebäudes aus verschiedenen Blickwinkeln verschaffen zu können.

Die mittels der Prüfcodes gekennzeichneten Datensätze wurden einzeln einer detaillierten manuellen Prüfung unterzogen und bei Bedarf korrigiert. Alle vorgenommenen Änderungen wurden in Form einer Datensatzhistorie dokumentiert. Die Ergebnisse der manuellen Plausibilisierung für die einzelnen Variablen ist in Abbildung 3-3 zusammengefasst.

Abbildung 3-3:

Ergebnisse der manuellen Datenplausibilisierung



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Auffällig ist in diesem Zusammenhang die Variable *Größe von Balkonen und Terrassen* (m27a_2). Die Vermieter/-innen gaben häufig anstatt der erfragten tatsächlichen Fläche lediglich 25-50 Prozent der Fläche von Balkonen oder Terrassen an.

Aus diesem Grund wurden bei dieser Variable in der Mehrzahl der Fälle die Angaben der Mieter/-innen übernommen, was durch Luftbildaufnahmen überprüft wurde.

Besonders aufwändig war erneut die Überprüfung der *Angaben zum Baualter* des Hauses. Der Mieterfragebogen bot hier neben den vorgegebenen Baualtersklassen auch die Antwortoption *weiß ich nicht* an, von der in 1.320 Fällen Gebrauch gemacht wurde. Diese Fälle mussten anhand der Angaben der Vermieter/-innen sowie der verfügbaren Daten aus der statistischen Gebäudedatei, der Denkmalliste sowie Luftbildern und Panoramaaufnahmen ergänzt werden.

An denjenigen Adressen, an denen Angaben zu zwei oder mehr Wohnungen vorhanden waren, wurden darüber hinaus die **Angaben der Datensätze innerhalb der Adresse** verglichen und auf mögliche Widersprüche überprüft. Insbesondere wurde in diesen Fällen untersucht, ob die Angaben zu Ausstattungsmerkmalen und Zustand des Gebäudes miteinander vereinbar waren.

Da für eine Vielzahl von Variablen sowohl Angaben der Mieter/-innen als auch der Vermieter/-innen zur Verfügung standen, konnte die Tiefe der Datenplausibilisierung gegenüber früheren Mietspiegeln deutlich erweitert und die Qualität der plausibilisierten Daten weiter verbessert werden. Die Übereinstimmung zwischen beiden Angaben erleichterte die Plausibilisierung von untypischen Merkmalskonstellationen, die ansonsten unter Umständen zur Klassifikation als unplausibler Datensatz hätte führen können. Gleichzeitig wurde bei widersprüchlichen Angaben für die plausibilisierende Person häufig eindeutig sichtbar, welcher der beiden Datensätze das plausible Antwortverhalten beinhaltet. Der Erleichterung durch die Reduktion des Bruttostichprobenumfangs und die automatisierte Plausibilisierung für viele Variablen stand eine Zunahme der absoluten Zahl zu prüfender Fälle gegenüber, die sich durch kleinere Widersprüche zwischen den beiden Mietparteien ergab. Der Gesamtaufwand für die Datenplausibilisierung war damit ähnlich hoch wie bei früheren Mietspiegeln.

Insgesamt wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung **28 inhaltlich unplausible Fragebögen** aus der Nettostichprobe ausgeschlossen. Gem. § 10 Abs. 1 MsV waren diese Fälle vor allem hinsichtlich wesentlicher Merkmale, wie der Miethöhe unplausibel und nicht korrigierbar.

3.3 Ausschluss nicht mietspiegelrelevanten Wohnraums

Der Ausschluss für die Mietspiegelerstellung nicht relevanter Datensätze ist eine Vorstufe zur im nächsten Kapitel thematisierten Identifikation von nicht ortsüblichem Wohnraum. Wie bereits erläutert, ist eine abschließende Prüfung der Kriterien der Mietspiegelrelevanz erst nach Abschluss der Erhebung möglich.

Im Zuge der Generierung der Erhebungsgrundgesamtheit wurde bereits eine näherungsweise Bereinigung um Wohnraum in Heimen und heimähnlichen Unterkünften sowie um von Eigentümer/-innen selbst genutzten Wohnraum durchgeführt. Die weiteren in Kapitel 2.2 beschriebenen Fallkonstellationen nicht mietspiegelrelevanten Fälle wurden durch die Filterfragen 1 bis 4 im Fragebogen – die zum Ende der Befragung führten – identifiziert (siehe Anhang).

In einem ersten Schritt wurden über Frage 1 vom vorgeschalteten Eigentümerabgleich nicht erfasste selbstnutzende Eigentümer/-innen sowie nicht relevante Untermietverhältnisse ausgeschlossen.

In Frage 2 wurde neben Wohnraum in Heimen und heimähnlichen Unterkünften auch das Vorliegen einer Gefälligkeitsmiete erfasst, wobei das gleichzeitige Vorliegen mehrerer Ausschlussgründe möglich war.

Frage 3 erfasste als weitere Ausschlussgründe das Vorliegen mehrerer Mietverträge für dieselbe Wohnung, die Überlassung zum vorübergehenden Gebrauch, die Existenz einer Mietpreisbindung im Rahmen einer öffentlichen Förderung und den Fall, dass in der Grundmiete weitere, sachfremde Kosten enthalten sind, die nicht getrennt ausgewiesen werden können. Der letztgenannte Fall umfasst neben den für Leipzig seltenen Inklusiv- oder Teil-Inklusivmieten auch Kosten für Serviceleistungen, die nicht getrennt ausweisbar sind.

Die über die weiteren Antwortoptionen in den Fragen 2 und 3 gewonnenen Informationen führten dagegen nicht zu einem Abbruch der Befragung. Diese erhobenen Daten wurden stattdessen im Zuge der Datenplausibilisierung sowie als mögliche außergesetzliche Merkmale nach § 2 Abs. 2 MsV bei der Datenauswertung und Spannenberechnung überprüft.

Im letzten Schritt erfolgte über die Fragen 4 a) und 4 b) der Ausschluss aller Fälle außerhalb des 6-Jahres-Zeitraums gem. § 558 Abs. 2 BGB.

Insgesamt wurden durch die Angaben der Mieter/-innen 3.291 Fälle und durch die Angaben der Vermieter/-innen 764 Fälle nicht mietspiegelrelevanten Wohnraums identifiziert und ausgeschlossen. Die genannten Fallzahlen weisen ein sehr hohes Maß an Überschneidungen auf, sind jedoch alleine schon durch Unterschiede im Fragenprogramm zwischen den Mieter- und Vermieterfragebögen nicht vollständig deckungsgleich. Die detaillierte Aufschlüsselung der auf die einzelnen Ausschlussgründe für nicht mietspiegelrelevanten Wohnraum entfallenden Datensätze ist in Tabelle 3-7 enthalten.

3.4 Ausschluss nicht ortsüblicher Wohnungen

Aus dem Anspruch des qualifizierten Mietspiegels, eine ortsübliche Vergleichsmiete auszuweisen, ergibt sich unmittelbar die Notwendigkeit, den zugrundeliegenden Datensatz auf unübliche Beobachtungen bzw. statistische Ausreißer zu überprüfen. Auf diese

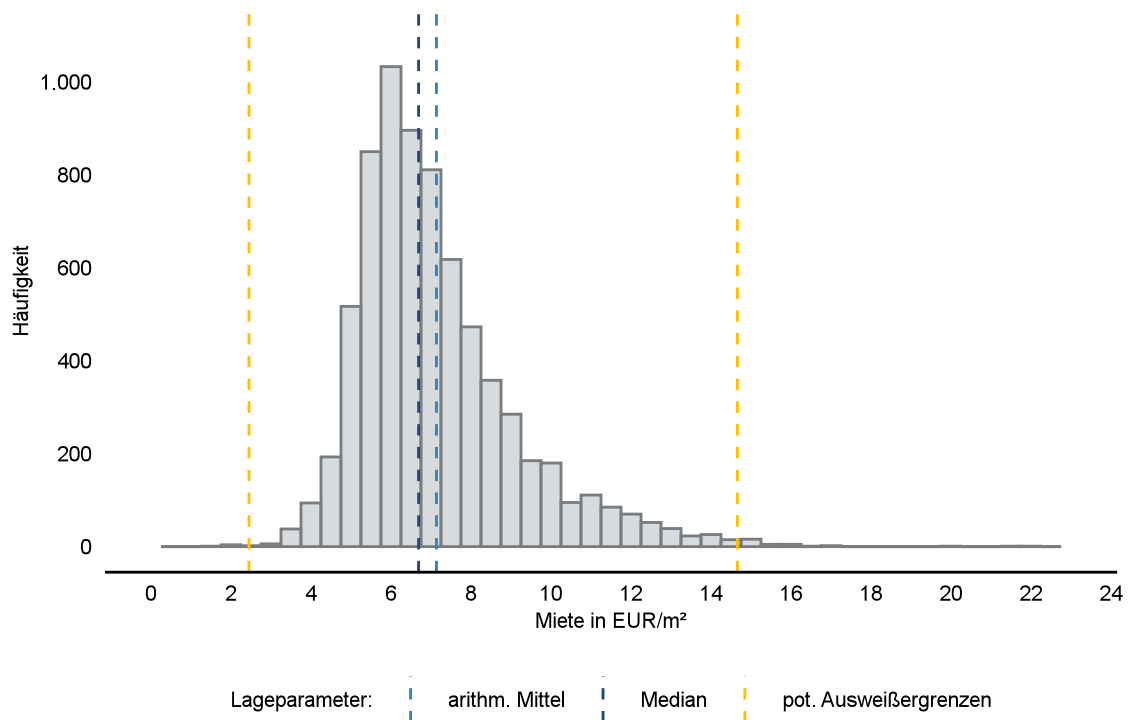
Weise wird der Vorgabe des § 12 MsV entsprochen, die erhobenen Mietwerte so aufzubereiten, dass eine einheitliche Ausweisung der ortsüblichen Vergleichswerte ermöglicht wird.

Im Gegensatz zur in Kapitel 3.2 durchgeführten Plausibilisierung einzelner, nicht schlüssiger Angaben in Datensätzen werden in diesem Schritt Datensätze betrachtet, die in Bezug auf bestimmte Merkmalsausprägungen oder Kombinationen mehrerer Ausstattungsmerkmale als untypisch für den Leipziger Mietwohnungsmarkt gelten müssen.

Da die Ergebnisse der Regressionsanalyse anfällig für Ausreißerwerte der abhängigen Variable sind, wurde zunächst die Verteilung der Nettokaltmieten pro m² untersucht. Diese ist in Abbildung 3-4 als Histogramm dargestellt. Die Verteilung weist die für Mietpreisverteilungen übliche Rechtsschiefe auf. Die übliche Definition von Ausreißern als Werte, die ausgehend von den Quartilswerten weiter als der 1,5-fache Interquartilsabstand entfernt liegen, erscheint vor diesem Hintergrund zu restriktiv, weshalb als obere Grenze für potentielle Ausreißerwerte der 3-fache Interquartilsabstand zugrunde gelegt wurde.

Abbildung 3-4:

Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmieten pro m²



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Die so identifizierten potentiellen Ausreißer wurden einer Einzelfallprüfung unterzogen, wobei untersucht wurde, ob die auffälligen Miethöhen durch besondere Merkmalskonstellationen, etwa eine besonders hochwertige Ausstattung oder eine sehr lange Mietdauer erklärbar waren. In der Folge wurden lediglich **9 Wohnungen mit Mieten unter 3,25 EUR pro m²** als nicht ortsüblich ausgeschlossen.

Während in früheren Mietspiegelerhebungen häufig Wohnungen mit **nicht zeitgemäßer sanitärer Ausstattung, Heizung oder ohne Küche** auftraten, gab es in der aktuellen Stichprobe nach Abschluss der Plausibilisierung nur noch **2 Fälle**, für die weder Hinweise auf eine zentrale noch eine dezentrale Heizung vorlagen. Die betroffenen Beobachtungen wurden als nicht ortsüblich aus der weiteren Analyse ausgeschlossen.

Insgesamt wurde die Nettostichprobe somit um 9 Datensätze mit statistischen Ausreißermieten nach § 12 Abs. 2 MsV und um 2 Wohnungen aufgrund nicht ortsüblicher Merkmale bereinigt.

Diese sehr zurückhaltende Bereinigung um nicht ortsübliche Wohnungen und statistische Ausreißer ist dadurch begründet, dass im Zuge der Datenauswertung mittels Regressionsanalyse eine weitere Prüfung der Datenbasis auf Fälle mit besonders starkem Einfluss auf die Ergebnisse der Regression durchgeführt wird (sog. Hebelwerte, vgl. Kap. 5.4).

3.5 Imputation fehlender Werte

Auch nach den bisher erfolgten Schritten der Datenaufbereitung und -plausibilisierung wiesen die verbleibenden Datensätze immer noch Fehlwerte auf, die daraus resultierten, dass der/die Befragte einzelne Fragen nicht beantwortet hat oder die ursprünglichen Angaben im Zuge der Datenplausibilisierung gelöscht werden mussten. Um einen Datensatz in der Regression verwenden zu können, müssen jedoch alle im konkreten Regressionsmodell verwendeten erklärenden Variablen vollständig ohne Fehlwerte oder *weiß nicht*-Antworten vorliegen.

Datensätze, bei denen die **zentralen Angaben** der Miethöhe und/oder der Wohnfläche fehlten, wurden aus der Nettostichprobe und von der weiteren Analyse ausgeschlossen. Dies betraf **18 Fälle**.

Für die weiteren Variablen gibt es verschiedene Optionen, um den für die Modellierung zur Verfügung stehenden Datenbestand möglichst groß zu halten:

- **Entfernung von Fällen mit Fehlwerten:** Dieses Vorgehen reduziert jedoch den zur Verfügung stehenden Nettostichprobenumfang enorm und kann deshalb zu Verzerrungen innerhalb der Stichprobe führen.
- **Entfernung von Merkmalen mit vielen Fehlwerten** aus dem Modell: Diese Option schränkt jedoch die inhaltliche Aussagekraft des Mietspiegels ein und kommt deshalb nur für Merkmale mit geringem vermuteten Einfluss auf die Miethöhe in Frage.

- **Imputation:** Fehlende Werte können mittels statistischer Verfahren imputiert, also ersetzt, werden. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass weder unvollständige Datensätze noch Merkmale verloren gehen und wird durch die Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024, S. 43) empfohlen. Die Wahl geeigneter Methoden sowie eine Prüfung des möglichen Einflusses der imputierten Daten auf das Ergebnis der Analyse sind jedoch zwingend erforderlich.

Zusätzlich zu den 911 Datensätzen mit Fehlwerten bei einzelnen Merkmalen liegt für 1.039 mietspiegelrelevante Datensätze kein Vermieterfragebogen vor. Sofern diese Fälle in den Mietspiegel einfließen sollen, ist eine Imputation der Vermieterangaben notwendig.

Für die Imputation wurde das R-Paket *mice* (*Multiple Imputation by Chained Equations*) in Version 3.16.0 genutzt (van Buuren, 2018). Zunächst wurden anhand von künstlich erzeugten Fehlwerten (Missings) verschiedene Verfahren hinsichtlich ihrer Güte getestet. Im Ergebnis erzielte die im Paket implementierte Methode *cart* (*Classification and Regression Trees*) die treffsichersten Ergebnisse. Dieses Verfahren ist in der Lage, in einem Durchlauf sowohl diskrete als auch kontinuierliche Merkmale zu imputieren, was einen bedeutenden Vorteil gegenüber einfacheren Verfahren (Formen der Mittelwert-Imputation) bzw. mehrstufigen Schätzungen darstellt.

Zunächst wurden alle Datensätze, bei denen sowohl Mieter- als auch Vermieterangaben vorlagen, untersucht und Variablen festgelegt, bei denen ein Fehlwert zur **erneuten manuellen Datenplausibilisierung** führte (Baujahr, serielle Bauweise, Erstbezug, Geschosszahl, Grundmiete, Wohnfläche).

Weiterhin wurde für eine Auswahl von wohnungsbezogenen Ausstattungsmerkmalen die **Referenzkategorie** imputiert (i. d. R. das Nichtvorliegen des fraglichen Merkmals).

Bei Variablen, die üblicherweise für alle Wohnungen derselben Adresse identische Ausprägungen annehmen, wurde, sofern mindestens ein **anderer Datensatz an der gleichen Adresse ohne Fehlwert** vorlag, dessen Angabe genutzt. Hierfür wurden die adressbezogenen Variablen gesondert manuell plausibilisiert (Baujahr, Balkone vorhanden, Barrierefreiheit des Hauses, Gewerbe im Haus etc.) und für die verbleibenden Variablen algorithmisch geschätzt.

Die Fehlwerte der verbleibenden Variablen wurden über den *cart*-Algorithmus imputiert.

Nach Abschluss der Imputation wurde überprüft, ob die imputierten Werte einen Einfluss auf die Koeffizienten des für den Mietspiegel ausgewählten Regressionsmodells haben.

Für die 1.039 Datensätze, zu denen lediglich der Mieterfragebogen vorlag und die Angaben des Vermieters/der Vermieterin imputiert werden mussten, zeigte sich ein deutlicher Effekt auf das resultierende Regressionsmodell sowohl hinsichtlich der Signifikanz als auch der Stärke von Prädiktoren. Dies war unabhängig davon, ob alle genannten

Datensätze oder lediglich die 173 Fälle in die Modellierung eingeschlossen wurden, an denen eine Imputation der Vermieterdaten anhand der Angaben zu einer anderen Wohnung an derselben Adresse möglich war. Dieser Effekt ließ sich auch durch die Einführung eines außergesetzlichen Merkmals zum Imputations-Status des Datensatzes nicht in ausreichendem Maße korrigieren.

Für die Fälle, in denen **lediglich eine Imputation von Fehlwerten** erfolgte, blieben die geschätzten Modellkoeffizienten hingegen unverändert. Somit ergab sich mit wie auch ohne Imputation kein Unterschied sowohl hinsichtlich der Signifikanz als auch der Stärke der Prädiktoren. Eine Verzerrung aufgrund der Imputationen kann entsprechend ausgeschlossen werden. Eine ebenfalls geprüfte Hinzunahme des dichotomen Merkmals *Imputation* als außergesetzliches Merkmal verschlechterte das Modell hinsichtlich AIC und BIC (vgl. Kap. 715.1) geringfügig und wurde entsprechend des Grundsatzes der sparsamen Modellierung nicht umgesetzt.

Anhand dieser Erkenntnisse wurde die Entscheidung gefällt, lediglich diejenigen Datensätze in die Modellierung einfließen zu lassen, für die sowohl der Mieter- als auch der Vermieterfragebogen vorlag. Die bereinigte Nettostichprobe umfasste damit insgesamt 6.017 auswertbare Datensätze.

3.6 Deskriptive Analyse

Nach Durchführung der Aufbereitungsschritte, die von den Rohdaten der Erhebung zur bereinigten Nettostichprobe führten, werden in diesem Abschnitt ausgewählte Häufigkeitsverteilungen und statistische Lageparameter der bereinigten Nettostichprobe betrachtet und visualisiert.

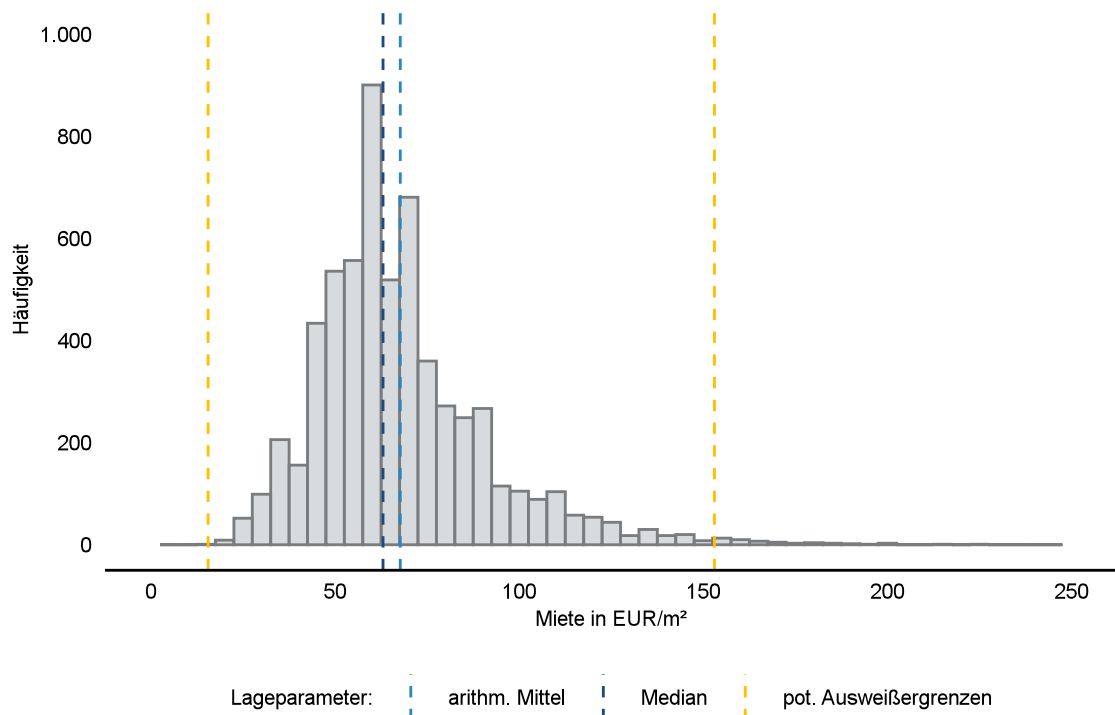
Dabei werden die zentralen Merkmale Nettokaltmiete pro m², Wohnfläche und Baualter betrachtet. Die beiden zuletzt genannten Merkmale üben basierend auf Erfahrungen früherer Leipziger Mietspiegel sowie anderer Städte die größten Einflüsse auf die Zielvariable Nettokaltmiete pro m² aus.

Wohnfläche

Ähnlich wie bereits in Kapitel 3.4 für die Höhe der Nettokaltmieten pro m² in der unbereinigten Nettostichprobe dargestellt, weist auch die Verteilung der Wohnfläche eine ausgeprägt rechtsschiefe Verteilung auf. Diese ist in Abbildung 3-5 für die bereinigte Nettostichprobe dargestellt.

Am rechten Rand der Verteilung sind vereinzelte, sehr große Wohnungen zu erkennen, deren Angaben sich jedoch als plausibel erwiesen. Unter den relativ großen Wohnungen finden sich außerdem viele der in der Stichprobe enthaltenen Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Reihenhäuser.

Abbildung 3-5:

Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche (bereinigte Nettostichprobe)

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Als Lagemaße der Wohnfläche in der bereinigten Nettostichprobe ergeben sich ein arithmetisches Mittel von 67,7 m² bei einem Median von 63 m².

Auf einen Ausschluss besonders großer oder kleiner Wohnungen als statistische Ausreißer wurde verzichtet, da die in der bereinigten Nettostichprobe verbliebenen Wohnungen sämtlich als ortsüblich einzustufen waren. Auch diese Werte durchliefen im Zuge der Modellierung die Prüfung auf statistische Hebelwerte (vgl. Kap. 5.4), die zu einem Ausschluss führen konnte, falls die Beobachtung einen ungerechtfertigt starken Einfluss auf die abhängige Variable ausüben sollte.

Aus der sehr unterschiedlichen Verteilung der Wohnflächen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber Ein- und Zweifamilienhäusern wurde für die Modellierung der Schluss abgeleitet, die zur Beschreibung des Zusammenhangs von Wohnfläche und Nettokaltmiete pro m² verwendete Spline-Funktion getrennt für beide Typen von Wohnraum zu betrachten.

Da Splines außerdem anfällig für den Einfluss von Randwerten reagieren können, wurde zum Zwecke der Modellierung die Wohnfläche von Wohnungen größer als 200 m² auf diesen Wert gekappt (5 Wohnungen), während die Fläche von Wohnungen unter 20 m² zum Zwecke der Modellierung auf 20 m² angehoben wurde (2 Wohnungen). In der resultierenden Wohnflächenfunktion waren die geschätzten Randwerte des Splines somit für alle größeren als auch kleineren Werte anzuwenden.

Baulter

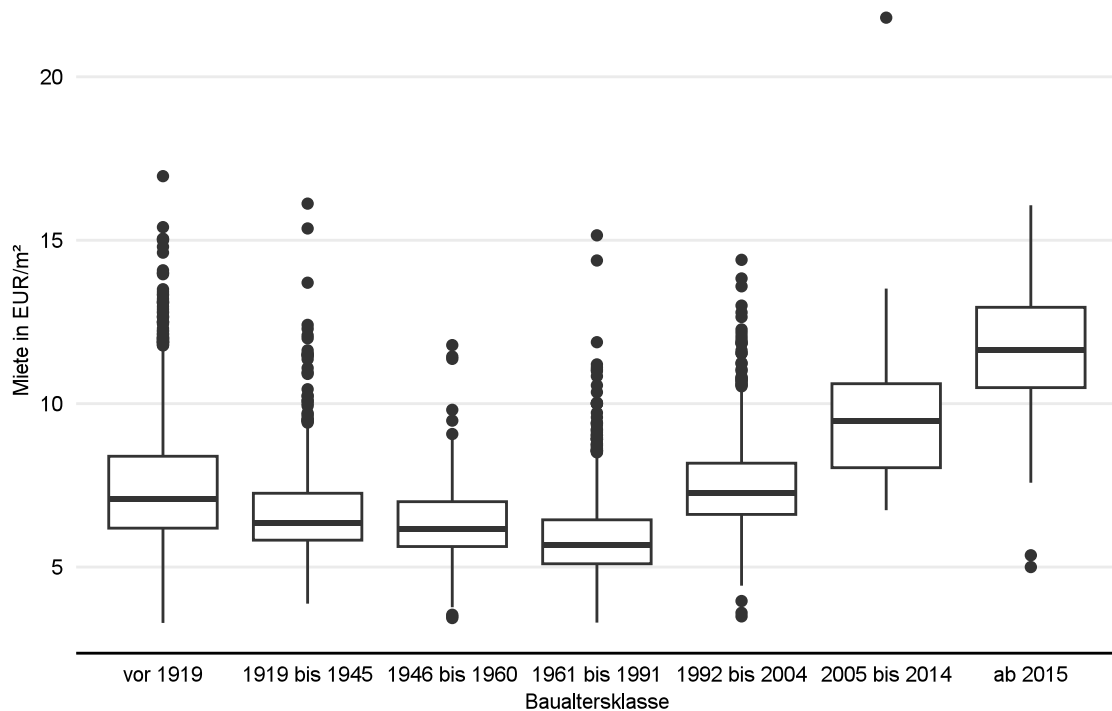
Der Leipziger Mietwohnungsbestand weist eine ausgeprägte Ausdifferenzierung entlang des Baulters auf, die sich in sehr unterschiedlichen Miethöhen, Ausstattungsstandards und Wohnungszuschnitten widerspiegelt.

Im Leipziger Mietspiegel wie auch in anderen Publikationen des Amtes für Statistik und Wahlen werden **standardisierte Baulterklassen** verwendet, die sich an entscheidenden Zäsuren für Bautätigkeit und -standards in Leipzig orientieren. Dies sind zunächst die Endjahre der beiden Weltkriege, während denen die Bautätigkeit weitgehend zum Erliegen kam. Eine weitere Zäsur stellte das Aufkommen der seriellen Plattenbauweise ab 1961 dar, die die Bautätigkeit bis 1991 dominierte. Die Baulterklassen seit 2005 werden dagegen primär anhand zehnjähriger Intervalle abgegrenzt. Eine Abfrage des Baujahrs als metrische Variable wäre zwar grundsätzlich möglich, allerdings ist weder bei Mieter/-innen noch bei Vermieter/-innen damit zu rechnen, dass diese Information mit hinreichender Sicherheit vorliegt. Dies zeigt sich bereits in den Einzelangaben des Zensus 2022, die teilweise deutlich von den Angaben der Landesdenkmalliste abweichen.

In Abbildung 3-6 ist zunächst das Gefüge der Nettokaltmieten nach Baulterklassen in Form von Boxplots dargestellt. Hieraus wird deutlich, dass die Mieten in seit 2005 neu erstellten Wohnungen erheblich über dem gesamtstädtischen Mittel liegen.

Abbildung 3-6:

Zusammenhang zwischen Nettokaltmieten pro m² und Baulter



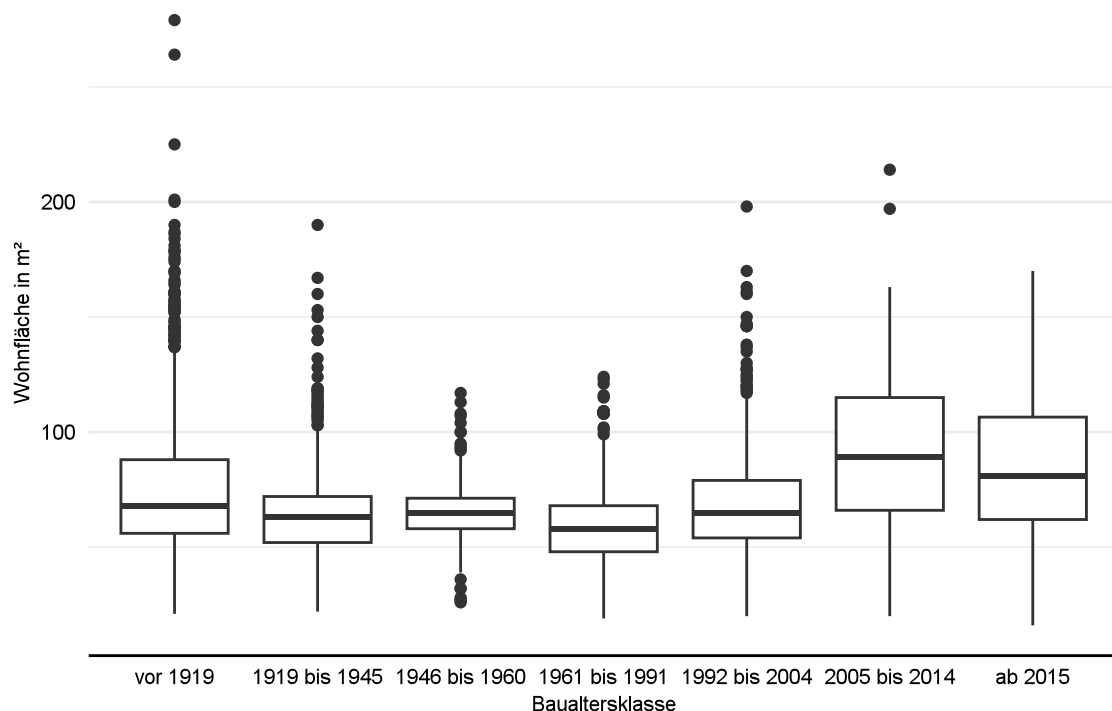
Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Die günstigsten Mieten ergeben sich für Wohnungen der Baualtersklasse 1961 bis 1991 sowie der Zwischen- und Nachkriegszeit. Die stark besetzte Klasse der Gründerzeitwohnungen (vor 1919) weist dagegen eine große Varianz innerhalb der Klasse auf.

Hinsichtlich des Zusammenhangs zur Wohnfläche (Abbildung 3-8) fällt auf, dass neue Wohnungen ab 2005 tendenziell größer sind als der historische Wohnungsbestand. Die im Mittel kleinsten Wohnungen finden sich in der Altersklasse von 1961 bis 1991, während sich auch hier für die Wohnungen aus der Gründerzeit eine hohe Varianz der Wohnflächen zeigt.

Abbildung 3-7:

Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Baualter



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Nettokaltmiete

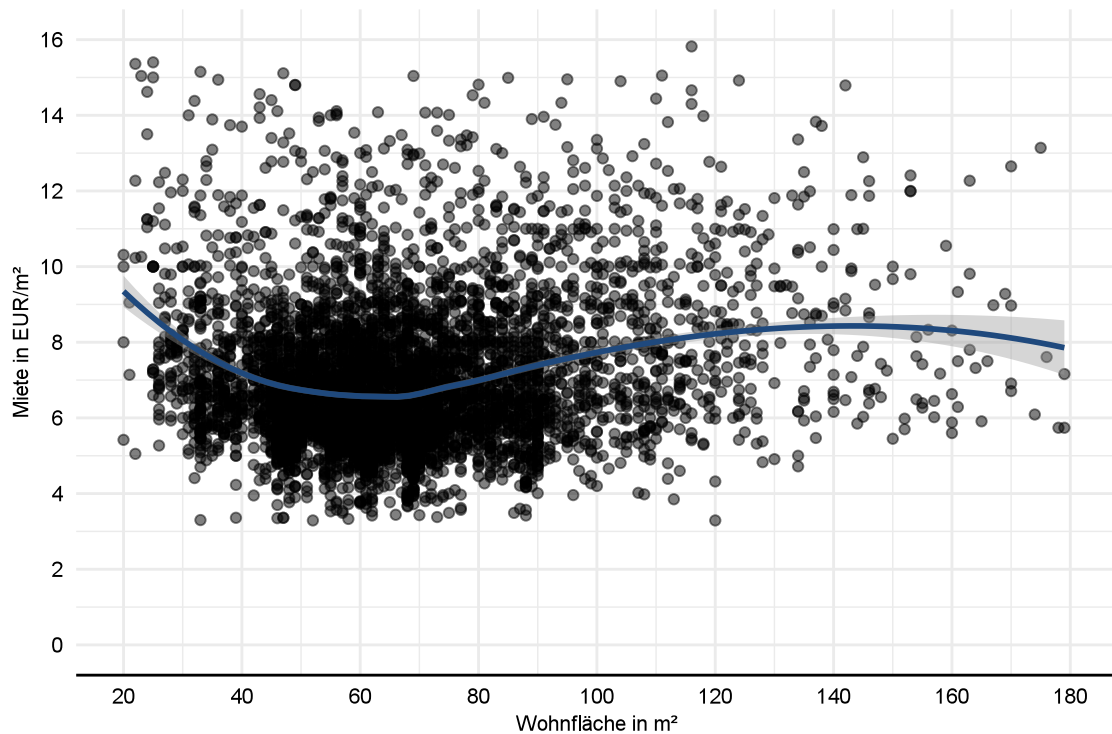
Nach Bereinigung der Nettostichprobe kann im folgenden Schritt das Niveau der Mieten ausgewertet werden. Idealerweise sollte die Mietspiegelstichprobe das aus anderen verfügbaren Datenquellen sowie früheren Mietspiegelstichproben bekannte Mietpreisgefüge widerspiegeln.

In Abbildung 3-8 ist zunächst der Zusammenhang zwischen Höhe der Nettokaltmieten pro m² und Wohnfläche in Quadratmetern dargestellt. Der Zusammenhang zwischen beiden Variablen ist, wie bereits in früheren Mietspiegelanalysen dargestellt, nichtlinearer Natur und wurde hier über ein Generalisiertes Additives Regressionsmodell (GAM) geschätzt. Während sich der autonome Anteil der Mieten bei kleineren Wohnungen auf

weniger Quadratmeter umlegen lässt, sinken die mittleren Quadratmetermieten bis zu einem Minimum bei Wohnungen mit rund 60 m². Für größere Wohnungen ergibt sich dagegen wieder ein positiver Zusammenhang, wobei Wohnflächen größer als 125 m² in Leipzig verhältnismäßig selten vorkommen.

Abbildung 3-8:

Zusammenhang zwischen Nettokaltmieten pro m² und Wohnfläche



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Die aus der bereinigten Nettostichprobe resultierenden mittleren Nettokaltmieten pro m² je Gruppe (**Median**) sind, gemeinsam mit den zugehörigen **1/6- und 5/6-Quantilen**, in Tabelle 3-2 dargestellt. Die gewählte Darstellung differenziert unter Verzicht auf eine detailliertere Ausweisung lage- oder ausstattungsbezogener Merkmale lediglich anhand der für die Mietpreisbindung einflussreichsten Merkmale Baualter und Wohnfläche.

Anzumerken ist, dass für insgesamt 13 der 40 Zellen mangels ausreichender Fallzahlen keine statistisch belastbare Aussage getroffen werden kann, da die zugrundeliegenden Merkmalskombinationen sowohl im realen Mietwohnungsmarkt als auch der Stichprobe kaum vorzufinden sind. Diese Problematik verdeutlicht die Vorzüge der für den Leipziger Mietspiegel verwendeten Modellierung per Regressionsanalyse: Anders als in Tabellenmietspiegeln können in Regressionsmietspiegeln auch relativ seltene Merkmalskombinationen sowie eine weit größere Auswahl wohnwertrelevanter Merkmale statistisch gesichert ausgewiesen werden.

Tabelle 3-2:

Übersicht der Grundmiete nach Baualter und Wohnungsgröße

Wohnungsgröße	vor 1919	1919 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1991*		1992 bis 2004	2005 bis 2014	ab 2015	gesamt
				serielle Bauweise	keine serielle Bauweise				
	Anzahl								
bis 45 m²	239	96	13	248	12	82	5	13	708
46 bis 60 m²	550	315	88	671	39	163	6	41	1.873
61 bis 75 m²	601	314	78	591	18	157	2	44	1.805
76 bis 90 m²	421	121	34	101	5	117	10	34	843
ab 91 m²	502	64	11	21	5	63	22	100	788
gesamt	2.313	910	224	1.632	79	582	45	232	6.017

Wohnungsgröße	vor 1919	1919 bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1991		1992 bis 2004	2005 bis 2014	ab 2015	gesamt
				serielle Bauweise	keine serielle Bauweise				
Wohnungsgröße	Median, 1/6- und 5/6-Quantile in EUR								
bis 45 m²	6,18	6,00		5,61		6,93			5,95
	7,54	6,66		6,52		8,14			7,08
	9,34	7,82		7,75		10,41			9,12
46 bis 60 m²	5,80	5,71	5,55	5,06	4,94	6,50		10,82	5,39
	6,85	6,31	6,34	5,70	5,90	7,38		12,26	6,32
	8,55	7,48	7,73	6,70	7,03	8,46		13,96	7,90
61 bis 75 m²	5,94	5,58	5,35	4,71		6,16		9,30	5,19
	7,00	6,24	5,90	5,34		7,04		11,23	6,25
	8,60	7,68	6,86	6,29		7,94		12,97	7,94
76 bis 90 m²	5,76	5,61	5,40	4,56		6,21		10,31	5,47
	7,10	6,34	6,01	5,13		6,97		11,66	6,71
	9,04	7,51	6,72	6,07		8,25		13,42	8,81
ab 91 m²	5,98	5,51				6,45		9,92	6,00
	7,50	6,67				7,81		11,50	7,79
	9,38	9,59				9,93		13,20	10,49
gesamt	5,88	5,66	5,43	4,90	5,08	6,39	7,92	9,99	5,43
	7,09	6,36	6,16	5,62	6,31	7,27	9,47	11,64	6,56
	9,00	7,68	7,25	6,79	7,59	8,75	10,97	13,51	8,55

Für Zellen mit Fallzahlen < 30 werden keine mittleren Mieten ausgewiesen. Diese sind farblich hervorgehoben.

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Gegenüber der Leipziger Mietspiegelstichprobe 2022 ergibt sich demnach ein Anstieg der mittleren Nettokaltmieten pro m² um 0,27 EUR bzw. +4,3 Prozent auf nun 6,56 EUR. Besonders starke relative Anstiege der mittleren Mieten ergeben mit jeweils +12 Prozent in den beiden neuesten Baualtersklassen sowie mit +9,6 Prozent für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 90 m².

Auch die Verteilung der in der aktuellen Mietspiegelstichprobe enthaltenen Wohnungen auf die Kombinationen von Baualter und Wohnungsgröße sowie das Gefüge der Mieten ergibt erneut das aus den Stichproben 2016, 2018, 2020 und 2022 bekannte Bild.

3.7 Non-Response-Analyse

Anders als bei den grundsätzlich stichprobenneutral auftretenden Ausfällen durch nicht zustellbare Anschreiben, verzogene oder verstorbene Zielpersonen, können Ausfälle mietspiegelrelevanter Wohnungen aufgrund fehlender Bereitschaft oder Möglichkeit zur Teilnahme (**Unit-Non-Response**) zu Verzerrungen in der Nettostichprobe führen.

Durch eine konsequente Durchsetzung der Auskunftspflicht nach Art. 238 § 2 Abs. 2 EGBGB, die in Städten ähnlicher Größe wie Leipzig zu Rücklaufquoten zwischen 80 und 90 Prozent bei Mietspiegelerhebungen führt (vgl. z. B. Landeshauptstadt Stuttgart (2024, S. 5)), wird das Problem selektiver Antwortausfälle erheblich reduziert, kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Wie bereits im Rahmen der Stichprobenziehung beschrieben und anders, als etwa bei Bevölkerungsstichproben, ist die Auswertungsgrundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen aufgrund der detaillierten gesetzlichen Vorgaben und Ausschlussgründe a priori nicht exakt abgrenzbar, womit auch keine Informationen über die Verteilung wesentlicher preisbestimmender Merkmale in der Auswertungsgrundgesamtheit bekannt sind.

Eine **Non-Response-Analyse** für Mietspiegelerhebungen kann deshalb lediglich über den Vergleich der Brutto- und Nettostichprobe entlang verfügbarer Hilfsmerkmale erfolgen, die für die gesamte Bruttostichprobe zugänglich sind. Zentral ist dabei, dass für diesen Abgleich die unbereinigte Nettostichprobe verwendet wird (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024, S. 43), da in der Bruttostichprobe, wie bereits mehrfach beschrieben, auch nicht mietspiegelrelevanter Wohnraum enthalten ist und ein Abgleich mit der bereinigten Nettostichprobe (die lediglich mietspiegelrelevante Fälle umfasst) deshalb nicht statthaft wäre.

Die Non-Response-Analyse erfolgt über einen Vergleich von Brutto- und unbereinigter Nettostichprobe entlang der auf die einzelnen Merkmalsausprägungen entfallenden Anteile. Als Merkmalsdimensionen für die Non-Response-Analyse stehen neben räumlich zuordenbaren Merkmalen das Baualter sowie der Vermietertyp zur Verfügung.

Räumliche Verteilung

Zunächst wurde der Frage nachgegangen, ob die räumliche Verteilung der in der Nettostichprobe enthaltenen Wohnungen auf das Stadtgebiet womöglich durch ungleichmäßige Ausfälle verzerrt sein könnte. Räumliche Non-Response-Analysen sind unproblematisch für alle Wohnungen der Bruttostichprobe möglich, da zu jeder Wohnung die geocodierte Adresse vorhanden ist, die mit beliebigen Raumebenen verschnitten werden kann.

Da das Instrument des Mietspiegels nicht dafür konzipiert ist, repräsentative Aussagen auf der Ebene kleinräumiger Gliederungen zu treffen, ist grundsätzlich auch eine geringe

Anzahl von Rückläufen in einzelnen Ortsteilen unproblematisch. Entscheidend ist vielmehr, eine Verzerrung der Stichprobe durch systematische Stichprobenausfälle in einzelnen Stadträumen bzw. Siedlungsformen zu vermeiden.

Relevant für die Aufdeckung möglicher räumlicher Verzerrungen ist die Frage, ob sich die räumliche Verteilung derjenigen Adressen in der Stichprobe, für die eine Antwort der Befragten vorliegt (*response*), von der Verteilung der Adressen in der Bruttostichprobe unterscheidet. Im Idealfall weisen beide Gruppen nahezu identische Verteilungen auf.

In Tabelle 3-3 sind die Ergebnisse der Non-Response-Analyse für die räumlichen Dimensionen der 10 Stadtbezirke und der vier stadträumlichen Lagetypen in Anlehnung an die Einteilung des BBSR (Sturm, 2007) dargestellt. Während sich die Stadtbezirke mit zwei Ausnahmen radial vom Zentrum zum Stadtrand erstrecken, bilden die Lagetypen nach BBSR konzentrische Ringe um das Stadtzentrum, so dass hier zwei Dimensionen betrachtet werden können. Dieselben Ergebnisse sind außerdem in Abbildung 3-9 als sogenannter Dumbbell-Plot visualisiert, der neben dem direkten Vergleich der Anteile von *response* und Bruttostichprobe auch einen Überblick über den auf die verschiedenen Merkmalsausprägungen entfallenden Anteilswerte zulässt.

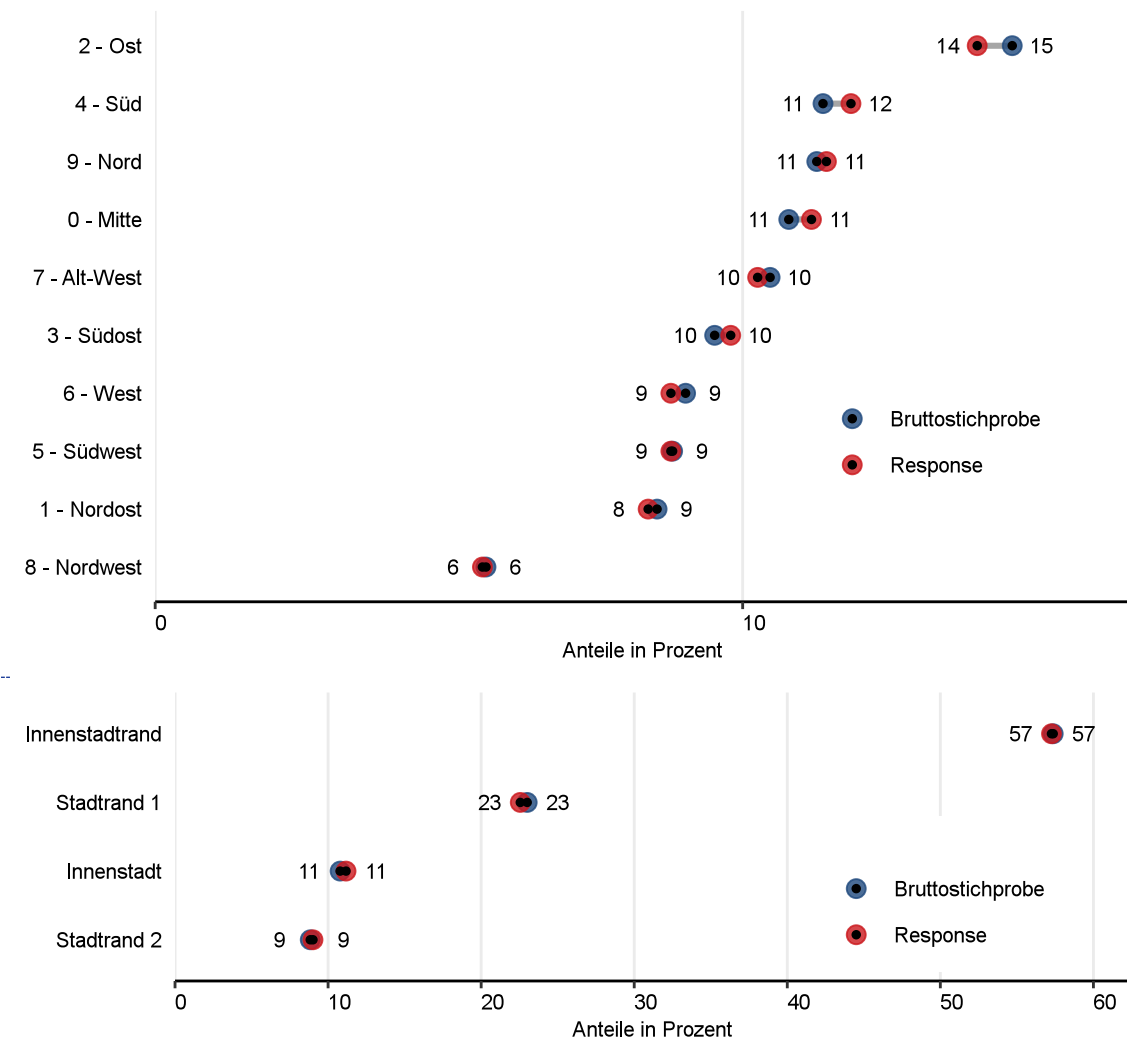
Tabelle 3-3:

Non-Response-Analyse in Bezug auf räumliche Verteilung

Gebietseinheit	Anteil Bruttostichprobe	Anteil <i>response</i>	Differenz
Stadtbezirke			
Mitte	10,78 %	11,17 %	+0,39 %
Nordost	8,54 %	8,39 %	-0,15 %
Ost	14,59 %	13,99 %	-0,60 %
Südost	9,52 %	9,80 %	+0,27 %
Süd	11,37 %	11,84 %	+0,48 %
Südwest	8,81 %	8,78 %	-0,03 %
West	9,03 %	8,78 %	-0,25 %
Alt-West	10,47 %	10,25 %	-0,21 %
Nordwest	5,63 %	5,57 %	-0,06 %
Nord	11,26 %	11,43 %	+0,16 %
Lagekategorien nach BBSR			
Innenstadt	10,78 %	11,17 %	+0,39 %
Innenstadtrand	57,37 %	57,26 %	-0,11 %
Stadtrand 1	23,01 %	22,56 %	-0,45 %
Stadtrand 2	8,83 %	9,01 %	+0,18 %

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Zensus 2022 und Mietspiegel 2025-2027

Abbildung 3-9:

Non-Response-Analyse in Bezug auf räumliche Verteilung

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Zensus 2022 und Mietspiegel 2025-2027

Die Abweichung der Verteilung der Merkmalsausprägungen zwischen *response* und *non-response* liegen dabei im Bereich von wenigen Zehntelprozent. In Bezug auf die Stadtbezirke zeigt sich ein leicht überdurchschnittliches Antwortverhalten in den Stadtbezirken Mitte und Süd, während der Anteil der Antworten in West geringer ausfällt.

Auch hinsichtlich der BBSR-Lagekategorien ergibt die Non-Response-Analyse Abweichungen von betragsmäßig weniger als einem halben Prozentpunkt.

Die räumliche Non-Response-Analyse liefert somit keine Anhaltspunkte auf eine Verzerrung der Nettostichprobe aufgrund selektiver Rückläufe. Es kann davon ausgegangen werden, dass die räumliche Verteilung der in der Nettostichprobe enthaltenen Rückläufe die tatsächliche Verteilung der Erhebungsgesamtheit der Wohnungen über das Stadtgebiet repräsentativ abbildet.

Baulalter

Als Grundlage für die Baulagersstruktur der Bruttostichprobe wurde erneut auf die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) des Zensus 2022 zurückgegriffen, die bereits für die Plausibilisierung der Bruttostichprobe verwendet wurde (vgl. Kap. 2.3).

Auch für die Dimension des Baulagers wurde auf Basis der statistischen Gebäudedatei eine Non-Response-Analyse durchgeführt, deren Ergebnisse in Tabelle 2-1 und Abbildung 3-10 zusammengefasst sind.

Tabelle 3-4:

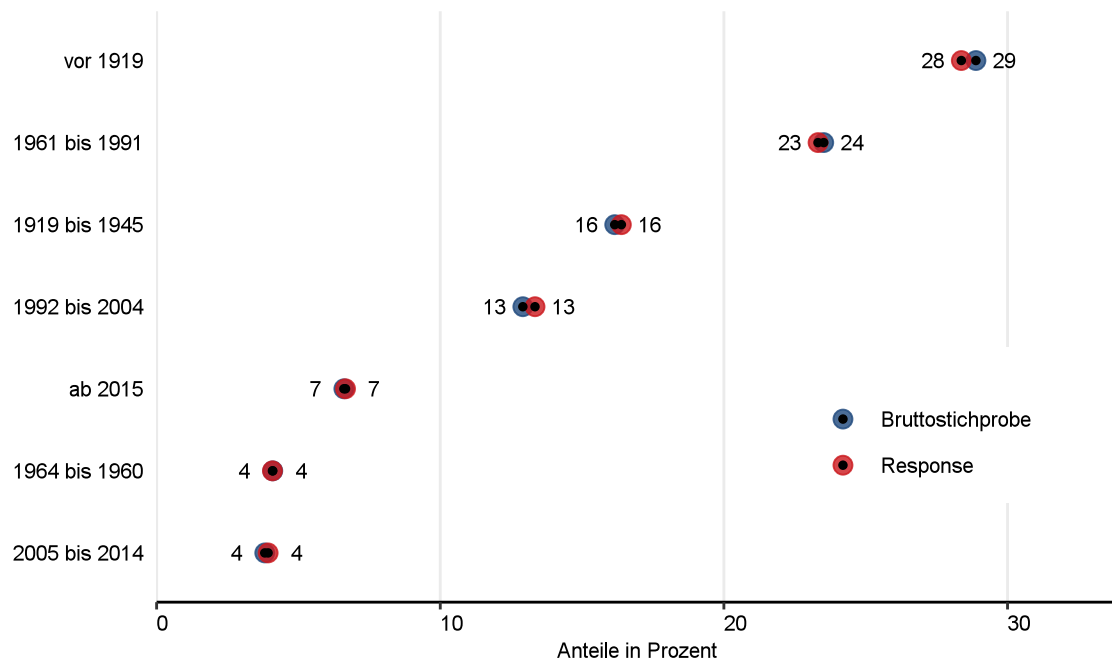
Non-Response-Analyse in Bezug auf Baulalter

Baultersklasse	Anteil Bruttostichprobe	Anteil response	Differenz
vor 1919	28,89 %	28,37 %	-0,51 %
1919 bis 1945	16,15 %	16,38 %	+0,23 %
1946 bis 1960	4,09 %	4,08 %	-0,01 %
1961 bis 1991	23,52 %	23,32 %	-0,20 %
1992 bis 2004	12,91 %	13,34 %	+0,43 %
2005 bis 2014	3,81 %	3,93 %	+0,12 %
ab 2015	6,60 %	6,66 %	+0,06 %

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Zensus 2022 und Mietspiegel 2025-2027

Abbildung 3-10:

Non-Response-Analyse in Bezug auf Baulalter



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Zensus 2022 und Mietspiegel 2025-2027

Die deutlichste Abweichung zwischen Bruttostichprobe und response, die jedoch auch hier nur knapp über einem halben Prozentpunkt liegt, ergibt sich für die Baualtersklasse vor 1919, die in den Rückläufen leicht untervertreten ist. Auch für die Dimension des Baualters ergibt die Non-Response-Analyse somit keine Anhaltspunkte für relevante Verzerrungen durch selektives Antwortverhalten.

Vermietertyp

Durch die im Rahmen der strukturierten Vermietererhebung vorgenommene Überprüfung, welche der Wohnungen in der Bruttostichprobe einem der teilnehmenden Wohnungsunternehmen zugeordnet werden kann, ist eine Nutzung dieser Merkmalsdimension im Rahmen der Non-Response-Analyse möglich.

Hierfür wurden vier Gruppen von Vermieter/-innen gebildet:

- LWB;
- Genossenschaften und Stiftungen, die sich an der strukturierten Vermietererhebung beteiligten;
- weitere institutionelle Vermieter/-innen, die an der strukturierten Erhebung teilnahmen;
- alle übrigen Vermieter/-innen außerhalb der strukturierten Erhebung.

Der Vermietertyp stellt ein relevantes außergesetzliches Merkmal im Sinne der Mietspiegelverordnung dar, da die Miethöhe sowohl durch Rechtsform und Eigentümerstruktur, die konkrete Praxis der Nutzung von Mieterhöhungspotentialen als auch die Struktur der den Vermieter/-innen zuzuordnenden Wohnungsbestände variieren kann. Eine verzerrte Abbildung der Vermieterstruktur durch selektiven Rücklauf kann die Ergebnisse des Mietspiegels deshalb deutlich beeinflussen.

Die Ergebnisse der Non-Response-Analyse entlang dieser Dimension sind in Tabelle 3-5 und Abbildung 3-11 dargestellt.

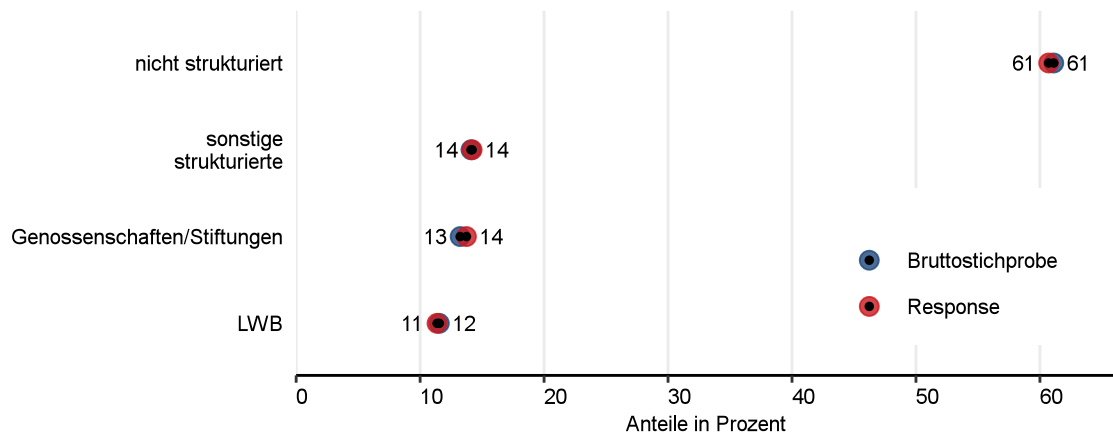
Tabelle 3-5:

Non-Response-Analyse nach Vermietertyp

Vermietertyp	Anteil Bruttostichprobe	Anteil response	Differenz
LWB	11,55 %	11,36 %	-0,19 %
Genossenschaften/Stiftungen	13,23 %	13,74 %	+0,51 %
sonst. strukturierte Vermieter/-innen	14,10 %	14,20 %	+0,09 %
Vermieter/-in außerhalb d. strukt. Erhebung	61,12 %	60,70 %	-0,41 %

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Zensus 2022 und Mietspiegel 2025-2027

Abbildung 3-11:

Non-Response-Analyse nach Vermietertyp

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Zensus 2022 und Mietspiegel 2025-2027

Erneut zeigen sich nur minimale Abweichungen zwischen den Merkmalsverteilungen in Bruttostichprobe und response, wobei die stärkste Diskrepanz auf die um rund 0,5 Prozentpunkte übervertretenen Genossenschaften und Stiftungen entfällt.

Auch für die Verteilung des Merkmals Vermietertyp ergibt sich damit in der Non-Response-Analyse keine Notwendigkeit einer korrigierenden Gewichtung aufgrund selektiven Rücklaufs.

3.8 Gewichtung

Abhängig vom Design der Bruttostichprobe und den Erkenntnissen der Non-Response-Analyse kann sich die Notwendigkeit einer Gewichtung der Stichprobe ergeben (§ 9 Abs. 2-4 MsV). Hierbei sind verschiedene Arten von Gewichtungen zu unterscheiden, die jeweils eigenen Zwecken dienen:

- **Designgewichte** dienen der Berücksichtigung und dem Ausgleich verschiedener Ziehungswahrscheinlichkeiten der Stichprobeneinheiten.
- **Non-Response-Gewichte** dienen dagegen dem Ausgleich abweichender Teilnahmewahrscheinlichkeiten entlang von Gruppen, die sich für die Brutto- wie auch die unbereinigte Nettostichprobe vorhandener externer Prüfmerkmale ergeben (vgl. Kap. 3.7).

Aufgrund der Stichprobenziehung als einfache Zufallsstichprobe auf Basis der Wohnhaushalte (vgl. Kap. 2.3) weist jede Wohnung als Stichprobeneinheit die gleiche Ziehungswahrscheinlichkeit auf. Eine Designgewichtung kommt deshalb lediglich für eine eventuell notwendige Rückgewichtung der als gesonderte, disproportionale Schicht gezogenen Ein- und Zweifamilienhäuser in Frage.

Eine korrigierende Gewichtung der Bruttostichprobe ist, wie bereits in Kapitel 2.3 nachgewiesen, nicht erforderlich, da die entlang nachprüfbarer Dimensionen vorhandenen

Merkmalsverteilungen keinen Anhaltspunkt auf eine Verzerrung der Bruttostichprobe zu lassen (§ 9 Abs. 3 MsV).

Auch die in Kapitel 3.7 durchgeführten Non-Response-Analysen lieferten keine Anhaltspunkte auf unvollständige oder selektive Rückläufe, die zu Verzerrungen der Ergebnisse führen könnten (§ 10 Abs. 2 MsV). Eine korrigierende Non-Response-Gewichtung ist deshalb nicht erforderlich.

Da der Anteil der Einfamilienhäuser in der unbereinigten Nettostichprobe mit 1,4 Prozent nur unwesentlich unterhalb ihres Anteils von 1,5 Prozent am gesamten Leipziger Mietwohnungsmarkt liegt (vgl. Kap. 2.1), kann gemäß § 9 Abs. 2 MsV auf eine explizite Rückgewichtung über Design- und Non-Response-Gewichte verzichtet werden, da keine Verzerrung der Ergebnisse zu erwarten ist.

3.9 Ausschöpfung und Aufbereitung der Stichprobe

Der folgende Abschnitt dokumentiert, wie in § 10 Abs. 2 MsV vorgegeben, die Rückläufe der Mietspiegelerhebung sowie die verschiedenen Ausfallgründe im Detail. Anschließend werden die einzelnen Schritte der Datenaufbereitung sowie der Bereinigung gemäß § 12 Abs. 3 MsV dokumentiert, so dass eine vollständige Übersicht über die Aufbereitung des Datensatzes bis hin zur bereinigten Nettostichprobe möglich ist.

Die detaillierte **Rücklaufstatistik der Mietspiegelerhebung** ist in Tabelle 3-6 dargestellt. Ausgangspunkt ist die Bruttostichprobe von 12.366 Wohnungen bzw. zu befragenden Haushalten, die die Haushalte der primären Stichprobe (A) sowie der Zusatzstichprobe für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) enthält. Durch die getrennte Befragung von Mieter/-innen und Vermieter/-innen ergeben sich unterschiedliche Rückläufe für die beiden Teilbefragungen. Die Werte der Spalte *Vermieter/-innen* umfassen dabei sowohl die Rückläufe der regulären Vermieterbefragung per Fragebogen als auch die Rückläufe der strukturierten Vermieterbefragung.

Von der Bruttostichprobe sind zunächst die sogenannten **stichprobenneutralen Ausfälle** abzuziehen. Die hierzu zählenden Ausfallgründe treten zufällig über die Stichprobe hinweg auf und stellen daher keine Quelle systematischer Verzerrungen der Nettostichprobe dar.

Zusätzlich zu den ausgewiesenen 426 Fällen von nicht zustellbaren Anschreiben an Mieter/-innen, konnte bei 431 weiteren Fällen (vgl. Kap. 2.4) stattdessen der zugeordnete Reservehaushalt (B) befragt werden, weshalb kein Ausfall vorlag.

Tabelle 3-6:

Rücklaufstatistik

Erhebungsphase			Mieter/-innen	Vermieter/-innen
Bruttostichprobe			12.366	12.366
stichproben- neutrale Ausfälle	Zielperson an Adresse nicht erreichbar		426	331
	Zielperson verstorben		11	2
	Vermieter mangels Mietspiegelrelevanz nicht kontaktiert		-	3.755
	Summe		437	4.088
Bereinigte Bruttostichprobe			11.929	8.278
Stichproben- systematische Ausfälle	Befreiung von der Auskunftspflicht	aus Altersgründen	73	-
		aus gesundheitlichen Gründen	46	-
		aus sprachlichen Gründen	58	-
		Vermieter im Ausland ansässig und nicht erreichbar	-	172
	Verweigerung		10	69
	keine Antwort		855	961
	Summe		1.042	1.202
	Nettostichprobe (unbereinigt)			10.887
Rücklaufquote (Anteil unbereinigte Nettostichprobe an bereinigter Bruttostichprobe)			91.3 %	85,5 %

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Auf Seite der Vermieter/-innen wurde auf die Kontaktierung von insgesamt 3.755 Vermieter/-innen verzichtet. Diese entfallen mit wenigen Ausnahmen auf diejenigen Wohnungen, bei denen die Wohnung laut Mieter/-in durch Vorliegen eines Ausschlussgrunds nicht für den Mietspiegel relevant war. In diesen Fällen war der Fragebogen bereits nach Ende der Filterfragen 1-4 beendet und es erfolgte keine Abfrage von Anschrift und Name oder Firma des Vermieters/der Vermieterin.

Aus der Bruttostichprobe abzüglich der stichprobenneutralen Ausfälle ergibt sich die **bereinigte Bruttostichprobe**.

Im Gegensatz zu diesen Ausfällen treten **stichprobensystematische Ausfälle** nicht zufällig auf, sondern hängen von der individuellen Bereitschaft der in der Stichprobe zufällig ausgewählten Person ab, an der Mietspiegelerhebung teilzunehmen. Insgesamt lagen 1.042 (Mieter/-innen) bzw. 1.202 (Vermieter/-innen) solche Ausfälle vor.

177 befragte Mieter/-innen wurden nach entsprechender Kontaktaufnahme über die Mietspiegel-Hotline, per E-Mail oder Post von der Auskunftspflicht befreit. Die Gewährung von **Befreiungen von der Auskunftspflicht** wurde sehr zurückhaltend gehandhabt und nur in den Fällen zugestanden, in denen glaubhaft gemacht werden konnte,

dass weder eine Hilfeleistung durch Angehörige und Freunde noch eine Inanspruchnahme von Unterstützungsangeboten zum Ausfüllen des Fragebogens möglich war. Vermieterseitig wurden Befreiungen nur dann gewährt, wenn der/die Vermieter/-in nicht im Inland ansässig und eine Mahnung per PZU deshalb nicht möglich war.

Eine geringe Zahl von befragten Mieter/-innen und Vermieter/-innen erklärte ausdrücklich, die Teilnahme an der Befragung trotz Hinweises auf die Auskunftspflicht und die Möglichkeit eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens zu verweigern.

Die Fälle, in denen keine Antwort erfolgte, stellten bei früheren, noch auf freiwilliger Basis ohne Auskunftspflicht durchgeführten Mietspiegelerhebungen den mit Abstand größten Ausfallgrund dar (2022: 13.122 Ausfälle, entspricht 50,4 Prozent der damaligen Bruttostichprobe). Durch die Einführung und konsequente Kommunikation der Auskunftspflicht sowie die Einführung einer zweiten Erinnerung bzw. Mahnung lagen für lediglich 855 Fälle der Mietererhebung und 961 Fälle der Vermietererhebung keinerlei Rückmeldungen vor.

Die **Rücklaufquote** (Anteil der unbereinigten Nettostichprobe an der um stichproben-neutrale Ausfälle bereinigten Bruttostichprobe) lag somit bei **91,3 Prozent** (Mieter/-innen) bzw. **85,3 Prozent** (Vermieter/-innen). Beide Rücklaufquoten liegen mehr als doppelt so hoch wie in der Mietspiegelerhebung 2022, bei der auf freiwilliger Teilnahmebasis für 39,9 Prozent der Adressen ein Rücklauf erfolgte. Die erzielten Rücklaufquoten liegen am oberen Bereich der in Mietspiegelerhebungen anderer Städte unter Anwendung der Auskunftspflicht erzielten Quoten (vgl. z. B. Dokumentation zum Dresdner Mietspiegel 2025 (2024, S. 10) und Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart 2025/2026, Methodenbericht und Dokumentation (2024, S. 5)).

In Tabelle 3-7 sind abschließend die aufeinanderfolgenden Schritte zur Bereinigung und Aufbereitung der Nettostichprobe dargestellt. Die zunächst erfolgte Bereinigung um nicht mietspiegelrelevanten Wohnraum wurde noch getrennt für die Mieter- und Vermieterbefragungen vorbereitet, bevor anschließend beide Datenquellen über die Wohnungs-ID zusammengefügt wurden.

Dies umfasste die Ausschlussgründe laut § 558 Abs. 2 BGB, 549 Abs. 2, 3 BGB, deren Vorliegen in der Mietspiegelerhebung anhand der einleitenden Filterfragen 1-4 erfasst wurde und deren Operationalisierung in Kapitel 3.3 beschrieben ist. Da auf eine Wohnung gleichzeitig mehrere der in den Filterfragen 2 und 3 erfragten Ausschlussgründe zutreffen können, sind in Tabelle 3-7 sowohl die Häufigkeiten der einzelnen Ausschlussgründe als auch die Gesamtzahl der von mindestens einem Ausschlussgrund betroffenen Wohnungen ausgewiesen.

Der Fall, dass das Mietverhältnis länger als sechs Jahre besteht bzw. seit sechs Jahren keine Erhöhung der Grundmiete stattfand, war mit 1.537 Fällen (Mieter/-innen) bzw. 621 Fällen (Vermieter/-innen) erwartungsgemäß der häufigste Ausschlussgrund.

Tabelle 3-7:

Bereinigung der Nettostichprobe

Bereinigungsschritt			Mieter/-innen	Vermieter/-innen
Nettostichprobe (unbereinigt)			10.887	7.076
Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen	selbstgenutztes Eigentum		542	16
	nicht relevantes Untermietverhältnis		431	0
	Art des Wohnraums (Mehrfachnennung möglich)	Wohnraum in einem Alten-/Pflegeheim	9	0
		Wohnraum eines Trägers der Wohlfahrtspflege	12	0
		Gefälligkeitsmiete	162	22
		Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim	10	0
		Summe	192	22
		Vertragsverhältnis (Mehrfachnennung möglich)	mehrere Mietparteien mit jeweils eigenem Mietvertrag	319
	Überlassung zum vorübergehenden Gebrauch		13	2
	Weitere Beträge in Grundmiete enthalten		276	21
	Mietpreisbindung im Rahmen einer öffentlichen Förderung		0	35
	Summe		553	105
	erstmalige Festlegung bzw. letzte Änderung der Grundmiete außerhalb des 6-Jahres-Zeitraums		1.573	621
Summe nicht mietspiegelrelevanter Wohnraum		3.291	764	
mietspiegelrelevanter Wohnraum			7.596	6.312
Zusammenführen der Mieter- und Vermieterfragebögen: Beibehalten wurden Wohnungen, zu denen - keine Ausschlussgründe vorliegen - mindestens der Mieterfragebogen vorliegt				
Bereinigungsschritt			Fälle	
mietspiegelrelevanter Wohnraum			7.113	
Ausschluss nicht verwertbarer bzw. nicht ortsüblicher Datensätze	unvollständiger Fragebogen		18	
	unplausible Angaben		28	
	nicht ortsüblich		11	
	Summe		57	
verbleibende Datensätze			7.056	
darunter:	Mieter- und Vermieterfragebögen liegen vor		6.017	
	Mieterfragebogen liegt vor, Vermieterangaben aus Vermieterangaben zu anderer Wohnung an Adresse imputiert		173	
	Mieterfragebogen liegt vor, Vermieterangaben ohne Bezug zu Adresse imputiert		866	
Bereinigte Nettostichprobe			6.017	

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Im Mietspiegel 2022 lag bei insgesamt 26,6 Prozent der Wohnungen der Bruttostichprobe ein Ausschlussgrund hinsichtlich Mietspiegelrelevanz vor. Ausgehend von der Mieterbefragung hat sich dieser Anteil in der vorliegenden Erhebung nur unwesentlich auf einen Anteil von 27,6 Prozent erhöht. Im Vorfeld war davon ausgegangen worden, dass in vergangenen Mietspiegelerhebungen ohne Auskunftspflicht ein relevanter Anteil nicht mietspiegelrelevanten Wohnraums nicht aufgedeckt wurde, da für die Befragten auf freiwilliger Basis wenig Anreiz bestand, den Fragebogen zu beantworten. Im Ergebnis zeigt sich, dass diese Befürchtung offenbar unbegründet war.

Nach Ausschluss der nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen gemäß Mieter- und Vermieterfragebogen wurden die verbleibenden Fälle über die Wohnungs-ID zusammengeführt (vgl. Kap. 3.1) und weiter verarbeitet, sofern weder der Mieter- noch der Vermieterfragebogen einen Ausschlussgrund enthielt und zumindest der Mieterfragebogen vorlag. Nach diesem Schritt verblieben **7.113 mietspiegelrelevante Datensätze**.

Der Ausschluss unplausibler (28 Fälle, vgl. Kap. 3.2) und unvollständiger Fälle (18 Fälle, vgl. Kap. 3.5) sowie der 11 als nicht ortsüblich eingestuften Wohnungen (Kap. 3.4) erfolgte anschließend auf Ebene der zusammengeführten Datensätze.

Da, wie in Kapitel 3.5 beschrieben, im Falle eines Einschlusses derjenigen Fälle, bei denen kein Vermieterfragebogen vorlag und die Werte der Vermieterangaben entweder anhand anderer Angaben an der Adresse oder frei imputiert werden mussten, von Effekten auf die Ergebnisse des Regressionsmodells auszugehen war, wurden lediglich die vollständigen Fälle, zu denen sowohl der Mieter- als auch der Vermieterfragebogen vorlagen, in die Modellierung einbezogen.

Für die Berechnung des Mietspiegels stand damit eine **bereinigte Nettostichprobe von 6.017 Wohnungen** zur Verfügung. Die bereinigte Nettostichprobe liegt somit am oberen Ende des angestrebten Stichprobenumfangs (vgl. Kap. 2.3). Die Vorgaben des § 11 Abs. 3 MsV zum Umfang der bereinigten Nettostichprobe werden damit deutlich übererfüllt: Ausgehend vom Wohnungsbestand zum Zensus-Stichtag 15.05.2022 umfasst die bereinigte Nettostichprobe 1,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestands bzw. 1,9 Prozent des Bestands an vermieteten oder leerstehenden Wohnungen und damit mehr als die Vorgabe von mindestens einem Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels bzw. 3.000 Wohnungen in größeren Städten.

Für den Mietspiegel 2022 stand zum Vergleich eine bereinigte Nettostichprobe von 5.669 Wohnungen zur Verfügung.

4 Abbildung der Wohnlage

Die Wohnlage ist nach § 558 Abs. 2 BGB ein wohnwertrelevantes gesetzliches Merkmal, das für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehen ist. Die Wohnlage ist dabei ein komplexes Merkmal aus unterschiedlichsten Einflussfaktoren, dass einer Messung nicht unmittelbar zugänglich ist.

Zur Ermittlung von Wohnlagen soll laut § 19 Abs. 2 MsV untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen mittels vor Ort feststellbarer Faktoren wie insbesondere Bauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen. Falls hierdurch keine sachgerechte Einteilung möglich ist, können nachrangig weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.

Für den Leipziger Mietspiegel 2025-2027 wurde seitens der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe die Festlegung getroffen, ein Lagekonzept zu entwickeln, dass sich unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 19 MsV auf die statistische Analyse von Daten zu vor Ort feststellbaren Merkmalen stützt. Mit der Umsetzung wurde die **FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH** beauftragt. Das Vorgehen sowie die verwendete Methodik sind in einem gesonderten Methodenbericht Wohnlage Stadt Leipzig 2025 dokumentiert, der Teil der Dokumentation des qualifizierten Leipziger Mietspiegels 2025-2027 ist.

Jeder Leipziger Wohnadresse und somit jeder Wohnung der bereinigten Nettostichprobe kann über das Wohnlagenverzeichnis eine Lageeinteilung zugeordnet werden. Der Vorgabe einer exakten Verortung der ausgewiesenen Lagen des § 19 Abs. 3 MsV ist damit entsprochen. Mit Hilfe dieser Zuordnung konnte im Rahmen der Modellierung geprüft werden, ob die Wohnlageneinteilung einen Einfluss auf die Mietpreisbildung hat.

4.1 Berücksichtigung der Wohnlageneinteilung im Mietspiegel 2025-2027

Das sich aus der Wohnlageneinteilung ergebende Lagemerkmale umfasste insgesamt 12 Ausprägungen, die sich aus den vier bereits in früheren Leipziger Mietspiegeln verwendeten Lagekategorien *einfache Lage*, *mittlere Lage*, *gute Lage* und *sehr gute Lage* sowie einem zusätzlichen Faktor für lärmbasierte lokale Belastungen in den Ausprägungen *belastet*, *neutral* und *begünstigt* zusammensetzten. Hinzu kamen unbewohnte Adressen, denen *keine Wohnlage* zugeordnet wurden.

Im Zuge der Modellierung (vgl. Kap. 5.4) wurden die Lagekategorien sowohl in direkter Kombination mit den Belastungsfaktoren als zusammengesetztes Merkmal mit 12 kategorialen Ausprägungen als auch als zwei unabhängige kategoriale Merkmale eingebracht. Beide Ansätze führten jedoch zum selben Ergebnis, wonach dem im Lagekonzept ausgewiesenen Belastungsfaktor kein statistisch signifikanter Einfluss auf die Höhe

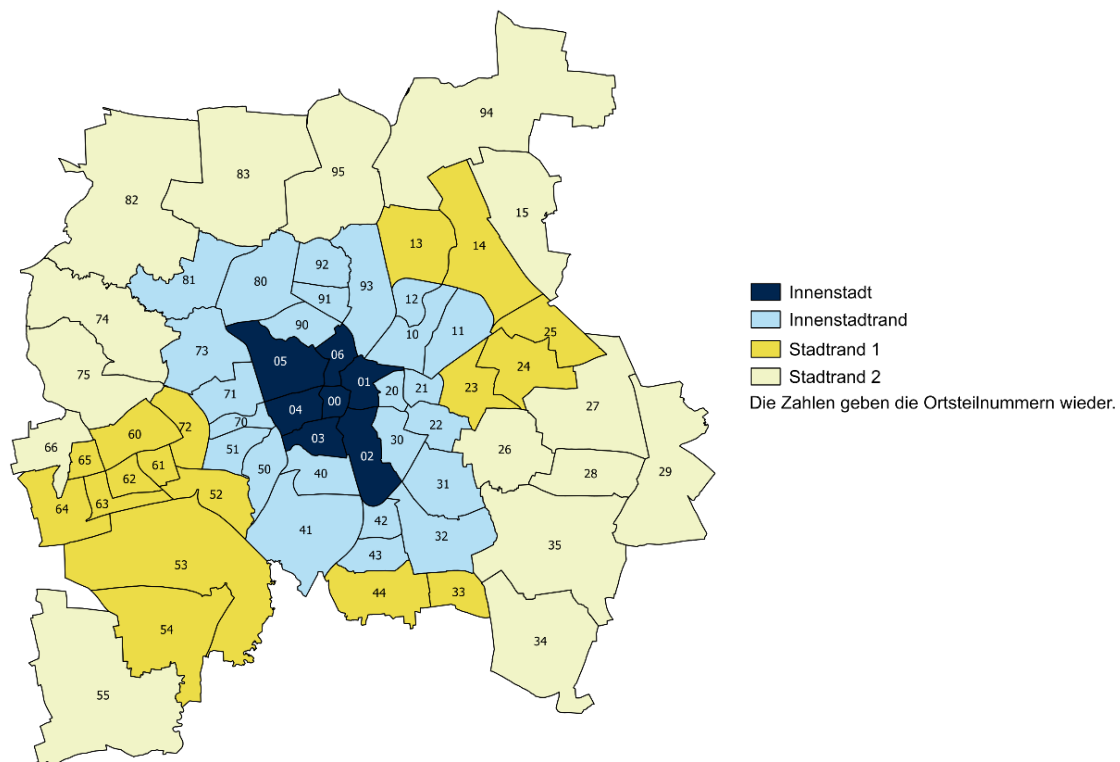
der Nettokaltmieten zuzuschreiben war. Auf die Berücksichtigung der Belastungsfaktoren im Mietspiegel musste somit verzichtet werden. Hintergrund hierfür ist, dass die Einstufung nach Lagekategorien in vielen Fällen bereits aufgrund der eingeflossenen Merkmale zu einer niedrigeren Einstufung von Adressen in belasteten Lagen führte, weshalb eine erneute Abstufung durch die Belastungsfaktoren keine weitere Ausdifferenzierung zuließ.

Für die weitere stadträumliche Ausdifferenzierung der Wohnlage wurden im Mietspiegel 2025-2027 erneut auch stadträumliche Raumtypen in Anlehnung an die Einteilung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verwendet (Sturm, 2007). Hierbei wurden die Stadtrandlagen in zwei Kategorien unterteilt, wobei die Kategorie *Stadtrand 2* diejenigen Gebiete umfasst, die erst nach 1990 nach Leipzig eingemeindet wurden und überwiegend durch dörfliche Strukturen und Einfamilienhauslagen geprägt sind (Abbildung 4-1).

Diese Raumtypen der innerstädtischen Raumbewertung repräsentieren im Wesentlichen Zentralität und Distanz vom Stadtzentrum. Im Rahmen der Modellierung erwies sich eine Ausdifferenzierung der ermittelten Lagekategorien zwischen dem Raumtyp der Innenstadt und dem restlichen Stadtgebiet als statistisch einflussreich und plausibel.

Abbildung 4-1:

Stadträumliche Raumtypen in Leipzig

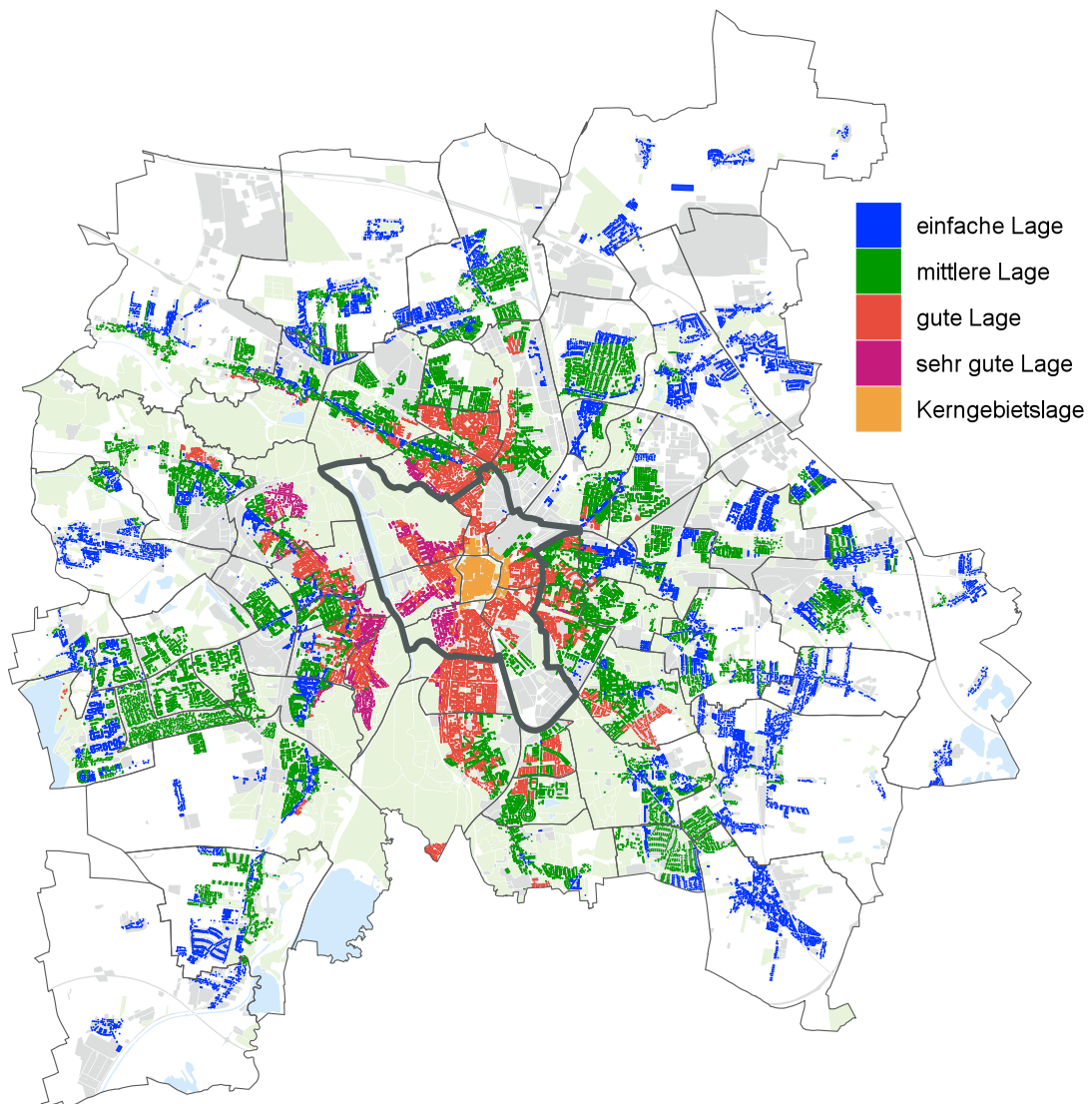


Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Weitere Regressionsanalysen auf Basis der beschriebenen Wohnlagenkarte zeigten, dass insbesondere in unmittelbaren Zentrumslagen eine Verbesserung der Modellqualität erreicht werden konnte, indem die vier qualitativen Lagekategorien in diesen spezifischen Lagen weiter ausdifferenziert wurden. Als zusätzliche Lagekategorie wurde deshalb analog zum Leipziger Mietspiegel 2022 die **Kerngebietslage** als weitere Ausprägung aufgenommen. Die räumliche Abgrenzung dieser Wohnlage basiert auf der nach stadtplanerischen Kriterien vorgenommenen Abgrenzung des Gutachterausschusses und umfasst Adressen innerhalb des Innenstadtrings sowie das direkte Umfeld auf der anderen Straßenseite des Rings.

Abbildung 4-2:

Karte der Wohnlageneinteilung für den Mietspiegel 2025-2027

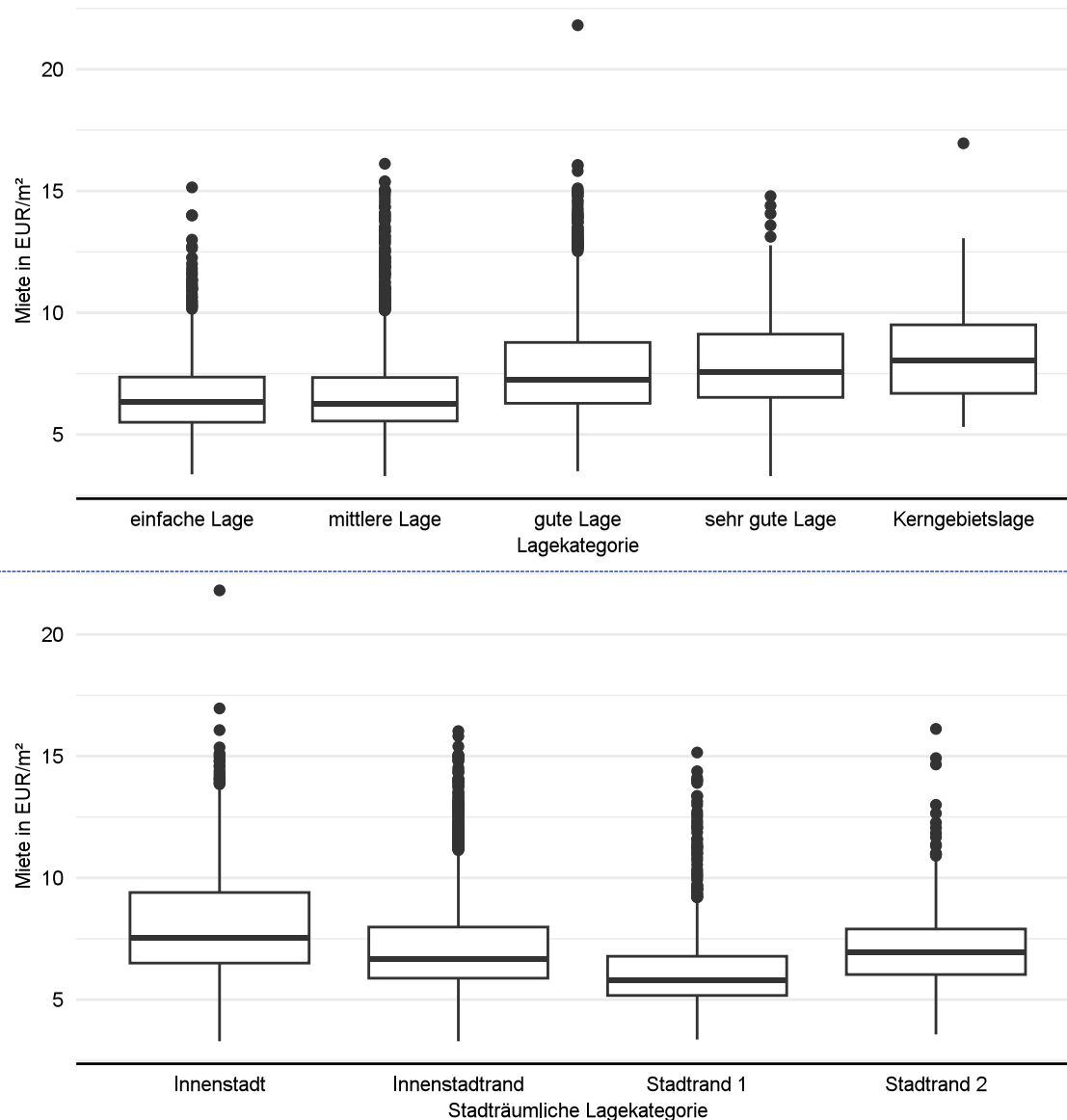


Insgesamt ergaben sich aus der Kombination der Lagekategorien mit der Differenzierung zwischen Innenstadt und übrigem Stadtgebiet ein neunstufiges kategoriales Merkmal für die Wohnlage (die Adressen in Kerngebietslage befinden sich sämtlich im Bereich der Innenstadt). Die resultierende Lagekarte ist in Abbildung 4-2 dargestellt.

Die differenzierende Wirkung der Wohnlageneinteilung in Bezug auf die Höhe der Mieten pro m² lässt sich aus Abbildung 4-3 ablesen. Über die vier qualitativen Lagekategorien ergibt sich ein klarer Zusammenhang zwischen der Qualität der Wohnlage und der Höhe der mittleren Mieten. Die räumliche Differenzierung sowie die Kerngebietslage setzen sich im Mietspiegel als Faktoren mit signifikantem Effekt auf die Miethöhe durch.

Abbildung 4-3:

Übersicht der Nettokaltmieten pro m² nach Lagekategorie und stadträumlichem Raumtyp



5 Regressionsanalyse

5.1 Methodischer Ansatz

Im Interesse der Anwendbarkeit des neuen Mietspiegels und einer im Zeitablauf schlüssigen Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmieten wird bei jeder Neuerstellung des qualifizierten Leipziger Mietspiegels der Ansatz größtmöglicher Kontinuität verfolgt, bei dem auf in früheren Mietspiegeln bereits erprobte Vorgehensweisen und Verfahren zurückgegriffen wird. Anpassungen werden jedoch insbesondere dann notwendig, wenn sich der rechtliche Rahmen ändert oder sich aus Veränderungen des Marktes neue Zusammenhänge in den die Höhe der Miete erklärenden Einflussfaktoren ergeben. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass die angewendeten Verfahren und das aus ihnen resultierende Mietspiegelmodell anerkannten wissenschaftlichen Standards genügen.

Konzeptionell handelt es sich bei einem Regressionsmietspiegel sowohl um ein erklärendes Modell als auch um ein **Prognosemodell**:

- Zur Bestimmung der mietpreisbildenden Einflussfaktoren und deren Einflussstärke muss das Modell eine möglichst gute Anpassungsgüte an die Daten der bereinigten Nettostichprobe erreichen.
- Als Instrument zur Bestimmung ortsüblicher Vergleichsmieten sollte der Mietspiegel so spezifiziert sein, dass er möglichst gute Schätzungen der ortsüblichen Miete auch für diejenigen Wohnungen liefern kann, die nicht in der Mietspiegelstichprobe enthalten waren.

Neben einer möglichst guten Anpassung des Regressionsmodells an die Daten der Stichprobe wurde deshalb bei der Erstellung des vorliegenden Mietspiegels der Fokus darauf gerichtet, die Prognoseleistung des Modells in Bezug auf neue, also nicht in die Modellschätzung eingeflossene Daten zu optimieren.

Die Zieldimensionen einer möglichst guten Anpassung an die Stichprobe sowie einer möglichst guten Prognoseleistung können dabei durchaus in Konflikt stehen: Insbesondere Regressionsmodelle mit einer hohen Anzahl erklärender Variablen sind anfällig für ein **Over-Fitting**, also eine Überanpassung an den Datensatz. Die Folge ist eine Instabilität der geschätzten Modellparameter gegenüber Änderungen der Datengrundlage und eine schlechtere Prognoseleistung in Bezug auf dem Modell unbekannte Daten.

Neben üblichen Maßzahlen für die Anpassungsgüte eines Regressionsmodells wie dem adjustierten R^2 sowie den Informationskriterien nach Akaike und Bayes (**AIC** bzw. **BIC**) wurden somit auch Fehlermaße wie die Wurzel des mittleren quadratischen Fehlers (Root Mean Square Error, **RMSE**) sowie der mittlere absolute Prognosefehler (Mean Absolute Error, **MAE**) zur Begutachtung der Modellqualität und -eignung betrachtet.

In den nachfolgenden Abschnitten wird die Vorgehensweise der Formulierung und Schätzung des Regressionsmodells detailliert beschrieben. Sämtliche Schritte der Berechnung fanden innerhalb der abgeschotteten kommunalen Statistikstelle des Amtes für Statistik und Wahlen statt. Wie bereits für die vorangegangenen Schritte wurde für die Erstellung und Auswertung des Mietspiegel-Modells die Open-Source Software R in Version 4.4.1 eingesetzt.

5.2 Grundstruktur des Regressionsmodells

Als **abhängige Variable** wird auch im Leipziger Mietspiegel 2025-2027 die Nettokaltmiete pro Quadratmeter betrachtet (vgl. dazu § 12 Abs. 1 MsV).

Unter Einschluss der weiteren nach § 558 Abs. 2 BGB bei der Herleitung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung) wurden bei der Erstellung des Mietspiegels 2025-2027 zwei Grundvarianten des Regressionsmodells betrachtet und verglichen.

Die Anwendung eines klassischen linearen Regressionsmodells auf Basis der Kleinst-Quadrat-Schätzmethode (**Ordinary Least Squares oder OLS-Regression**) scheidet aus, da die Nettokaltmiete pro Quadratmeter als abhängige Variable keine Normalverteilung mehr aufweist (vgl. Abbildung 3-4). Dies kann eine verzerrte Schätzung von Regressionskoeffizienten und Standardfehlern zur Folge haben. Ein übliches Vorgehen in solchen Fällen ist die Transformation der abhängigen Variable, etwa über Logarithmierung. Alternativ stehen mit der Klasse der generalisierten linearen Modelle (**Generalized Linear Model, GLM**) Schätzansätze zur Verfügung, die eine Berücksichtigung der Schiefe der abhängigen Variable ermöglicht.

Ausgangspunkt:

Gamma-Regression (GLM) zur Erklärung der logarithmierten Nettokaltmiete pro Quadratmeter, Wohnfläche als glatte Funktion (Mietspiegel 2022)

Dieser Modellansatz entspricht dem für den Leipziger Mietspiegel 2022 gewählten Modell (Methodenbericht zum Leipziger Mietspiegel 2022, S. 46-48).

Um das Problem der nicht normalverteilten abhängigen Variable zu vermeiden, wurde diese einer **Logarithmus-Transformation** mittels des natürlichen Logarithmus unterzogen. Dies führte zu einer erheblich verbesserten Übereinstimmung der Verteilung von beobachteten und geschätzten Mieten.

Als Schätzalgorithmus wurde ein Generalisiertes lineares Modell (**GLM**) auf Basis einer Gamma-Verteilung angewandt.

Die Struktur des Modells ergab sich auf Basis dieser Überlegungen wie folgt:

$$\ln(m_i) = \beta_0 + f(WFL) + \beta_1 x_{i1} + \beta_2 x_{i2} + \beta_3 x_{i3} + \dots + \gamma_1 z_{i1} + \gamma_2 z_{i2} + \dots + \varepsilon_i$$

Dabei bezeichnen

i	Nummer des Datensatzes
m_i	Nettokaltmiete (in EUR/m ²)
$f(WFL)$	Glatte Funktion (Spline) für die Wohnfläche
β_0	Konstante/Grundbetrag des Regressionsmodells
$\beta_1, \beta_2, \dots$	Koeffizienten des Regressionsmodells
$x_{i1}, x_{i2}, \dots$	dichotome Wohnwertmerkmale
$\gamma_1, \gamma_2, \dots$	Koeffizienten der außergesetzlichen Merkmale
$z_{i1}, z_{i2}, \dots$	außergesetzliche Merkmale
ε_i	Residuum

Dieser Modellansatz führte im Leipziger Mietspiegel 2022 zu einer deutlichen Verbesserung der Modelleigenschaften und Prognosequalität verglichen mit der klassischen linearen Regression (OLS).

Gewählte Modellstruktur:

Gamma-Regression (GLM) mit Log-Link zur Erklärung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter, Wohnfläche als glatte Funktion

Der im Mietspiegel 2022 verwendete Regressionsansatz war insofern untypisch, da er die Gamma-Regression mit einer Transformation der abhängigen Variable kombinierte.

Üblicherweise wird stattdessen mit sogenannten **Link-Funktionen** gearbeitet, die anstelle einer Transformation der Modellgleichung die Ergebnisse der Regression transformieren. Am Beispiel der logarithmischen Link-Funktion (Log-Link) hat dies zur Folge, dass das Modell den logarithmierten Mittelwert der abhängigen Variable optimiert. Auf Ebene der ursprünglichen Skala produziert dieser Ansatz, analog zur direkten Transformation der abhängigen Variable, ein multiplikativ interpretierbares Modell.

Die Ergebnisse beider Ansätze weisen aus statistischer Perspektive nur relativ geringe Unterschiede auf. Insbesondere sind beide Ansätze in ähnlicher Weise in der Lage, die beobachtete Schiefe in der Verteilung der abhängigen Variable zu erfassen. Die Verwendung der Log-Link-Funktion anstelle einer Transformation der Modellgleichung ist dennoch ein üblicheres und damit in gängigen R-Paketen besser implementiertes Vorgehen, was insbesondere die Modelldiagnose erheblich erleichterte. Im direkten Vergleich mit dem 2022 verwendeten Modellansatz erzielte diese Modellierungsvariante konstant leicht bessere Werte hinsichtlich der Anpassungsgüte und der Prognosequalität.

Die Modellgleichung für ein Generalisiertes lineares Modell (**GLM**) auf Basis einer Gamma-Verteilung ergibt sich bei Verwendung einer Log-Link-Funktion wie folgt:

$$\ln(\mu(m)) = \beta_0 + f(WFL) + \beta_1 x_{i1} + \beta_2 x_{i2} + \beta_3 x_{i3} + \dots + \gamma_1 z_{i1} + \gamma_2 z_{i2} + \dots + \varepsilon_i$$

Dabei bezeichnen

i	Nummer des Datensatzes
$\mu(m)$	Mittelwert der Nettokaltmiete (in EUR/m ²)
$f(WFL)$	Glatte Funktion (Spline) für die Wohnfläche
β_0	Konstante/Grundbetrag des Regressionsmodells
$\beta_1, \beta_2, \dots$	Koeffizienten des Regressionsmodells
$x_{i1}, x_{i2}, \dots$	dichotome Wohnwertmerkmale
$\gamma_1, \gamma_2, \dots$	Koeffizienten der außergesetzlichen Merkmale
$z_{i1}, z_{i2}, \dots$	außergesetzliche Merkmale
ε_i	Residuum

Die Einbeziehung einer Konstanten β_0 in beiden Modellansätzen berücksichtigt einen Grundbetrag, der unabhängig von konkreten Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen in die Kalkulation der Mieten einfließt. Die Konstante repräsentiert somit die Miete einer „mittleren“ Wohnung, in der keines der im Mietspiegel enthaltenen dichotomen Merkmale zutrifft und die bei allen Merkmalen mit mehr als zwei Ausprägungen der Referenzkategorie zugeordnet werden kann.

Modellierung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde, wie bereits im Leipziger Mietspiegel 2022, als **glatte Funktion** für den Einfluss der Wohnungsgröße in Quadratmetern modelliert. Anders als bei einer Abbildung über diskrete Wohnungsgrößenklassen werden auf diese Weise unplausible Sprünge in der Höhe der geschätzten Nettokaltmiete beim Übergang zwischen den Klassen vermieden. Da der Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Höhe der Grundmiete nicht linear verläuft, wurden zunächst Polynome höherer Ordnung ins Modell aufgenommen. Ein Polynom zweiter Ordnung entspricht etwa der Wohnfläche zum Quadrat. Ein Polynom dritter Ordnung führte hier zwar zu guten Ergebnissen im Bereich mittelgroßer Wohnungen, wies jedoch keine ausreichende Flexibilität auf, um auch besonders große Wohnungen adäquat zu schätzen. Ein generelles Problem von Polynomen ist außerdem, dass sie an den Rändern der Verteilung, also bei eher seltenen oder extremen Werten, eine hohe Instabilität aufweisen und damit stark durch einzelne solche Werte beeinflusst werden können.

Stattdessen wurde für die Modellierung der Wohnfläche auf eine polynomiale **Spline-Funktion** zurückgegriffen, die aus mehreren durch Polynome beschreibbaren Segmenten besteht und sich flexibler an die Struktur der Daten anpassen lässt. Die Knoten, also die Stellen an denen die einzelnen Segmente des Splines aneinanderstoßen, wurden

nicht vorgegeben, sondern durch den Schätzalgorithmus innerhalb der Vorgabe eines Maximums von 6 Knoten optimal entsprechend der Datenlage gesetzt.

Die Konstante β_0 kann für die Anwendung des Mietspiegels mit dem Wert des Splines für die Wohnfläche zu einem auf ganze Quadratmeter genauen Grundbetrag für einzelne Wohnungsgrößen kombiniert werden und wird im Mietspiegel als Tabelle dargestellt.

Ein zentrales Element des für den Leipziger Mietspiegel gewählten Ansatzes ist die Schätzung der abhängigen Variable in einer einzigen Modellstufe durch simultanen Einbezug sowohl des Einflusses der Wohnfläche als auch der weiteren Merkmale. Der weit verbreitete Ansatz des *Regensburger Modells* schätzt dagegen in seiner Grundspezifikation zunächst den Einfluss der Wohnfläche in einer ersten Regressionsstufe und anschließend auf Basis der verbleibenden Restvarianz den Einfluss der übrigen Merkmale. Die Entscheidung für eine **simultane Schätzung** basierte insbesondere auf der Überlegung, dass beide Einflüsse Interaktionen aufweisen. Beispielsweise wird das Wohnwertmerkmal *vom Vermieter gestellte Einbauküche* sowohl bei sehr großen als auch sehr kleinen Wohnungen auftreten, im Modell aber nur durch einen einzigen, für alle Wohnungsgrößen einheitlichen Koeffizienten abgebildet. Die simultane Schätzung der Wohnfläche vermeidet hier eine übermäßige Belastung beispielsweise kleiner Wohnungen mit Einbauküche, indem sich der Verlauf der Funktion für die Wohnfläche in diesem Größenbereich automatisch angepasst.

Sowohl die gewählte Spezifikation der Spline-Funktion als auch die Entscheidung für eine simultane Schätzung aller Einflussfaktoren wurden im Verlauf der Modellierung überprüft und validiert. Hierbei ergab sich, dass die Ergebnisse der gewählten Modellstruktur annähernd äquivalent zu den Ergebnissen eines generalisierten additiven Modells (GAM) ausfielen, während die Prognoseeigenschaften des gewählten Ansatzes minimal besser ausfielen. In Bezug auf das sogenannte *Regensburger Modell* führte der Leipziger Ansatz zu deutlich besseren und plausibleren Ergebnissen.

Interpretation der Modellkoeffizienten

Aufgrund der Log-Link-Funktion können die Werte der Regressionskoeffizienten $\beta_1, \beta_2, \dots$ nicht mehr als Zu- bzw. Abschläge in EUR/m² zur ortsüblichen Vergleichsmiete je Quadratmeter einer „mittleren“ Wohnung interpretiert werden. Analog zum Mietspiegel 2022 ist zunächst eine Rücktransformation vorzunehmen.

Aus den additiv in die Modellgleichung eingehenden Einflussfaktoren ergeben sich so **multiplikative, prozentuale Zu- und Abschläge** in Bezug auf die rücktransformierten Grundmieten. Diese Zu- und Abschläge sind entsprechend nicht aufzusummieren, sondern als Faktoren miteinander zu multiplizieren. Die Umrechnung der im Regressionsmodell geschätzten Koeffizienten zu prozentualen Zu- und Abschlägen erfolgt mit der folgenden Formel:

$$b_j = 100 \cdot (e^{\beta_j} - 1)\%$$

Alle aus dem Modell resultierenden Zu- und Abschläge wurden abschließend vor Ausweisung im Mietspiegel auf die dritte Nachkommastelle genau gerundet und haben somit eine Genauigkeit von einem Zehntel eines Prozentpunktes.

Einbezug außergesetzlicher Merkmale

Die zu diesem Zeitpunkt im Regressionsmodell enthaltenen außergesetzlichen Merkmale nach § 558 Abs. 2 BGB und § 2 Abs. 2 MsV dienen dem Zweck, die weiteren, im Sinne des BGB gesetzlichen, Einflussfaktoren auf die Miethöhe möglichst verzerrungsfrei zu schätzen. Diese Möglichkeit ergibt sich aus § 14 Abs. 1 MsV. Die außergesetzlichen Merkmale können allerdings im Mietspiegel nicht als mietpreisbildende Merkmale ausgewiesen werden.

Aus diesem Grund werden die außergesetzlichen Merkmale im zweiten Berechnungsschritt (vgl. Kap. 5.5) wieder aus dem Modell entfernt. An ihrer Stelle werden die Grundbeträge so korrigiert, dass das Niveau der beobachteten Mieten optimal geschätzt wird. Die für die gesetzlichen Merkmale berechneten Modellkoeffizienten werden dabei konstant gehalten und sind damit frei von Verzerrungen durch außergesetzliche Einflüsse.

Als Resultat ergibt sich allerdings, dass das für die Vorhersage der ortsüblichen Vergleichsmiete verwendete Modell, das keine außergesetzlichen Merkmale mehr enthält, von dem ursprünglich geschätzten Modell unter Einschluss der außergesetzlichen Merkmale abweicht.

5.3 Codierung der Modellvariablen

Die Mehrzahl der in der Mietspiegelerhebung enthaltenen Merkmale lag bereits in dichotom codierter Form – in der Regel mit den Ausprägungen Ja/Nein – vor. Diese Variablen wurden einheitlich in der Form 1 = Ja und 0 = Nein codiert. Bei einzelnen Merkmalen, deren Vorliegen als ortsüblicher Standard gewertet werden kann, wurde im Rahmen der Modellierung die Wirkrichtung des Merkmals umgekehrt. Ein Beispiel hierfür ist das im Fragebogen erhobene Merkmal *verkleideter Spülkasten*, das in der Form *unverkleideter Spülkasten* in das Mietspiegel-Modell einging.

Zur Berücksichtigung von Wohnwertmerkmalen mit mehr als zwei Ausprägungen wurde entsprechend dem üblichen Vorgehen ein Set von dichotomen Dummy-Variablen gebildet, wobei eine Kategorie als Referenz entfällt (Fahrmeir, Kneib, & Lang, 2009, S. 81 ff.). Als Referenzkategorie wurde entweder die erste Ausprägung (z. B. für das Merkmal *Baualter* die Baualtersklasse vor 1919) oder die Ausprägung mit der höchsten Fallzahl verwendet (z. B. für die Lagekategorien die mittlere Lage außerhalb der Innenstadt). Die Zusammenhänge des Modells bleiben hierdurch unbeeinflusst und werden lediglich anders dargestellt.

Klassenbildung bei metrisch bzw. ordinal skalierten Merkmalen

Obwohl eine direkte Berücksichtigung metrisch oder ordinal skalierten Variablen im Modell analog zur Modellierung der Wohnfläche als glatte Funktion grundsätzlich möglich wäre, ist dies mit Blick auf die Komplexität des Modells, insbesondere aus Sicht der Anwender/-innen, nicht zwingend die optimale Lösung. Ein sinnvollerer Vorgehen ist deshalb häufig die Bildung geeigneter Klassen zur Abbildung des Zusammenhangs mit der Miete.

Für alle auf diese Weise zu berücksichtigenden Variablen wurden Anzahl und Grenzen der Klassen zunächst anhand funktionaler Kriterien abgeleitet. Im Zuge der einzelnen Modellierungsschritte wurden die gebildeten Klassen variiert und angepasst, um Erklärungsgüte und Prognoseleistung des Modells zu optimieren.

Zur Abbildung der **Größe von Balkon und Terrassen** im Modell musste eine Einteilung der Flächen gefunden werden, die den Zusammenhang mit der Miete möglichst akkurat widerspiegelt. Diese wurde für die größte von eventuell mehreren vorhandenen Freiflächen verwendet, während ein eventuell vorhandener zusätzlicher Balkon bzw. eine zusätzliche Terrasse unabhängig von Art und Größe als eigenes Merkmal im Modell berücksichtigt wurde. Für die Fläche von Balkonen, Loggien und Wintergärten ergab sich eine Flächeneinteilung, die leicht von derjenigen im Mietspiegel 2020 und 2022 abweicht. Im Ergebnis ergab sich die Einteilung in die folgenden vier Ausprägungen:

- Balkon/Loggia/Wintergarten bis unter 3 m²;
- Balkon/Loggia/Wintergarten von 3 bis unter 8 m²;
- Balkon/Loggia/Wintergarten von 8 m² und mehr;
- Terrasse/Dachterrasse (flächenunabhängig).

Kombination von Einzelmerkmalen

Mehrere Merkmale gingen aus praktischen Gründen nicht in der im Fragebogen erfragten Form in das Modell ein, sondern wurden als neue Variablen codiert. Dies umfasste Merkmale, die sich gegenseitig ausschließen, Merkmale, die üblicherweise gemeinsam mit bestimmten Ausprägungen anderer Variablen auftreten oder Merkmale, deren Effekt auf die Miete sich nur für ausgewählte Kombinationen mit anderen Merkmalen manifestiert.

Ausstattungsmerkmale, die auf Ebene der einzelnen Räume der Wohnung erhoben wurden, wurden für die Verwendung im Mietspiegel anhand der Angaben entweder für alle Wohnräume (ohne Küche, Bad, Flur) oder für alle Räume zusammengefasst. In der Regel wurde vorausgesetzt, dass das fragliche Merkmal in allen Wohnräumen vorhanden ist, etwa beim Bodenbelag der Wohnräume.

Funktionale Kombinationen mehrerer Einzelmerkmale wurden verwendet, wenn so eine Spezifizierung oder Ausdifferenzierung erreicht wurde. Beispielhaft wurde die Anzahl der

Bäder sowie die Ausstattung des Hauptbades mit Wanne und/oder Duschkabine zu einem mehrstufigen Merkmal kombiniert, ebenfalls das Vorhandensein einzelner Ausstattungsmerkmale (Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken, Bidet) zu einem Merkmal *weitere Ausstattungsmerkmale im Bad*.

Andere Merkmale wurden mit dem Baualter der Wohnung kombiniert. Dies ist dann sinnvoll, wenn Merkmale stark auf einzelne Baualterskategorien konzentriert sind und ihr Vorhandensein dadurch zu unterschiedlichen Effekten in Abhängigkeit des Baualters führt. Ein Beispiel hierfür ist das Vorhandensein einer bodentiefen Dusche in Gebäuden der Baualtersklasse ab 2015. Während sich für dieses Merkmal in allen übrigen Baualtersklassen ein signifikant positiver Effekt ergab, kann die bodentiefe Dusche in den ab 2015 errichteten Wohngebäuden aufgrund des hohen Aufkommens als baualterstypischer Standard ausgegangen werden. In dieser Baualtersklasse ergab sich entsprechend kein signifikanter Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete.

Weiterhin muss, um die Anwendbarkeit und innere Schlüssigkeit des Mietspiegelmodells sicherzustellen, geprüft werden, ob Merkmale mit zwar signifikantem Einfluss auf die Mieten auch in **plausibler Wirkrichtung** ins Modell einfließen. Hintergrund ist hier häufig, dass der Koeffizient des Merkmals stellvertretend für einen nicht im Modell enthaltenen Einflussfaktor (Omitted Variable) im Modell Einfluss ausübt. Durch die Möglichkeit, im Rahmen der Modellierung auch außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen, traten unplausible Modellkoeffizienten, wie bereits im Mietspiegel 2022, nur noch in sehr wenigen Fällen auf. In den verbleibenden Fällen (z. B. Vorhandensein eines Kellers bzw. einer Abstellmöglichkeit außerhalb der Wohnung) ließ sich der Effekt mit dem Baujahr in Bezug setzen, woraufhin die Signifikanz verloren ging.

Komplexes Merkmal: Energetische Beschaffenheit

Bei der energetischen Beschaffenheit der Wohnung handelt es sich, analog zur Wohnlage, um ein komplexes Merkmal, dass sich aus dem Zusammenspiel verschiedener Einzelmerkmale ergibt. Für die Modellierung, aber auch die spätere Anwendung des Mietspiegels, ergeben sich mehrere praktische Probleme:

- Die verschiedenen zu berücksichtigenden Einzelmerkmale weisen Abhängigkeiten und Korrelationen untereinander wie auch mit dem Baualter (Umsetzung baualterstypischer Standards) auf.
- Die Erhebung detaillierter Informationen ist i. d. R. nur über die Befragung der Vermieter/-innen möglich. Dennoch besitzen auch private, nicht institutionelle Vermieter/-innen in vielen Fällen keine ausreichenden Kenntnisse, um die Fragen zur energetischen Beschaffenheit vollständig und korrekt beantworten zu können.

- Eine Nutzung von Sekundärdaten, etwa aus der kommunalen Wärmeplanung, für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel ist nach aktueller Gesetzeslage aufgrund des in § 8 Abs. 1 und 2 MsV verankerten Primärdatengebots ausgeschlossen.
- Die im Mietspiegel verwendeten Merkmale müssen für alle Wohnungen gleichermaßen zugänglich und anwendbar sein. Zugänglichkeit und Überprüfbarkeit der zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete notwendigen Angaben sollten idealerweise sowohl für Mieter/-innen als auch Vermieter/-innen gleichermaßen gegeben sein.

Eine Publikation des BMVBS zur Integration der energetischen Beschaffenheit in Mietspiegeln (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013) formuliert zwei denkbare Ansätze zur Berücksichtigung, die entweder über die Nutzung der Energiekennwerte aus Gebäudeenergieausweisen oder die Bildung eines komplexen Indexwertes führen. Beide Ansätze wurden im Rahmen des vorliegenden Mietspiegels überprüft.

Als präferierte Lösung wurde zunächst der Ansatz eines aus Einzelmerkmalen zusammengesetzten **Indexwertes zur energetischen Beschaffenheit** verfolgt, da dieser eine Bewertung durch beide Mietvertragsparteien zulässt und durch die Bezugnahme auf konkrete Einzelmerkmale ein hohes Maß an Objektivität in der späteren Anwendung sicherstellt. Hierzu wurden in Anlehnung an die Publikation des BMVBS (S. 19) die im Vermieterfragebogen enthaltenen Angaben zur Dämmung von Gebäudeteilen, zur überwiegenden Verglasung der Fenster, zur Art der Heizung sowie dem Baujahr des Energieerzeugers herangezogen. Anstatt auf die Stärke der aufgetragenen Dämmung in Zentimetern wurde jedoch auf die stattdessen verfügbare Information des Jahrs der Dämmung abgestellt, die anhand der geltenden Vorgaben äquivalent unterteilt werden konnte. Ebenfalls leichte Abweichungen waren hinsichtlich der verwendeten Altersklassen erforderlich.

Das resultierende Schema zur Berechnung des Indexwertes ist in Tabelle 5-1 zusammengefasst. Die resultierenden Indexwerte sind in Abbildung 5-1 in klassierter Form gruppiert nach Baualter dargestellt.

Problematisch war, dass sich für den Indexwert im Zuge der Modellierung lediglich in der Phase der explorativen Modellbildung eine Signifikanz ergab, die sich verlor, sobald das Modell um eine größere Zahl weiterer Merkmale ergänzt wurde. Dieses Resultat ergab sich unabhängig von der gewählten Klassierung des Indexwertes und auch nach verschiedenen Anpassungen in der konkreten Berechnung des Indizes.

Tabelle 5-1:
Schema zur Bestimmung des Indexwerts zur energetischen Beschaffenheit

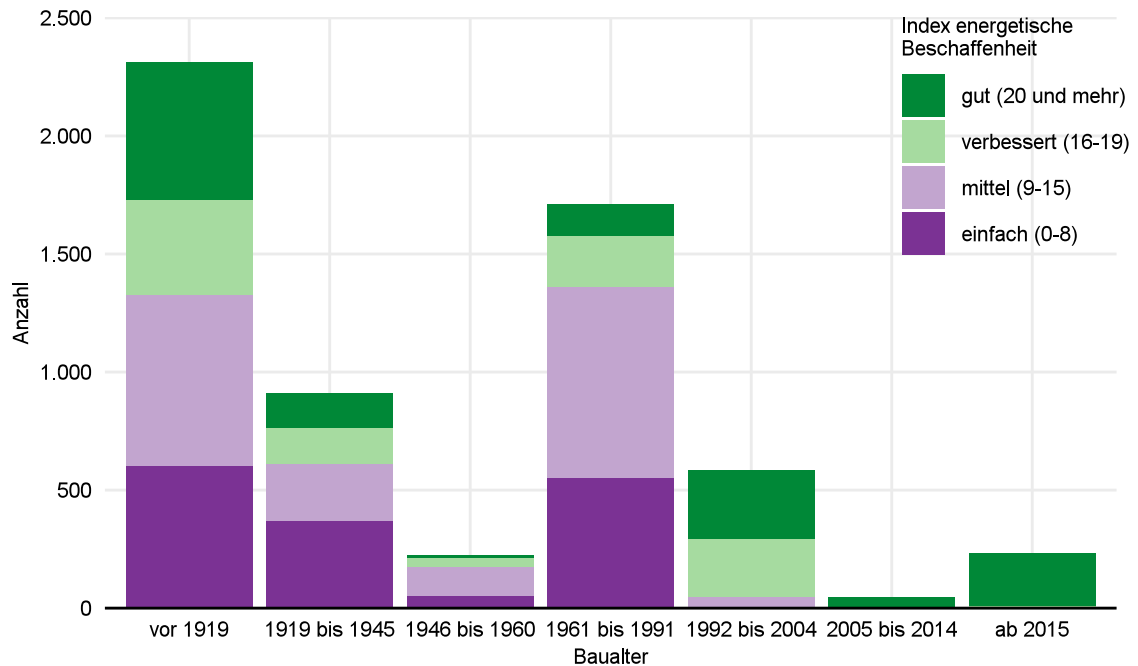
	Bauteile mit nachträglicher Dämmung der gesamten Fläche			Bauteile ohne nachträglicher Dämmung der gesamten Fläche Baualterstypischer Standard	
	Jahr der Dämmung				
Außenwand	vor 1995	0 Punkte	oder	vor 1992	0 Punkte
	1995 bis 2001	6 Punkte		1992 bis 2004	4 Punkte
	2002 bis 2009	7 Punkte		2005 bis 2014	6 Punkte
	ab 2010	8 Punkte		ab 2015	7 Punkte
Dach bzw. oberste Geschossdecke	vor 1995	0 Punkte	oder	vor 1992	0 Punkte
	1995 bis 2001	2 Punkte		1992 bis 2004	2 Punkte
	2002 bis 2009	3 Punkte		ab 2005	3 Punkte
	ab 2010	4 Punkte			
Kellerdecke	vor 1995	0 Punkte	oder	vor 1961	0 Punkte
	1995 bis 2001	1 Punkt		1961 bis 1991	1 Punkt
	2002 bis 2009	2 Punkte		ab 1992	2 Punkte
	ab 2010	3 Punkte			
Fenster	einfach verglast				0 Punkte
	zweifach verglast				2 Punkte
	seit 1992 erneuert & mindestens zweifach verglast				5 Punkte
	dreifach verglast				6 Punkte
Heizung	Überwiegend raumweise Beheizung				0 Punkte
	Überwiegend zentrale oder wohnungswise Beheizung:	Baujahr des Wärmerzeugers vor 1990			0 Punkte
		Baujahr des Wärmerzeugers 1990-1994			2 Punkte
		Baujahr des Wärmerzeugers ab 1995			4 Punkte
	Überwiegend Beheizung durch Fernwärme				2 Punkte
Zusatzpunkte	Überwiegend Heizung mit Brennwertnutzung (Gas, Öl)				1 Punkt
	Elektrische Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem				2 Punkte
	Solaranlage				1 Punkt

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Auch der Arbeitskreis Mietspiegel sprach sich in seiner Sitzung vom 05.03.2025 aufgrund der Komplexität der Anwendung gegen die Verwendung des Indexwertes und stattdessen nach Möglichkeit für die **Nutzung der Energiekennwerte aus Energieausweisen** aus.

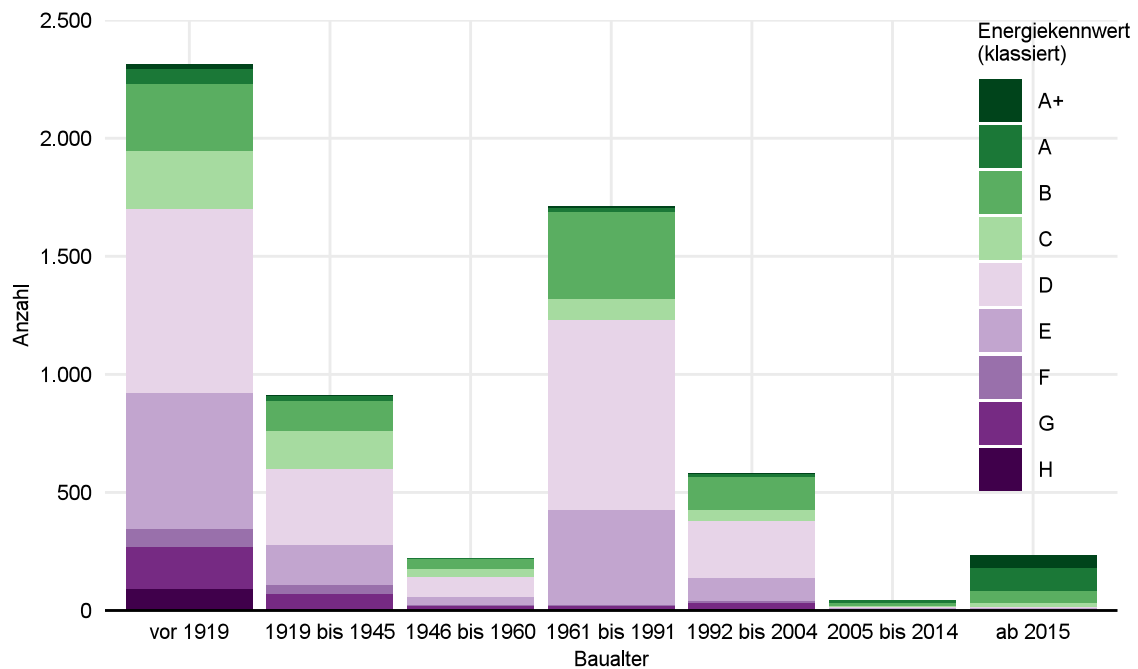
Dieser zweite Weg bietet insofern Vorteile, dass Energieausweise eine für alle Mietparteien leicht verständliche und einheitliche Darstellung zur Anwendung im Mietspiegel ermöglichen. Problematisch bei diesem Ansatz ist jedoch, dass Energieausweise bislang nicht in allen Wohngebäuden vorgeschrieben sind. Insbesondere in denkmalgeschützten Gebäuden ist häufig kein Energieausweis vorhanden. Die zweite Problematik, dass Energieausweise entweder als Bedarfs- oder Verbrauchsausweis ausgestellt werden können, deren Werte nicht direkt vergleichbar sind, lässt sich dagegen über an die Publikation des BMVBS (2013, S. 14) angelehnte Anpassungsfaktoren lösen.

Abbildung 5-1:

Verteilung des Index zur energetischen Beschaffenheit nach Baualter

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Abbildung 5-2:

Verteilung der standardisierten und imputierten Energiekennwerte nach Baualter

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Das Problem der Anwendung der Energiekennwerte für Gebäude ohne Energieausweis lässt sich insofern lösen, dass Mieter/-innen seit kurzem im Rahmen ihrer Betriebskostenabrechnung eine an die Skala der Energie-Verbrauchsausweise angelehnte Information über den Energieverbrauch des Wohngebäudes erhalten, die anstelle des aus dem Energieausweis entnommenen Verbrauchswert verwendet werden kann.

Die Energiekennwerte für diejenigen Wohnungen der bereinigten Nettostichprobe, für die kein Energieausweis vorlag, wurden über eine gesonderte Imputation mittels des R-Pakets *mice* (vgl. Kap. 3.5) generiert, wobei der *cart*-Algorithmus in diesem Schritt lediglich die verfügbaren Angaben zu Baualter und energetischen Ausstattungsmaßnahmen in die Schätzung einbezog. In Abbildung 5-2 ist die Verteilung der resultierenden Energiekennwerte dargestellt.

Auch für das Merkmal der Energiekennwerte ergab sich im Modellierungsprozess kein nachhaltiger signifikanter Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmieten, sobald die Zahl einbezogener Merkmale ausgeweitet wurde. Dennoch ließen sich zumindest für besonders niedrige wie auch besonders hohe Energiekennwerte Effekte unterhalb der gewählten Signifikanzschwelle nachweisen, die jedoch keine Aufnahme in das Mietspiegelmodell zuließen.

Auf die Berücksichtigung der energetischen Beschaffenheit im Leipziger Mietspiegel 2025-2027 über ein komplexes Merkmal musste somit verzichtet werden. Berücksichtigt wurden stattdessen einzelne **Merkmale der energetischen Ausstattung**, für die sich statistisch gesicherte Einflüsse ergaben. Im finalen Modell sind dies die Merkmale:

- Fußbodenheizung (weiter ausdifferenziert);
- Fehlen einer Zentralheizung (im Mehrfamilienhaus);
- Fehlen einer zentralen Warmwasser-Aufbereitung;
- hoher energetischer Standard der Fenster (überwiegend dreifach verglast).

Durch diese Ausstattungsmerkmale ist dennoch eine ausdifferenzierte Abbildung energetischer Merkmale nach § 558 Abs. 2 BGB gegeben.

Komplexes Merkmal: Sanierungszustand

Um den tatsächlichen Zustand der Wohnung realistisch zu beschreiben, wurde im aktuellen Fragebogen erneut erhoben, ob die Wohnung im **Erstbezug nach Neubau, Dachgeschossausbau oder grundlegender Sanierung der Wohnung** erfolgte. Zusätzlich war anzugeben, wie viele von sechs auswählbaren Ausstattungsmerkmalen (Sanitär-ausstattung, Fußboden, Innentüren, Elektroinstallation, Fenster sowie Heizkörper) im Zuge der Sanierung erneuert wurden. Im Rahmen der Vermieterbefragung wurde außerdem detailliert der **Zeitpunkt des Einbaus bzw. der letztmaligen Erneuerung zentraler Ausstattungsmerkmale** in Form von Altersklassen erfragt. Unter diesen Merkma-

len waren neben der Ausstattung des Bades (Sanitärobjekte und/oder Fliesen) Bodenbeläge, Türen, Fenster und Heizkörper, aber auch, sofern vorhanden, die vermietetseitig gestellte Einbauküche.

Das im Leipziger Mietspiegel 2022 verwendete komplexe Merkmal *Erstbezug nach Sanierung* wurde nach Rücksprache mit dem Arbeitskreis Mietspiegel im Mietspiegel 2025-2027 nicht erneut verwendet, da sich die praktische Anwendung schwierig gestaltete. Stattdessen wurde ein neues komplexes Merkmal zum Sanierungszustand der Wohnung gebildet, das unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses und dem Status als Erstbezug angewandt werden konnte.

Als optimal erwies sich dabei der Einbezug der Ausstattungsmerkmale Badausstattung, Bodenbeläge, Innentüren, Wohnungseingangstür sowie Heizkörper. Neben den statistischen Eigenschaften des resultierenden komplexen Merkmals kann das Alter dieser Merkmale sowohl Mieter/-innen- als auch Vermieter/-innenseitig gut überprüft werden. Aus der Anzahl insgesamt erneuerter Merkmale in Kombination mit dem Jahr der letztmaligen Erneuerung sowie dem Baualter des Wohngebäudes konnte das Merkmal *Sanierungszustand der Wohnung* wie folgt definiert werden:

- alle Merkmale in den vergangenen 5 Jahren erneuert;
- Merkmale überwiegend in den vergangenen 5 Jahren erneuert;
- Merkmale überwiegend in den vergangenen 15 Jahren erneuert;
- Merkmale überwiegend in den vergangenen 25 Jahren erneuert;
- keine überwiegende Erneuerung der Merkmale.

Tabelle 5-2:

Verteilung des Merkmals Sanierungszustand der Wohnung nach Baualter

Baualtersklasse	alle Merkmale in den vergangenen 5 Jahren erneuert	überwiegend in den vergangenen 5 Jahren erneuert	überwiegend in den vergangenen 15 Jahren erneuert	überwiegend in den vergangenen 25 Jahren erneuert	keine Erneuerung
Baujahr vor 1919	91	39	337	108	1.738
Baujahr 1919 bis 1945	23	12	95	64	716
Baujahr 1946 bis 1960	14	12	18	12	168
Baujahr 1961 bis 1991	106	52	208	114	1.231
Baujahr 1992 bis 2004	4	4	30	27	517
Baujahr 2005 bis 2014	-	-	-	-	45
Baujahr ab 2015	-	-	-	-	232

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Anwendbar ist das Merkmal *Sanierungszustand der Wohnung* lediglich dann, wenn seit erstmaligem Einbau des Merkmals eine Erneuerung stattfand. Da alle genannten Merkmale zur Grundausstattung von Wohnraum gehören, ist die erstmalige Erstellung bzw. Einbringung durch den Vermieter/die Vermieterin über die Baualtersklasse der Wohnung

im Mietspiegel berücksichtigt. Die Verteilung des Merkmals nach Baualtersklassen ist in Tabelle 5-2 dargestellt.

Merkmale in Ein- und Zweifamilienhäusern

Für Einfamilienhäuser ergab die Analyse der erhobenen Daten, dass zahlreiche Merkmale, die für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu einem statistisch signifikanten Effekt auf die Höhe der Nettokaltmiete führen, im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als Ausstattungsstandard gelten können. Dies kann dazu führen, dass bei der Modellschätzung ein Teil des Effekts, der dem Merkmal Ein- oder Zweifamilienhaus zuzuschreiben wäre, auf diese standardmäßig in Ein- und Zweifamilienhäusern anzutreffenden Ausstattungsmerkmale umgelenkt wird.

Weitere Merkmalsausprägungen, etwa Geschosshöhen größer als drei Geschosse (inklusive EG) treten dagegen in Ein- und Zweifamilienhäusern faktisch nicht auf.

Im Sinne der Schätzung unverzerrter Modellkoeffizienten wurde der Einfluss der betroffenen Merkmale im Modell deshalb lediglich für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugelassen, während Ein- und Zweifamilienhäuser der Referenzkategorie zugeordnet wurden. Dies betraf die folgenden Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale:

- Maisonette, Galerie, Loft oder Penthaus-Wohnung
- Wohnung im Erdgeschoss bzw. Wohnung im Dachgeschoss
- Wohnung im Hinterhaus
- Gebäude mit mehr als 5 Geschossen (inkl. EG)
- Möbliert vermietete Wohnung
- Zentralheizung vorhanden
- Offene, amerikanische Küche
- Kfz-Stellplatz
- Gegen-/Wechselsprechanlage (mit oder ohne Video)

Hierdurch erhöhte sich der signifikante positive Einfluss des Merkmals Ein- oder Zweifamilienhaus deutlich von rund +15 auf +21,9 Prozent, während mehrere Ausstattungsmerkmale ihren signifikanten Effekt durch die Beschränkung auf Mehrfamilienhäuser verloren. Erklärungsgüte und Prognosequalität des Modells konnten durch diesen Schritt verbessert werden.

5.4 Modellbildungsprozess

Als erster Schritt des Prozesses der Modellbildung wurden zunächst explorative Analysen der potenziellen Einflussfaktoren durchgeführt, um erste Erkenntnisse über deren Einfluss und Wirkrichtung zu gewinnen. Eine detaillierte Begutachtung der Einzelmerkmale war alleine schon aufgrund der hohen Zahl von mehr als 115 Einzelmerkmalen erforderlich.

Neben der Analyse von Häufigkeitstabellen und Korrelationen wurde in diesem Schritt eine Serie explorativer Regressionsmodelle erstellt, die jeweils thematisch zusammengehörigen Merkmale gemeinsam mit den Merkmalen Wohnfläche und Baualter heranzogen, um die Miete der Wohnung zu erklären. Auf diese Weise konnten der Einfluss der Einzelmerkmale auf die Miete weitgehend unbeeinflusst von Merkmalen anderer inhaltlicher Kategorien begutachtet werden und erste Erkenntnisse über die Stärke und Wirkrichtung des Zusammenhangs mit der Höhe der Mieten gewonnen werden.

Zu beachten ist, dass aufgrund der explorativen Analyse noch keine Rückschlüsse auf die Signifikanz einzelner Merkmale im finalen Regressionsmodell möglich sind. Grund hierfür sind Korrelationen der Merkmale untereinander, die in dieser Stufe der Modellierung explizit ausgeblendet wurden.

Für die Berechnung des Regressionsmodells in R wurde die Funktion `glm()` aus dem Paket `base` verwendet (R Development Core Team, 2008). Dieser Funktion wurden zunächst alle Variablen übergeben, die im Modell des Leipziger Mietspiegels 2022 enthalten waren und die nach Abschluss der explorativen Analyse verblieben waren.

Ausgehend von diesem Modell, das noch eine Vielzahl nicht oder nur schwach signifikanter Merkmale beinhaltete, wurden schrittweise weitere Modelle entwickelt, in denen sukzessive noch nicht genutzte Merkmale ergänzt sowie Merkmale ohne Signifikanz oder mit nicht plausiblen Regressionskoeffizienten eliminiert wurden.

Variablenselektion

Als Signifikanzschwelle für die Berücksichtigung von Einflussfaktoren im finalen Regressionsmodell wurde erneut eine Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 Prozent festgelegt.

Multikollinearität von Merkmalen trat in der Berechnung des Leipziger Mietspiegels 2025-2027 nur in geringem Ausmaß auf und führte nicht zum Ausschluss von ansonsten signifikanten Wohnwertmerkmalen.

Entfernung stark einflussreicher Beobachtungen

Im folgenden Schritt der Modellierung wurde die Regressionsschätzung auf sogenannte Hebelwerte untersucht, die aufgrund großer Residuen starken Einfluss auf das Modell nehmen können. Hierzu wurden die Cook'schen Distanzen betrachtet. Da eine eindeutige Grenze für die Einstufung eines Wertes als einflussreiche Beobachtung fehlt, wurden sukzessive die Beobachtungen mit den höchsten Cook'schen Distanzen aus dem Modell entfernt, bis sich das resultierende Regressionsmodell als stabil erwies.

Insgesamt wurden 18 einflussreiche Hebelwerte mit einer Cook'schen Distanz von mehr als 0,05 nicht mehr in der finalen Spezifikation des Regressionsmodells berücksichtigt.

Die Eliminierung dieser Beobachtungen hatte keinen Einfluss auf Umfang und Anzahl der Merkmale mit statistisch belastbarem Einfluss, führte aber zu einer klaren Verbesserung des Modells hinsichtlich Anpassungsgüte und Prognosequalität. Um sicherzugehen, dass diese Verbesserung nicht lediglich auf ein Overfitting des Modells hinsichtlich der vorliegenden Stichprobe zurückzuführen war, wurde das Modell im folgenden Schritt auf Stabilität überprüft.

Stabilitätsanalyse

Hauptzweck des Mietspiegels ist die Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen außerhalb der Mietspiegelstichprobe. Trotz der nachgewiesenen Repräsentativität der Stichprobe in Bezug auf die zentralen Wohnwertmerkmale und die stadt-räumliche Verteilung muss sichergestellt werden, dass Modelleffekte nicht alleine auf Stichprobeneffekte zurückgehen. Die im Modell signifikanten Einflüsse sollten sich auch bei veränderter Zusammensetzung der (in die Modellschätzung eingehenden) Daten bestätigen lassen.

Um diesen Nachweis zu erbringen, wurden die geschätzten Modellspezifikationen einer **Kreuzvalidierung** unterzogen: In 100 Iterationen wurde jeweils per Zufallsstichprobe ein Trainingsdatensatz im Umfang von 5.000 Fällen aus den für die Berechnung insgesamt zur Verfügung stehenden Daten gezogen. Die Ziehung erfolgte mit Zurücklegen, so dass in der entstehenden synthetischen Stichprobe auch Wohnungen mehrfach enthalten sein konnten. Auf Basis der Trainingsdaten wurde jeweils das Regressionsmodell in der vorher auf den Gesamtdatensatz angewandten Spezifikation neu geschätzt. Über 100 Durchläufe hinweg wurde für jedes Merkmal die Häufigkeit eines signifikanten Effekts sowie Minimum, Maximum, Mittelwert sowie der Median der beobachteten Regressionskoeffizienten berechnet.

In Bezug auf die **Stabilität** wurde überprüft, welche Effekte über möglichst viele Iterationen hinweg und mit geringer Schwankungsbreite der Regressionskoeffizienten signifikant wurden. Umgekehrt wurden Effekte, die sich nur in wenigen Modelliterationen signifikant auf die Miethöhe auswirkten, aus dem Modell entfernt. Im finalen Regressionsmodell waren 56 der 72 enthaltenen Einzelmerkmale in allen 100 Iterationen signifikant, weitere zwölf Merkmale in mehr als 90 Iterationen. Der instabilste Koeffizient erreichte in 48 Iterationen die 5-Prozent-Signifikanzschwelle und wurde im Modell belassen.

Weitere 2.000 ebenfalls zufällig mit Zurücklegen gezogene Datensätze fungierten in jeder Iteration als Testdatensatz, um die **Prognoseleistung des Modells** in Bezug auf unbekannte Daten zu überprüfen. Neben R^2 und AIC, die die Anpassungsgüte der Modelle an den Trainingsdatensatz beschreiben, wurden deshalb auch die Wurzel des mittleren quadratischen Fehlers (RMSE) sowie der mittlere absolute Prognosefehler (MAE) für die Prognose der Testdaten ausgewiesen und über alle Iterationen als Mittelwert, Median und Extremwerte zusammengefasst.

Kriterien zur Modellwahl

Nach dem Muster der in Abschnitt 5.2 dargestellten Modellformulierung wurden zahlreiche Iterationen des Modells geschätzt und zum Zwecke der Optimierung miteinander verglichen. Als Vergleichsmodelle wurden jeweils ein identisch spezifiziertes Modell, dass lediglich gesetzliche Einflussfaktoren enthielt, eine Modellformulierung als generalisiertes additives Modell (GAM) sowie das Mietspiegelmodell 2022 herangezogen. Die in diesem Prozess zu optimierenden Gütemaße waren das Pseudo- R^2 nach Nagelkerke sowie das Akaike-Informationskriterium (AIC).

Nagelkerkes R^2 beschreibt auf Basis des Likelihood-Ratios den Anteil der durch das Regressionsmodell erklärten Streuung der Daten und kann einen maximalen Wert von 1 annehmen. In seiner Interpretation ist es vergleichbar mit dem klassischen R^2 als Maß der Anpassungsgüte in linearen Regressionsmodellen.

Das **AIC** ist ein relatives Gütemaß zur Modellselektion, das den Vergleich mehrerer Modelle ermöglicht: Es belohnt ebenfalls eine gute Modellanpassung, während zunehmende Komplexität des Modells in Form einer höheren Anzahl von Regressionsparametern bestraft wird. Das AIC ermöglicht somit die Abwägung zwischen einer hohen Erklärungsgüte und einem Over-Fitting, also der Gefahr einer Überanpassung des Modells an die zugrundeliegenden Daten.

Als weiteres Kriterium für die Auswahl des finalen Regressionsmodells wurde auf die Prognoseleistung des Modells abgestellt. Hierzu wurden die im Zuge der Kreuzvalidierung ermittelten **Prognosefehler RMSE** in Bezug auf den Testdatensatz miteinander verglichen und Modelle bevorzugt, die bei vergleichbaren Werten der übrigen Gütemaße, geringere Prognosefehler aufwiesen.

Zu betonen ist, dass sich die verschiedenen Kriterien zur Modellselektion in der Regel in dieselbe Richtung entwickeln: Modelle mit hohen Werten des R^2 weisen in der Regel auch bessere Werte in Bezug auf das AIC und die Prognosefehler auf.

5.5 Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale

Wie bereits in Abschnitt 5.2 dargestellt, wurden im Rahmen der Modellierung auch außergesetzliche Merkmale jenseits der in § 558 Abs. 2 BGB festgelegten Beschränkung der mietpreisbildenden Merkmale auf Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung berücksichtigt. Hintergrund des Einbezugs dieser Merkmale in die Modellierung ist die Vermeidung von Verzerrungen aufgrund relevanter, aber fehlender Variablen (Omitted Variable Bias).

Als außergesetzliche Merkmale wurden dabei im **ersten Berechnungsschritt** der Vermietertyp, das Vorliegen eines Staffel- oder Indexmietvertrags, das Vorliegen einer Neuvertragsmiete, die seit Abschluss des Mietvertrags keine Mieterhöhung erfahren hatte,

sowie die Dauer des Mietverhältnisses im Verhältnis zur mittleren Wohndauer der jeweiligen Baualtersklasse eingebracht. Alle vier außergesetzlichen Merkmale gehen in ihren Ausprägungen hochsignifikant in das Mietspiegelmodell ein und üben einen erheblichen Einfluss auf die Miethöhe aus. Durch ihre Berücksichtigung verbessern sich beispielsweise die Werte des R^2 von rund 0,67 auf etwa 0,77. Zwei weitere denkbare außergesetzliche Merkmale, nämlich die Vermietung der Wohnung an eine Wohngemeinschaft sowie das Vorliegen imputierter Werte im Datensatz (vgl. Kap. 3.5) blieben dagegen ohne messbaren Einfluss auf die Modellkoeffizienten und wurden deshalb nicht einbezogen.

Obwohl aus statistischer Sicht relevant und signifikant, können die außergesetzlichen Merkmale aufgrund gesetzlicher Restriktionen im Mietspiegel nicht als mietpreisbildende Merkmale ausgewiesen werden und werden deshalb in einem **zweiten Berechnungsschritt** wieder aus dem Modell entfernt. Das im Leipziger Mietspiegel 2022 verwendete Vorgehen zur Eliminierung des Einflusses der außergesetzlichen Merkmale folgte der von Windmann und Kauermann vorgeschlagenen Verfahrensweise (Windmann & Kauermann, 2022) und basierte auf der Imputation der außergesetzlichen Merkmale durch ihren jeweiligen Mittelwert. Aufgrund der im Mietspiegel 2025-2027 verwendeten Form des Regressionsmodells war diese nicht erneut anwendbar.

Stattdessen wurden die außergesetzlichen Variablen auf ihren Referenzwert gesetzt und ein Korrekturfaktor Δ für den Grundbetrag des Modells (Intercept) ermittelt, der den so entstandenen **Omitted Variable Bias** korrigiert. Der durchschnittliche Vorhersagewert des Modells auf der Antwortskala bleibt somit erhalten, wenn alle außergesetzlichen Merkmale auf ihren Referenzwert gesetzt werden. Dieses Vorgehen wurde im Mietspiegel der Landeshauptstadt Magdeburg erstmalig angewandt (Seehase & Wiegleb, 2024).

Für diese Bias-Korrektur werden zunächst die durchschnittlichen Prädiktionen und Residuen des vollständigen Modells, das auch die außergesetzlichen Merkmale als Einflussfaktoren enthält, bestimmt. Anschließend werden die außergesetzlichen Merkmale auf ihren Referenzwert gesetzt und für das resultierende, reduzierte Modell, das nun einen deutlichen Omitted Variable Bias aufweist, erneut die mittleren Prädiktionen und Residuen bestimmt.

Der Korrekturfaktor Δ ergibt sich für die gewählte Modellform über folgende Formel:

$$\Delta = \ln \left(\frac{\sum_{i=1}^n \mu_i^{voll}}{\sum_{i=1}^n \mu_i^{reduziert}} \right)$$

Die Division der Summen der Responses beider Modelle entspricht aufgrund der Logarithmierung einer Subtraktion auf der Antwortskala. Für das finale Mietspiegelmodell 2025-2027 betrug der Wert des Korrekturfaktors $\Delta = 0,0263$.

Das Modell-Intercept wurde anschließend um den Wert für Δ korrigiert. Das resultierende, verschobene, Modell lieferte dann dieselben mittleren Prädiktionen sowie

Residuen wie das ursprüngliche volle Modell. Abgesehen vom um Δ korrigierten Wert des Intercepts beinhaltet es dieselben, verzerrungsfrei geschätzten Modellkoeffizienten für die gesetzlichen Merkmale, während die außergesetzlichen Merkmale nicht mehr zur Prädiktion beitragen.

Durch den Verlust der in den außergesetzlichen Merkmalen enthaltenen Information sinken allerdings sowohl Erklärungsgüte als auch Prognose-Performance des für die Prognose verwendeten Modells.

Effekt des außergesetzlichen Merkmals *Vermietertyp*

Das Merkmal *Vermietertyp* bildet im ersten Berechnungsschritt des Mietspiegels den Einfluss der Preispolitik der unterschiedlichen Typen von Vermieter/-innen auf die Höhe der Mieten ab und zeigte bereits im Leipziger Mietspiegel 2022 einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmieten.

Aufgrund der erstmaligen Befragung der Vermieter/-innen zu allen Wohnungen der Stichprobe schied eine erneute Berücksichtigung einzelner Vermieter/-innen als zu selektiv aus. Stattdessen wurden die einzelnen Vermieter/-innen zu drei Vermietertypen zusammengefasst. Die LWB (Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH) bildet hierbei aufgrund der Größe ihres Wohnungsbestandes und des Status als kommunales Unternehmen einen eigenen Vermietertyp. Ein weiterer Vermietertyp fasst die in der Erhebung enthaltenen Wohnungsgenossenschaften sowie gemeinwohlorientierte Stiftungen zusammen. Die verbleibenden Wohnungen bilden den dritten Vermietertyp. Eine weitere Unterteilung dieses dritten Typs in private und institutionelle Vermieter/-innen wurde geprüft, führte jedoch zu keinen Veränderungen der Modellkoeffizienten der gesetzlichen Merkmale.

Die Effekte des außergesetzlichen Merkmals *Vermietertyp* im ersten Modellierungsschritt sind in Tabelle 5-3 in pseudonymisierter Form dargestellt. Die dargestellten Koeffizienten sind bereits auf die Antwortskala rücktransformiert und sind entsprechend als multiplikative, prozentuale Zu- oder Abschläge in Bezug auf die Nettokaltmiete pro m² zu interpretieren. Alle ausgewiesenen Koeffizienten werden auf die dritte Nachkommastelle genau angegeben. Die dargestellten Anteile repräsentieren die relative Häufigkeit des Auftretens der einzelnen Merkmalsausprägungen.

Tabelle 5-3:

Einfluss des außergesetzlichen Merkmals *Vermietertyp* auf die Grundmiete

Vermietertyp	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	p-Wert	Anteil
Vermietertyp 1	0,945	0,006	-9,228	<0,001	0,200
Vermietertyp 2	0,977	0,006	-3,922	<0,001	0,151
alle übrigen	Referenzkategorie				0,650

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Effekt des außergesetzlichen Merkmals *Dauer des Mietverhältnisses*

Der Leipziger Mietwohnungsmarkt war in den vergangenen Jahren durch eine zunehmende Anspannung und ein steigendes Mietniveau geprägt (Kommunale Bürgerumfrage 2023, S. 23). In der Konsequenz zeigte sich bereits im Leipziger Mietspiegel 2022, dass die Dauer des Mietverhältnisses als außergesetzliches Merkmal einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete ausübt.

Im vergangenen Mietspiegel floss die Dauer des Mietverhältnisses in Form von Jahresklassen ein, wobei Mietverhältnisse mit Dauern von 10 Jahren und mehr, auf die gut ein Drittel der Fälle entfielen, die Referenzkategorie bildeten (Methodenbericht zum Leipziger Mietspiegel 2022, S. 56).

Diese Form der Operationalisierung des Merkmals ist naheliegend, lässt jedoch außer Acht, dass die Wohndauer in hohem Maß in Bezug zum Baualter steht: Wohndauern im Neubau sind zwangsläufig durch den Errichtungszeitpunkt des Wohngebäudes limitiert. Die längsten Wohndauern finden sich in Leipzig im Segment der Wohnungen aus den Baujahren 1961 bis 1991. Um diesen Zusammenhang abzubilden, wurde neben der Prüfung des Merkmals *absolute Dauer des Mietverhältnisses* eine weitere Variable gebildet, die die Abweichung der Wohndauer von der mittleren Wohndauer (Median) der jeweiligen Baualtersklasse beschreibt. Hierdurch kann eine bessere Abgrenzung des Effekts der Wohndauer vom Effekt der Baualtersklasse erreicht werden (vgl. hierzu Abbildung 5-5).

Für diese außergesetzliche Variable *Dauer des Mietverhältnisses im Verhältnis zum Median der Baualtersklasse*, die in fünf Klassen unterteilt wurde, ergeben sich hochsignifikante Effekte im ersten Modellierungsschritt, die in Tabelle 5-4 ausgewiesen sind. Für die Interpretation gelten die Ausführungen zu Tabelle 5-3 analog.

Tabelle 5-4:

Einfluss des außergesetzlichen Merkmals *Dauer des Mietverhältnisses* auf die Grundmiete

Dauer des Mietverhältnisses im Verhältnis zum Median der Baualtersklasse	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	p-Wert	Anteil
mindestens 4 Jahre kürzer	1,112	0,005	20,532	<0,001	0,241
2 bis 3 Jahre kürzer	1,065	0,005	11,881	<0,001	0,168
Median +/- 1 Jahr	Referenzkategorie				0,305
2 bis 3 Jahre länger	0,962	0,008	-4,655	<0,001	0,056
mindestens 4 Jahre länger	0,918	0,006	-15,548	<0,001	0,230

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Für Mietdauern, die mindestens zwei Jahre kürzer als der Median der Baualtersklasse sind, ergeben sich demnach deutliche Zuschläge, für Wohndauern die mindestens zwei Jahre über dem baualtersspezifischen Median liegen dagegen Abschläge bezogen auf

die Höhe der Nettokaltmiete. Diese Operationalisierung führte in der Gesamtschau zu einer ausgewogeneren Berücksichtigung der Dauer des Mietverhältnisses als dies bei der Verwendung absoluter Wohndauern der Fall wäre.

Effekte der außergesetzlichen Merkmale *Staffel- oder Indexmietvertrag* sowie *Neuvertragsmiete*

Weitere typische außergesetzliche Merkmale ergeben sich üblicherweise aus dem Typ des Mietvertrages. Für den Mietspiegel 2025-2027 können insbesondere Index- und Staffelmieten gesondert betrachtet werden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass insbesondere Indexmieten aufgrund des starken Anstiegs des Verbraucherpreisindizes (VPI) seit 2022 ein höheres Mietniveau aufweisen als Mietverträge, deren Mieten über den Mechanismus des § 558 Abs. 1 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) angepasst werden.

Für das außergesetzliche Merkmal *Staffel- oder Indexmietvertrag* ergab sich im ersten Modellierungsschritt ein hochsignifikanter Zuschlag von 11 Prozent gegenüber anderen Mietverträgen. Die Ergebnisse sind in Tabelle 5-5 ausgewiesen.

Tabelle 5-5:

Einfluss des außergesetzlichen Merkmals *Vertragsart* auf die Grundmiete

Vertragsart	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	p-Wert	Anteil
Staffel- oder Indexmietvertrag	1,11	0,006	16,384	<0,001	0,082
nein	Referenzkategorie				0,918

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Zusätzlich zum bereits berücksichtigten Merkmal der Dauer des Mietverhältnisses kann weiter ausdifferenziert werden, ob im betrachteten Mietvertragsverhältnis noch die bei Einzug vereinbarte Nettokaltmiete gilt (sog. Neuvertragsmiete) oder zwischenzeitlich eine Anpassung der Grundmiete erfolgte. Dieses außergesetzliche Merkmal ermöglicht eine weitere Ausdifferenzierung derjenigen Vertragsverhältnisse, die innerhalb des sechsjährigen Bezugszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete neu abgeschlossen wurden.

Tabelle 5-6:

Einfluss des außergesetzlichen Merkmals *Neuvertragsmiete* auf die Grundmiete

Neuvertragsmiete	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	p-Wert	Anteil
Neuvertrag (ohne Erhöhung der Grundmiete)	1,029	0,005	6,058	<0,001	0,371
nein	Referenzkategorie				0,629

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

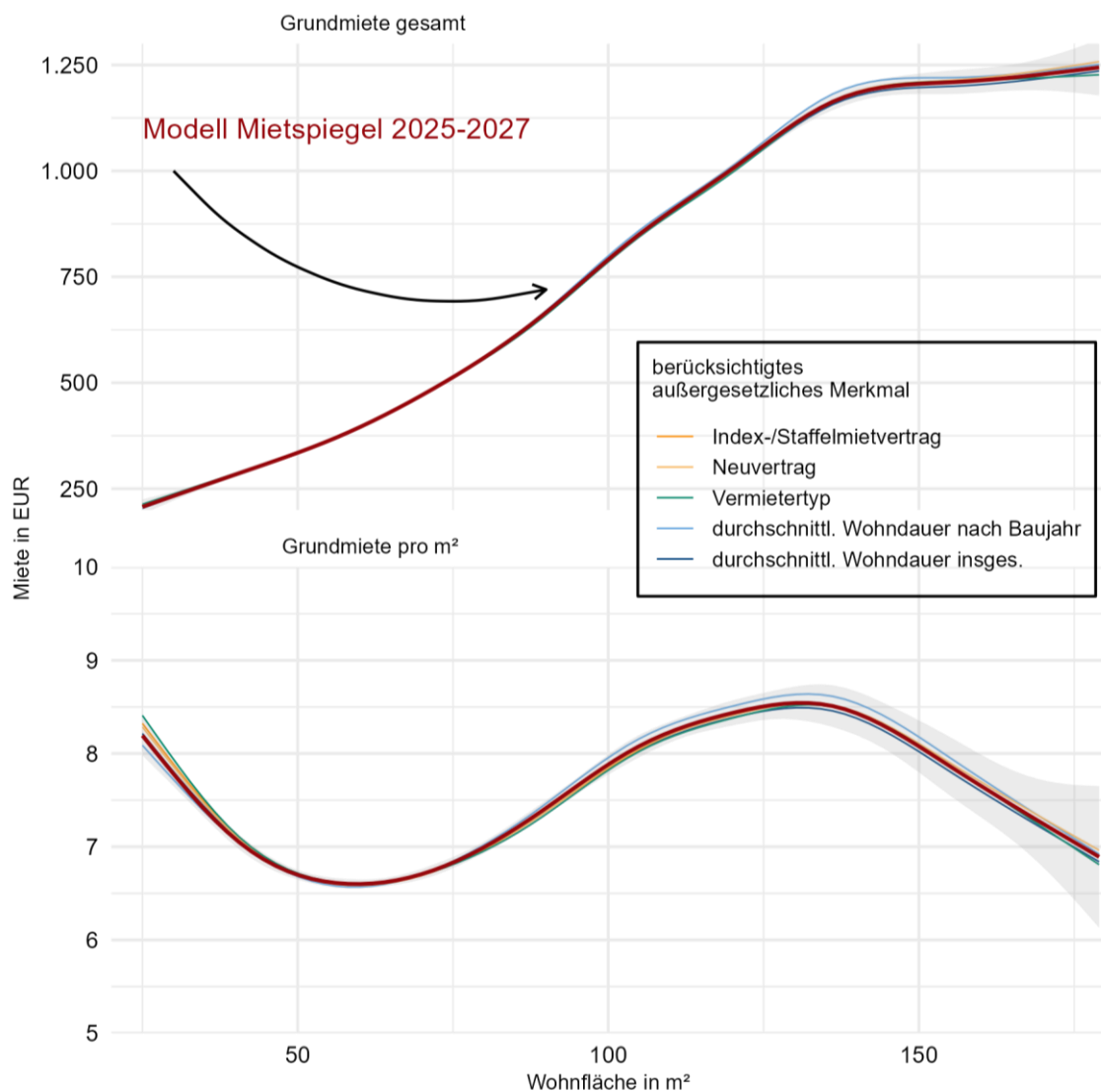
Im ersten Modellierungsschritt ergibt sich für das außergesetzliche Merkmal Neuvertragsmiete ein signifikanter Zuschlag von 2,9 Prozent gegenüber Mietverträgen, in denen die Grundmiete zwischenzeitlich angepasst wurde. Die Ergebnisse sind in Tabelle 5-6 zusammengefasst.

Veranschaulichung des Zusammenwirkens der außergesetzlichen Merkmale

Um den Effekt der außergesetzlichen Merkmale zu untersuchen, wurden während der Modellierung unterschiedliche Varianten außergesetzlicher Merkmale gebildet und hinsichtlich ihres Einflusses auf die Regression geprüft. Während die Nutzung von erklärenden Merkmalen den Normalfall einer Regressionsanalyse darstellt, ist die gesetzliche Vorgabe der Nichtberücksichtigung nachgewiesenermaßen relevanter Einflussfaktoren ein Spezifikum der Mietspiegelerstellung.

Abbildung 5-3:

Effekte der Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale auf die Prädiktion



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Die folgenden Erläuterungen dienen dazu, ein Verständnis für die Effekte dieses Vorgehens auf die Ergebnisse des Mietspiegels zu ermöglichen. Hierzu wurde das finale Modell fünf weiteren Modellen gegenübergestellt, die jeweils nur ein einziges der zur Verfügung stehenden außergesetzlichen Merkmale enthielten. Alle anderen Einflussfaktoren wurden konstant gehalten.

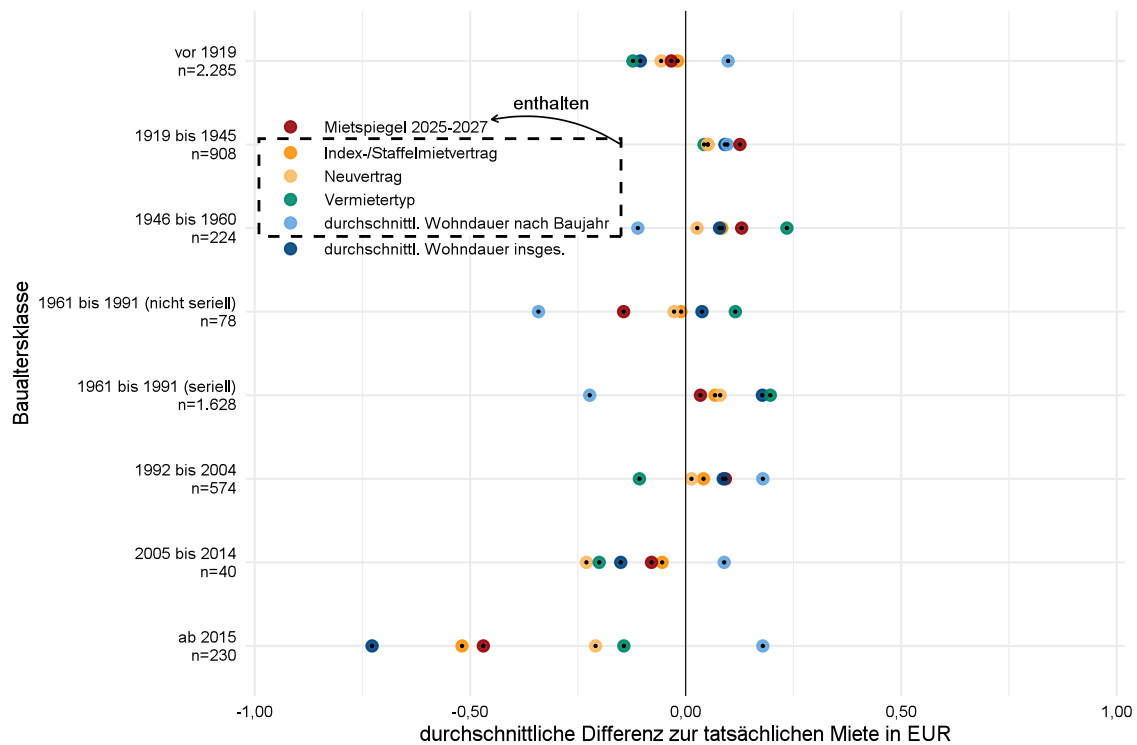
In Abbildung 5-3 kann der für diese Modelle resultierende geschätzte Wert der Nettokaltmiete sowohl für die gesamte Wohnung als auch pro m², jeweils in Abhängigkeit zur Wohnfläche, abgelesen werden. Die rote Linie sowie das graue Konfidenzband repräsentieren das finale Mietspiegelmodell 2025-2027. Es wird deutlich, dass die Schätzung des finalen Modells, das insgesamt vier außergesetzliche Merkmale berücksichtigt, einem mittleren Verlauf zwischen den Ergebnissen der Einzelmodelle folgt, die je nur eines der Merkmale beinhalten. Die Einzelmodelle neigen auch jeweils zu Über- bzw. Unterschätzungen für Wohnungen bestimmter Größenklassen (z. B. tendenzielle Unterschätzung eher kleiner Wohnungen und Überschätzung größerer Wohnungen durch das Modell *durchschnittliche Wohndauer nach Baujahr*).

Insgesamt wird jedoch – wenig überraschend – deutlich, dass der Effekt der außergesetzlichen Merkmale auf die Höhe der Prädiktion anhand des Verlaufs der Wohnfläche relativ gering ist. Grundsätzlich werden durch die außergesetzlichen Merkmale jedoch alle Merkmale in ihrer Schätzung beeinflusst, da der Wert der Modellkoeffizienten bzw. die mögliche Erklärung, welche diese im Zuge der Regressionsanalyse beitragen können, maßgeblich von den anderen, im Modell enthaltenen, Variablen abhängen.

Aus diesem Grund kann die Auswahl und konkrete Operationalisierung dennoch einen erheblichen Einfluss auf die mittlere Prädiktion der Nettokaltmiete für Wohnungen einzelner Merkmalsausprägungen ausüben. Dies wird am Beispiel der Baualtersklasse der Wohnung verdeutlicht (Abbildung 5-4).

Im Mietspiegel 2025-2027 wurden die Effekte von vier außergesetzlichen Merkmalen berücksichtigt. Diese Auswahl sorgt für eine Überlagerung der Effekte der einzelnen Merkmale, die in den einzelnen Baualtersklassen zu moderateren Verschiebungen der geschätzten Werte führt, als dies bei den Modellen der Fall ist, die nur jeweils eine Dimension berücksichtigen. So würde die alleinige Berücksichtigung des außergesetzlichen Merkmals *durchschnittliche Wohndauer nach Baujahr* im Bereich der Baujahre vor 1946 sowie nach 1991 zu einer Überschätzung gegenüber dem vollen Modell von im Mittel 0,10 bis 0,18 EUR pro m² führen, dafür ergäbe sich im Bereich 1946 bis 1991 eine Unterschätzung um 0,11 bis 0,34 EUR pro m². Ursache hierfür ist die aus den Daten hervorgehende deutliche höhere Fluktuation innerhalb der überschätzten und die längere Wohndauer innerhalb der unterschätzten Baualtersklassen. Für die anderen außergesetzlichen Merkmale lassen sich ähnliche Effekte beobachten.

Abbildung 5-4:

Effekte der Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale auf die Prädiktion nach Baualtersklassen

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Die gleichzeitige Berücksichtigung mehrerer außergesetzlicher Merkmale im Mietspiegel 2025-2027 beugt entsprechend zu starken Verzerrungen der Prädiktionen für einzelne Wohnungsmarktsegmente vor, indem die Einzeleffekte ausbalanciert werden. Die Antwort auf die Frage, welches Ausmaß an Verzerrung der Prädiktion für zentrale Dimensionen des Mietspiegels noch als akzeptabel gelten kann, bleiben sowohl der Gesetzgeber als auch die Forschung bislang schuldig. Im Leipziger Mietspiegel wurde deshalb der Weg gewählt, die einzubeziehenden außergesetzlichen Merkmale auf ein Maß zu beschränken, auf dem die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale weitgehend stabil waren. An diesem Punkt konnte davon ausgegangen werden, dass das Problem des Omitted Variable Bias weitgehend behoben war. Für die konkrete Operationalisierung der außergesetzlichen Merkmale wurde die Variante bevorzugt, die zu keinen unplausibel hohen Über- oder Unterschätzungen für einzelne Ausprägungen zentraler Variablen führte (Baualter, Wohnfläche, Gebäudetyp).

Gleichzeitig ist zu betonen, dass auf den Einbezug außergesetzlicher Merkmale im Rahmen der Modellierung faktisch nicht verzichtet werden kann. Die Variabilität der Daten würde als Folge des Omitted Variable Bias ansonsten fälschlicherweise anderen Ausstattungsmerkmalen zugeschrieben. Kauermann und Windmann (2022) zeigten dies an-

hand synthetischer Daten. Die beschriebenen Effekte konnten für den Leipziger Datensatz in der vergleichenden Modellierung ohne die Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale repliziert werden.

5.6 Finale Spezifikation des Regressionsmodells

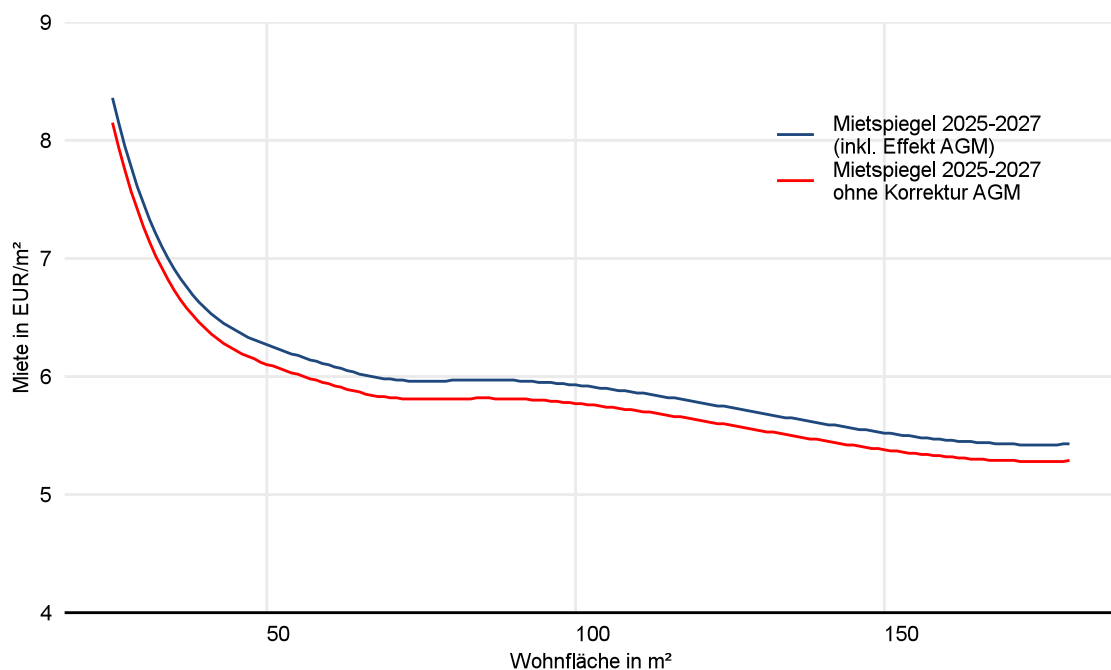
Die Ergebnisse der finalen Spezifikation des Mietspiegelmodells nach Eliminierung der im vorhergehenden Abschnitt beschriebenen Einflüsse der außergesetzlichen Merkmale (**zweiter Berechnungsschritt**) werden in diesem Abschnitt zusammengefasst. Dargestellt ist somit die Fassung des Modells, die zur Vorhersage der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehen ist.

Der Einfluss der Wohnfläche auf die Miethöhe ergibt sich durch Bestimmung der Werte der im Modell geschätzten Spline-Funktion für ganzzahlige Werte der Wohnfläche in Quadratmetern (in Abbildung 5-5 als rote Linie dargestellt).

Dieser Wert wird um den Korrekturfaktor Δ für den Omitted Variable Bias angepasst, der sich aus der Eliminierung der außergesetzlichen Merkmale aus dem Modell ergab (vgl. Kap. 5.5). Dieser in Abbildung 5-5 als blaue Linie dargestellte Wert kann als der quadratmeterspezifische Grundbetrag des Modells für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verstanden werden. Werte der Funktion werden für den Wertebereich von 20 bis 200 m² ausgewiesen, um die Belastbarkeit der Funktion auch an den Rändern abzusichern.

Abbildung 5-5:

Effekt der Wohnfläche auf die Grundmiete je Quadratmeter (Grundbetrag des Modells)



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Der Grundbetrag für Ein- und Zweifamilienhäuser ist dagegen unabhängig von der Wohnfläche (vgl. Kap. 5.3) und entspricht dem Wert der Wohnflächenfunktion für 120 m², der für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete noch mit dem Modellkoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser zu multiplizieren ist.

Die Einflüsse der weiteren, im finalen Modell berücksichtigten Regressoren sind in Tabelle 5-7 zusammengefasst. Bei allen im Modell berücksichtigten Regressoren liegt das Signifikanzniveau bei mindestens 95 Prozent (p -Wert unter 0,05 und t -Wert absolut größer als zwei).

Die dargestellten Modellkoeffizienten wurden bereits wie in Kapitel 5.2 beschrieben rücktransformiert und bilden somit die Effekte der zugehörigen Merkmalsausprägungen als multiplikative, prozentuale Zu- oder Abschläge in Bezug auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter ab.

Bei der Dummy-Codierung kategorialer Merkmale (z. B. Baualtersklassen, Lagekategorien) muss eine der Merkmalsausprägungen als Referenzwert festgelegt werden. Diese Referenzkategorie, für die kein Regressionskoeffizient berechnet werden kann, ist in Tabelle 5-7 jeweils in Klammern angegeben. Im Mietspiegel kann für die Referenzausprägung entsprechend weder ein Zu- noch ein Abschlag angesetzt werden. Die Berücksichtigung in der Mietspiegeltabelle erfolgt zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit mit einem neutralen Zu-/Abschlagsfaktor Faktor von 1,000.

Merkmale, für die im Rahmen der Erhebung das Alter bzw. die letzte Erneuerung eines Ausstattungsmerkmals anhand fester Jahreszahlen erfragt wurde, werden im Mietspiegel in der Form operationalisiert, dass die feste Jahreszahl in der Mietspiegeltabelle durch eine Zeitspanne ersetzt wird. Dies dient dem Zweck, das Merkmal über die gesamte Anwendungsdauer des Mietspiegels sowie eine mögliche Fortschreibung hinweg unverändert anwenden zu können. Das in Tabelle 5-7 dargestellten Merkmalsausprägung *Sanierungszustand der Wohnung - vollständig ab 2020* wird in der Mietspiegeltabelle beispielsweise als *Sanierungszustand der Wohnung - alle Merkmale in den vergangenen 5 Jahren erneuert* operationalisiert (vgl. Tabelle 6-2).

Tabelle 5-7:

Regressionstabelle der finalen Modellspezifikation

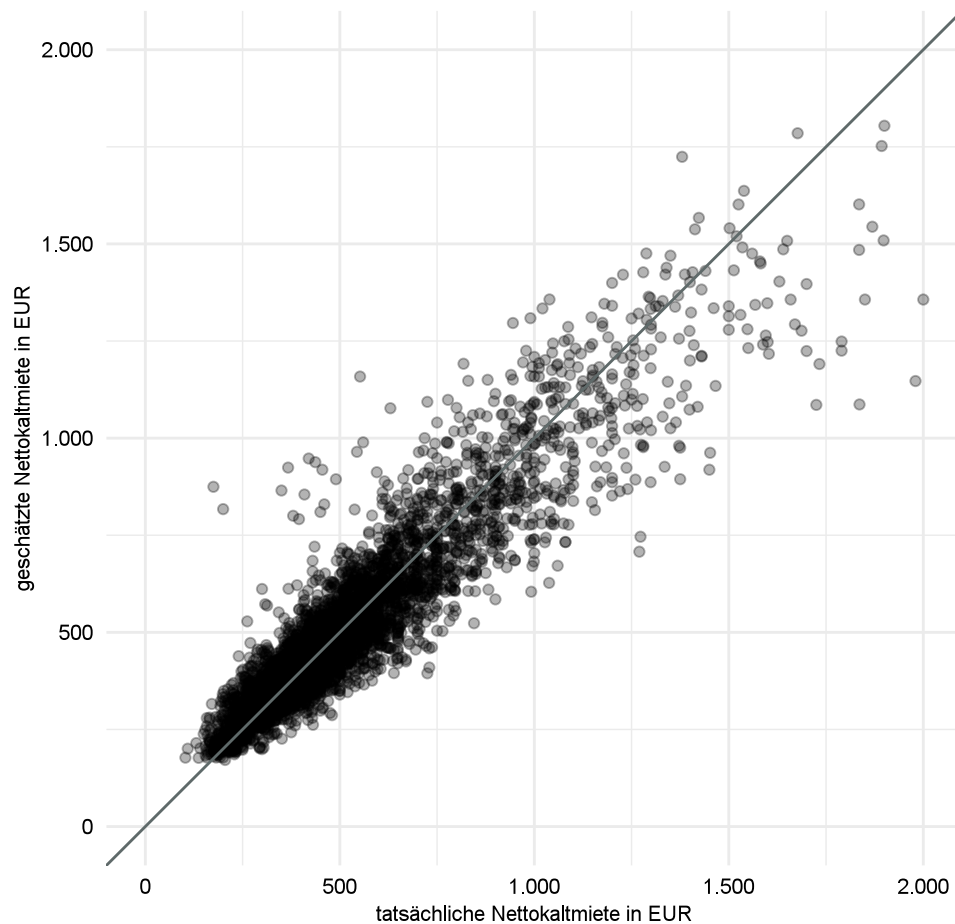
Prädiktor	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	p-Wert
Baujahr der Wohnung: (Referenz: vor 1919)				
1919 bis 1945	0,972	0,006	-5,137	<0,001
1946 bis 1960	0,924	0,011	-7,467	<0,001
1961 bis 1991 (Plattenbau)	0,869	0,008	-18,645	<0,001
1992 bis 2004	1,044	0,007	6,272	<0,001
2005 bis 2014	1,113	0,020	5,398	<0,001
ab 2015	1,246	0,013	16,530	<0,001
Ein- und Zweifamilienhaus oder Reihenhaushaus	1,219	0,024	8,317	<0,001
Hinterhaus (nur MFH)	1,034	0,012	2,809	<0,01
Erdgeschoss (nur MFH)	0,991	0,004	-2,203	<0,05
keine zentrale Warmwasser-Aufbereitung	0,979	0,006	-3,267	<0,01

Fußbodenheizung: (Referenz: <i>nein</i>)				
<i>ja, in den Wohnräumen</i>	1,057	0,008	6,584	<0,001
<i>ja, nur in Küche oder Bad</i>	1,022	0,010	2,219	<0,05
keine Zentralheizung (nur MFH)	0,894	0,037	-2,990	<0,01
sichtbar verlaufende Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen	0,982	0,004	-4,338	<0,001
Anzahl und Ausstattung Badezimmer: (Referenz: <i>1 Badezimmer mit Wanne oder Dusche</i>)				
<i>1 Bad mit Wanne und Dusche</i>	1,017	0,006	2,829	<0,01
<i>mehrere Bäder mit Wanne oder Dusched</i>	1,043	0,009	4,841	<0,001
bodengleiche/ebenerdige Dusche vorhanden, <u>Baujahr</u> älter als 2015	1,017	0,006	2,787	< 0,01
weitere Ausstattungsmerkmale im Badezimmer: (Referenz: <i>nein</i>)				
<i>mind. 1 Merkmal</i>	1,030	0,004	7,796	<0,001
<i>mind. 2 Merkmale</i>	1,041	0,009	4,247	<0,001
kein Fenster im Badezimmer vorhanden	0,984	0,004	-4,283	<0,001
unverkleideter Spülkasten	0,986	0,004	-3,683	<0,001
Badezimmer (Nassbereich) <u>ungefließt</u>	0,956	0,010	-4,594	<0,001
zusätzliche Toilette außerhalb des Bades/der Bäder	1,029	0,008	3,627	<0,001
überwiegender Bodenbelag: (Referenz: <i>kein, PVC, Teppich</i>)				
<i>Parkett</i>	1,079	0,007	11,590	<0,001
<i>Naturstein, Fliesen, Dielen</i>	1,035	0,009	3,695	<0,001
<i>Linoleum, Vinylbelag, Kork</i>	1,064	0,006	10,520	<0,001
<i>Laminat</i>	1,046	0,005	8,398	<0,001
Rollläden außen elektrisch	1,026	0,009	2,926	<0,01
Deckenspots o. ind. Beleuchtung in Küche/Bad o. Flur	1,019	0,004	4,699	<0,001
Abstellkammer (mit Tür) in der Wohnung vorhanden	1,012	0,004	2,839	<0,01
Feuerhemmende Wohnungstür (Zertifikat in der Zarge)	1,015	0,005	3,082	<0,01
Gegen-/Wechselsprechanlage im MFH vorhanden : (Referenz: <i>ja, ohne Video</i>)				
<i>nein</i>	0,926	0,018	-4,295	<0,001
<i>ja, mit Video</i>	1,027	0,007	3,693	<0,001
Aufzug vorhanden	1,041	0,004	9,167	<0,001
Pkw-Stellplatz in der Grundmiete <u>enthalten</u> und vorhanden (nur MFH)	1,058	0,016	3,592	<0,001
Fenster überwiegend dreifach verglast	1,036	0,009	3,930	<0,001
Sanierungszustand der Wohnung (Referenz: <i>überwiegend vor 2000</i>)				
<i>vollständig ab 2020</i>	1,148	0,009	15,373	<0,001
<i>überwiegend ab 2020</i>	1,107	0,012	8,627	<0,001
<i>überwiegend ab 2010</i>	1,043	0,006	7,605	<0,001
<i>überwiegend ab 2000</i>	1,021	0,007	2,851	<0,01
Wohnlage (Referenz: <i>mittlere Lage außerhalb der Innenstadt</i>)				
<i>einfache Lage</i>	0,976	0,005	-5,320	<0,001
<i>gute Lage</i>	1,051	0,004	11,160	<0,001
<i>sehr gute Lage</i>	1,061	0,012	5,116	<0,001
<i>einfache/mittlere/gute Lage - Innenstadt</i>	1,100	0,006	15,483	<0,001
<i>sehr gute Lage - Innenstadt</i>	1,136	0,011	11,444	<0,001
<i>Kerngebietslage</i>	1,147	0,019	7,257	<0,001
möblierte oder teilmöblierte Wohnung	1,110	0,036	2,885	<0,01
offene, "amerikanische" Küche	1,012	0,006	2,109	<0,05
Einbauküche vorhanden (Referenz: <i>nein</i>)				
<i>EBK bis 2009</i>	1,023	0,007	3,200	<0,01
<i>EBK 2010 bis 2019</i>	1,035	0,009	3,639	<0,001
<i>EBK ab 2020</i>	1,087	0,012	7,157	<0,001
Balkon vorhanden (Referenz: <i>nein</i>)				
<i>Balkon <= 3m</i>	1,036	0,006	6,114	<0,001
<i>Balkon <= 8m</i>	1,057	0,004	12,909	<0,001
<i>Balkon > 8m</i>	1,065	0,008	7,784	<0,001
<i>Dach-/Terrasse</i>	1,069	0,008	8,846	<0,001
mehr als 5 Geschosse (inkl. EG)	0,984	0,004	-3,562	<0,001

n = 5.999, Referenzkategorien bei mehr als 2 Ausprägungen der unabhängigen Variablen in Klammern angegeben

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Abbildung 5-6:

Vergleich der tatsächlichen und geschätzten Nettokaltmieten

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Nagelkerkes R^2 als Maß der Anpassungsgüte des Modells an die zugrunde gelegten Daten erreicht für Berechnungsschritt 1 einen Wert von 0,777. Dieser Wert lässt sich so interpretieren, dass knapp 78 Prozent der in der Stichprobe vorhandenen Variation der Nettokaltmieten pro Quadratmeter durch die berechnete Regressionsfunktion erklärt werden kann. Verglichen mit dem Leipziger Mietspiegel 2022 (0,684) konnte die Anpassungsgüte des ersten Modellschritts nochmals deutlich verbessert werden.

Durch Multiplikation der sich aus dem Regressionsmodell geschätzten Mieten pro Quadratmeter mit den aus der Mietspiegelerhebung bekannten Angaben zur Wohnfläche lassen sich die geschätzten Nettokaltmieten der gesamten Wohnung berechnen. Auch auf dieser Ebene sollte das Regressionsmodell eine möglichst gute Anpassungsleistung erbringen. Diese Gesamtgüte des Mietspiegelmodells lässt sich aus Abbildung 5-6 ablesen: Den tatsächlich gezahlten Mieten sind im Streudiagramm die sich aus dem Modell ergebenden ortsüblichen Vergleichsmieten gegenübergestellt.

Der Korrelationskoeffizient nach Bravais-Pearson liegt bei +0,960, woraus sich für R^2 ein Wert von 0,922 bzw. nach dem 2. Berechnungsschritt 0,861 ableiten lassen. Rund 92 Prozent der Streuung der Nettokaltmieten (bzw. 86 Prozent nach Berücksichtigung des Korrekturfaktors *Delta* der außergesetzlichen Merkmale) innerhalb der Stichprobe können somit durch das Mietspiegelmodell erklärt werden.

5.7 Diagnose des Regressionsmodells

Um sicherzustellen, dass ein Regressionsmodell einen statistischen Sachverhalt korrekt abbildet, müssen verschiedene **Modellannahmen** und statistische Bedingungen erfüllt sein. Werden diese Annahmen und Bedingungen verletzt, können sich Fehler oder Verzerrungen bei den Koeffizienten (im Falle des Mietspiegels den Zu- und Abschlägen) oder den für die Beurteilung des Modells (etwa für Signifikanzaussagen) verwendeten statistischen Tests ergeben. Die Erfüllung der Modellvoraussetzungen wird deshalb im Folgenden untersucht und bewertet.

Analyse der Residuen

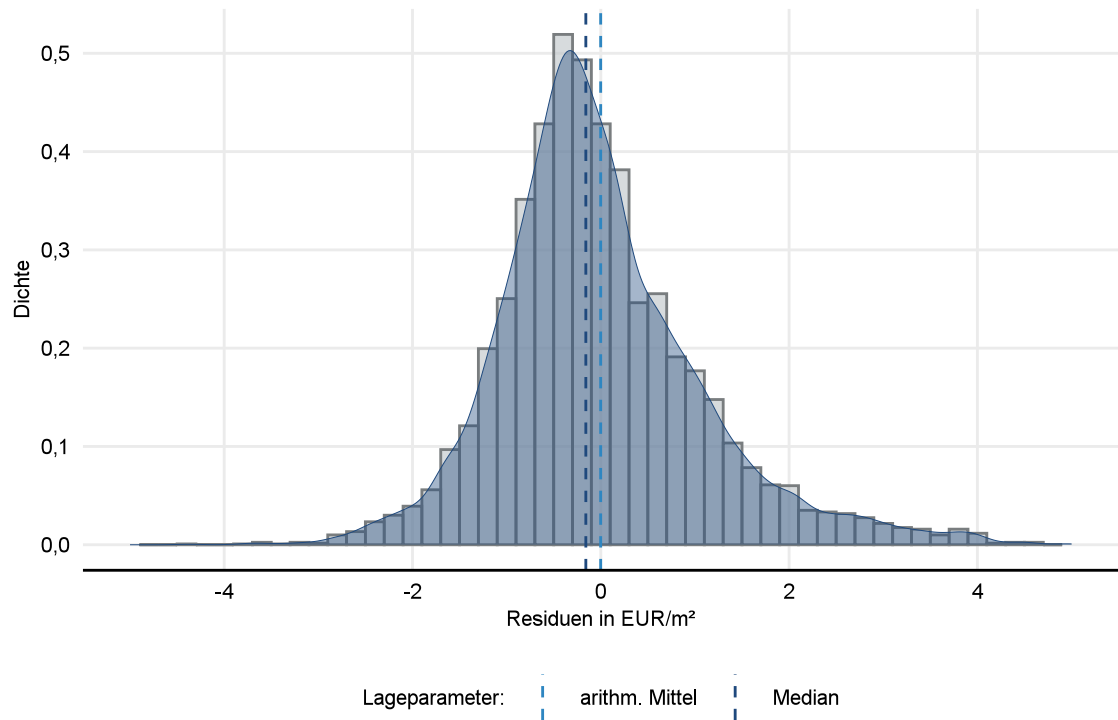
Die Modellresiduen ε_i , also die Differenzen zwischen tatsächlicher und geschätzter Miete, sollten **normalverteilt** und **im Mittel gleich Null** sein. Ein negatives Residuum steht dabei für eine Überschätzung und ein positives Vorzeichen für eine Unterschätzung der tatsächlichen Mieten pro Quadratmeter. Die Beachtung dieses Kriteriums stellt sicher, dass das geschätzte Regressionsmodell alle für den untersuchten Sachverhalt relevanten Zusammenhänge enthält und in den strukturlosen Residuen somit lediglich die verbleibende, zufällige Reststreuung verbleibt. Ausweislich des in Abbildung 5-7 dargestellten Histogramms der Residuen und des Quantil-Quantil-Diagramms (QQ-Plot) in Abbildung 5-8 werden diese Kriterien erfüllt:

Die Residuen weisen einen Erwartungswert von Null auf und sind mit Blick auf das Histogramm näherungsweise normalverteilt. Der QQ-Plot stellt die Quantile der beobachteten (standardisierten) Residuen den theoretischen Quantilen einer Standardnormalverteilung gegenüber. Für den Fall, dass alle Punkte auf der eingezeichneten Geraden lägen, wären beide Verteilungen identisch.

Die Residuen verteilen sich annähernd symmetrisch um die Null, weisen aber breitere Flanken auf als für eine Normalverteilung typisch wäre. Dieser Effekt ist einschlägig für wohnungsmarktbezogene Datensätze, die üblicherweise in Bezug auf sehr große und sehr kleine Wohnungen stärker streuen.

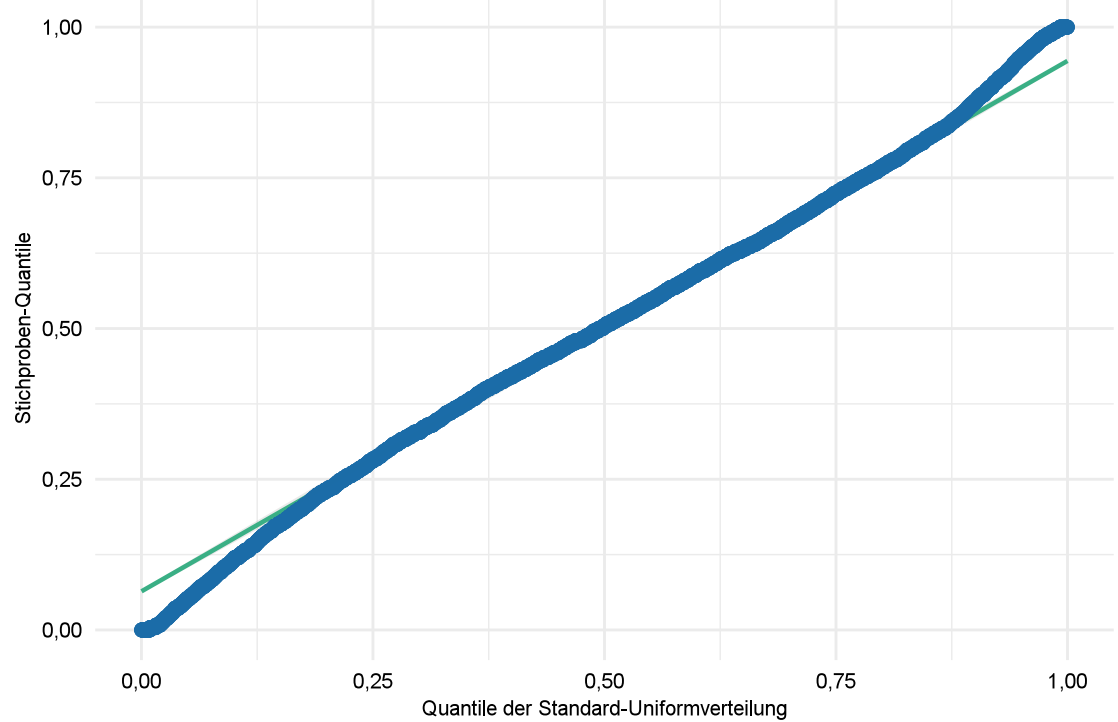
Bei der Analyse der Modellresiduen ist ebenfalls die Besonderheit zu beachten, dass die Effekte der außergesetzlichen Merkmale im zweiten Modellschritt lediglich in Form des einheitlichen Korrekturfaktors *Delta* für den Omitted Variable Bias einfließen. Es ist somit davon auszugehen, dass in den Modellresiduen noch relevante Informationen hinsichtlich der außergesetzlichen Merkmale enthalten sind.

Abbildung 5-7:
Histogramm der Modellresiduen



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Abbildung 5-8:
Quantil-Quantil-Diagramm (QQ-Plot) des Regressionsmodells



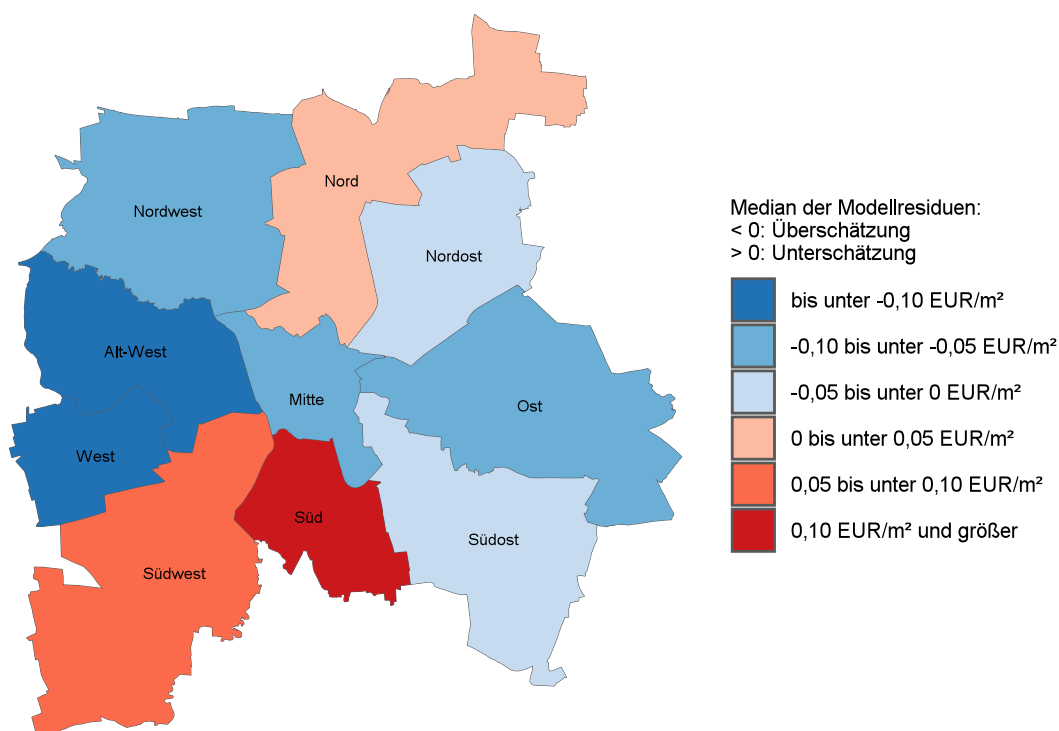
Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Um die auf Basis des Regressionsmodells zu erwartenden Werte der abhängigen Variable eingrenzen zu können, werden im statistischen Kontext einer Regressionsanalyse üblicherweise Prognoseintervalle berechnet. Diese stellen einen Wertekorridor dar, in dem der zu prognostizierende Wert mit einer vorgegebenen (hohen) Wahrscheinlichkeit zu vermuten ist. Bei Regressionsmietspiegeln wird die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete dagegen entsprechend der Vorgaben von § 16 Abs. 3 MsV über Spannen auf Basis von Quantilen der Residuen berücksichtigt, deren Bildung im folgenden Kapitel 5.8 erläutert wird.

Zur Beurteilung der Modellgüte wurden die Residuen hinsichtlich ihrer stadträumlichen Verteilung⁵ untersucht. Diese wird in Abbildung 5-9 auf Ebene der zehn Leipziger Stadtbezirke dargestellt. Anstatt der aus Gründen der Anschaulichkeit verwendeten administrativen Gliederung könnten zur Analyse der stadträumlichen Verteilung der Residuen auch andere, Gebietseinteilungen, etwa ein Kilometerraster, herangezogen werden.

Abbildung 5-9:

Mittelwert der Residuen je Stadtbezirk



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

⁵ Hierbei ist anzumerken, dass der Mietspiegel entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ein Instrument mit Aussagekraft auf gesamtstädtischer Ebene ist. Die aus der Mietspiegelerhebung resultierende Stichprobe wurde nicht dazu konzipiert, repräsentative Aussagen über das Gefüge der ortsüblichen Vergleichsmieten auf kleinräumiger Ebene zu treffen.

Die durchschnittlichen Residuen pro Quadratmeter liegen nur in den Stadtbezirken Süd (+0,15 EUR/m²), Alt-West (-0,10 EUR/m²) und West (-0,11 EUR/m²) betragsmäßig über 0,10 EUR pro m². Diese nur geringe Streuung spricht für die Anpassungsgüte des Modells, während die stadträumliche Verteilung veranschaulicht, dass keine lageabhängige Verzerrung der geschätzten Mieten vorliegt.

Überprüfung auf Multikollinearität

Multikollinearität, also die Korrelation erklärender Variablen untereinander, führt dazu, dass die Schätzung der einzelnen Regressionsparameter unzuverlässig wird. Während die Prognosequalität des Modells insgesamt nicht beeinträchtigt wird, können einzelne Regressionskoeffizienten sprunghaft auf kleine Änderungen der Modellstruktur oder der zugrundeliegenden Daten reagieren.

Im vorliegenden Mietspiegel wurden derartige Korrelationen zwischen Einzelmerkmalen oder zwischen Ausstattungsmerkmalen und Baualter bzw. Wohnungsgröße bereits im Rahmen der explorativen Datenanalyse identifiziert und lediglich das einflussreichere der redundanten Merkmale in der weiteren Berechnung berücksichtigt.

Zusätzlich wurden in allen Modellierungsschritten die **Varianzinflationsfaktoren (VIF)** der einzelnen Variablen betrachtet. Konventionell werden VIFs zwischen 5 und 10 als Indikatoren moderater Multikollinearität interpretiert. Werte kleiner als 5 gelten als unkritisch. In der finalen Spezifikation des Mietspiegelmodells erreicht der höchste VIF einen Wert von 4,70. Multikollinearität kann damit ausgeschlossen werden.

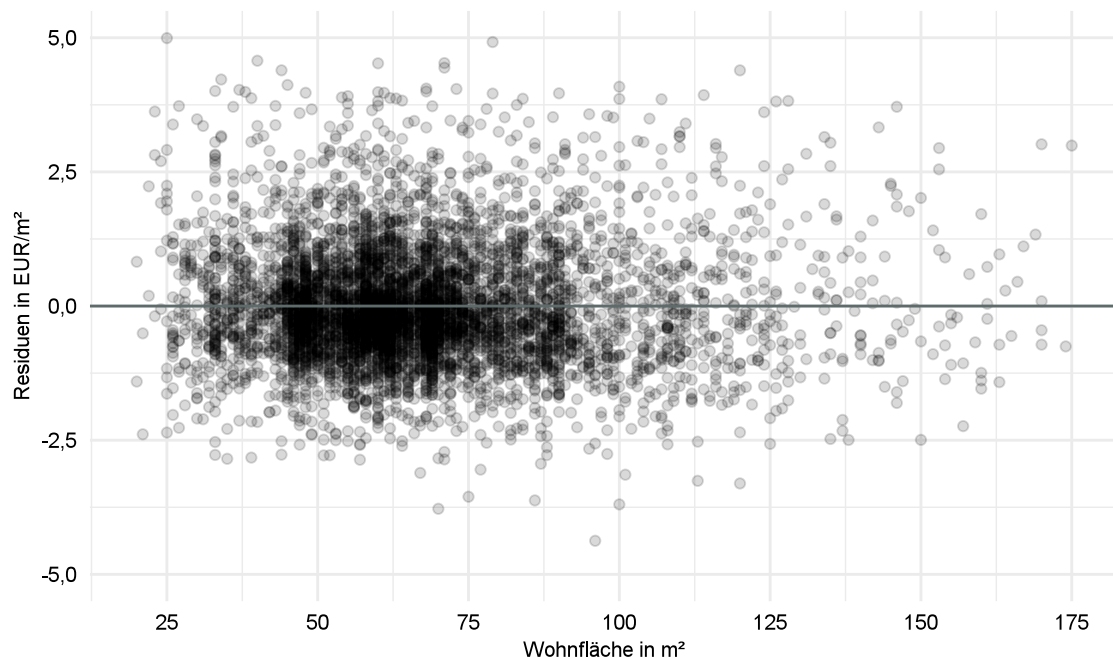
Überprüfung auf Heteroskedastie

Eine weitere Anforderung an lineare Regressionsmodelle ist die Annahme homogener Varianzen. Die Verletzung dieser Annahme wird als **Heteroskedastie** bezeichnet.

Bei der Analyse von Wohnungsmieten ist das Vorliegen von Heteroskedastie in gewissem Umfang typisch, da die Streuung der beobachteten Mieten in Abhängigkeit bestimmter Wohnungsmerkmale zunimmt. Dies trifft besonders für die Wohnungsgröße zu, da vor allem die Mieten sehr großer Wohnungen überdurchschnittlich stark streuen.

Das Vorliegen von Heteroskedastie verzerrt nicht die korrekte Schätzung der Koeffizienten, wohl aber die berechneten Standardfehler und Signifikanzwerte. Um dennoch zu robusten Signifikanzaussagen zu kommen, besteht die Möglichkeit, heteroskedastie-resistente Standardfehler zu verwenden.

Abbildung 5-10:

Streudiagramm der Modellresiduen und Wohnungsgrößen

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Die weitgehend gleichmäßige Verteilung der Modellresiduen in Bezug auf die Wohnungsgröße (Abbildung 5-10) zeigt, dass das tatsächliche Ausmaß der Heteroskedastie gering ausfällt. Da außerdem, wie oben beschrieben, für die Variablenselektion neben der reinen Signifikanz der Merkmale auch die Stabilität des Modells bei Variationen der Datenbasis bewertet wurde, wurde auf die Berechnung robuster Standardfehler verzichtet. Dies entspricht der üblichen Praxis in Regressionsmietspiegeln vergleichbarer Städte.

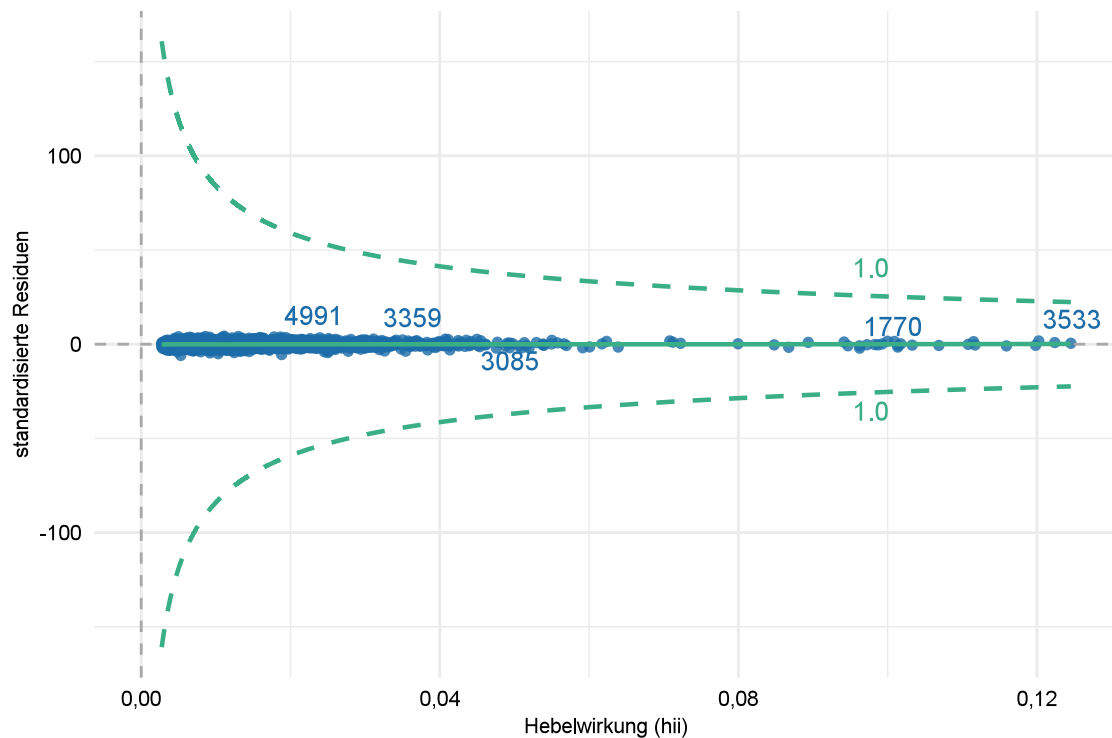
Überprüfung auf verbleibende Ausreißer

Wie in Kapitel 5.4 beschrieben, wurden insgesamt 18 Beobachtungen mit besonders starkem Einfluss auf die Modellergebnisse als Hebelwerte aus dem Datensatz entfernt. Hierzu wurden die Cook'schen Distanzen verwendet.

Um sicherzustellen, dass die finale Modellspezifikation frei vom Einfluss möglicherweise verbleibender einflussreicher Beobachtungen ist, wurde mit dem in Abbildung 5-11 dargestellten Leverage-Plot eine Visualisierung gewählt, die eine optische Identifikation von statistischen Hebelwerten zulässt.

Auszuschließen wären demnach Beobachtungen, die außerhalb der grünen Grenzen liegen. Die zu beobachtende Verteilung der standardisierten Residuen entlang der Nulllinie spricht jedoch eindeutig dafür, dass das Modell keine weiteren Hebelwerte enthält.

Abbildung 5-11:

Überprüfung auf verbleibende einflussreiche Beobachtungen

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Validierung der gewählten Modellklasse

Während der Phase der Modellierung wurden stets unterschiedliche Modellklassen überprüft und ihre Ergebnisse und Eigenschaften miteinander verglichen. Neben der final verwendeten Modellform der Gamma-Regression mit Log-Link wurde standardmäßig eine Log-transformierte Modellkonstruktion (entspricht dem Modell des Leipziger Mietspiegels 2022) sowie ein generalisiertes additives Modell (GAM) sowohl auf Basis der logarithmierten Nettokaltmieten als auch der untransformierten Nettokaltmieten parallel geschätzt.

Für die abschließende Prüfung wurde das finale Modell mit fünf anderen Modellklassen verglichen und hinsichtlich der Performance überprüft. Hierzu wurde neben eigenen Analyseskripten vor allem auf das etablierte R-Paket *performance* zurückgegriffen, welches die Möglichkeit bietet, eine Vielzahl unterschiedlicher Modelle über standardisierte Performance-Scores miteinander zu vergleichen. Die Ergebnisse sind in Tabelle 5-8 zusammengefasst. Im Ergebnis fällt der Score für das Modell 2025-2027 am höchsten aus. Dies deckt sich auch mit den eigenen Analysen, bei denen die Qualität der Modelle hinsichtlich unterschiedlicher Merkmalskombinationen (insb. Baualtersklassen und Gebäudetyp) überprüft wurde. Insbesondere die hohe Varianzerklärung (R^2) und der geringe RMSE von 0,90 EUR belegen die hohe Güte des ausgewählten Modells.

Tabelle 5-8:

Vergleich der finalen Modellspezifikation mit anderen Modellklassen

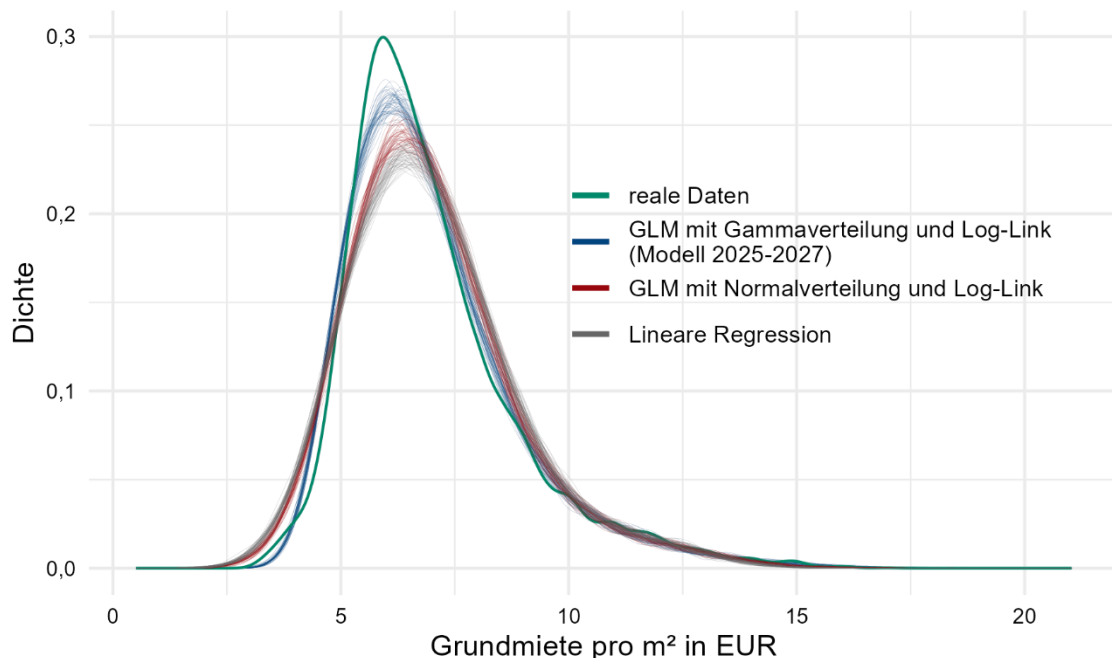
Bezeichnung des Modells	unabhängige Variable	Modell	Family	Link	RMSE	R ²	Performance Score
Modell 2025-2027	Miete/m ²	GLM	Gamma	log	0,900	0,777	78,9
Modellvariante 2022	ln(Miete/m ²)	GLM	Gamma	identity	1,130	0,747	40,0
multiple lineare Regression log	ln(Miete/m ²)	lm	-	-	1,130	0,755	38,6
generalisiertes additives Modell	Miete/m ²	GAM	Gamma	log	0,911	0,764	18,6
generalisiertes lineares Modell	Miete/m ²	GLM	Gaussian	log	0,897	0,774	0,57
multiple lineare Regression	Miete/m ²	lm	-	-	0,906	0,767	0,13

Performance-Score: Heuristik zum Vergleich unterschiedlicher Regressionsmodelle, Wertebereich 0 bis 100.

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Auch die Entscheidung für ein auf der Gamma-Verteilung anstelle der Normalverteilung basierendes generalisiertes lineares Modell (GLM) wurde validiert: Zwar erscheint ein GLM mit Normalverteilung (Gaussian) und Log-Link ebenfalls gut geeignet, doch führt die beobachtete Schiefe der Verteilung der Nettokaltmieten zu einem deutlich größeren Fehler an den Rändern, was insbesondere in den QQ-Plots sichtbar wurde. Abbildung 5-12 macht dies deutlich: Im Vergleich zu einem einfachen linearen Regressionsmodell (dargestellt in grau) sind die beiden GLM mit log-Link überlegen.

Abbildung 5-12:

Modellvergleich geschätzte Mieten vs. reale Daten

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Die rechtsschiefe Verteilung der Grundmieten lässt sich durch die Gamma-Verteilung deutlich besser abbilden, als über die Normalverteilung. Die beiden dargestellten Alternativmodelle unter- bzw. überschätzen besonders geringe und besonders hohe Mieten deutlich stärker als das gewählte Modell.

5.8 Berechnung und Interpretation der Mietpreisspannen

Da über eine Mietspiegelerhebung niemals alle mietpreisbestimmenden Merkmale erhoben werden, kann auch ein Mietspiegelmodell mit hoher Erklärungsgüte nie alle tatsächlichen Mietunterschiede im Stadtgebiet restlos erklären. Insbesondere werden die vereinbarten Mieten durch kurz- und mittelfristige Einflüsse des Marktes und das Verhandlungsgeschick der beteiligten Vertragsparteien beeinflusst, so dass selbst für vollkommen identische Wohnungen unterschiedliche Mieten möglich sind.

Um der resultierenden Schwankungsbreite im Regressionsmodell dennoch Rechnung zu tragen, werden üblicherweise neben der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete auch Spannenwerte ausgewiesen. Gemäß § 16 Abs. 3 Satz 3 MsV und den Handlungsempfehlungen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024, S. 66-67) wird in der Regel eine **Zwei-Drittel-Spanne** verwendet. An beiden Rändern der Verteilung der als ortsüblich klassifizierten Datensätze wird somit jeweils das extremste Sechstel der Fälle abgeschnitten.

Die Spannenwerte werden wie in früheren Leipziger Mietspiegeln **nach Baualtersklasse differenziert** ausgewiesen, womit der Bedeutung des Baualters Rechnung getragen wird. Nach der Wohnfläche zeigt die Baualtersklasse den zweitgrößten differenzierenden Einfluss auf die Miethöhe.

Ausgangspunkt für die Spannenberechnung sind die Residuen des Mietspiegelmodells. Da im Rahmen der Modellierung die Schätzung um Effekte der wesentlichen außergesetzlichen Merkmale bereinigt wurde, muss davon ausgegangen werden, dass relevante Einflüsse der außergesetzlichen Merkmale nun stattdessen in der Reststreuung enthalten sind. Eine Zuordnung dieser Einflüsse zur Spanne erscheint jedoch nicht sinnvoll, da außergesetzliche Merkmale als nicht in § 558 BGB aufgeführte Merkmale auch nicht für die Einordnung in den Spannenbereich herangezogen werden können.

Stattdessen wurden die Residuen vor der Spannenberechnung über eine **Hilfsregression um außergesetzliche Einflüsse bereinigt**: Die im Rahmen der Modellierung berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale *Dauer des Mietverhältnisses*, *Vermietertyp*, *Vertragsart* und *Neuvertragsmiete* wurden auf die Residuen des Modells regressiert, um die Reststreuung um den Einfluss dieser Merkmale zu bereinigen (Tabelle 5-9). Eine Prüfung auf Signifikanz ist hierbei nicht notwendig, da den einzelnen Merkmalen in diesem Kontext lediglich die Rolle von Kontrollvariablen zukommt.

Tabelle 5-9:

Hilfsregression zur Bereinigung der Reststreuung um außergesetzl. Einflüsse

Prädiktor	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	p-Wert
(Intercept)	-0,140	0,029	-4,859	<0,001
Staffel- oder Indexmiete	0,896	0,045	20,108	<0,001
Neuvertrag (ohne Erhöhung der Grundmiete)	0,181	0,032	5,647	<0,001
Vermieter typ				
Vermieter typ 1	-0,351	0,033	-10,494	<0,001
Vermieter typ 2	-0,169	0,035	-4,763	<0,001
Dauer des Mietverhältnisses im Verhältnis zum Median der Baualtersklasse				
mindestens 4 Jahre kürzer	0,723	0,035	20,524	<0,001
2 bis 3 Jahre kürzer	0,465	0,038	12,173	<0,001
2 bis 3 Jahre länger	-0,306	0,055	-5,581	<0,001
mindestens 4 Jahre länger	-0,619	0,036	-17,350	<0,001

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Diese Vorgehensweise folgt dem im Gutachten zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Frankfurt am Main 2022 (Institut Wohnen und Umwelt GmbH, 2022, S. 98-99) beschriebenen Vorgehen. Die verbleibende Reststreuung diente anschließend als Basis der Spannermittlung.

Die eigentliche Bestimmung der Spannenwerte erfolgte differenziert nach Baualtersklassen über die Bestimmung der 1/6- und der 5/6-Quantile der bereinigten Residuen. In Tabelle 5-10 sind sowohl die Quantile auf Basis der unbereinigten als auch der bereinigten Residuen dargestellt. Die sich aus den unbereinigten Residuen ergebenden Quantile fallen aufgrund der enthaltenen außergesetzlichen Effekte erheblich breiter aus.

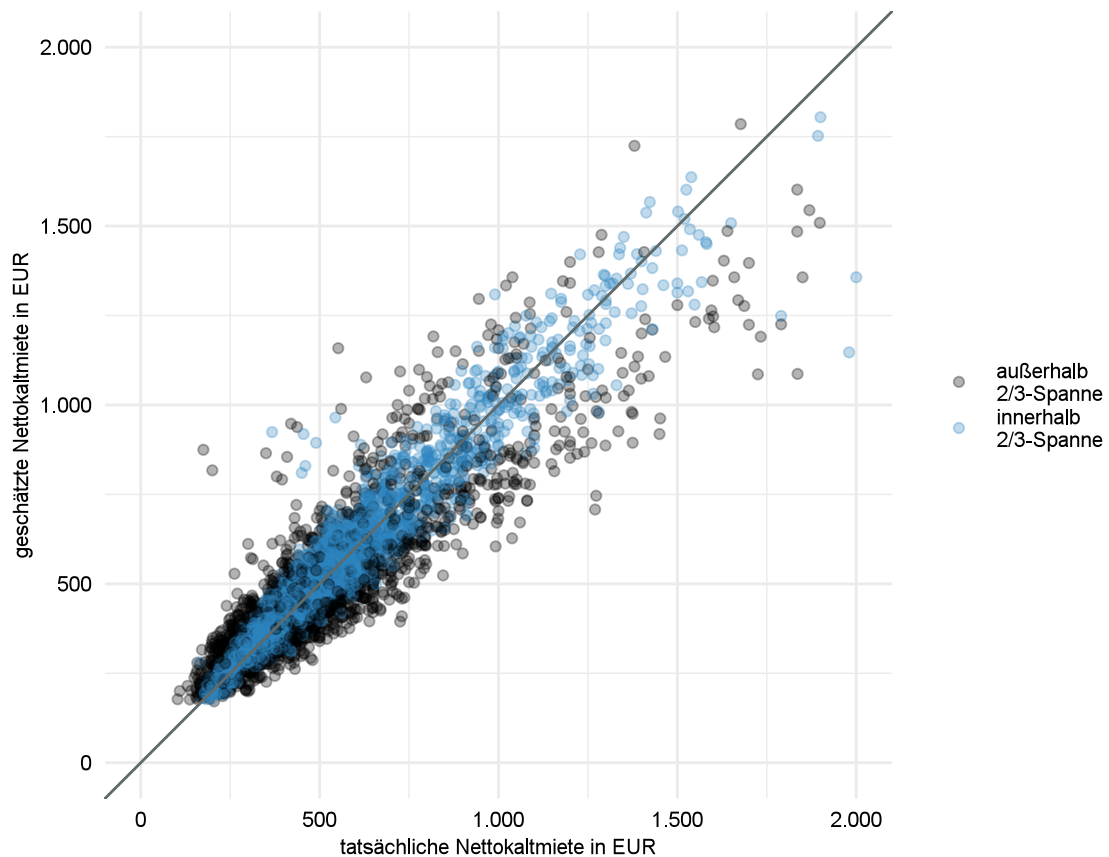
Tabelle 5-10:

Quantile der Residuen des Mietspiegelmodells (Spannenwerte)

Baualtersklasse	unbereinigte Quantile		bereinigte Quantile	
	1/6	5/6	1/6 (untere Spanne)	5/6 (obere Spanne)
Baujahr vor 1919	-1,100	+1,150	-0,861	+0,822
Baujahr 1919 bis 1945	-0,849	+0,618	-0,654	+0,620
Baujahr 1946 bis 1960	-0,862	+0,694	-0,562	+0,563
Baujahr 1961 bis 1991	-0,645	+0,700	-0,602	+0,519
Baujahr 1992 bis 2004	-0,986	+0,800	-0,844	+0,736
Baujahr 2005 bis 2014	-0,990	+0,952	-0,914	+0,742
Baujahr ab 2015	-1,030	+2,140	-1,300	+1,520

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Abbildung 5-13:
tatsächliche und geschätzte Mieten nach Lage im Spannenbereich
 pdsf



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Ein derartiger Schwankungsbereich würde die Aussagekraft des Mittelwerts der ortsüblichen Vergleichsmiete erheblich einschränken und die rechtssichere Anwendung des Mietspiegels in Frage stellen. Die sich auf Basis der bereinigten Residuen ergebenden Spannen bewegen sich in ähnlichen Größenordnungen wie in früheren Leipziger Mietspiegeln.

In Abbildung 5-13 lässt sich die Einordnung der beobachteten und geschätzten Mieten in den berechneten Spannenwert ablesen. Auffällig im Vergleich zu früheren Leipziger Mietspiegeln, in denen keine Bereinigung der Residuen erfolgte, ist eine Abweichung zwischen tatsächlicher und geschätzter Nettokaltmiete kein zwingendes Indiz dafür, ob die betreffende Wohnung innerhalb der Spannengrenzen eingeordnet wird: Wohnungen

deutlich oberhalb der Winkelhalbierenden, deren Miete durch den Mietspiegel überschätzt werden, können dennoch als üblich gelten, sofern sich diese Überschätzung auf vorliegende außergesetzliche Merkmale zurückführen lässt.

Die ermittelten Spannenwerte sind – anders als die Koeffizienten des Regressionsmodells – als **absolute Werte** in Euro zu interpretieren und werden deshalb zum Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete addiert (oberer Spannenwert) bzw. von ihm subtrahiert (unterer Spannenwert).

Um den Anwender/-innen des Mietspiegels Hinweise zur Einordnung ihrer Wohnung in den Spannenbereich geben zu können, wurden auf Wunsch des Arbeitskreises Mietspiegel erneut potentiell wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale als **Orientierungshilfe** identifiziert, die beispielhaft ein Abweichen vom mittleren Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigen können. Diese Orientierungshilfen sind **nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels**, haben lediglich **empfehlenden Charakter**.

Laut den Handlungsempfehlungen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024, S. 67) sind derartige Orientierungshilfen zulässig, sollten jedoch zumindest statistisch untersetzt sein. Merkmale wurden dann als wohnwerterhöhend bzw. wohnwertmindernd interpretiert, wenn sie im Rahmen des Modellbildungsprozesses in mehrere Modellvarianten als signifikant eingingen, in der finalen Modellspezifikation aber zum Signifikanzniveau von 5 Prozent keinen Einfluss ausübten. Voraussetzung hierfür war, dass die Einflussrichtung des Merkmals über alle Modellvarianten hinweg unverändert blieb.

Außerdem wurden Merkmalsausprägungen als wohnwertsteigernd oder -mindernd benannt, wenn sie zur weiteren Konkretisierung und Ausdifferenzierung von im Mietspiegel enthaltenen Merkmalen genutzt werden können. Dies betrifft insbesondere den Fall gemischter Bodenbeläge in den Wohnräumen: Sofern in den Wohnräumen kein klar überwiegender Bodenbelag identifiziert werden kann, ermöglicht die Einordnung im Spannenbereich ausgehend vom angesetzten Bodenbelag eine ausdifferenzierte Berücksichtigung.

6 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basierend auf den in Kapitel Tabelle 5-7 dargestellten Ergebnissen des Regressionsmodells kann die ortsübliche Vergleichsmiete für Leipziger Wohnungen abgeleitet werden. Hierzu muss im ersten Schritt zunächst der quadratmeterspezifische Grundbetrag ermittelt werden. Dieser Grundbetrag wird im zweiten Schritt um das Produkt der baujahres-, ausstattungs-, beschaffenheits- und lagespezifischen Zu- und Abschlagsfaktoren erhöht bzw. vermindert.

Bestimmung des Grundbetrags nach Wohnfläche

Der Grundbetrag des Mietspiegels ergibt sich abhängig von der Wohnungsgröße und Art des Gebäudes aus Tabelle 6-1.

Zur Ermittlung des korrekten Grundbetrages für **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** ist die Wohnfläche auf ganze Quadratmeter zu runden. Als Mehrfamilienhäuser im Sinne dieses Mietspiegels gelten Wohngebäude mit **mindestens drei Wohneinheiten**. In der Tabelle sind quadratmetergenaue Werte für den Wertebereich von 25 bis 180 Quadratmetern ausgewiesen. Für kleinere bzw. größere, aber noch als ortsüblich geltende Wohnungen (20 bis 25 Quadratmeter bzw. 180 bis 200 Quadratmeter) ist entsprechend der erste bzw. letzte Wert der Tabelle anzusetzen.

Für **Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern** ist stattdessen der in Tabelle 6-1 gesondert ausgewiesene, von der Wohnfläche unabhängige Grundbetrag zu verwenden, der bereits den Zuschlag für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern enthält.

Berücksichtigung der weiteren Wohnwertmerkmale

Die im Regressionsmodell als signifikant ermittelten wohnwertbeeinflussenden Merkmale sind in Tabelle 6-2 mit den zugehörigen Zu- bzw. Abschlagsfaktoren und – wo erforderlich – Erläuterungen zur Anwendung angegeben. Weitere für die korrekte Anwendung des Mietspiegels maßgebliche Erläuterungen sind den Ausführungen der Mietspiegel-Broschüre und dem dortigen Stichwortverzeichnis zu entnehmen.

Die Faktoren aller auf die relevante Wohnung zutreffenden Merkmale sind miteinander zu multiplizieren, so dass sich als Produkt ein **Gesamtfaktor** ergibt.

Alle Faktoren sind für die Anwendung des Leipziger Mietspiegels auf die dritte Nachkommastelle (Zehntelprozent) genau ausgewiesen und zu verwenden. Sofern sich in der Anwendung des Mietspiegels durch die Bildung von Zwischenergebnissen eine Abweichung des Gesamtfaktors von dessen ohne Zwischenrundung ermittelten Wert ergibt, ist das ohne Zwischenrundung ermittelte Ergebnis maßgeblich.

Der **Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete** ergibt sich durch Multiplikation des Grundbetrags mit diesem Gesamtfaktor.

Tabelle 6-1:

Grundbeträge des Mietspiegels**Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (abhängig von Wohnfläche):**

Wohnfläche	Grundbetrag	Wohnfläche	Grundbetrag	Wohnfläche	Grundbetrag	Wohnfläche	Grundbetrag
20 - 25 m ²	8,36 €	64 m ²	6,04 €	103 m ²	5,91 €	142 m ²	5,59 €
26 m ²	8,15 €	65 m ²	6,02 €	104 m ²	5,90 €	143 m ²	5,58 €
27 m ²	7,95 €	66 m ²	6,01 €	105 m ²	5,90 €	144 m ²	5,57 €
28 m ²	7,78 €	67 m ²	6,00 €	106 m ²	5,89 €	145 m ²	5,56 €
29 m ²	7,61 €	68 m ²	5,99 €	107 m ²	5,88 €	146 m ²	5,55 €
30 m ²	7,47 €	69 m ²	5,98 €	108 m ²	5,88 €	147 m ²	5,55 €
31 m ²	7,33 €	70 m ²	5,98 €	109 m ²	5,87 €	148 m ²	5,54 €
32 m ²	7,21 €	71 m ²	5,97 €	110 m ²	5,86 €	149 m ²	5,53 €
33 m ²	7,10 €	72 m ²	5,97 €	111 m ²	5,86 €	150 m ²	5,52 €
34 m ²	7,00 €	73 m ²	5,96 €	112 m ²	5,85 €	151 m ²	5,52 €
35 m ²	6,91 €	74 m ²	5,96 €	113 m ²	5,84 €	152 m ²	5,51 €
36 m ²	6,83 €	75 m ²	5,96 €	114 m ²	5,83 €	153 m ²	5,50 €
37 m ²	6,76 €	76 m ²	5,96 €	115 m ²	5,82 €	154 m ²	5,50 €
38 m ²	6,69 €	77 m ²	5,96 €	116 m ²	5,82 €	155 m ²	5,49 €
39 m ²	6,63 €	78 m ²	5,96 €	117 m ²	5,81 €	156 m ²	5,48 €
40 m ²	6,58 €	79 m ²	5,96 €	118 m ²	5,80 €	157 m ²	5,48 €
41 m ²	6,53 €	80 m ²	5,97 €	119 m ²	5,79 €	158 m ²	5,47 €
42 m ²	6,49 €	81 m ²	5,97 €	120 m ²	5,78 €	159 m ²	5,47 €
43 m ²	6,45 €	82 m ²	5,97 €	121 m ²	5,77 €	160 m ²	5,46 €
44 m ²	6,42 €	83 m ²	5,97 €	122 m ²	5,76 €	161 m ²	5,46 €
45 m ²	6,39 €	84 m ²	5,97 €	123 m ²	5,75 €	162 m ²	5,45 €
46 m ²	6,36 €	85 m ²	5,97 €	124 m ²	5,75 €	163 m ²	5,45 €
47 m ²	6,33 €	86 m ²	5,97 €	125 m ²	5,74 €	164 m ²	5,45 €
48 m ²	6,31 €	87 m ²	5,97 €	126 m ²	5,73 €	165 m ²	5,44 €
49 m ²	6,29 €	88 m ²	5,97 €	127 m ²	5,72 €	166 m ²	5,44 €
50 m ²	6,27 €	89 m ²	5,97 €	128 m ²	5,71 €	167 m ²	5,44 €
51 m ²	6,25 €	90 m ²	5,97 €	129 m ²	5,70 €	168 m ²	5,43 €
52 m ²	6,23 €	91 m ²	5,96 €	130 m ²	5,69 €	169 m ²	5,43 €
53 m ²	6,21 €	92 m ²	5,96 €	131 m ²	5,68 €	170 m ²	5,43 €
54 m ²	6,19 €	93 m ²	5,96 €	132 m ²	5,67 €	171 m ²	5,43 €
55 m ²	6,18 €	94 m ²	5,95 €	133 m ²	5,66 €	172 m ²	5,42 €
56 m ²	6,16 €	95 m ²	5,95 €	134 m ²	5,65 €	173 m ²	5,42 €
57 m ²	6,14 €	96 m ²	5,95 €	135 m ²	5,65 €	174 m ²	5,42 €
58 m ²	6,13 €	97 m ²	5,94 €	136 m ²	5,64 €	175 m ²	5,42 €
59 m ²	6,11 €	98 m ²	5,94 €	137 m ²	5,63 €	176 m ²	5,42 €
60 m ²	6,10 €	99 m ²	5,93 €	138 m ²	5,62 €	177 m ²	5,42 €
61 m ²	6,08 €	100 m ²	5,93 €	139 m ²	5,61 €	178 m ²	5,42 €
62 m ²	6,07 €	101 m ²	5,92 €	140 m ²	5,60 €	179 m ²	5,43 €
63 m ²	6,05 €	102 m ²	5,92 €	141 m ²	5,59 €	180 - 200 m ²	5,43 €

Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern:

Wohnflächenunabhängiger Grundbetrag: 7,05 €

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Tabelle 6-2:

Signifikante Wohnwertmerkmale sowie Zu- und Abschlagsfaktoren

Wohnwertmerkmal	Ausprägungen	Faktor	Erläuterung
Baujahr	vor 1919	1,000	
	1919 bis 1945	0,972	
	1946 bis 1960	0,924	
	1961 bis 1991	0,869	
	1992 bis 2004	1,044	
	2005 bis 2014	1,113	
	ab 2015	1,246	
Sanierungszustand der Wohnung	alle Merkmale in den vergangenen 5 Jahren erneuert	1,148	Sanierungsmerkmale sind Bad-ausstattung, Bodenbeläge, Innentüren, Wohnungseingangstür, Heizkörper
	Merkmale überwiegend in den vergangenen 5 Jahren erneuert	1,107	
	Merkmale überwiegend in den vergangenen 15 Jahren erneuert	1,043	Nicht anwendbar sind Merkmale, die im Zuge eines Neubaus eingebaut und seither nicht erneuert wurden
	Merkmale überwiegend in den vergangenen 25 Jahren erneuert	1,021	
	keine Erneuerung	1,000	
Art der Wohnung	möblierte oder teilmöblierte Wohnung	1,110	Einbauküche oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung
	Wohnung im Hinterhaus oder Nebengebäude	1,034	
	Wohnung im Erdgeschoss	0,991	
	Gebäude mit mehr als 5 Geschossen (inkl. EG)	0,984	Gilt nur für Mehrfamilienhäuser
Heizung	Fußbodenheizung in den Wohnräumen vorhanden	1,057	Nur anwendbar, wenn in mindestens der Hälfte der Wohnräume (ohne Küche, Bad, Flur) vorhanden
	Fußbodenheizung nur in Küche oder Bad vorhanden	1,022	Nur anwendbar, wenn Merkmal in Wohnräumen nicht zutrifft
	keine Zentralheizung vorhanden	0,894	Gilt nur für Mehrfamilienhäuser
Warmwasseraufbereitung	keine zentrale Warmwasser-Aufbereitung	0,979	
Leitungen	Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen über Putz	0,982	auch bei teilweisem Vorhandensein anwendbar
Küche	offene, „amerikanische“ Küche	1,012	Gilt nur im Mehrfamilienhaus, Mindestgröße 4 m²
	Einbauküche (vom Vermieter gestellt)	älter als 15 Jahre	Die Einbauküche muss als Teil des Wohnungsmietvertrages und ohne sonstige, zusätzliche Kosten vermietet werden
		älter als 5 Jahre	
		Einbau in letzten 5 Jahren	
Badezimmer	<u>ein</u> Badezimmer mit Wanner <u>oder</u> Dusche	1,000	
	<u>ein</u> Badezimmer mit Wanne <u>und</u> Dusche	1,017	
	<u>mehrere</u> Badezimmer mit Wanne <u>oder</u> Dusche vorhanden	1,043	
	Kein Fenster im Badezimmer vorhanden	0,984	
	1 Merkmal vorhanden aus: Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken oder Bidet	1,030	
	mind. 2 Merkmale vorhanden aus: Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken oder Bidet	1,041	
	Badezimmer im Nassbereich (Wandbelag) ungeflies und kein gleichwertiger Nässechutz	0,956	
	unverkleideter Spülkasten	0,986	
	bodengleiche/ ebenerdige Dusche	Baujahr vor 2015	1,017
		ab 2015	1,000
Toiletten	mehr als eine Toilette vorhanden (z. B. Gäste-WC)	1,029	Mindestens eine Toilette muss sich außerhalb eines der Badezimmer befinden

Überwiegender Bodenbelag in den Wohnräumen	Parkett		1,079	Relevant ist der vom Vermieter gestellte Bodenbelag in den Wohnräumen
	Linoleum, Vinylbelag, Kork		1,064	
	Naturstein, Fliesen, Dielen		1,035	
	Laminat		1,046	
	PVC, Teppich		1,000	
	Kein vom Vermieter gestellter Belag		1,000	
Fenster	überwiegend Dreifachverglasung der Fenster		1,036	Außenliegende Rollläden/ Jalousien
	Rollläden/ Jalousien vorhanden		1,000	
	elektrisch bedienbare Rollläden/ Jalousien		1,026	
Weitere Ausstattungsmerkmale	Balkon 1 qm bis 3 qm		1,036	Sind mehrere der genannten Flächen vorhanden, ist hier die größte vorhandene Fläche anzusetzen „Balkon“ umfasst auch Loggien und Wintergärten
	Balkon größer als 3 qm bis 8 qm		1,057	
	Balkon größer als 8 qm		1,065	
	Terrasse oder Dachterrasse		1,069	
	Pkw-Stellplatz vorhanden (in Grundmiete enthalten)		1,058	Nicht anwendbar, wenn Betrag für Pkw-Stellplatz gesondert ausweisbar ist Gilt nur für Mehrfamilienhäuser
	Aufzug		1,041	
	Gegen-/Wechsel-sprechanlage	nicht vorhanden	0,926	Nur im Mehrfamilienhaus anwendbar
		ja, ohne Video	1,000	
		ja, mit Video	1,027	
	Deckenspots oder indirekte Beleuchtung in Küche, Bad oder Flur		1,019	
	Abstellkammer in der Wohnung		1,012	
	Feuerhemmende Wohnungstür (mit Zertifikat)		1,015	
Wohnlage	einfach		0,976	Einordnung gemäß Lagekarte
	mittel		1,000	
	gut		1,051	
	sehr gut		1,061	
	einfach - Innenstadt		1,100	
	mittel - Innenstadt		1,100	
	gut - Innenstadt		1,100	
	sehr gut - Innenstadt		1,136	
	Kerngebietslage		1,147	

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Anwendung der Mietpreisspannen

Zur Berechnung der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der ermittelte Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete mit den für das jeweilige Baujahr zutreffenden Werten für den oberen bzw. den unteren Spannenwert gemäß Tabelle 6-3 zu verrechnen. Die resultierende Mietpreisspanne beschreibt den Wertebereich der Miete, der für die jeweilige Wohnung als ortsüblich zu werten ist.

Tabelle 6-3:
Spannenwerte für die ortsübliche Vergleichsmiete

Baualtersklasse	untere Spanne	obere Spanne
Baujahr vor 1919	- 0,86 €	+ 0,82 €
Baujahr 1919 bis 1945	- 0,65 €	+ 0,62 €
Baujahr 1946 bis 1960	- 0,56 €	+ 0,56 €
Baujahr 1961 bis 1991	- 0,60 €	+ 0,52 €
Baujahr 1992 bis 2004	- 0,84 €	+ 0,74 €
Baujahr 2005 bis 2014	- 0,91 €	+ 0,74 €
Baujahr ab 2015	- 1,30 €	+ 1,52 €

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Die angegebenen Spannenwerte sind – anders als die Koeffizienten des Regressionsmodells – als absolute Werte zu interpretieren und werden deshalb zum Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete addiert (**oberer Spannenwert**) bzw. von ihm subtrahiert (**unterer Spannenwert**).

Als anfänglicher Ausgangswert für die Miethöhe einer Wohnung gemäß Mietspiegel ist zunächst der ermittelte Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verwenden. Weitere, im Mietspiegel nicht berücksichtigte wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale können als Begründung für ein Abweichen vom mittleren Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb des Spannbereiches herangezogen werden.

Bei der Regressionsanalyse zeigten einige Merkmale mit nicht ausreichender Signifikanz dennoch Tendenzen eines negativen oder positiven Zusammenhangs mit der Grundmiete. Diese werden in Tabelle 6-4 beispielhaft als wohnwerterhöhend oder wohnwertmindernd dargestellt. Diese Merkmale stellen eine Orientierungshilfe zur Spanneinordnung dar und sind **nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels**.

Tabelle 6-4:
Beispiele für Wohnwerterhöhende und -mindernde Merkmale

Wohnwerterhöhende Merkmale	Wohnwertmindernde Merkmale
energieeffiziente Wohnung (Endenergiebedarf gemäß Energieausweis Kennbuchstabe B oder besser)	Wohnung mit Dachschrägen (im Mehrfamilienhaus)
Maisonette-, Galerie-, Loft- oder Penthauswohnung	Küchenraum ohne Küchenfenster
Garten zur alleinigen Nutzung (im Mehrfamilienhaus)	Fenster einfach verglast
vollständige Barrierefreiheit der Wohnung, inkl. Barrierefreiem Zugang über Hauseingang bis in die Wohnung	gemischter Bodenbelag in den Wohnräumen
	Zustand des Wohngebäudes: eher ungepflegt, erneuerungsbedürftig

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Da bei der Mietspiegelerstellung nie alle potentiell die Miete einer Wohnung beeinflussenden Merkmale betrachtet werden können, kann diese Aufstellung nicht abschließend sein. Zusätzliche Merkmale, die hier nicht aufgeführt aber eindeutig wohnwerterhöhend oder wohnwertmindernd sind, können ebenso über den Spannenbereich abgebildet werden. Merkmale, die bereits als Merkmal in die Berechnung des Mittelwerts der ortsüblichen Vergleichsmiete eingegangen sind, dürfen dagegen nicht noch einmal für die Einordnung in den Spannenbereich herangezogen werden.

Literaturverzeichnis

- Amt für Statistik und Wahlen. (2023). *Kommunale Bürgerumfrage 2023*. Stadt Leipzig.
- Amt für Statistik und Wahlen. (2023). *Methodenbericht zum Leipziger Mietspiegel 2022*. Stadt Leipzig.
- Bates, D. M., & Venables, W. N. (2022). Splines R Package: Regression Spline Functions and Classes. R Package Version 4.2.1.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2024). *Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln*. Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. (2013). *Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln*.
- Chang, W., Cheng, J., Allaire, J., Xie, Y., & McPherson, J. (2023). shiny: Web Application Framework for R. R package version 1.7.4. Von <https://CRAN.R-project.org/package=shiny> abgerufen
- Cheng, J., Wickham, H., & Borges, B. (2024). pool: Object Pooling. R package version 1.0.4.9000. Von <https://rstudio.github.io/pool/>, <https://github.com/rstudio/pool> abgerufen
- Fahrmeir, L., Kneib, T., & Lang, S. (2009). *Regression - Modelle, Methoden und Anwendungen*.
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH. (2022). *Die ortsüblichen Vergleichsmieten in Frankfurt a. M. 2022 - Gutachten zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2022*. Darmstadt.
- Kauermann, G., & Küchenhoff, H. (2011). *Stichproben: Methoden und praktische Umsetzung mit R*.
- KOSIS-Verbund. (27. März 2023). *Bevölkerungs- und Haushaltstatistik*. Von Bevölkerungs- und Haushaltstatistik: <https://www.staedtestatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat/hhgen> abgerufen
- Landeshauptstadt Dresden. (2024). *Dokumentation zum Dresdner Mietspiegel 2025*. Dresden: Landeshauptstadt Dresden. Von <https://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/mietspiegel-dokumentation-2025.pdf> abgerufen
- Landeshauptstadt Stuttgart. (2024). *Mietspiegel 2025/2026 - Methodenbericht und Dokumentation*. Stuttgart. Von https://www.stuttgart.de/medien/ibs/methodenbericht_mietspiegel_2025-2026.pdf abgerufen

- Lüdecke, D. (2022). sjlabelled: Labelled Data Utility Functions. R package version 1.2.0. Von <https://CRAN.R-project.org/package=sjlabelled> abgerufen
- Lüdecke, D., Makowski, Waggoner, & Patil. (2023). Assessment of Regression Models Performance. R package version 0.10.2. Von <https://easystats.github.io/performance/> abgerufen
- Müller, K., & Wickham, H. (2024). tibble: Simple Data Frames. R package version 3.2.1. Von <https://github.com/tidyverse/tibble>, <https://tibble.tidyverse.org/> abgerufen
- Pebesma, E. (2018). Simple Features for R: Standardized Support for Spatial Vector Data. *The R Journal* 10 (1), S. 439-446. doi:10.32614/RJ-2018-009
- R Development Core Team. (2008). R: A language and environment for statistical computing. Wien, Österreich: R Foundation for Statistical Computing.
- Seehase, A., & Wiegleb, G. (2024). *Mietspiegel 2024 - Landeshauptstadt Magdeburg, vorläufige Methodenpräsentation*. Magdeburg. Von https://www.magdeburg.de/PDF/Mietspiegel_Methodenpr%C3%A4sentation.PDF?ObjSvrID=698&ObjID=19342&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1732541089 abgerufen
- Sturm, G. (Hrsg.). (2007). Innerstädtische Raumbbeobachtung: Methoden und Analysen. *Berichte des BBSR*, 25. Von <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-58554-6> abgerufen
- van Buuren, S. (2018). Flexible Imputation of Missing Data, Second Edition (2nd ed.). Chapman and Hall/CRC. doi:10.1201/9780429492259
- Wickham, H. (2016). *ggplot2: Elegant Graphics for Data Analysis*. Springer-Verlag New York.
- Wickham, H., François, R., Henry, L., & Müller, K. (2023). dplyr: A Grammar of Data Manipulation. R package version 1.0.10. Von <https://CRAN.R-project.org/package=dplyr> abgerufen
- Wickham, H., Vaughan, D., & Girlich, M. (2024). tidyr: Tidy Messy Data. R package version 1.3.1. Von <https://github.com/tidyverse/tidyr>, <https://tidyr.tidyverse.org/> abgerufen
- Windmann, M., & Kauermann, G. (2022). Berücksichtigung von außergesetzlichen Merkmalen bei der Mietspiegelerstellung - Kausalität vs. Vorhersage. *Statistische Woche*. Münster.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1:	Aufteilung der Befragungsmerkmale auf Mieter/-innen und Vermieter/-innen	25
Tabelle 3-1:	Regeln der automatisierten Datenplausibilisierung	40
Tabelle 3-2:	Übersicht der Grundmiete nach Baualter und Wohnungsgröße	55
Tabelle 3-3:	Non-Response-Analyse in Bezug auf räumliche Verteilung	57
Tabelle 3-4:	Non-Response-Analyse in Bezug auf Baualter	59
Tabelle 3-5:	Non-Response-Analyse nach Vermietertyp	60
Tabelle 3-6:	Rücklaufstatistik	63
Tabelle 3-7:	Bereinigung der Nettostichprobe	65
Tabelle 5-1:	Schema zur Bestimmung des Indexwerts zur energetischen Beschaffenheit	80
Tabelle 5-2:	Verteilung des Merkmals Sanierungszustand der Wohnung nach Baualter	83
Tabelle 5-3:	Einfluss des außergesetzlichen Merkmals <i>Vermietertyp</i> auf die Grundmiete	89
Tabelle 5-4:	Einfluss des außergesetzlichen Merkmals <i>Dauer des Mietverhältnisses</i> auf die Grundmiete	90
Tabelle 5-5:	Einfluss des außergesetzlichen Merkmals <i>Vertragsart</i> auf die Grundmiete	91
Tabelle 5-6:	Einfluss des außergesetzlichen Merkmals <i>Neuvertragsmiete</i> auf die Grundmiete	91
Tabelle 5-7:	Regressionstabelle der finalen Modellspezifikation	96
Tabelle 5-8:	Vergleich der finalen Modellspezifikation mit anderen Modellklassen	105
Tabelle 5-9:	Hilfsregression zur Bereinigung der Reststreuung um außergesetzl. Einflüsse	107
Tabelle 5-10:	Quantile der Residuen des Mietspiegelmodells (Spannenwerte)	107
Tabelle 6-1:	Grundbeträge des Mietspiegels	111
Tabelle 6-2:	Signifikante Wohnwertmerkmale sowie Zu- und Abschlagsfaktoren	112
Tabelle 6-3:	Spannenwerte für die ortsübliche Vergleichsmiete	114
Tabelle 6-4:	Beispiele für Wohnwerterhöhende und -mindernde Merkmale	114

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Organisation der Mietspiegelerstellung	5
Abbildung 2-1: Schematische Darstellung der Abgrenzung der Erhebungsgesamtheit	13
Abbildung 2-2: Plausibilisierung der Bruttostichprobe nach Baualter	21
Abbildung 2-3: Plausibilisierung der Bruttostichprobe nach räumlicher Verteilung	22
Abbildung 2-4: Zeitlicher Ablauf der Mietererhebung	26
Abbildung 2-5: Tägliche Fragebogenrückläufe der Mietererhebung	28
Abbildung 2-6: Zeitlicher Ablauf der Vermietererhebung	30
Abbildung 2-7: Tägliche Fragebogenrückläufe der Vermietererhebung	31
Abbildung 2-8: Zusammensetzung der strukturierten Vermietererhebung	32
Abbildung 2-9: Zeitlicher Verlauf der versandten Rückfragen	35
Abbildung 3-1: Ergebnisse der automatischen Datenplausibilisierung	42
Abbildung 3-2: Plausibilisierungstool für Mietspiegel-Datensätze	43
Abbildung 3-3: Ergebnisse der manuellen Datenplausibilisierung	44
Abbildung 3-4: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmieten pro m²	47
Abbildung 3-5: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche (bereinigte Nettostichprobe)	51
Abbildung 3-6: Zusammenhang zwischen Nettokaltmieten pro m² und Baualter	52
Abbildung 3-7: Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Baualter	53
Abbildung 3-8: Zusammenhang zwischen Nettokaltmieten pro m² und Wohnfläche	54
Abbildung 3-9: Non-Response-Analyse in Bezug auf räumliche Verteilung	58
Abbildung 3-10: Non-Response-Analyse in Bezug auf Baualter	59
Abbildung 3-11: Non-Response-Analyse nach Vermietertyp	61
Abbildung 4-1: Stadträumliche Raumtypen in Leipzig	68
Abbildung 4-2: Karte der Wohnlageneinteilung für den Mietspiegel 2025-2027	69
Abbildung 4-3: Übersicht der Nettokaltmieten pro m² nach Lagekategorie und stadträumlichem Raumtyp	70
Abbildung 5-1: Verteilung des Index zur energetischen Beschaffenheit nach Baualter	81
Abbildung 5-2: Verteilung der standardisierten und imputierten Energiekennwerte nach Baualter	81
Abbildung 5-3: Effekte der Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale auf die Prädiktion	92
Abbildung 5-4: Effekte der Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale auf die Prädiktion nach Baualtersklassen	94
Abbildung 5-5: Effekt der Wohnfläche auf die Grundmiete je Quadratmeter (Grundbetrag des Modells)	95
Abbildung 5-6: Vergleich der tatsächlichen und geschätzten Nettokaltmieten	98
Abbildung 5-7: Histogramm der Modellresiduen	100

Abbildung 5-8: Quantil-Quantil-Diagramm (QQ-Plot) des Regressionsmodells	100
Abbildung 5-9: Mittelwert der Residuen je Stadtbezirk	101
Abbildung 5-10: Streudiagramm der Modellresiduen und Wohnungsgrößen	103
Abbildung 5-11: Überprüfung auf verbleibende einflussreiche Beobachtungen	104
Abbildung 5-12: Modellvergleich geschätzte Mieten vs. reale Daten	105
Abbildung 5-13: tatsächliche und geschätzte Mieten nach Lage im Spannenbereich	108

Anhang

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH - Wohnlage Stadt Leipzig 2025

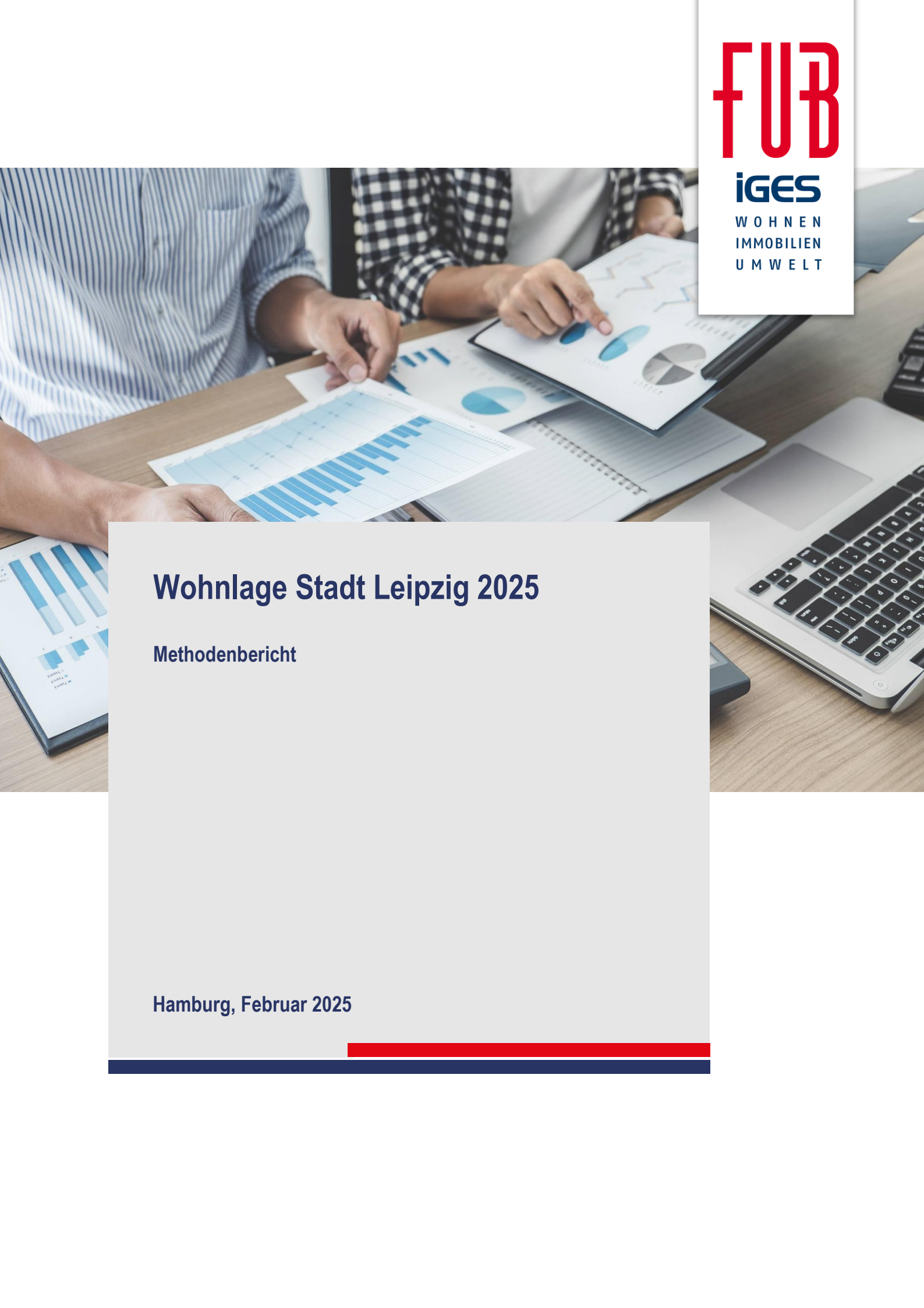
Musterfragebogen Mieter/-innen

Musterfragebogen Vermieter/-innen

Ausfüllhinweise Vermieter/-innen

Ausfüllhinweise Vermieter/-innen

Qualifizierungsbeschluss



FUB

IGES

WOHNEN
IMMOBILIEN
U M W E L T

Wohnlage Stadt Leipzig 2025

Methodenbericht

Hamburg, Februar 2025

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	I
1 WOHLNLAG	1
1.1 Bestimmung der Eichgebiete	2
1.2 Auswahl der Indikatoren	3
1.3 Diskriminanzfunktionen	10
1.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktionen	10
1.3.2 Güte der Diskriminanzfunktionen	12
1.4 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit	15
1.5 Homogenisierung und Sichtprüfung	18
1.6 begründete Umstufungen durch den Arbeitskreis	19
1.7 Ergebnis der Wohnlagenerstellung	20

Hinweis

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral und beziehen sich auf Angehörige aller Geschlechter.

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Anzahl Eichgebiete je Wohnlagenklasse	3
Tabelle 2: Diskriminanzkoeffizienten der Indikatoren	11
Tabelle 3: Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete	13
Tabelle 4: Eigenwerte und Erklärungsanteile an der Varianz	14
Tabelle 5: Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage	14
Tabelle 6: Vergleich der Wohnlage nach Modell (Maximum-Likelihood-Methode) mit Wohnlage nach Anwendung der Schwellenwerte	17
Tabelle 7: Vergleich der Wohnlage nach Anwendung der Schwellenwerte mit Wohnlage nach Homogenisierung und Sichtprüfung	19
Tabelle 8: Vergleich der Wohnlage nach Homogenisierung und Sichtprüfung mit Wohnlage nach begründeten Umstufungen durch den Arbeitskreis	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersicht überwiegende Wohnlage Leipzig	21
--	----

1 WOHNLAGE

Der Mietspiegel der Stadt Leipzig 2025 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt. Qualifizierte Mietspiegel geben die ortsübliche Vergleichsmiete wieder, die in einer Gemeinde üblicherweise für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, gezahlt wird.

Der Gesetzgeber hat im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) u. a. die Wohnlage als ein Wohnwertmerkmal zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmt. Um den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gerecht zu werden, wurde daher auch eine Wohnlageneinstufung für den Mietspiegel vorgenommen.

Gemäß den Vorgaben der Mietspiegelverordnung soll eine Wohnlageneinstufung auf Basis einer datengestützten statistischen Analyse erfolgen, also nach einem nach regionalwissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Es handelt sich um die erstmalige Erstellung der Wohnlage der Stadt Leipzig auf Basis eines datengestützten statistischen Verfahrens. Zuvor wurde eine leicht abgewandelte Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAA) in der Stadt Leipzig verwendet.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat über das von FUB IGES vorgeschlagene Verfahren der Wohnlagenerstellung beraten. Dabei handelt es sich um das statistische Verfahren der Diskriminanzanalyse, welches bei der Aktualisierung der Wohnlage Berlin 2019 erfolgreich angewendet und gutachterlich durch einen unabhängigen Regionalstatistiker bestätigt wurde. Die Methodik wurde beispielsweise auch bei der Ersterstellung der Wohnlagen für die Städte Kassel und Minden 2024 verwendet.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich für eine elfstufige Klassifizierung der Wohnlage ausgesprochen. Die bereits in der alten Wohnlage ausgewiesenen einfachen, mittleren, guten und sehr guten Wohnlagen werden darüber hinaus durch die Zusätze „begünstigt“, „neutral“ und „belastet“ erweitert. Letztere beziehen sich insbesondere auf die Lärmbelastung (vgl. Kapitel 1.1).

Die Ergebnisse der Wohnlagenklassifizierung können der Broschüre des Leipziger Mietspiegels entnommen werden.

Für die Erstellung der Wohnlage in der Stadt Leipzig wurden die nachfolgenden Arbeitsschritte vorgenommen:

- Bestimmung der Eichgebiete
- Auswahl und Prüfung relevanter Indikatoren
- Ermittlung der Diskriminanzfunktionen auf Basis der Eichgebiete
- Übertragung der Diskriminanzfunktionen auf das Stadtgebiet
- Homogenisierung und Sichtprüfung der Ergebnisse

1.1 Bestimmung der Eichgebiete

Für die Erstellung der Wohnlagenkarte auf Basis des anerkannten statistischen Verfahrens der Diskriminanzanalyse war es erforderlich, sogenannte Eichgebiete mit eindeutigen Wohnlagenzuordnungen zu bestimmen. Die Berechnung der Wohnlage erfolgte auf der räumlichen Ebene der Baublockseiten.

In Leipzig wurde für eine Vorauswahl der Eichgebiete eine über das gesamte Stadtgebiet verteilte Stichprobe aus der bestehenden Wohnlageneinstufung des GAA Leipzig gezogen. Zur Definition der Belastungsklassen „belastet“, „neutral“ sowie „begünstigt“ wurden die vorliegenden flächendeckenden Lärmkartierungen herangezogen und mit den Adressen innerhalb der Baublockseiten verschnitten.

Die Lärmdaten lagen für die Lärmquellen Kfz, Straßenbahn, Gewerbe, (DB-)Bahnlärm sowie Fluglärm vor. Dazu gab es bei Kfz-, Straßenbahn- und Gewerbelärm eine Unterteilung nach Tag-, Abend- sowie Nachtlärm und bei (DB-)Bahn- und Fluglärm eine Unterteilung nach Tag- und Nachtlärm. Insgesamt gibt es damit 13 kleinteilige Lärmindikatoren.

Zur besseren Einschätzung der Lärmbelastung wurden Lärmkategorien gebildet. Die Kategorien orientieren sich an bundesweit typischen Grenzwerten in Lärmaktionsplänen:

Taglärm

- < 55db Lärmkategorie 0
- >= 55db - < 60db Lärmkategorie 1
- >= 60db - < 65db Lärmkategorie 2
- >= 65db Lärmkategorie 3

Nachtlärm

- < 45db Lärmkategorie 0
- >= 45db - < 50db Lärmkategorie 1
- >= 50db - < 55db Lärmkategorie 2
- >= 55db Lärmkategorie 3

Gibt es an einer Baublockseite bei keiner der 13 kleinteiligen Lärmquellen eine Belastung ab Lärmkategorie 1, wird ihr als potenzielles Eichgebiet der Zusatz „begünstigt“ hinzugefügt. Gibt es mindestens eine Lärmquelle mit einer Belastung von Kategorie 3 oder mindestens vier kleinteilige Lärmquellen ab Kategorie 1, wird die Baublockseite als potenzielles Eichgebiet mit dem Zusatz „belastet“ berücksichtigt. Bei vier kleinteiligen Lärmquellen ist sichergestellt, dass das Eichgebiet von mindestens zwei unterschiedlichen Lärmquellen beeinflusst wird. Trifft keines dieser Kriterien zu wird eine Baublockseite als potenzielles Eichgebiet mit dem Zusatz „neutral“ berücksichtigt.

Bei einem 95%-Konfidenzintervall wären 371 Eichgebiete statistisch notwendig. Da der Arbeitskreis die Möglichkeit von Änderungen haben sollte, wurden 485 Eichgebiete als Stichprobe gezogen, davon jeweils 55 in den mittleren Wohnlagen (belastet / neutral / begünstigt) sowie je 40 in den übrigen Wohnlagenkategorien.

Die Wohnlagenklassen sehr gut belastet und sehr gut neutral mussten zu sehr gut neutral zusammengefasst werden, da es kaum Baublockseiten in der sehr guten Wohnlage gab, welche eine höhere Belastung aufwiesen.

Der Arbeitskreis hat zu 23 Eichgebieten Vorschläge zur Umstufung / Streichung gegeben. Aufgrund des eingeplanten Puffers wurden die 23 Eichgebiete bei den weitergehenden Berechnungen nicht berücksichtigt. Ein Eichgebiet wurde nachträglich aufgrund eines Datenfehlers in die Klasse „einfach begünstigt“ umgestuft. Abschließend standen damit 462 Eichgebiete fest (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Anzahl Eichgebiete je Wohnlagenklasse

einfach			mittel			gut			sehr gut	
bel.	neu.	beg.	bel.	neu.	beg.	bel.	neu.	beg.	neu.	beg.
37	35	41	53	52	53	39	38	36	40	38

bel. = belastet//neu. = neutral//beg. = begünstigt

© 2025

1.2 Auswahl der Indikatoren

In der Fachwissenschaft werden zahlreiche Indikatoren diskutiert, die für die Erklärung des Wohnlage-Wertes einer Umgebung herangezogen werden können. Zudem kommen in der Praxis verschiedene datengestützte Wohnlagemodelle zum Zwecke der Bestimmung der Lage im Sinne der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Einsatz.

Für die Bestimmung der Wohnlage haben sich in der Fachwissenschaft verschiedene Ansätze (rechtliche Bestimmung, Mietspiegelpraxis, fallgruppenartige Bestimmung) herausgebildet.¹

Die Kriterien/Messgrößen der reinen Kaufpreise und Mietwerte werden vielfach als weniger bedeutsam und lediglich für eine Plausibilisierung von Wohnlagebestimmungen als sinnvoll angesehen. Unabhängig vom Ansatz haben sich folgende Einflussgrößen zur Bestimmung der Wohnlage etabliert:²

- Technische und soziale Infrastruktur (Immissionen, Beeinträchtigungen, Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten),

¹ Vgl. hierzu übersichtsartig Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 427 ff.

² Vgl. Dickersbach, aaO, S. S. 421 ff.; Promann, aaO., S. 67 ff.

- Umwelteinflüsse (Durchgrünung, Grün- und Erholungsflächen, Flächenpotenzial),
- Nachbarschaftsmerkmale (umliegende Wohnbebauung, Zentralität) und
- Bevölkerungs- und Sozialstrukturen („Image“).

Gemäß § 19 der Mietspiegelverordnung sollen der Bodenrichtwert sowie das Image nur als Bewertungsmaßstäbe herangezogen werden, wenn durch die Analyse der anderen Indikatoren keine sachgerechte Lageeinstufung möglich ist. In Leipzig war eine Ermittlung der Wohnlageneinstufungen ohne die Verwendung dieser Indikatoren möglich, weswegen auf deren Verwendung verzichtet wurde.

Im Rahmen der Ermittlung der Wohnlageneinstufungen in Leipzig wurden 21 Indikatoren analysiert und überprüft. Dabei wurden nur Indikatoren verwendet, für die eine Datengrundlage zur Verfügung gestellt werden konnte.

Zur Beurteilung der Wirkungsrichtung und Treffwirkung wurden Klassifikationskoeffizienten ermittelt und herangezogen. Anhand dieser Werte lässt sich ablesen, wie die Einstufung in eine Wohnlage mit einem bestimmten Indikator grob zusammenhängt. Diese Einschätzungen sind nur mit Vorbehalt zu berücksichtigen, da die Vielzahl an Indikatoren bei elf Wohnlagenklassen nur bedingt eindimensionale Einschätzungen zulässt.

Nachfolgend werden die verwendeten Indikatoren kurz erläutert sowie deren Einfluss auf die Wohnlagenklassifizierung eingeschätzt. Bei Indikatoren, die auf Adressebene vorliegen, wurde für die Diskriminanzanalyse ein Durchschnitt je Baublockseite ermittelt.

Bevölkerungsdichte

Die Bevölkerungsdichte (Personen/km²) wurde je Baublockseite ermittelt und ist als Dichteindikator zu interpretieren. Eine hohe Bevölkerungsdichte führt eher zu einer mittleren bis einfachen Wohnlage. Eine besonders geringe Bevölkerungsdichte führt eher zu einer sehr guten Wohnlage.

Bioklima

Das Bioklima liegt auf Ebene der Adressen vor und kann als Umweltindikator verstanden werden. Es handelt sich um einen kategoriealen Indikator mit den Klassen sehr ungünstig, ungünstig, mittel sowie günstig. Je ungünstiger das Bioklima einer Baublockseite ist, desto eher liegt eine einfache Wohnlage vor, je günstiger das Bioklima ist, desto eher liegen gute / sehr gute Wohnlagen vor.

Anteil unversiegelte Fläche

Für jede Adresse wurde geprüft, wie viel Fläche in einem Radius von 150m unversiegelt ist. Damit kann der Indikator sowohl als Umwelt- als auch als Dichteindikator berücksichtigt werden. Ein geringer Anteil unversiegelter Flächen je Baublockseite führt

eher zu einer einfachen Wohnlage, ein hoher Anteil wiederum zur sehr guten Wohnlage.

Gebäudehöhe

Für jede Adresse wurden Gebäudehöhen bereitgestellt. Diese können als Dichteindikator berücksichtigt werden. Auf Ebene der Baublockseiten führt eine höhere Gebäudehöhe eher zu einfachen oder mittleren Wohnlagen, eine geringe Gebäudehöhe eher zu guten oder sehr guten Wohnlagen.

Distanz zu Grünflächen

Die Distanz zu Grünflächen kann als Umweltindikator berücksichtigt werden. Dazu wurden Distanzmessungen von jeder Adresse zur nächstgelegenen Grünfläche vorgenommen. Berücksichtigt wurden generalisierte Grün- und Waldflächen ab einer Größe von 10.000 m². Vereinzelt fehlende Werte im Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Distanzklassen auf Ebene der Baublockseiten gebildet:

- 1: 0 bis 100m – Nahbereich
- 2: >100 bis 300m – gut zu Fuß erreichbar
- 3: >300 bis 800m – zu Fuß erreichbar
- 4: >800 bis 1.500m – tlw. zu Fuß, aber schnell mit Fahrrad / Auto erreichbar
- 5: >1.500 bis 3.000m – gut mit Fahrrad / Auto erreichbar
- 6: >3.000m – weitere Strecken, im Alltag häufiger mit Autonutzung verbunden

Eine geringe Distanz zu einer Grünfläche führt insb. zu einer sehr guten Wohnlage.

Distanz zu Erholungsflächen

Die Distanz zu Erholungsflächen kann als Umwelt- und Freizeitindikator berücksichtigt werden. Dazu wurden Distanzmessungen von jeder Adresse zur nächstgelegenen Erholungsfläche vorgenommen. Ein öffentlicher Zugang zu Flächen wie Friedhöfen, Sport- und Freizeiteinrichtungen ist dabei nicht gesichert. Vereinzelt fehlende Werte im Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Distanzklassen auf Ebene der Baublockseiten gebildet (*gleiche Klassen wie bei Distanz zu Grünflächen*).

Die Distanz zu einer Erholungsfläche zeigt keine eindeutigen Trenn- und Wirkungsrichtungen auf.

Distanz zu einer S-Bahn- oder Regionalbahn-Haltestelle

Die Distanz zu einer der genannten Haltestellenarten ist ein Indikator für die verkehrliche Infrastruktur. Dazu wurden Distanzmessungen von jeder Adresse zur nächstgelegenen Haltestelle vorgenommen. Vereinzelt fehlende Werte im Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Distanzklassen auf Ebene der Baublockseiten gebildet. Diese unterschieden sich aufgrund der Grundlagendaten leicht von den zuvor genannten:

- 1: 0 bis > 100m – Nahbereich
- 2: 100 bis > 300m – gut zu Fuß erreichbar

- 3: 300 bis > 800m – zu Fuß erreichbar
- 4: 800 bis > 1.500m – tw. zu Fuß, aber schnell mit Fahrrad / Auto erreichbar
- 5: 1.500 bis > 3.000m – gut mit Fahrrad / Auto erreichbar
- 6: ab 3.000m – weitere Strecken, im Alltag häufiger mit Autonutzung verbunden

Eine geringe Distanz zu einer Haltestelle führt eher zu mittleren bis einfachen Wohnlage, eine höhere Distanz ist typisch für gute bis sehr gute Wohnlagen. Eine geringe Distanz ist zudem typisch für belastete Wohnlagen.

Distanz zu einer Straßenbahn-Haltestelle

Auch die Distanz zu einer Straßenbahn-Haltestelle kann als Indikator für die verkehrliche Infrastruktur gewertet werden. Dazu wurden Distanzmessungen von jeder Adresse zur nächstgelegenen Straßenbahn-Haltestelle vorgenommen. Vereinzelt fehlende Werte im Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Distanzklassen auf Ebene der Baublockseiten gebildet (*gleiche Klassen wie bei Distanz zu einer S-Bahn- oder Regionalbahn-Haltestelle*).

Eine hohe Distanz zu einer Straßenbahn-Haltestelle führt eher zu einer sehr guten Wohnlage, geringere Distanzen führen eher zu einer guten, mittleren und einfachen Wohnlage. Eine geringe Distanz ist zudem typisch für belastete Wohnlagen.

Distanz zu einer Wasserfläche

Der Indikator Distanz zu einer Wasserfläche kann sowohl als Umwelt- als auch als Freizeitindikator berücksichtigt werden. Dazu wurden Distanzmessungen von jeder Adresse zum nächstgelegenen Gewässer vorgenommen. Vereinzelt fehlende Werte im Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Distanzklassen auf Ebene der Baublockseiten gebildet (*gleiche Klassen wie bei Distanz zu Grünflächen*).

Eine geringe Distanz zu Wasserflächen führt eher zu einer sehr guten Wohnlage, eine hohe insbesondere zu mittleren und einfachen Wohnlagen.

Distanz zu einer Apotheke

Der Indikator Distanz zu einer Apotheke kann als Indikator für die Versorgungsinfrastruktur gewertet werden. Dazu wurden Distanzmessungen von jeder Adresse zur nächstgelegenen Apotheke vorgenommen. Vereinzelt fehlende Werte im Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Distanzklassen auf Ebene der Baublockseiten gebildet (*gleiche Klassen wie bei Distanz zu einer S-Bahn- oder Regionalbahn-Haltestelle*).

Die Distanz zu einer Apotheke zeigt keine eindeutigen Trenn- und Wirkungsrichtungen auf.

Distanz zu einer e-Ladesäule

Der Indikator Distanz zu einer e-Ladesäule kann als Indikator für die verkehrliche Infrastruktur gewertet werden. Dazu wurden Distanzmessungen von jeder Adresse zur

nächstgelegenen e-Ladesäule vorgenommen. Vereinzelt fehlende Werte im Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Distanzklassen auf Ebene der Baublockseiten gebildet (*gleiche Klassen wie bei Distanz zu einer S-Bahn- oder Regionalbahn-Haltestelle*).

Eine hohe Distanz zu einer e-Ladesäule führt zu einfachen oder normalen Wohnlagen, eine geringere Distanz zu guten oder sehr guten Wohnlagen.

Distanz zu einer Grundschule

Der Indikator Distanz zu einer Grundschule kann als Indikator für die soziale Infrastruktur gewertet werden. Dazu wurden Distanzmessungen von jeder Adresse zur nächstgelegenen Grundschule vorgenommen. Vereinzelt fehlende Werte im Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Distanzklassen auf Ebene der Baublockseiten gebildet (*gleiche Klassen wie bei Distanz zu einer S-Bahn- oder Regionalbahn-Haltestelle*).

Eine geringe Distanz zu einer Grundschule führt eher zu einer mittleren oder sehr guten Wohnlage und ist typisch für unbelastete Gebiete.

Distanz zu einer Kita

Der Indikator Distanz zu einer Kita kann als Indikator für die soziale Infrastruktur gewertet werden. Dazu wurden Distanzmessungen von jeder Adresse zur nächstgelegenen Kita vorgenommen. Vereinzelt fehlende Werte im Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Distanzklassen auf Ebene der Baublockseiten gebildet (*gleiche Klassen wie bei Distanz zu einer S-Bahn- oder Regionalbahn-Haltestelle*).

Eine hohe Distanz zu einer Kita führt eher zu einer einfachen Wohnlage, eine geringe eher zu einer sehr guten Wohnlage. Eine geringe Distanz ist zudem typisch für unbelastete Gebiete.

Distanz zu einem Standort des Lebensmittel-Einzelhandels

Der Standort eines Lebensmittel-Einzelhandels kann als Indikator für die Versorgungsinfrastruktur gewertet werden. Dazu wurden Distanzmessungen von jeder Adresse zum nächstgelegenen Standort vorgenommen. Vereinzelt fehlende Werte im Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Distanzklassen auf Ebene der Baublockseiten gebildet (*gleiche Klassen wie bei Distanz zu einer S-Bahn- oder Regionalbahn-Haltestelle*).

Eine hohe Distanz zu einem Standort führt eher zu einer sehr guten Wohnlage, eine geringe Distanz zu einer einfachen, mittleren oder guten Wohnlage bei höherer Belastung.

Distanz zu einer Mobilitätsstation

Der Indikator Distanz zu einer Mobilitätsstation kann als Indikator für die verkehrliche Infrastruktur gewertet werden. Dazu wurden Distanzmessungen von jeder Adresse zur nächstgelegenen Mobilitätsstation vorgenommen. Vereinzelt fehlende Werte im

Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Distanzklassen auf Ebene der Baublockseiten gebildet (*gleiche Klassen wie bei Distanz zu einer S-Bahn- oder Regionalbahn-Haltestelle*).

Eine geringe Distanz führt eher zu einfachen und mittleren Wohnlagen, typisch ist hier eine höhere Belastung. Eine höhere Distanz führt eher zu sehr guten und guten Wohnlagen, typisch ist eine geringere Belastung.

Distanz zu einer Schule

Der Indikator Distanz zu einer Schule kann als Indikator für die soziale Infrastruktur gewertet werden. Dazu wurden Distanzmessungen von jeder Adresse zur nächstgelegenen Schule vorgenommen. Vereinzelt fehlende Werte im Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Distanzklassen auf Ebene der Baublockseiten gebildet (*gleiche Klassen wie bei Distanz zu einer S-Bahn- oder Regionalbahn-Haltestelle*).

Eine geringe Distanz zu einer Schule führt eher zu sehr guten und guten Wohnlagen, eine höhere Distanz eher zu einfachen oder mittleren Wohnlagen.

Fußläufige Distanz zum Stadtzentrum

Der Indikator fußläufige Distanz zum Zentrum kann als Zentralitätsindikator gewertet werden. Auf Basis des Straßennetzes wurde für jede Adresse geprüft, wie weit sie vom Stadtzentrum entfernt liegt. Vereinzelt fehlende Werte im Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Distanzklassen auf Ebene der Baublockseiten gebildet (*gleiche Klassen wie bei Distanz zu Grünflächen*).

Eine geringere Distanz führt eher zu sehr guten oder guten Wohnlagen, eine höhere Distanz zu einfachen oder mittleren Wohnlagen.

Reisezeit zum Stadtzentrum (zu Fuß)

Der Indikator Reisezeit zum Zentrum kann als Zentralitätsindikator gewertet werden. Auf Basis des Straßennetzes wurde für jede Adresse geprüft, wie lange eine fußläufige Anreise zum Stadtzentrum dauert. Vereinzelt fehlende Werte im Außenbereich wurden interpoliert und anschließend Klassen für die Reisezeit gebildet:

- 1: 0 bis 15 Minuten
- 2: Über 15 bis 30 Minuten
- 3: Über 30 bis 45 Minuten
- 4: Über 45 bis 60 Minuten
- 5: Über 60 bis 75 Minuten
- 6: Über 75 bis 90 Minuten
- 7: Über 90 bis 105 Minuten
- 8: Über 105 bis 120 Minuten
- 9: Über 120 Minuten

Eine geringere Reisezeit führt eher zu sehr guten oder guten Wohnlagen, eine höhere Reisezeit eher zu einfachen oder mittleren Wohnlagen.

Straßenbahnlärm

Der berechnete Straßenbahnlärm wurde als Shapefile von der Stadt Leipzig zur Verfügung gestellt. Auf Ebene der Baublockseiten wurde die Lärmbelastung mit den Adressen verschnitten und Mittelwerte gebildet. Durch die Zusammenfassung der drei Lärmkategorien Tag, Abend und Nacht auf einen Maximalwert je Baublockseite konnten eine plausible Wirkungsrichtung sowie eine klare Trennwirkung erzielt werden.

Höhere Lärmkategorien führen zu einer belasteten Wohnlage, niedrige zu einer begünstigten Wohnlage.

Kfz-Lärm

Der berechnete Kfz-Lärm wurde als Shapefile von der Stadt Leipzig zur Verfügung gestellt. Auf Ebene der Baublockseiten wurde die Lärmbelastung mit den Adressen verschnitten und Mittelwerte gebildet. Durch die Zusammenfassung der drei Lärmkategorien Tag, Abend und Nacht auf einen Maximalwert je Baublockseite konnten eine plausible Wirkungsrichtung sowie eine klare Trennwirkung erzielt werden.

Höhere Lärmkategorien führen zu einer belasteten Wohnlage, niedrige zu einer begünstigten Wohnlage.

Fluglärm

Der berechnete Fluglärm wurde als Shapefile von der Stadt Leipzig zur Verfügung gestellt. Auf Ebene der Baublockseiten wurde die Lärmbelastung mit den Adressen verschnitten und Mittelwerte gebildet. Durch die Zusammenfassung der drei Lärmkategorien Tag, Abend und Nacht auf einen Maximalwert je Baublockseite konnten eine plausible Wirkungsrichtung sowie eine klare Trennwirkung erzielt werden.

Höhere Lärmkategorien führen zu einer belasteten Wohnlage, niedrige zu einer begünstigten Wohnlage.

Bahnlärm (DB)

Der berechnete Bahnlärm lag als Shapefile vor, die Daten stammen vom Eisenbahn-Bundesamt. Auf Ebene der Baublockseiten wurde die Lärmbelastung mit den Adressen verschnitten und Mittelwerte gebildet. Durch die Zusammenfassung der drei Lärmkategorien Tag, Abend und Nacht auf einen Maximalwert je Baublockseite konnten eine plausible Wirkungsrichtung sowie eine klare Trennwirkung erzielt werden.

Höhere Lärmkategorien führen zu einer belasteten Wohnlage, niedrige zu einer begünstigten Wohnlage.

1.3 Diskriminanzfunktionen

1.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktionen

Die für die Wohnlageermittlung gesuchten Diskriminanzfunktionen mit $p(x)$ Indikatoren und ihren im Modell noch zu ermittelnden Koeffizienten sehen im Allgemeinen wie folgt aus³:

$$WL_{Gebiet} = a + v_1 \cdot x_{m1} + v_2 \cdot x_{m2} + \dots + v_p \cdot x_{mp}$$

Dabei sind x_{mi} die Messwerte (Daten) der Indikatoren und v_i die Diskriminanzkoeffizienten (Gewichte) der Indikatoren sowie a die Konstante. Die Diskriminanzkoeffizienten zeigen durch Umrechnung die Bedeutung des zugehörigen Indikators zur Wohnlage-Gruppentrennung und damit zur Einstufung einer Adresse in eine der Wohnlagen an. Dabei ist die Anzahl der Diskriminanzfunktionen durch das Minimum der Anzahl der Gruppen - 1 (Wohnlagen) und der Anzahl der Merkmale, also Indikatoren, begrenzt.

Für die Schätzung der Diskriminanzfunktion im Raum ist es erforderlich, eine Gerade zu finden, bei der die multivariaten standardisierten Residuen (die Abstände der Geraden zu den eigentlichen Werten der Indikatoren der Stichprobe) minimiert werden. Um die Diskriminanzfunktion bzw. -faktoren zu finden, wird eine Funktion aus Linearkombinationen (lineare Diskriminanzfunktion) gesucht, die eine maximale Unterscheidbarkeit der verglichenen Wohnlage-Gruppen durch die Indikatorwerte auf den Adressen gewährleistet. Mithilfe der Diskriminanzanalyse werden schlussendliche Gewichte für die Indikatoren ermittelt, die angesichts der wechselseitigen Beziehungen zwischen den Indikatoren (Multikollinearität) zu einer maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führen und so eine möglichst eindeutige Zuordnung ermöglichen.

Um die Diskriminanzanalyse in dem vorstehend erörterten Sinne auf den Mietspiegel der Stadt Leipzig 2025 anwenden zu können, wurden auf Grundlage der verwendeten Eichgebiete die Diskriminanzfunktionen mit den genannten elf Wohnlageeinstufungen ermittelt. Es wurden demnach zehn Diskriminanzfunktionen ermittelt.

Über die Aufnahme von Indikatoren in die Berechnung wurde im Rahmen einer Strukturanalyse entschieden. Dazu wurden die Indikatoren zum einen hinsichtlich einer zu starken Korrelation untersucht. Diese zeigte sich insb. bei den Indikatoren Reisedis-

³ Hans-Friedrich Eckey/Reinhold Kosfeld/Martina Rengers: Multivariate Statistik. S.307, Gleichung (5.3-1); vgl. auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden. 13. Auflage, S.192, Formel (4.1); so auch Jürgen Bortz: Bortz Statistik. S.612, Gleichung (18.10)

tanz Zentrum und Reisezeit Zentrum. Aufgrund des höheren VIF-Wertes des Indikators Reisezeit Zentrum (5,5) im Vergleich zu Reisedistanz Zentrum (3,0) wurde der Indikator Reisezeit Zentrum ausgeschlossen. Auf Grundlage der Beurteilung der Indikatoren (vgl. Kapitel 1.2) wurden zudem die Indikatoren Distanz zur Apotheke sowie Distanz zu Erholungsflächen nicht berücksichtigt.

Auf Grundlage der als plausibel zur Unterscheidung der Wohnlagegruppen beitragenden Indikatoren wurden die Diskriminanzfunktionen bestimmt. Die Einstufung in die Wohnlageklassen auf Grundlage der Indikatoren durch die Diskriminanzfunktionen ist dann besonders trennscharf, wenn zwei Umstände gleichzeitig vorliegen. Zum einen, wenn die Indikatorenwerte, die mit einer Gruppeneinteilung einhergehen, weitgehend homogen sind. Zum anderen, wenn gleichzeitig die Werte, die mit einer Gruppeneinteilung einhergehen, von den anderen Werten (die mit einer anderen Gruppeneinteilung einhergehen) weit auseinanderliegen.

Um die eigentliche linearen Diskriminanzfunktionen und dort insbesondere die Diskriminanzkoeffizienten ermitteln zu können, wird mathematisch das sogenannte Diskriminanzkriterium benötigt.

Die Diskriminanzfunktionen beschreiben die Funktionen, die zur maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führen. Die Diskriminanzfunktionen haben auf Grundlage der Eichgebiete und der berücksichtigten Indikatoren die in Tabelle 2 dargestellten Diskriminanzkoeffizienten ergeben.

Tabelle 2: Diskriminanzkoeffizienten der Indikatoren

Indikator	DF1	DF2	DF3	DF4	DF5	DF6	DF7	DF8	DF9	DF10
Bev.-dichte	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Bioklima	-0,073	-0,375	0,243	-0,275	0,560	-0,006	0,384	-0,128	-0,274	0,237
Anteil unversiegelt	-0,004	-0,018	0,010	0,070	-0,029	-0,005	0,003	-0,040	-0,010	-0,001
Gebäudehöhe	-0,002	0,019	0,020	0,010	0,054	0,008	-0,012	-0,006	0,035	0,018
Distanz Grünfläche	-0,011	0,025	-0,430	-0,169	-0,247	0,250	0,074	-0,383	-0,103	0,016
Distanz S-/Regiobahn-H	-0,047	-0,422	0,149	-0,629	-0,050	-0,206	0,148	0,657	0,607	0,044
Distanz Straßenbahn-H	-0,094	-0,059	0,498	-0,088	-0,437	-0,112	0,225	0,073	-0,634	0,069
Distanz Wasserfläche	0,060	0,360	-0,634	0,147	-0,271	0,244	0,364	0,163	0,180	0,126
Distanz e-Ladesäule	0,087	0,229	0,304	0,043	0,036	-0,043	-0,028	-0,558	0,185	-0,798
Distanz Grundschule	0,080	-0,070	-0,090	-0,329	-0,256	-0,716	-0,516	0,065	-0,048	0,496
Distanz Kita	0,238	0,118	-0,314	-0,428	0,275	-0,211	0,254	-0,458	0,376	-0,391
Distanz Lebensm.-EH	-0,268	-0,014	0,276	0,266	-0,341	-0,474	0,318	-0,085	0,525	0,353

Distanz Mobilitätsstation	-0,009	0,854	0,017	0,082	0,151	-0,471	-0,301	0,447	-0,406	-0,116
Distanz Schule	0,009	0,244	0,088	-0,067	-0,079	0,248	0,077	0,190	0,515	0,329
Distanz Zentrum	0,265	0,982	-0,110	-0,150	0,781	0,572	-0,194	0,110	0,467	0,703
Lärm Straßenbahn	0,485	0,265	0,167	-0,234	0,483	-0,818	1,433	0,145	-0,387	0,286
Lärm Kfz	2,490	-0,094	0,241	0,315	-0,164	-0,092	-0,347	-0,106	0,092	0,021
Lärm Flug	2,140	0,129	0,210	-0,505	0,280	1,343	0,000	-1,206	-0,984	0,871
Lärm Bahn	1,513	-0,126	0,897	0,244	-1,062	1,417	1,088	0,866	-0,407	-0,749

© 2025

In den Tabellen sind spaltenweise die jeweiligen Diskriminanzfunktionen (DF) 1 bis 10 für das Stadtgebiet aufgeführt.

Die Ergebnisse der Diskriminanzanalysen wurde abschließend auf alle Baublockseiten im jeweiligen Bereich unter Berücksichtigung der Diskriminanzfunktionen übertragen.

1.3.2 Güte der Diskriminanzfunktionen

Die Güte der ermittelten Diskriminanzfunktionen lässt sich u. a. anhand

- der Treffergenauigkeit der Eichgebiete,
- des sogenannten Eigenwertes und des Wilks-Lambda-Wertes der Diskriminanzfunktionen,
- der Bedeutung der Diskriminanzkoeffizienten beurteilen.

Treffergenauigkeit der Eichgebiete

Auf Grundlage der Eichgebiete wurde zunächst geprüft, welche Auswirkungen die Diskriminanzfunktionen auf die Einstufung im Stadtgebiet haben. Auf diese Weise wurde ermittelt, wie viele Voreinstufungen aus den Eichgebieten auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen und der Indikatorenwerte der Baublockseiten korrekt zugeordnet werden konnten. Tabelle 3 zeigt, wie viele Eichgebiete in der datengestützten Ermittlung ihre jeweilige Voreinstufung behielten oder einer anderen Wohnlage zugeordnet wurden.

Die dunkelgrün hinterlegten Felder zeigen die Fälle, bei denen sich die vorhergesagte Wohnlage laut Modell nicht von der Eichgebietsfestlegung unterschied. Bei den hellgrün hinterlegten Feldern gab es einen Sprung in die nächstgelegene Wohnlagenklasse, jedoch in der gleichen Belastungsklasse. Bei den dunkelblau hinterlegten Feldern gab es einen Sprung zu einer anderen Belastungsklasse innerhalb der gleichen Wohnlage.

Bei den rot hinterlegten Feldern handelt es sich um sogenannte Springer. Als Springer werden Eichgebiete definiert, welche laut Modell über mindestens zwei Wohnlagenklassen springen oder sowohl um eine Wohnlagenklasse springen als auch in eine andere Belastungsklasse eingestuft werden. Die Springer werden bei der Berechnung der Diskriminanzfunktionen schrittweise ausgeschlossen, d. h. die Berechnung wird so lange wiederholt, bis kein Eichgebiet mehr als Springer ausgewiesen wird. Die Springer sind in der Summen-Spalte und -Zeile nicht berücksichtigt.

In Leipzig wurden 26 Springer identifiziert und ausgeschlossen. Von den 436 verbliebenen Eichgebieten wurden 318 korrekt klassifiziert, was einer Trefferquote von 72,9% entspricht. Die Trefferquote ist vergleichbar mit anderen Wohnlagenuntersuchungen in ähnlichen Städten.

Tabelle 3: Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete

		Modellergebnis für Eichgebiete													
		einfach			mittel			gut			s. gut				
EG		-	o	+	-	o	+	-	o	+	-o	+	SUM		
Vorgabe Eichgebiete	einfach	-	31		5			1						36	
		o	3	19		9			4					31	
		+			33		6			2				39	
	mittel	-	12		1	28			11	1				51	
		o		7			39			3		3		49	
		+			14		30			7		2		51	
	gut	-	4			6			29					35	
		o	1	1			1			32		3		36	
		+			2		10			18		6		34	
	s. gut	-o		1			1		4	3		29	2	38	
		+					2			6		30		36	
SUM		46	26	47	39	49	46	44	38	31	32	38	436		

- = belastet / o = neutral / + = begünstigt

© 2025

Ermittelte Eigenwerte

Die Güte der Diskriminanzfunktionen kann zudem am Eigenwert abgelesen werden. Die Funktion mit dem größten Eigenwert hat die größte Trennkraft. Mit dieser Prüfgröße kann die Entscheidung getroffen werden, ob die erste Diskriminanzfunktion die Gruppen ausreichend trennt oder ob eine weitere Diskriminanzfunktion signifikant zur Trennung beiträgt.

Die Eigenwerte der Diskriminanzfunktionen und damit auch ihr Anteil an der erklärten Varianz nehmen in absteigender Reihenfolge ab (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Eigenwerte und Erklärungsanteile an der Varianz

Funktion	Eigenwert	% der Varianz	Kumulierte %
1	431,9	0,751	0,751
2	90,7	0,158	0,908
3	22,7	0,040	0,948
4	9,9	0,017	0,965
5	7,8	0,014	0,979
6	5,7	0,010	0,988
7	3,7	0,006	0,995
8	1,6	0,003	0,998
9	0,8	0,001	0,999
10	0,5	0,001	1,000

© 2025

Bedeutung der Diskriminanzfunktionskoeffizienten

Der Einfluss der metrisch skalierten Indikatoren auf den Diskriminanzwert wird durch das Vorzeichen und den Wert der Diskriminanzkoeffizienten bestimmt.

Um den Beitrag zur Erklärung der Wohnlage durch die Funktionen ermitteln zu können, mussten die Diskriminanzkoeffizienten mithilfe der Eigenwerte umgerechnet werden. Für die Diskriminanzkoeffizienten der Diskriminanzfunktionen ist der Erklärungsbeitrag für die Bestimmung der Wohnlage in Prozent der Tabelle 5 zu entnehmen.

Tabelle 5: Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage

Indikator	Erklärungsbeitrag
Lärm Kfz	28,8%
Lärm Flug	25,2%
Lärm Bahn	17,5%
Lärm Straßenbahn	6,4%
Distanz Zentrum	5,4%
Distanz Lebensmittel-Einzelhandel	3,0%
Distanz Kita	2,9%
Distanz Mobilitätsstation	1,9%
Distanz e-Ladesäule	1,7%
Bioklima	1,6%
Distanz S-/Regionalbahnhalttestelle	1,6%
Distanz Wasserfläche	1,2%
Distanz Straßenbahnhalttestelle	1,1%
Distanz Schule	0,7%
Distanz Grundschule	0,6%
Distanz Grünfläche	0,3%
Anteil unversiegelte Fläche	0,1%

Gebäudehöhe	0,0%
Bevölkerungsdichte	0,0%

© 2025

Diese Beiträge der genannten Indikatoren entsprechen weitestgehend sowohl den Ergebnissen vergleichbarer Erhebungen qualifizierter Mietspiegel als auch der Praxis der Erstellung von Wohnlagen in Deutschland sowie fachwissenschaftlichen Ergebnissen zur Ermittlung von Wohnlagen.

1.4 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit

Die Einstufung der Adressen erfolgte nach dem Klassifikationswahrscheinlichkeitenkonzept, welches auf dem Mahalanobis-Distanzkonzept und den Eingangswahrscheinlichkeiten der Gruppen der Stichprobe basiert. Die Zuordnungs- oder Klassifizierungswahrscheinlichkeit gibt die Wahrscheinlichkeit an, mit der eine Adresse eine Wohnlageeinstufung aufweist. Die verschiedenen Wahrscheinlichkeiten, mit der eine Adresse zu den einzelnen Wohnlagenklassen zugeordnet wird, addieren sich stets zu 1, da jede Adresse mit Sicherheit genau einer Gruppe entstammt.

Grundgedanke der Zuordnung ist der, dass eine Adresse mit ihren Indikatorenwerten der Gruppe von Adressen, also der Wohnlageklasse, zugeordnet wird, bei der die Wahrscheinlichkeit am größten ist, dass sie dieser Gruppe, also Wohnlageklasse, angehört.

Diese Wahrscheinlichkeit ist statistisch dann am größten, wenn die Adresse der Wohnlageklasse zugeordnet wird, bei der der Abstand der Indikatorwerte der Adresse zum Erwartungswert μ der Indikatoren der Adresse in der Wohnlageklasse am kleinsten ist.

Die Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeiten erfolgte auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen. Bei der konkreten Berechnung der bedingten Wahrscheinlichkeit der Zuordnung einer Adresse zu den Wohnlagenklassen wurde das Klassifizierungswahrscheinlichkeitenkonzept auf Grundlage der Mahalanobis-Distanzen genutzt.⁴ Zur Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeit ist es erforderlich, mit den Indikatorenwerten der jeweiligen Adresse den sog. Mahalanobis-Abstand und anschließend die Zuordnungswahrscheinlichkeit zu berechnen.

Mahalanobis-Abstand

⁴ Vgl. für die Umformung beispielsweise Backhaus, S. 190 f. und 217 f.; Kosfeld etc.

Zur Ermittlung des Mahalanobis-Distanzmaß wurden die Abstände der Diskriminanzwerte jeder Adresse von den jeweiligen Gruppenmittelwerten, den sog. Gruppenzentroiden, für die jeweiligen Wohnlageeinstufungen gemessen. Aufgrund der Normierung der Diskriminanzkoeffizienten können die Abweichungen der Diskriminanzwerte von den Gruppenzentroiden als Distanzmaß verwandt werden.

Die Gruppenmittelwerte geben Auskunft über die durchschnittlichen Diskriminanzwerte, die bei den jeweiligen Wohnlageeinstufungen in den Eichgebieten in den Wohnlageklassen beobachtet wurden. Zur Berechnung der Diskriminanzwerte wurden die Indikatorenwerte der jeweiligen Blockseite in die Funktionen eingesetzt.

Ermittlung der Klassifizierungswahrscheinlichkeiten

Die Berechnung der bedingten Wahrscheinlichkeiten der Wohnlagezuordnung erfolgt unter den Annahmen, dass die metrischen Ausgangswerte der Indikatoren in jeder Gruppe normalverteilt sind und gleiche gruppenspezifische Varianz-Kovarianz-Matrizen vorliegen.

Die Wahrscheinlichkeit, mit der eine Adresse i mit dem quadrierten Mahalanobis-Abstand D der Gruppe g angehört, wurde mit der Formel

$$P(g|WL_i) = \frac{\exp(-D_{ig}^2/2)P_i(g)}{\sum_{g=1}^G \exp\left(-\frac{D_{ig}^2}{2}\right)P_i(g)}$$

und unter der Annahme von gleichen Eingangswahrscheinlichkeiten

$$P(g|WL_i) = \frac{\exp(-MDWL_i/2)}{\sum_{g=1}^G \exp\left(-\frac{D_{ig}^2}{2}\right)}$$

ermittelt.⁵

Demgemäß wurden die Wahrscheinlichkeiten für jede Blockseite jeweils für jede der elf Wohnlageklassen berechnet und in Prozent dargestellt.

Anwendung Schwellenwert

Bei der Maximum-Likelihood-Methode wird eine Adresse der Wohnlageklasse zugeordnet, wo die Wahrscheinlichkeit am größten ist, dass sie dazugehört bzw. ähnliche Indikatorenwerte aufweist.⁶ Es genügt dabei ein einfaches Überwiegen.

⁵ Vgl. Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.337, Gleichung (5.3-70) und (5.3-71); so auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weber: Multivariate Analysemethoden, 13.Auflage, S.221, Formel (4.29).

⁶ Vgl. bspw. Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.338.

In Abweichung wurde entschieden, ein qualifiziertes Entscheidungskriterium anzuwenden, um eine sachgerechte Wohnlagezuordnung zu gewährleisten. Die Zuordnungsregel wurde dahingehend modifiziert, dass eine Einstufung in eine von der alten Wohnlagenklasse abweichende Einstufung nur dann erfolgt, wenn die Wahrscheinlichkeit bei über 75% liegt. Auf diese Weise wurde vermieden, dass Adressen bei nur knappem Überwiegen einer Zuordnungswahrscheinlichkeit umgestuft werden und erreicht, dass die meisten Adressen in Leipzig in der mittleren Wohnlage liegen.

Gleichzeitig wurde für die Belastungsklassen ein Schwellenwert von 2/3 angewendet. Dabei wurde die berechnete Belastung laut Diskriminanzanalyse mit der Festlegung im Rahmen der Eichgebietsdefinition verglichen. Nur wenn die Wahrscheinlichkeit für eine abweichende Belastungsklasse laut Diskriminanzanalyse bei über 66,67% liegt, wird eine Adresse in eine abweichende Belastungsklasse eingestuft. Durch dieses Kriterium wurden die Belastungen in Baublockseiten entlang bestimmter Straßenachsen homogener.

Ergebnisse der Einstufungen nach datengestützter Ermittlung

Nach der Übertragung der Diskriminanzfunktionen auf die Adressen der Baublockseiten und die Anwendung des abgestimmten Zuordnungskriteriums ergibt sich die nachfolgende Zuordnungsverteilung der Adressen im Verhältnis zur zuvor berechneten Wohnlage nach Maximum-Likelihood-Methode.

Tabelle 6: Vergleich der Wohnlage nach Modell (Maximum-Likelihood-Methode) mit Wohnlage nach Anwendung der Schwellenwerte

		Wohnlage nach Anwendung der Schwellenwerte												SUM
		einfach			mittel			gut			s. gut			
WL		-	o	+	-	o	+	-	o	+	-o	+		
Wohnlage Modell	einfach	-	3194	152		423	108		57	3				3937
		o	70	8912		42	2339			95		9		11467
		+		80	7583		25	5221			267			13176
	mittel	-	550			2397	60		243			4		3254
		o		817		7	6283			452		14		7573
		+		2	1329		101	9710			1722	3	54	12921
	gut	-	75			259			1467	5		18		1824
		o	4	143		14	987		30	2769				3947
		+		8	144		41	1973		6	5893		6	8071
	s. gut	-o	4	31		1	283		8	165		943		1435
		+			4			374			504	24	1584	2490
	SUM		3897	10145	9060	3143	10227	17278	1805	3495	8386	1015	1644	70095

- = belastet / o = neutral / + = begünstigt

© 2025

In Leipzig wurden insgesamt 19.360 bzw. 27,6% der Adressen durch die Anwendung des Schwellenwertes als Entscheidungskriterium umgestuft.

1.5 Homogenisierung und Sichtprüfung

Das räumlich-sozialwissenschaftliche Phänomen Wohnlage wird in der Fachwissenschaft generell als flächiges Phänomen verstanden. Gemeinhin erfasst die Wohnlage nicht nur das unmittelbare Wohnungsumfeld, sondern das sog. nähere oder weitere Wohnumfeld bzw. die Mikro- und Makrolage.⁷

Die beschriebene datengestützte Ermittlung der Wohnlage 2025 ergab eine kleinteilige Zuordnung mit unterschiedlichen Wohnlagen im unmittelbaren und näheren Wohnumfeld. Um den Anforderungen an eine Flächigkeit der Wohnlage zu genügen und eine Wohnlagenzuordnung zu gewährleisten, bei der die nähere und weitere Umgebung wohnlageprägend ist, wurde die datengestützte Ermittlung in einer zweiten Stufe einer Homogenisierung unterzogen.

Nach der statistischen Analyse ist es zwingend erforderlich, die Ergebnisse noch einmal einer Sichtprüfung zu unterziehen, da es aufgrund der unterschiedlichen Indikatoren zu nicht eindeutigen Ergebnissen kommen kann. Verantwortlich sind hierbei

- die kleinteilige Betrachtung,
- die Bezugsebene der Indikatoren (Baublockseite, Baublock) sowie
- der Datenstand der Indikatoren.

Die Homogenisierung der Wohnlage einer Adresse erfolgte durch die Bewertung der umliegenden Wohnlagen. Insbesondere wurden die in der Umgebung liegenden Wohnlageeinstufungen der Adresse betrachtet. Wenn die Wohnlageeinstufung einer Adresse deutlich von der Wohnlageeinstufung der Adressen in der näheren und weiteren Umgebung abwich, wurde die vereinzelte Adresse der in der Umgebung vorherrschenden Wohnlageeinstufung angepasst.

Für die Homogenisierung wurden unterschiedliche Bedingungen formuliert. Insbesondere wurde hier auf eine höhere Betrachtungsebene als die Adresse abgestellt, da insbesondere durch die verwendeten Entfernungsindikatoren hier schnell nicht nachvollziehbare kleinräumige Änderungen der Wohnlage entstehen konnten. Daher wurde bei der Homogenisierung in der Regel auf die Baublockseite abgestellt.

Bei dieser Homogenisierung durch die umfassende Sichtprüfung wurden folgende Kriterien festgelegt:

- Bereinigung einer Insellage, wenn maximal drei Baublockseiten eine andere Wohnlageeinstufung aufwiesen als in der Umgebung vorherrschend,
- Homogenisierung von Belastungsstufen entlang bestimmter Straßenachsen,
- Plausibilisierung einzelner Baublockseiten.

Adressen ohne Wohnnutzung wird keine Wohnlage zugewiesen.

⁷ Vgl. Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 418 f. und 432, Promann, etc.

Auf Basis dieser Vorgaben erfolgte für das Stadtgebiet eine umfassende Sichtprüfung der Wohnlageneinstufungen nach dem datengestützten Modell.

Tabelle 7: Vergleich der Wohnlage nach Anwendung der Schwellenwerte mit Wohnlage nach Homogenisierung und Sichtprüfung

Wohnlage nach Anwendung der Schwellenwerte		Wohnlage nach Homogenisierung und Sichtprüfung												SUM
		WL	einfach			mittel			gut			s. gut		
			-	o	+	-	o	+	-	o	+	-o	+	
einfach	-	3783			93	1		20						3897
	o	22	9981	5	9	128								10145
	+	3	1	8818			208			30				9060
mittel	-	136			2947			56	1	1	2			3143
	o	5	274		103	9775	1	17	52					10227
	+	3		198		1	17017			59				17278
gut	-	12						1793						1805
	o	2	1		16	142		119	3212	3				3495
	+			65			239	1		8081				8386
s. gut	-o					104		13	4		894			1015
	+						20			55		1569		1644
SUM		3966	10257	9086	3168	10151	17485	2019	3269	8229	896	1569		70095

- = belastet / o = neutral / + = begünstigt

© 2025

In Leipzig wurden insgesamt 2.197 bzw. 3,1% der Adressen durch die Homogenisierung und Sichtprüfung umgestuft.

1.6 begründete Umstufungen durch den Arbeitskreis

Nach Abschluss der Homogenisierung wurden durch den Arbeitskreis weitere Adressen umgestuft, bei denen das Modell laut den Expertinnen und Experten zu unplausiblen Ergebnissen geführt hat (Umstufungsprotokoll vgl. Anlage). Die nachfolgende Tabelle beziffert diese Umstufungen.

Tabelle 8: Vergleich der Wohnlage nach Homogenisierung und Sichtprüfung mit Wohnlage nach begründeten Umstufungen durch den Arbeitskreis

Wohnlage nach Homogenisierung und Sichtprüfung		Wohnlage nach Einzelbeschlüssen												SUM
		einfach			mittel			gut			s. gut			
		-	o	+	-	o	+	-	o	+	-o	+		
einfach	WL	-	3861		84			21					3966	
	o		10116		49			92					10257	
	+			8209		813			64				9086	
mittel	-	114			3004	37		13					3168	
	o		32			10005	66		48				10151	
	+						17379			106			17485	
gut	-	19			24			1972		4			2019	
	o		6			271			2992				3269	
	+						298			7931			8229	
s. gut	-o										896		896	
	+					9			35			1525	1569	
SUM			3994	10154	8209	3112	10362	18565	2006	3132	8140	896	1525	70095

- = belastet / o = neutral / + = begünstigt

© 2025

In Leipzig wurden insgesamt 2.205 bzw. 3,1% der Adressen durch den Arbeitskreis begründet und einvernehmlich umgestuft.

1.7 Ergebnis der Wohnlagenerstellung

Insgesamt ergibt sich eine Verteilung auf die Wohnlagenklassen nach der datengestützten Berechnung, Homogenisierung und Sichtprüfung sowie begründeten Umstufungen durch den Arbeitskreis von:

- einfach belastet 5,5 % (3.994 Adressen)
- einfach neutral 13,9 % (10.154 Adressen)
- einfach begünstigt 11,2 % (8.209 Adressen)
- mittel belastet 4,2 % (3.112 Adressen)
- mittel neutral 14,1 % (10.362 Adressen)
- mittel begünstigt 25,3 % (18.565 Adressen)
- gut belastet 2,7 % (2.006 Adressen)
- gut neutral 4,3 % (3.132 Adressen)
- gut begünstigt 11,1 % (8.140 Adressen)
- sehr gut neutral 1,2 % (896 Adressen)
- sehr gut begünstigt 2,1 % (1.525 Adressen)
- keine Wohnlage 4,3 % (3.165 Adressen)

Bei vereinzelter Wohnnutzung an Adressen ohne Wohnlage kann von einer einfachen Wohnlage, neutral ausgegangen werden.

Abbildung 1 zeigt die überwiegende Wohnlage im Stadtgebiet von Leipzig. Eine adressscharfe Wohnlage kann der Online-Karte sowie dem Straßenverzeichnis entnommen werden.

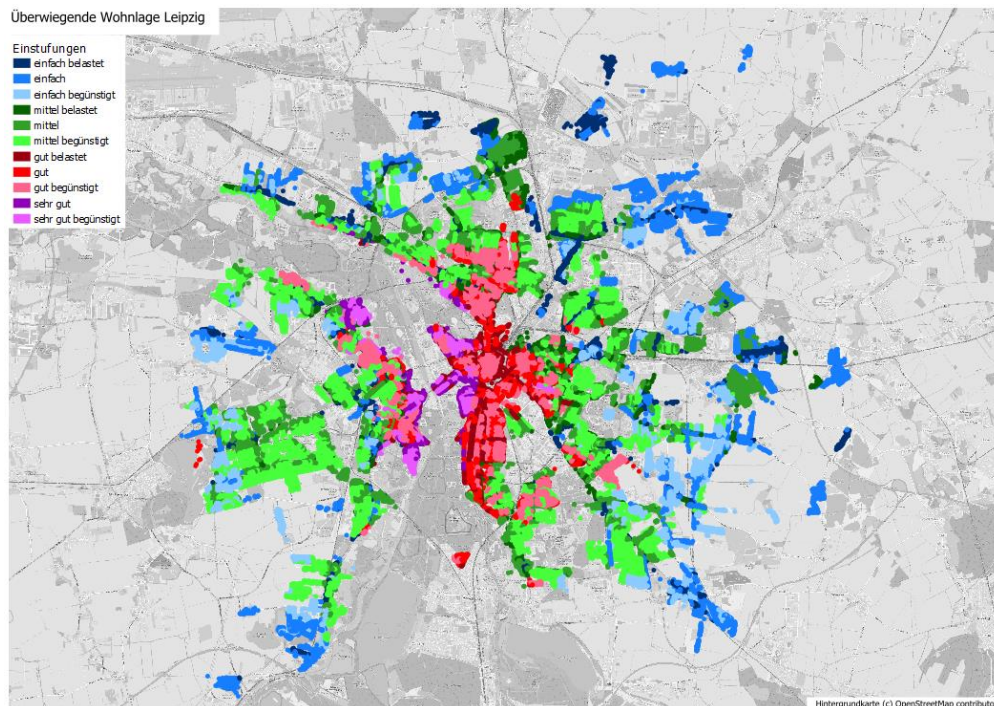


Abbildung 1: Übersicht überwiegende Wohnlage Leipzig

© 2025

#	Straße	Hausnummern	Beschluss	Grund
1	Ahornweg	2, 4, 6, 8, 10	einfach > gut	Infrastruktur liegt außerhalb des Stadtgebietes und konnte im Modell nicht berücksichtigt werden
2	Alte Tauchaer Straße	65, 67, 69, 71, 73, 73A, 73B, 75, 77, 81	gut > mittel	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
3	Am Bogen	3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	mittel/beg. > gut/beg.	Vereinheitlichung
4	Am Bogen	54	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung
5	Am Eichenbogen	2, 4, 6, 8, 10, 12, 24	einfach > gut	Infrastruktur liegt außerhalb des Stadtgebietes und konnte im Modell nicht berücksichtigt werden
6	Am Eichenbogen	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	einfach/beg. > gut/beg.	Infrastruktur liegt außerhalb des Stadtgebietes und konnte im Modell nicht berücksichtigt werden
7	Am Fuchsbau	3, 5, 6, 7, 8, 13, 15, 17	einfach > gut	Infrastruktur liegt außerhalb des Stadtgebietes und konnte im Modell nicht berücksichtigt werden
8	Am Fuchsbau	2, 4	einfach/beg. > gut/beg.	Infrastruktur liegt außerhalb des Stadtgebietes und konnte im Modell nicht berücksichtigt werden
9	Am Geleinholtz	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76	einfach/beg. > mittel/beg.	Neu entstandenes Quartier mit attraktiver Wohnlage
10	Am Wolfswinkel	39, 41, 43, 45, 47, 47A, 47B, 48, 48A, 48B, 48C, 48D, 49, 50, 50A, 50C, 50D, 51, 52, 53, 53A, 54, 55, 55A, 55B, 55C, 55D,	einfach > gut	Infrastruktur liegt außerhalb des Stadtgebietes und konnte im Modell nicht berücksichtigt werden

		55E, 55F, 55G, 56, 57, 57A, 58, 59, 60, 61, 63, 63A, 65, 78, 80, 82, 84, 86		
11	Am Wolfswinkel	64, 66, 68, 70, 72, 72A, 76	einfach/beg. > gut/beg.	Infrastruktur liegt außerhalb des Stadtgebietes und konnte im Modell nicht berücksichtigt werden
12	An der Meusdorfer Höhe	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 24, 26	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
13	An der Tabaksmühle	9, 9A, 11, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58	gut > mittel	Vereinheitlichung an Hauptverkehrsstraße
14	An der Tabaksmühle	1	einfach/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung an Hauptverkehrsstraße
15	An der Tabaksmühle	18A, 18B, 20A, 20B, 22A, 22B, 24A, 24B, 26A, 26B	gut/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung an Hauptverkehrsstraße
16	Antonienstraße	8, 12, 12A, 12B, 12C	einfach/bel. > gut/bel.	Plausibilisierung des Gebietes
17	Arnoldstraße	1, 2, 3, 4, 5, 5A, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 34	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung des Quartiers, Infrastrukturelle Anbindung vorhanden
18	Arno-Nitzsche-Straße	40, 42, 44, 46	einfach/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung an Hauptverkehrsstraße
19	Arthur-Hoffmann-Straße	103, 105, 107, 109	gut/bel. > gut/beg.	Vereinheitlichung
20	Arthur-Hoffmann-Straße	139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 173	mittel/bel. > mittel	Vereinheitlichung
21	Aurelienstraße	11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38, 40	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
22	Aurelienstraße	55, 57, 59	sehr gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
23	Bärlauchweg	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27,	einfach/beg. > gut/beg.	Infrastruktur liegt außerhalb des Stadtgebietes und konnte im Modell nicht berücksichtigt werden

		28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50		
24	Baumeyerstraße	1, 2, 4, 6	einfach/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung des Quartiers, Infrastrukturelle Anbindung vorhanden
25	Birkenstraße	2, 6, 8, 10, 10A, 12, 16, 18	mittel/beg. > gut/beg.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
26	Bochumer Straße	51	mittel > einfach	Vereinheitlichung
27	Bogislawstraße	11, 13	gut > mittel	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
28	Bogislawstraße	4, 5, 6, 7, 9, 18, 20	gut/beg. > mittel/beg.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
29	Brambacher Straße	25, 27, 29, 31	mittel > mittel/beg.	Vereinheitlichung
30	Breite Straße	1, 3, 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 7, 7A	gut > mittel	Die gute Lage wird als nicht nachvollziehbar eingeschätzt
31	Breslauer Straße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 19A, 20, 21, 21A, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 33A, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 46	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung des Quartiers, Infrastrukturelle Anbindung vorhanden
32	Breslauer Straße	57, 59, 61, 63, 65, 72, 74, 76, 78, 78A, 80, 82	mittel > gut	Vereinheitlichung der attraktiven Wohnlage
33	Breslauer Straße	64, 64A	mittel/beg. > gut/beg.	Vereinheitlichung der attraktiven Wohnlage
34	Chemnitzer Straße	54, 56, 58, 60, 62, 64, 66	einfach > mittel	Neu entstandenes Quartier mit attraktiver Wohnlage
35	Chemnitzer Straße	50	gut > mittel	Neu entstandenes Quartier mit attraktiver Wohnlage
36	Clemens-Thieme-Straße	3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	gut > mittel	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
37	Clemens-Thieme-Straße	2, 2A, 4, 6, 6A, 8A, 10, 12, 16, 16B, 18, 20, 22	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage

38	Dahlienstraße	89, 91, 93, 95, 97, 99	mittel > mittel/beg.	Plausibilisierung der Belastungsklassen
39	Denkmalsblick	3, 5, 7, 8, 10, 12, 18, 19	mittel/beg. > gut/beg.	Vereinheitlichung
40	Dimpfelstraße	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 24A, 26, 28	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung
41	Dohnaweg	3, 5	mittel > gut	Vereinheitlichung
42	Dohnaweg	17	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung
43	Dornbergerstraße	12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22	gut > mittel	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
44	Dornbergerstraße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13	gut/beg. > mittel/beg.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
45	Dornbergerstraße	23, 25, 27, 29	gut/bel. > mittel/bel.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
46	Einsteinstraße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20	mittel/beg. > gut/beg.	Plausibilisierung des Gebietes
47	Einsteinstraße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35	sehr gut/beg. > gut/beg.	Plausibilisierung des Gebietes
48	Eisenbahnstraße	106, 108, 110, 112, 114, 116	einfach/bel. > mittel/bel.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
49	Eisenschmidtplatz	4, 5	gut > mittel	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
50	Eisenschmidtplatz	1, 2, 3	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
51	Elisabethstraße	22, 23, 24, 25, 26, 27, 29	gut > mittel	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
52	Elisabethstraße	2, 4, 7, 9, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 19A, 21	gut/beg. > mittel/beg.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
53	Endersstraße	9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	gut > mittel	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau

54	Engelmannstraße	1, 2, 2A, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung des Quartiers
55	Erika-von-Brockdorff-Straße	2, 4, 6, 8	gut > mittel	Vereinheitlichung
56	Ernst-Sommerlath-Weg	1, 2, 2A, 3, 4, 5, 7, 9, 9A, 11, 13	einfach > gut	Infrastruktur liegt außerhalb des Stadtgebietes und konnte im Modell nicht berücksichtigt werden
57	Essener Straße	52, 54, 56, 58	mittel/bel. > einfach/bel.	Vereinheitlichung
58	Feldstraße	50	gut > mittel	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
59	Feldstraße	15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 27A, 29, 31	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
60	Feldstraße	26, 28, 30, 32, 34, 35, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
61	Felsenkellerstraße	6, 8, 10	mittel > gut	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
62	Felsenkellerstraße	2, 4	mittel/bel. > gut/bel.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
63	Ferdinand-Jost-Straße	1, 2, 2A, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 11A, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 23A, 24, 24A, 25, 26, 27, 28, 28A, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung des Quartiers, Infrastrukturelle Anbindung vorhanden
64	Friedrich-Wolf-Straße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung
65	Fritz-Simonis-Straße	1, 3, 5, 7	mittel > mittel/beg.	Plausibilisierung der Belastungsklassen
66	Fritz-Zalisz-Straße	1	gut > mittel	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
67	Fritz-Zalisz-Straße	2, 3, 4, 5, 5A, 6, 7, 7A, 8, 9, 9A, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 20, 21,	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage

		22, 23, 24, 24A, 25, 26, 26A, 27, 28, 29, 29A, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 38A, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 48A, 49, 51, 53		
68	Georg-Lehmann-Bogen	3, 5, 7, 9	einfach/beg. > mittel/beg.	Neu entstandenes Quartier mit attraktiver Wohnlage
69	Georg-Schumann-Straße	76, 78, 80, 82, 86, 88, 90	mittel/bel. > einfach/bel.	Vereinheitlichung
70	Georg-Schumann-Straße	46	gut/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung
71	Georg-Schumann-Straße	187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201	gut/bel. > einfach/bel.	Vereinheitlichung
72	Georg-Schwarz-Straße	2, 4, 6, 8, 10, 12	gut > einfach	Vereinheitlichung
73	Georg-Schwarz-Straße	17, 19, 21, 23	gut/bel. > einfach/bel.	Vereinheitlichung
74	Georg-Schwarz-Straße	41, 43, 45, 47	einfach/bel. > gut/bel.	Vereinheitlichung
75	Georg-Schwarz-Straße	46, 48, 50	mittel/bel. > gut/bel.	Vereinheitlichung
76	Geschwister-Steinhausen-Straße	2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12	gut/beg. > mittel/beg.	Neu entstandenes Quartier mit attraktiver Wohnlage
77	Geutebrückstraße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30	einfach > mittel	Vereinheitlichung
78	Geutebrückstraße	17, 19	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung
79	Glafeystraße	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 21A, 22, 24	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung des Quartiers, Infrastrukturelle Anbindung vorhanden
80	Gontscharowstraße	37, 39, 41, 41A, 43, 43A, 45, 45A, 47, 49, 49A, 51, 53, 55, 57, 59, 59A, 59B, 61, 63, 63A, 63B, 65, 67	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung der Grenze zwischen einfacher und mittlerer Wohnlage
81	Gorbitzer Straße	11, 21, 24, 25, 27	einfach/beg. > mittel/beg.	Neu entstandenes Quartier mit attraktiver Wohnlage
82	Gottschallstraße	1A	mittel > gut	Vereinheitlichung
83	GutsMuthsstraße	11, 13, 15, 17, 19, 19A, 21, 21A, 23, 25, 27, 27A, 29, 31, 33, 35	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
84	Gutsparkstraße	6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung

85	Hähnelstraße	2, 8, 10, 12, 14, 16, 22, 26, 28	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
86	Hans-Beimler-Straße	1, 1A, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 52, 54, 56, 58	mittel > mittel/beg.	Plausibilisierung der Belastungsklassen
87	Hans-Scholl-Straße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 21A, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 35A, 36, 36A, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
88	Hans-Scholl-Straße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
89	Helmholtzstraße	1, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
90	Helmholtzstraße	2, 6	sehr gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
91	Hermann-Liebmann-Straße	6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 52	gut > mittel	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
92	Hermann-Liebmann-Straße	42, 44, 46, 48, 50	einfach/bel. > mittel/bel.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
93	Hermann-Liebmann-Straße	78, 80, 82, 84	gut/bel. > mittel/bel.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
94	Herzenstraße	73, 75, 77, 79, 79A, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 86A, 87, 88, 90, 92, 94, 96	mittel > einfach	Vereinheitlichung der Grenze zwischen einfacher und mittlerer Wohnlage
95	Hildegardstraße	1, 2, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47	gut/beg. > mittel/beg.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
96	Hoepnerstraße	2, 3, 4, 4A, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	mittel/beg. > gut/beg.	Vereinheitlichung
97	Holteistraße	4, 6, 22, 24, 26	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung

98	Idastraße	23, 25, 27, 29	gut > mittel	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
99	Idastraße	12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 32, 34, 36, 36B	gut/beg. > mittel/beg.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
100	Johannes-Kärner-Straße	1, 2, 2A, 2B, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung
101	Josephstraße	38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 51	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
102	Juliusstraße	2, 4	einfach > mittel	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
103	Juliusstraße	1, 3, 5	gut > mittel	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
104	Juliusstraße	6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22	gut/beg. > mittel/beg.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
105	Jupiterstraße	2	einfach > mittel	Vereinheitlichung
106	Jupiterstraße	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung
107	Karl-Bücher-Straße	1, 1A, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung
108	Karl-Heine-Platz	1	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
109	Karl-Heine-Straße	36, 37, 37A, 38, 39, 41, 43, 45, 46, 50, 52, 54, 56, 56B, 58, 58A, 58B, 60, 60A, 62, 64	einfach/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
110	Karl-Helbig-Straße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28	mittel > mittel/beg.	Plausibilisierung der Belastungsklassen
111	Klenaustraße	1, 1A, 3, 5, 5A, 7, 7A, 9, 9A, 9B, 11, 13, 13A, 15	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
112	Klenaustraße	2, 4, 4A, 6, 8, 10, 12, 12A, 14, 16	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage

113	Knesebeckstraße	1, 2, 3, 5, 6, 13, 17, 19	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
114	Koburger Straße	14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	einfach > gut	Infrastruktur liegt außerhalb des Stadtgebietes und konnte im Modell nicht berücksichtigt werden
115	Koburger Straße	34, 36, 38, 40, 42, 42A, 44, 44A, 44B, 44C, 46, 48	einfach/bel. > gut/bel.	Infrastruktur liegt außerhalb des Stadtgebietes und konnte im Modell nicht berücksichtigt werden
116	Kömmplitzer Weg	2, 2A, 3, 4, 5	mittel/bel. > einfach/bel.	Vereinheitlichung aufgrund der Nähe zur Autobahn und Fluglärm
117	Konrad-Hagen-Platz	2, 3	mittel > gut	Vereinheitlichung
118	Konrad-Hagen-Platz	1, 4	mittel/beg. > gut/beg.	Vereinheitlichung
119	Konradstraße	65, 67, 69	gut > mittel	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
120	Konradstraße	39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 52, 55, 56, 57, 58, 58A, 59, 60, 60A, 61, 62, 63, 64, 66, 70, 72	gut/beg. > mittel/beg.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
121	Kösner Straße	2, 4	mittel/beg. > gut/beg.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
122	Kuckhoffstraße	8, 10, 12A, 12B, 14, 14A, 16, 18, 20, 22	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung der Grenze zwischen einfacher und mittlerer Wohnlage
123	Landsberger Straße	77, 79	einfach/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung
124	Lange Reihe	1, 6, 9A, 10, 11, 12, 14, 16	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung des Quartiers, Infrastrukturelle Anbindung vorhanden
125	Langhansstraße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	einfach > mittel	Vereinheitlichung
126	Lerchenrain	2, 4, 6, 8	mittel > gut	Vereinheitlichung
127	Lerchenrain	1, 3, 5, 7, 8A, 8B, 9, 10, 11, 12, 13, 13A, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 21A, 22, 23, 24, 25, 26,	mittel/beg. > gut/beg.	Vereinheitlichung

		27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67		
128	Limburgerstraße	3, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 5, 5A, 5B, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	sehr gut/beg. > gut/beg.	Plausibilisierung des Gebietes
129	Limburgerstraße	31, 33, 33A	gut/beg. > mittel/beg.	Plausibilisierung des Gebietes
130	Limburgerstraße	23, 25, 27, 29	sehr gut/beg. > mittel/beg.	Plausibilisierung des Gebietes
131	Ludolf-Colditz-Straße	44, 46, 48	mittel > gut	Vereinheitlichung der attraktiven Wohnlage
132	Ludolf-Colditz-Straße	34, 36, 38, 40, 42	mittel/bel. > gut/bel.	Vereinheitlichung der attraktiven Wohnlage
133	Lukasstraße	1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	gut/beg. > mittel/beg.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
134	Lützner Straße	23, 27, 29, 31, 33, 46, 48	gut/bel. > einfach/bel.	Vereinheitlichung entlang der Lützner Straße
135	Lützner Straße	5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 55, 57, 59, 61, 63, 63A, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 113, 115, 134, 148, 150, 152, 153, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 214A	mittel/bel. > einfach/bel.	Vereinheitlichung entlang der Lützner Straße
136	Lützner Straße	33A, 35, 37, 39	gut/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung entlang der Lützner Straße
137	Lützner Straße	7A, 7B	mittel/bel. > gut/bel.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
138	Majakowskistraße	16	mittel > einfach	Vereinheitlichung der Grenze zwischen einfacher und mittlerer Wohnlage
139	Marcher Straße	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15A, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 29A, 30, 31, 32, 32A, 33, 33A, 34, 35,	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage

		36, 38, 39, 40, 41, 41A, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 48A, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56		
140	Margaretha-Rothe-Straße	30, 32	gut > mittel	Neu entstandenes Quartier mit attraktiver Wohnlage
141	Margaretha-Rothe-Straße	2, 2A, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22	einfach/beg. > mittel/beg.	Neu entstandenes Quartier mit attraktiver Wohnlage
142	Margaretha-Rothe-Straße	24, 26, 26A, 28	gut/beg. > mittel/beg.	Neu entstandenes Quartier mit attraktiver Wohnlage
143	Max-Liebermann-Straße	56	einfach/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung
144	Merseburger Straße	107, 115, 117	mittel/bel. > einfach/bel.	Vereinheitlichung
145	Merseburger Straße	38A, 38B, 38C, 40, 42, 42A, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
146	Monarchenhügel	13, 15	einfach > mittel	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
147	Monarchenhügel	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 16A, 16B, 18, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 32A, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 50, 52	gut > mittel	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
148	Monarchenhügel	17	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
149	Naunhofer Straße	27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 53, 55, 57	mittel > gut	Vereinheitlichung der attraktiven Wohnlage
150	Neue Straße	5, 7, 9, 11, 13	gut > mittel	Vereinheitlichung
151	Neue Straße	2, 8, 10	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung
152	Odermannstraße	19	mittel/bel. > einfach/bel.	Vereinheitlichung entlang der Lützner Straße
153	Otto-Wilhelm-Scharenberg-Bogen	1, 3, 5, 7, 9	einfach/beg. > mittel/beg.	Neu entstandenes Quartier mit attraktiver Wohnlage
154	Parkring	48, 50, 54, 56, 56A, 58, 68, 72, 74, 76, 76A, 78, 82, 86, 90, 92, 94, 96, 98, 102, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 118A, 120,	mittel/bel. > einfach/bel.	Vereinheitlichung aufgrund der Nähe zur Autobahn und Fluglärm

		122, 124, 126, 132, 134, 136, 138, 138A, 138B, 138C		
155	Parkstraße	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 33B, 33C, 33D, 34, 35, 36, 37, 37A, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47, 49, 51, 53	gut > mittel	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
156	Parkstraße	2	einfach/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
157	Paul-Flechsig-Straße	2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23, 25	einfach/beg. > mittel/beg.	Neu entstandenes Quartier mit attraktiver Wohnlage
158	Plaußiger Straße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung des Quartiers
159	Prager Straße	407, 409, 411, 411A, 413, 415	gut > mittel	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
160	Prager Straße	401	gut/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
161	Probstheidaer Straße	81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97	mittel/bel. > mittel	Vereinheitlichung
162	Radiusstraße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung entlang der Lützner Straße
163	Richard-Lehmann-Straße	44, 46, 48, 50, 52	mittel/bel. > mittel	Vereinheitlichung
164	Riesaer Straße	35, 35A, 35B, 35C, 37, 39, 39A, 41, 43, 43A, 43B, 45, 47, 49, 51, 53, 53A, 55, 57, 59, 61, 63	einfach/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung
165	Rosa-Luxemburg-Straße	15, 15A, 17, 17A, 19, 21, 23, 27	gut > mittel	Vereinheitlichung
166	Rosa-Luxemburg-Straße	20, 30, 32	einfach/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung
167	Rudolph-Herrmann-Straße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 29A, 31, 33	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung des Quartiers, Infrastrukturelle Anbindung vorhanden
168	Sachsenstraße	1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung
169	Saturnstraße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	einfach > mittel	Vereinheitlichung

170	Schönbachstraße	20	mittel > gut	Vereinheitlichung der attraktiven Wohnlage
171	Schrammsteinstraße	1, 3, 5, 7, 9, 11	mittel > einfach	Vereinheitlichung
172	Siemensstraße	23	gut > mittel	Vereinheitlichung
173	Siemeringstraße	16, 28, 30	gut/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
174	Sommerfelder Straße	1, 3, 5, 7, 9, 11	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung des Quartiers, Infrastrukturelle Anbindung vorhanden
175	Straßbergerstraße	1, 1A, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10A, 11, 12, 13, 14, 14A, 16, 17, 18, 19, 21	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
176	Theklaer Straße	138, 140, 142, 144, 146, 148	mittel > einfach	Vereinheitlichung
177	Torgauer Straße	7, 9, 11, 13, 15, 29, 31, 33, 35	einfach/bel. > mittel/bel.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarisdorf eher als mittel einzustufen
178	Triftweg	6, 8, 10	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung
179	Turmweg	4, 6, 7, 8, 9, 11, 17	mittel/beg. > gut/beg.	Vereinheitlichung
180	Untere Eichstädtstraße	5A, 7, 9, 10A, 10B, 10C, 10D, 11, 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 11H, 12, 12A, 13, 14, 15, 16, 17, 17A, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 36, 38, 40, 42, 44	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung des Quartiers, Infrastrukturelle Anbindung vorhanden
181	Uranusstraße	114, 116, 118	einfach > mittel	Vereinheitlichung
182	Uranusstraße	52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung
183	Waldweg	1, 1A, 2, 3, 4, 5	einfach > gut	Infrastruktur liegt außerhalb des Stadtgebietes und konnte im Modell nicht berücksichtigt werden
184	Walther-Rathenau-Straße	1, 2, 3, 4, 4A, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22	gut > mittel	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage

185	Weißdornstraße	44, 46, 48, 50, 52, 54	mittel > mittel/beg.	Plausibilisierung der Belastungsklassen
186	Weißestraße	2, 3, 4, 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 18A, 18B, 20, 20A, 22, 26, 28, 30, 32, 34	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung des Quartiers, Infrastrukturelle Anbindung vorhanden
187	Windorfer Straße	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	gut > mittel	Vereinheitlichung
188	Wurzner Straße	41, 43, 45, 47	einfach/bel. > mittel/bel.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
189	Ziolkowskistraße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 25A, 27, 29, 31, 33, 35	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung der Grenze zwischen einfacher und mittlerer Wohnlage
190	Zollikoferstraße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 30, 32, 34, 36, 38, 40	gut > mittel	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
191	Zollikoferstraße	13, 15, 15A, 17, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31	gut/beg. > mittel/beg.	Verglichen mit anderen Gebieten ist die Wohnlage in Volkmarsdorf eher als mittel einzustufen
192	Zschochersche Straße	4	mittel/bel. > gut/bel.	Vereinheitlichung der Gebiete im west. und öst. Lindenau
193	Zum Denkmal	1, 1A, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 3, 3A	gut > mittel	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
194	Zum Denkmal	2, 4, 5A, 6, 7, 7A, 8, 8A, 8B, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 20, 22, 24	einfach/beg. > mittel/beg.	Vereinheitlichung, relativ begehrte Wohnlage
195	Zwickauer Straße	68	einfach/bel. > mittel/bel.	Vereinheitlichung an Hauptverkehrsstraße
196	Zwickauer Straße	100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114	mittel/bel. > mittel	Vereinheitlichung



Mietspiegelerhebung 2024 - Fragebogen für Mieterinnen und Mieter

Liebe Teilnehmerin, lieber Teilnehmer,

durch Ihre Mitarbeit kann der nächste qualifizierte Leipziger Mietspiegel erstellt werden. Der Mietspiegel schützt Mieterinnen und Mieter vor möglicherweise willkürlichen Mieterhöhungen und leistet einen wichtigen Beitrag zur Dämpfung des Anstiegs der Mieten in unserer Stadt. Seit der Einführung der Mietpreisbremse findet der Mietspiegel auch bei der Ermittlung der zulässigen Höchstmiets für neu zu vermietende Wohnungen Anwendung und schützt Sie somit auch im Falle eines Umzugs.

Bitte beachten Sie, dass für die Erhebung zur Erstellung des Leipziger Mietspiegels eine Auskunftspflicht nach Art. 238 § 2 Abs. 2 EGBGB besteht. Eine nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilte Auskunft stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Unterstützende Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens finden Sie in der mit der ersten Erinnerung versandten **Broschüre** sowie online unter www.leipzig.de/mietspiegel-befragung. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne unter **0341-123 28 88** oder unter mietspiegel@leipzig.de zur Verfügung.

Sie können die Befragung auch online unter www.leipzig.de/mietspiegel-befragung ausfüllen.

Dieser Bogen wird maschinell ausgewertet. Markieren Sie eine Antwort bitte in der folgenden Weise: ☐ ☒ ☐.

Wenn Sie eine Antwort korrigieren möchten, füllen Sie bitte den falsch markierten Kreis und noch etwas darüber hinaus aus, ungefähr so: ☐ ☒ ☐.

Ziffern sollen ungefähr so aussehen:

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

, Korrekturen so:

Filterfragen zur Mietspiegelrelevanz Ihrer Wohnung

Nicht jede Wohnung darf für den Mietspiegel verwendet werden. Mit den Fragen 1 bis 4 wird herausgefunden, ob Ihre Wohnung in Frage kommt. Ist dies nicht der Fall, endet die Befragung bereits hier.

Bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall im portofreien Rückumschlag an uns zurück.

1. Sind Sie bzw. ist ein Mitglied Ihres Haushalts - bezogen auf diese Wohnung -

- ☐ Mieter/-in? - **weiter mit Frage 2** ☐ Untermieter/-in mit eigenem Untermietvertrag? - **Ende** ☐ Eigentümer/-in? - **Ende**

In die Befragung werden nur Mietwohnungen einbezogen. Falls Sie Eigentümer/-in oder Untermieter/-in sind, **endet die Befragung** für Sie bereits nach Frage 1.

2. Bewohnen Sie Wohnraum ...

Einzelne, entsprechend **gekennzeichnete Angaben** können zum **Ende** der Befragung führen. (Mehrfachantworten möglich.)

- | | |
|--|--|
| ☐ in einem Alten-/Pflegeheim? - Ende | ☐ in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim? - Ende |
| ☐ im betreuten Wohnen/Servicewohnen? | ☐ in einer Wohngemeinschaft (WG)? |
| ☐ eines Trägers der Wohlfahrtspflege? - Ende | ☐ in einer Werkswohnung? |
| ☐ der Ihnen von Freunden oder Verwandten vergünstigt überlassen worden ist (Gefälligkeitsmiete)? - Ende | ☐ nein, nichts davon trifft zu |

3. Art und Besonderheiten des Mietverhältnisses

Einzelne, entsprechend **gekennzeichnete Angaben** können zum **Ende** der Befragung führen.

- | | |
|--|---|
| a) Handelt es sich bei Ihrem Mietvertrag um einen Indexmietvertrag? (Mieterhöhungen sind an einen Preisindex gebunden.) | ☐ ja ☐ nein |
| b) Handelt es sich bei Ihrem Mietvertrag um einen Staffelmietvertrag? (Mieterhöhungen erfolgen nur in festgelegten Staffeln, d.h. zu vertraglich festgelegten Zeitpunkten und in festgelegter Höhe.) | ☐ ja ☐ nein |
| c) Gibt es für die Wohnung mehrere Mietparteien mit jeweils eigenem (Haupt-)Mietvertrag? | ☐ ja - Ende ☐ nein |
| d) Werden Räume der Wohnung gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt? (Ein Arbeitszimmer oder Homeoffice zählen nicht hierzu.) | ☐ ja ☐ nein |
| e) Haben Sie die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung angemietet? (Eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten nicht als Möblierung.) | ☐ ja ☐ nein |
| f) Haben Sie die Wohnung befristet, maximal für drei Monate, angemietet? (d.h. zum vorübergehenden Gebrauch überlassen) | ☐ ja - Ende ☐ nein |
| g) Sind in der Grundmiete (Nettokaltmiete) weitere Beträge, z.B. Serviceleistungen, Heizkosten oder umlagefähige Betriebskosten enthalten, die nicht gesondert ausgewiesen werden können? | ☐ ja - Ende ☐ nein |



Pseudonym



4. Abschluss des Mietvertrages und Mieterhöhungen

a) Seit wann sind Sie Mieter/-in dieser Wohnung? (TT.MM.JJJJ)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

b) Wann wurde die Grundmiete (Nettokaltmiete) letztmalig geändert?
(Nicht gemeint ist hier eine etwaige Erhöhung von Betriebskostenvorauszahlungen.) (TT.MM.JJJJ)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

☐ Nettokaltmiete (Grundmiete) hat sich nicht geändertLiegen **beide** Daten **vor dem 1. Oktober 2018 endet** die Befragung bereits hier.**Fragen zum Gebäude und zur Wohnung****5. Wann wurde das Haus errichtet, in dem sich Ihre Wohnung befindet?**☐ vor 1919☐ 1946 bis 1960☐ 1992 bis 2004☐ ab 2015☐ 1919 bis 1945☐ 1961 bis 1991☐ 2005 bis 2014☐ weiß ich nicht**6. Wurde das Wohngebäude in Plattenbauweise oder serieller Bauweise überwiegend aus Betonfertigteilen errichtet?**☐ ja☐ nein☐ weiß ich nicht**7. War Ihr Einzug in diese Wohnung ein Erstbezug?**☐ nein☐ ja, nach Neubau (d.h. in ein neu errichtetes Gebäude)☐ ja, nach Dachgeschossausbau☐ ja, nach Sanierung der WohnungWenn nach Sanierung, was wurde saniert?
(Mehrfachantworten möglich.)☐ Sanitärausstattung☐ Fußböden☐ Innentüren☐ Elektroinstallation☐ Fenster☐ Heizkörper**8. Wie viele Geschosse hat das Haus über dem Erdgeschoss?**

(mit einem eventuell ausgebauten Dachgeschoss)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Zählung ab 1. Obergeschoss! Ein eventuell ausgebautes Dachgeschoss mitzählen.

9. In welchem Geschoss befindet sich Ihre Wohnung?

(Erdgeschoss = 0, erstes Obergeschoss = 1 usw.)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

☐ Wohnung befindet sich im Souterrain☐ Wohnung befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss/Mansarde**10. Falls Sie in einer Dachgeschosswohnung wohnen, wie ist diese geschnitten?**
(Mehrfachantworten möglich.)☐ Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen (Maisonette)☐ Wohnung hat (teilweise) Dachschrägen☐ Wohnung hat keine Dachschrägen☐ nichts davon trifft zu**Fragen zu Wohnfläche und Miete****11. Wie hoch ist Ihre Miete im Oktober 2024? Bitte geben Sie alle Werte auf ganze Euro gerundet an!**a) monatliche **Grundmiete** (ohne Heiz- und Betriebskosten und ohne Abzug einer Mietminderung)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Euro
b) monatliche **Heizkostenvorauszahlung**

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Euro
c) monatliche **Betriebskostenvorauszahlung**

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Euro
ODER wenn nicht getrennt ausgewiesen:d) monatliche **Nebenkostenvorauszahlung** insgesamt

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 Euro


12. Wie groß ist Ihre Wohnung in m²?

Bitte geben Sie die Fläche auf ganze Quadratmeter gerundet an!

 m²**13. Wie viele Wohnräume (über 6 m²) hat Ihre Wohnung?**Küche, Bad, WC und Flur zählen **nicht** als Wohnraum, eine offene, "amerikanische" Küche zählt als Teil des Wohnraums, in den sie übergeht.**Zustand des Wohngebäudes****14. Was trifft auf den baulichen Zustand des Gebäudes (außen und innen) zu?**

	durchgehend gepflegt, sehr gut erhalten	eher gepflegt, zum Teil erneuerungsbedürftig	eher ungepflegt, erneuerungsbedürftig	sehr ungepflegt, umfassender Erneuerungsbedarf
a) Fassade	☐	☐	☐	☐
b) Fenster	☐	☐	☐	☐
c) Hauseingangstür und Eingangsbereich	☐	☐	☐	☐
d) Treppenhaus	☐	☐	☐	☐
e) Keller (falls vorhanden)	☐	☐	☐	☐
f) Außenbereich des Hauses/der Wohnanlage	☐	☐	☐	☐

Heizung und Warmwasser**15. Sind alle Wohnräume der Wohnung mit einer fest installierten Heizung ausgestattet?**☐ ja ☐ nein**16. Mit welcher Heizungsart wird die Wohnung beheizt? (Mehrfachantworten möglich.)**

- | | | |
|---|--|--|
| ☐ Zentralheizung | ☐ Etagenheizung | ☐ Einzelöfen |
| ☐ Kachelofen/Kaminofen/Kamin | ☐ Elektrospeicheröfen (Nachtspeicher) | ☐ Fußbodenheizung |
| ☐ Heizstrahler | | |

17. Welcher Energieträger wird dabei überwiegend eingesetzt?

- | | | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------------|
| ☐ Gas | ☐ Öl | ☐ Strom | ☐ Fernwärme |
| ☐ Holzpellets | ☐ Holz | ☐ Kohle | ☐ Solarenergie |
| ☐ Luft-Wärmepumpe | ☐ Erd-/Solewärmepumpe | | |

18. Wie erfolgt die Warmwasserversorgung für die Wohnung? (Mehrfachantworten möglich.)

- | | |
|--|--|
| ☐ zentral für das Gebäude (zentrale Hausanschlussstation) | ☐ durch einen/mehrere Boiler in der Wohnung |
| ☐ durch einen/mehrere Durchlauferhitzer in der Wohnung | ☐ über die Gastherme/Gasetagenheizung |

Küche**19. Was trifft auf die Ausstattung der Küche zu?**

a) Art der Küche	☐ separater Küchenraum ☐ offene, "amerikanische" Küche
b) Wie groß ist die Küche bzw. bei offener Küche der Küchenbereich in m ² ?	m ²
c) Fenster oder Balkontür in der Küche bzw. im Küchenbereich vorhanden	☐ ja ☐ nein
d) von Vermieter/-in gestellt: vollständige Einbauküche mit mehreren Schränken und mindestens zwei Elektrogeräten (z. B. Herd/Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine)	☐ ja ☐ nein
e) von Vermieter/-in gestellt: Miniküche/Pantryküche	☐ ja ☐ nein
f) Zahlen Sie für die Einbauküche einen monatlichen Zuschlag zusätzlich zur in Frage 11. a) angegebenen Grundmiete?	Euro ☐ nein



Pseudonym



Bad, Toilette

20. Wie viele Bäder (mit Dusche und/oder Wanne) hat die Wohnung?		
21. Über welche Ausstattung verfügt Ihr Hauptbad (größtes oder am besten ausgestattetes Bad):		
a) Ausstattung des (Haupt-)Bades	☐ Bad mit Wanne ☐ Bad mit Duschkabine ☐ Bad mit Wanne und Duschkabine	
b) Wie groß ist das (Haupt-)Bad in m ² ?	m ²	
c) Fenster vorhanden	☐ ja ☐ nein	
d) Badezimmer im Nassbereich gefliest oder mindestens gleichwertig gegen Nässe geschützt	☐ ja ☐ nein	
e) Handtuchwandheizkörper vorhanden	☐ ja ☐ nein	
f) bodengleiche/ebenerdige Dusche vorhanden (max. 2 cm Schwellen)	☐ ja ☐ nein	
g) von Vermieter/-in gestellt: Badezimmermöbel vorhanden	☐ ja ☐ nein	
h) Doppelwaschbecken oder zwei benachbarte Waschbecken vorhanden	☐ ja ☐ nein	
i) Haltegriffe im Bad (z. B. Toilette, Dusche oder Wanne) vorhanden	☐ ja ☐ nein	
j) Bidet vorhanden	☐ ja ☐ nein	
k) unverkleideter Spülkasten	☐ ja ☐ nein	
22. Wo in der Wohnung sind Toiletten vorhanden? (Mehrfachantworten möglich.)	☐ im Hauptbad ☐ in einem weiteren Bad ☐ in separatem Raum (z.B. Gäste-WC) ☐ außerhalb der Wohnung	

Wohnräume

23. Bitte geben Sie für jeden vorhandenen Wohnraum an, für welchen Zweck Sie diesen vorwiegend nutzen. (Wenn Ihre Wohnung mehr als fünf Wohnräume umfasst, bewerten Sie im Folgenden bitte die fünf größten Wohnräume!)						
	Wohnzimmer*	Schlafzimmer	Kinderzimmer	Arbeitszimmer	Sonstiges	nicht vorhanden
Wohnraum 1	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnraum 2	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnraum 3	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnraum 4	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnraum 5	☐	☐	☐	☐	☐	☐

* bzw. Wohnbereich der offenen, "amerikanischen" Küche

24. Welcher vom Vermieter gestellte Bodenbelag ist in den einzelnen Räumen überwiegend vorhanden? (Bitte nur für vorhandene Räume ankreuzen, andernfalls leer lassen.)									
	Parkett	Holzdielen (aufge- arbeitet)	Naturstein	Linoleum Vinylbelag Kork	Fliesen	Laminat	PVC-Belag	Teppich- boden	kein gestellter Boden- belag
Wohnraum 1	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnraum 2	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnraum 3	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnraum 4	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnraum 5	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Küche/Küchenbereich	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hauptbad	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Flur	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐



Pseudonym

0.4



25. Welcher vom Vermieter gestellte Bodenbelag überwiegt in den Wohnräumen insgesamt?

- ☐ Parkett ☐ Holzdielen (aufgearbeitet) ☐ Naturstein ☐ Linoleum, Vinylbelag, Kork
☐ Fliesen ☐ Laminat ☐ PVC-Belag ☐ Teppichboden
☐ kein gestellter Bodenbelag

26. Welche Merkmale treffen auf die einzelnen Wohnräume zu?

(Mehrfachantworten möglich, bitte nur Zutreffendes ankreuzen, andernfalls leer lassen.)

	Deckenspot	indirekte Beleuchtung	Fußbodenheizung	außen-liegende Rollläden/Jalousien	außen-liegende Rollläden/Jalousien, elektrisch bedienbar	abschließbare Fenstergriffe	möbliert vermietet (ohne Einbauküche, Einbauschränke)	Raum über Flur erreichbar
Wohnraum 1	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnraum 2	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnraum 3	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnraum 4	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnraum 5	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Küche/Küchenbereich	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hauptbad	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Flur	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Weitere Ausstattungsmerkmale**27. Welche Flächen (Balkon, Terrasse, Loggia, Wintergarten) sind an der Wohnung vorhanden?**

a) Art und Größe der <u>größten</u> Fläche		b) Art und Größe der <u>zweitgrößten</u> Fläche	
☐ Balkon ☐ Loggia ☐ Wintergarten ☐ Terrasse ☐ Dachterrasse ☐ nicht vorhanden		☐ Balkon ☐ Loggia ☐ Wintergarten ☐ Terrasse ☐ Dachterrasse ☐ nicht vorhanden	
Bitte geben Sie die tatsächliche Fläche auf ganze Quadratmeter gerundet an!	m ²	Bitte geben Sie die tatsächliche Fläche auf ganze Quadratmeter gerundet an!	m ²
c) Sind darüber hinaus weitere Balkone, Terrassen etc. vorhanden?		☐ ja ☐ nein	

28. Was trifft auf die Ausstattung der Wohnung zu?

a) Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner vorhanden	☐ ja, ohne Video ☐ ja, mit Video ☐ nein
b) Abstellkammer (mit Tür) in der Wohnung vorhanden	☐ ja ☐ nein
c) Einbauschränk bzw. Einbauschränke vorhanden	☐ ja ☐ nein
d) Waschmaschinenanschluss in der Wohnung vorhanden	☐ ja ☐ nein
e) Es gibt in der Wohnung sichtbar verlaufende Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen.	☐ ja ☐ nein

29. Welche Einrichtungen stehen außerhalb der eigenen Wohnung zur Nutzung zur Verfügung?

a) Kellerraum oder Kellerabteil, abschließbar	☐ ja ☐ nein
b) abschließbarer Abstellraum oder Dachbodenkammer außerhalb der Wohnung	☐ ja ☐ nein
c) überdachte Unterstellmöglichkeit für Fahrräder	☐ ja, abschließbar ☐ nein ☐ ja, nicht abschließbar
d) Aufzug	☐ ja ☐ nein
e) Waschmaschinenraum zum Anschließen einer eigenen Waschmaschine	☐ ja ☐ nein

f) Garten zur alleinigen Nutzung	☐ ja ☐ nein
g) Garten/Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung	☐ ja, eingezäunt bzw. abgegrenzt ☐ ja, öffentlich zugänglich ☐ nein

30. Sind folgende Bereiche des Hauses bzw. Ihrer Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar?
(max. 2 cm Schwellen)

a) Hauseingang	☐ ja ☐ nein
b) Wohnungseingang	☐ ja ☐ nein
c) innerhalb der Wohnung (Wohnräume, Küche und Bad)	☐ ja ☐ nein
d) Zugang zu Balkon, Loggia, Wintergarten, Terrasse	☐ ja ☐ nein ☐ nicht vorhanden

Stellplätze, Garagen

31. Gibt es Stellplätze oder Garagenplätze für Autos, die zur Wohnung gehören und die Sie kostenfrei oder entgeltlich nutzen können?

☐ ja, einen ☐ ja, mehrere ☐ nein - weiter mit Frage 33

32. Wie werden Kosten für diesen Stellplatz/diese Stellplätze abgerechnet?

☐ in Grundmiete laut Frage 11. a) enthalten ☐ als Zuschlag zur Grundmiete laut Frage 11. a)
☐ über einen gesonderten Vertrag ☐ kostenfrei

Fragen zur Wohnumgebung

Die folgenden Fragen beziehen sich auf Ihre **Wohnumgebung**. Damit ist der Bereich gemeint, der sich nach allen Seiten **in Sichtweite an Ihr Wohnhaus** anschließt, also straßenseitig und auch an den Seiten bzw. der Rückseite des Gebäudes.

33. Was trifft am ehesten auf die unmittelbare Wohnumgebung zu?

☐ durchgehend gepflegt, Nachbargebäude neu gebaut/vollständig saniert
☐ überwiegend gepflegt, Nachbargebäude neu gebaut/überwiegend saniert
☐ wenig gepflegt, Nachbargebäude überwiegend unsaniert
☐ ungepflegt, fast ausschließlich unsanierte bzw. verfallene Gebäude

34. Was trifft auf die Lage des Hauses zu?

	trifft zu	trifft nicht zu
a) befindet sich an einer stark befahrenen Durchgangsstraße	☐	☐
b) befindet sich an einer Straße mit Straßenbahn	☐	☐
c) befindet sich an einer befahrenen/aktiven Bahnanlage	☐	☐
d) befindet sich in einem fluglärmbelasteten Bereich	☐	☐
e) befindet sich in einem industrie-/gewerbelärmbelasteten Bereich	☐	☐
f) Gewerbe, Gastronomie oder sonstiges Unternehmen im Haus	☐	☐

Wenn ja:

Um welche Art von Gewerbe bzw. Unternehmen handelt es sich? (Mehrfachantworten möglich.)

☐ Einzelhandel ☐ Gastronomie
☐ Handwerk ☐ (Arzt-)Praxis
☐ Büro mit Publikumsverkehr ☐ Büro ohne Publikumsverkehr
☐ Gewerbe mit Publikumsverkehr ☐ Gewerbe ohne Publikumsverkehr



Pseudonym



Informationen zur Vermietung und zum Mietverhältnis

Für die Mietspiegelerhebung 2024 werden zu jeder ausgewählten Wohnung sowohl Mieter/-in als auch Vermieter/-in befragt. Um den/die Vermieter/-in zu Ihrer Wohnung korrekt zu identifizieren, ist es notwendig, dass Sie am Ende des Fragebogens Namen und Anschrift angeben.

Wenn Sie die Daten des Vermieters/der Vermieterin nicht kennen, erfragen Sie diese bitte bei Ihrer Hausverwaltung.

Hinweise zum Datenschutz: Die Namen und Anschriften des Mieters/der Mieterin sowie des Vermieters/der Vermieterin zählen zu den Auskunftspflichten nach Art. 238 § 2 EGBGB und sind verpflichtend anzugeben.

35. Bitte geben Sie hier den Namen eines Mieters oder einer Mieterin gemäß (Haupt-)Mietvertrag an.

Nachname Mieter/-in	
Vorname Mieter/-in	

36. Bitte geben Sie hier Ihren Vermieter bzw. Ihre Vermieterin an.

- | | |
|---|--|
| ☐ LWB - Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft | ☐ WBG Kontakt |
| ☐ BGL - Baugenossenschaft Leipzig | ☐ Wohnungsgenossenschaft Lipsia |
| ☐ WOGETRA | ☐ Vonovia |
| ☐ GRK-ImmoWert | ☐ Wohnungsgenossenschaft Unitas |
| ☐ VLW - Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft | ☐ Hildebrand & Partner |
| ☐ WG Elsteraue | ☐ Mein Vermieter bzw. meine Vermieterin ist nicht aufgeführt |

Wenn Ihr Vermieter/Ihre Vermieterin in Frage 36 nicht aufgeführt ist:

37. Bitte geben Sie nachfolgend Name, Anschrift und Kontaktdaten des aktuellen Vermieters bzw. der aktuellen Vermieterin an.**Firma & Name Vermieter/-in**

Firma	
Nachname Vermieter/-in	
Vorname Vermieter/-in	

Anschrift Vermieter/-in

Straße	
Hausnummer	
PLZ	
Ort	

Kontaktangaben Vermieter/-in (freiwillige Angabe)

Telefon Vermieter/-in	0
E-Mail Vermieter/-in	



Mietspiegelerhebung 2024 - Fragebogen für Vermieterinnen und Vermieter

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch Ihre Mitarbeit kann der nächste qualifizierte Leipziger Mietspiegel erstellt werden. Hierzu werden sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Vermieterinnen und Vermieter befragt.

Bitte beachten Sie, dass für die Erhebung zur Erstellung des Leipziger Mietspiegels eine Auskunftspflicht nach Art. 238 § 2 Abs. 2 EGBGB für Mieter/-innen und Vermieter/-innen besteht. Eine nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilte Auskunft stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Auf www.leipzig.de/mietspiegel-befragung finden Sie Hinweise, die Sie beim Ausfüllen des Fragebogens unterstützen sollen. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne unter **0341-123 28 88** oder unter mietspiegel@leipzig.de zur Verfügung.

Sie können die Befragung auch online unter www.leipzig.de/mietspiegel-befragung ausfüllen.

Dieser Bogen wird maschinell ausgewertet. Markieren Sie eine Antwort bitte in der folgenden Weise: ☐ ☒ ☐.
Wenn Sie eine Antwort korrigieren möchten, füllen Sie bitte den falsch markierten Kreis und noch etwas darüber hinaus aus, ungefähr so: ☐ ☒ ☐.

Ziffern sollen ungefähr so aussehen:

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

, Korrekturen so:

Fragen zur Mietspiegelrelevanz Ihrer Wohnung

Achtung: Dieser Fragebogen bezieht sich auf die Ihnen als Vermieter zugeordnete Wohnung mit der **ID Wohnungs-ID (vgl. Anschreiben) und der Anschrift Anschrift der Wohnung.**

Nicht jede Wohnung darf für den Mietspiegel verwendet werden. Mit den Fragen 1 bis 5 wird herausgefunden, ob die Wohnung in Frage kommt. Ist dies nicht der Fall, endet die Befragung bereits hier.

Bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall im portofreien Rückumschlag an uns zurück.

1. Sind Sie - bezogen auf diese Wohnung -

- ☐ Eigentümer/-in (nicht selbstnutzend?) ☐ Selbstnutzende/-r Eigentümer/-in? - **Ende**
☐ Verwalter/-in?
☐ Sonstiges:

In die Befragung werden nur Mietwohnungen einbezogen. Falls Sie die Wohnung als Eigentümer/-in selbst nutzen, **endet die Befragung** für Sie bereits nach Frage 1.

2. Handelt es sich um Wohnraum ...

Einzelne, entsprechend **gekennzeichnete Angaben** können zum **Ende** der Befragung führen. (Mehrfachantworten möglich.)

- | | |
|---|--|
| ☐ in einem Alten-/Pflegeheim? - Ende | ☐ in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim? - Ende |
| ☐ im betreuten Wohnen/Servicewohnen? | ☐ in einer Werkswohnung? |
| ☐ eines Trägers der Wohlfahrtspflege? - Ende | ☐ nein, nichts davon trifft zu |
| ☐ welcher der Mieterin/dem Mieter vergünstigt überlassen worden ist (Gefälligkeitsmiete)? - Ende | |

3. Art und Besonderheiten des Mietverhältnisses

Einzelne, entsprechend **gekennzeichnete Angaben** können zum **Ende** der Befragung führen.

- | | |
|--|---|
| a) Handelt es sich bei dem Mietvertrag um einen Indexmietvertrag? (Mieterhöhungen sind an einen Preisindex gebunden.) | ☐ ja ☐ nein |
| b) Handelt es sich bei dem Mietvertrag um einen Staffelmietvertrag? (Mieterhöhungen erfolgen nur in festgelegten Staffeln, d.h. zu vertraglich festgelegten Zeitpunkten und in festgelegter Höhe.) | ☐ ja ☐ nein |
| c) Gibt es für die Wohnung mehrere Mietparteien mit jeweils eigenem (Haupt-) Mietvertrag? | ☐ ja - Ende ☐ nein |
| d) Werden Räume der Wohnung gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt? (Ein Arbeitszimmer oder Homeoffice zählen nicht hierzu.) | ☐ ja ☐ nein |
| e) Haben Sie die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (Eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten nicht als Möblierung.) | ☐ ja ☐ nein |
| f) Haben Sie die Wohnung befristet, maximal für drei Monate, vermietet? (d.h. zum vorübergehenden Gebrauch überlassen) | ☐ ja - Ende ☐ nein |



Pseudonym



g) Sind in der Grundmiete (Nettokaltmiete) weitere Beträge, z.B. Serviceleistungen, Heizkosten oder umlagefähige Betriebskosten enthalten die nicht gesondert ausgewiesen werden können?

☐ ja - Ende ☐ nein

h) Besteht für die Wohnung im Oktober 2024 eine Mietpreisbindung im Rahmen einer öffentlichen Förderung?

☐ ja - Ende ☐ nein

4. Abschluss des Mietvertrages und Mieterhöhungen

a) Seit wann besteht das Mietverhältnis für diese Wohnung?
(TT.MM.JJJJ an)

b) Wann wurde die Grundmiete (Nettokaltmiete) letztmalig geändert?
(TT.MM.JJJJ an)

☐ Nettokaltmiete (Grundmiete) hat sich nicht geändert

Liegen **beide** Daten **vor dem 1. Oktober 2018**, endet die Befragung bereits hier.

Wenn die Grundmiete seit Mietbeginn erhöht wurde:

5. Auf welcher rechtlichen Grundlage wurde die letzte Erhöhung der Grundmiete vereinbart?

☐ als Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB

☐ als Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB

☐ als Staffelmiete nach § 557a BGB

☐ als Indexmiete nach § 557b BGB

☐ durch einvernehmliche, individuelle Vereinbarung zwischen Mieter/-in und Vermieter/-in

Fragen zum Gebäude und zur Wohnung

6. Wann wurde das Haus errichtet, in dem sich die Wohnung befindet?

☐ vor 1919

☐ 1946 bis 1960

☐ 1992 bis 2004

☐ ab 2015

☐ 1919 bis 1945

☐ 1961 bis 1991

☐ 2005 bis 2014

7. Wurde das Wohngebäude in Plattenbauweise oder serieller Bauweise überwiegend aus Betonfertigteilen errichtet?

☐ ja

☐ nein

8. Handelt es sich bei dem aktuellen Mietverhältnis um einen Erstbezug?

☐ nein

☐ ja, nach Neubau (d.h. in ein neu errichtetes Gebäude)

☐ ja, nach Dachgeschossausbau

☐ ja, nach Sanierung der Wohnung

Wenn nach Sanierung, was wurde saniert?
(Mehrfachantworten möglich.)

☐ Sanitärausstattung

☐ Fußböden

☐ Innentüren

☐ Elektroinstallation

☐ Fenster

☐ Heizkörper

9. Befindet sich die Wohnung in einem ... ?

☐ Mehrfamilienhaus

☐ Ein- oder
Zweifamilienhaus

☐ Reihenhaushaus

10. Befindet sich die Wohnung in einem Hinterhaus oder Nebengebäude?

☐ ja

☐ nein

11. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Maisonette-, Galerie-, Loft- oder Penthauswohnung? (Mehrfachantworten möglich.)

☐ Maisonette

☐ Galerie

☐ Loft

☐ Penthaus

☐ nein



Pseudonym



Fragen zu Wohnfläche und Miete

12. Wie hoch ist die Miete im Oktober 2024? Bitte geben Sie alle Werte auf ganze Euro gerundet an!	
a) monatliche Grundmiete (ohne Heiz- und Betriebskosten und ohne Abzug einer Mietminderung)	Euro
b) monatliche Heizkostenvorauszahlung	Euro
c) monatliche Betriebskostenvorauszahlung	Euro
ODER wenn nicht getrennt ausgewiesen:	
d) monatliche Nebenkostenvorauszahlung insgesamt	Euro
13. Wie groß ist die Wohnung in m²? Bitte geben Sie die Fläche auf ganze Quadratmeter gerundet an!	
m²	
14. Wie viele Wohnräume (über 6 m²) hat die Wohnung? Küche, Bad, WC und Flur zählen nicht als Wohnraum, eine offene, "amerikanische" Küche zählt als Teil des Wohnraums, in den sie übergeht.	

Zustand des Wohngebäudes

15. Wann wurden die folgenden Wohnungsausstattungen und Gebäudeteile zuletzt erneuert bzw. erstmalig eingebaut?						
	ab 2020	2010 bis 2019	2000 bis 2009	vor 2000	weiß nicht	nicht vom Vermieter gestellt
a) Einbauküche	☐	☐	☐	☐	☐	☐
b) Badausstattung (Sanitärobjekte, Fliesen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
c) Bodenbeläge	☐	☐	☐	☐	☐	☐
d) Innentüren	☐	☐	☐	☐	☐	☐
e) Hauseingangstür und Eingangsbereich	☐	☐	☐	☐	☐	☐
f) Aufzug (auch technische Erneuerung)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
g) Wohnungseingangstür	☐	☐	☐	☐	☐	☐
h) Fenster	☐	☐	☐	☐	☐	☐
i) Heizkörper	☐	☐	☐	☐	☐	☐
j) Fassade	☐	☐	☐	☐	☐	☐
k) Dacheindeckung	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Heizung und Warmwasser

16. Bitte geben Sie das Baujahr des Wärmeerzeugers an:			
☐ vor 1990	☐ 1990 bis 1994	☐ 1995 bis Januar 2002	
☐ Februar 2002 bis April 2014	☐ nach April 2014		
17. Mit welcher Heizungsart wird die Wohnung beheizt? (Mehrfachantworten möglich.)			
☐ Zentralheizung	☐ Etagenheizung	☐ Einzelöfen	
☐ Kachelofen/Kaminofen/Kamin	☐ Elektrospeicheröfen (Nachtspeicher)	☐ Fußbodenheizung	
18. Welcher Energieträger wird dabei <u>überwiegend</u> eingesetzt?			
☐ Gas	☐ Öl	☐ Strom	☐ Fernwärme
☐ Holzpellets	☐ Holz	☐ Kohle	☐ Solarenergie
☐ Luft-Wärmepumpe	☐ Erd-/ Solewärmepumpe		



19. Wie erfolgt die Warmwasserversorgung für die Wohnung? (Mehrfachantworten möglich.)

- ☐ zentral für das Gebäude (zentrale Hausanschlussstation) ☐ durch einen/mehrere Boiler in der Wohnung
☐ durch einen/mehrere Durchlauferhitzer in der Wohnung ☐ über die Gastherme/Gasetagenheizung

Küche**20. Was trifft auf die Ausstattung der Küche zu?**

a) Art der Küche	☐ separater Küchenraum ☐ offene, "amerikanische" Küche
b) Wie groß ist die Küche bzw. bei offener Küche der Küchenbereich in m ² ?	m ²
c) Fenster oder Balkontür in der Küche bzw. im Küchenbereich vorhanden	☐ ja ☐ nein
d) von Vermieter/-in gestellt: vollständige Einbauküche mit mehreren Schränken und mindestens zwei Elektrogeräten (z. B. Herd/Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine)	☐ ja ☐ nein
e) von Vermieter/-in gestellt: Miniküche/Pantryküche	☐ ja ☐ nein
f) Wird für die Einbauküche ein monatlicher Zuschlag zusätzlich zur in Frage 12. a) angegebenen Grundmiete berechnet?	Euro ☐ nein

Bodenbeläge**21. Welcher Bodenbelag überwiegt in den Wohnräumen insgesamt?**
(ohne Küche bzw. Küchenbereich, Bad, Flur)

- ☐ Parkett ☐ Holzdielen (aufgearbeitet) ☐ Naturstein ☐ Linoleum, Vinylbelag, Kork
☐ Fliesen ☐ Laminat ☐ PVC-Belag ☐ Teppichboden
☐ **kein** gestellter Bodenbelag

22. Welcher Bodenbelag ist in den folgenden Räumen überwiegend vorhanden?
(bitte nur Zutreffendes ankreuzen, andernfalls leer lassen)

	Parkett	Holzdielen (aufgearbeitet)	Naturstein	Linoleum Vinylbelag Kork	Fliesen	Laminat	PVC-Belag	Teppichboden	kein gestellter Bodenbelag
Küche/Küchenbereich	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hauptbad	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Flur	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Weitere Ausstattungsmerkmale**23. Welche Flächen (Balkon, Terrasse, Loggia, Wintergarten) sind an der Wohnung vorhanden?**

a) Art und Größe der <u>größten</u> Fläche	b) Art und Größe der <u>zweitgrößten</u> Fläche
☐ Balkon ☐ Loggia ☐ Wintergarten ☐ Terrasse ☐ Dachterrasse ☐ nicht vorhanden	☐ Balkon ☐ Loggia ☐ Wintergarten ☐ Terrasse ☐ Dachterrasse ☐ nicht vorhanden
Bitte geben Sie die tatsächliche Fläche auf ganze Quadratmeter gerundet an! m ²	Bitte geben Sie die tatsächliche Fläche auf ganze Quadratmeter gerundet an! m ²
c) Sind darüber hinaus weitere Balkone, Terrassen etc. vorhanden?	☐ ja ☐ nein



24. Was trifft auf die Ausstattung der Wohnung zu?

a) Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner vorhanden	☐ ja, ohne Video	☐ nein
	☐ ja, mit Video	
b) Feuerhemmende Wohnungstür (Zertifikat in der Zarge)	☐ ja	☐ nein
c) Einbruchhemmende Wohnungstür (ggf. Zertifikat in der Zarge)	☐ ja	☐ nein
d) zentrale Schließanlage (ein Schlüssel für Haus- und Wohnungstür) (Mehrfachantworten möglich.)	☐ ja, mit Schlüssel	☐ nein
	☐ ja, mit Transponder	

Stellplätze, Garagen**25. Gibt es Stellplätze oder Garagenplätze für Autos, die zur Wohnung gehören und die der/die Mieter/-in - kostenfrei oder entgeltlich - nutzen kann?**

☐ ja, eine(n) ☐ ja, mehrere ☐ nein - **weiter mit Frage 27**

26. Wie werden Kosten für diesen Stellplatz/diese Stellplätze abgerechnet?

☐ in Grundmiete laut Frage 12. a) enthalten ☐ als Zuschlag zur Grundmiete laut Frage 12. a)
☐ über einen gesonderten Vertrag ☐ kostenfrei

Fenster, Wärmedämmung, Energieeffizienz**27. Was trifft auf die Fenster der Wohnung zu?**

☐ überwiegend zweifach verglast (zwei Scheiben, Standard) ☐ überwiegend dreifach verglast (drei Scheiben, höherer Standard) ☐ überwiegend einfach verglast (nur eine Scheibe, wenig Wärmeschutz)

28. Wurde ab 1995 am Gebäude Wärmedämmung angebracht?

	ja, zwischen 1995 und 2001	ja, zwischen 2002 und 2009	ja, ab 2010	nein	weiß nicht
a) Außenwand	☐	☐	☐	☐	☐
b) Dach	☐	☐	☐	☐	☐
c) Oberste Geschossdecke	☐	☐	☐	☐	☐
d) Kellerdecke/Kellerboden	☐	☐	☐	☐	☐
e) Heizungsleitungen	☐	☐	☐	☐	☐

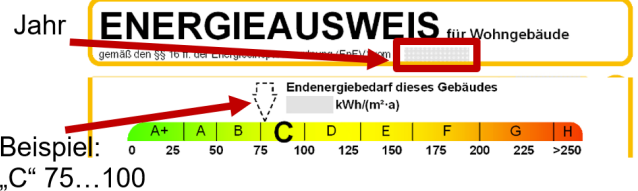
29. Liegt für das Gebäude ein Energieausweis vor?
(falls unbekannt, bitte bei der Hausverwaltung erfragen)

☐ ja, als Bedarfsausweis
☐ ja, als Verbrauchsausweis
☐ nein

Falls ein Energieausweis vorhanden ist:

30. In welchem Jahr wurde der Energieausweis ausgestellt?

31. Bitte tragen Sie den Kennbuchstaben (A+ bis H) für den Endenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch ein.



A 0...50 **B** 50...75 **C** 75...100 **D/E** 100...160 **F/G** 160...250 **H** >250

Alternativ können Sie den Endenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch auch ankreuzen.

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐





Stadt Leipzig
Sozialamt

Mietspiegelerhebung 2024

Ausfüllhinweise zum Fragebogen für Mieterinnen und Mieter



Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Befragung zum Leipziger Mietspiegel 2024!

Mit Ihrer Mitarbeit unterstützen Sie die Erstellung des qualifizierten Leipziger Mietspiegels 2024. Der Mietspiegel schützt Mieterinnen und Mieter vor möglicherweise willkürlichen Mieterhöhungen und leistet einen wichtigen Beitrag zur Dämpfung des Anstiegs der Mieten in unserer Stadt. Ihr ausgefüllter Fragebogen ist Teil einer breiten und repräsentativen Datenbasis, die eine fundierte Mietspiegelerstellung erst möglich macht.

Bitte beachten Sie, dass für die Erhebung zur Erstellung des Leipziger Mietspiegels eine Auskunftspflicht nach Art. 238 § 2 Abs. 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) für Mieter/-innen und Vermieter/-innen besteht. Eine nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilte Auskunft stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Diese Broschüre soll Sie beim Ausfüllen des Fragebogens unterstützen. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne unter **Tel. 0341-123 2888** oder unter **mietspiegel@leipzig.de** zur Verfügung.

Filterfragen 1 bis 4 – Ist Ihre Wohnung für den Mietspiegel relevant?

Nicht jede Wohnung darf für den Mietspiegel verwendet werden. Mit den Fragen 1 bis 4 wird herausgefunden, ob Ihre Wohnung in Frage kommt. Ist das nicht der Fall, endet die Befragung schon hier.

1. Nur Mietwohnungen kommen für den Mietspiegel in Frage. Sind Sie **Eigentümer/-in** oder **Untermieter/-in**, endet die Befragung hier. Senden Sie den Fragebogen trotzdem unbedingt an uns zurück.
2. Verschiedene Wohnformen dürfen nicht in den Mietspiegel einfließen, andere nur unter bestimmten Bedingungen. Einzelne, **entsprechend gekennzeichnete Angaben** können zum **Ende** der Befragung führen. Bitte kreuzen Sie **alle** Angaben an, die auf Ihre Mietwohnung zu treffen!
 - Wohnraum in **Alten- oder Pflegeheimen** sowie in **Studierenden- oder Jugendwohnheimen** kann generell **nicht** in den Mietspiegel einfließen.
 - Wohnraum eines **Trägers der Wohlfahrtspflege**: Menschen, die aus besonderen Gründen selbst keinen Wohnraum finden können, werden manchmal durch öffentliche Einrichtungen oder die Träger der Wohlfahrtspflege (z. B. Arbeiterwohlfahrt, Deutsches Rotes Kreuz) mit Wohnraum versorgt. Diese Mietverhältnisse können generell **nicht** in den Mietspiegel einfließen. Das betrifft z. B. von körperlicher oder geistiger Behinderung oder auch

Altersdemenz betroffene Menschen oder Personen, die obdachlos geworden sind und aus eigener Kraft keinen Mietvertrag bekommen und deshalb dringenden Wohnbedarf haben.

- Beispiele für **Werkwohnungen** sind auch Hausmeister- oder Dienstwohnungen. Diese können ggf. relevant für den Mietspiegel sein. Bitte den Fragebogen weiter ausfüllen.
- **Gefälligkeitsmiete:** Die vereinbarte Miete wurde bewusst niedriger festgesetzt. Beispiele sind Mietverhältnisse zwischen Verwandten oder Mietverhältnisse, in denen finanzielle Vorleistungen oder eine Modernisierung durch den Mieter bzw. die Mieterin erfolgt sind. Eine Mietminderung aufgrund von Mängeln zählt **nicht** als Gefälligkeitsmiete.

3. Hier stellen wir Ihnen einige weitere Fragen zu möglichen Besonderheiten Ihres Mietverhältnisses. Auch hier können einzelne, **entsprechend gekennzeichnete Angaben** zum **Ende** der Befragung führen. In allen anderen Fällen können Sie im Fragebogen fortfahren.
- a) Bei einem **Indexmietvertrag** wird die Miete maximal einmal jährlich gemäß dem Verbraucherpreisindex erhöht und entwickelt sich damit parallel zu den Lebenshaltungskosten.
 - b) Bei einem **Staffelmietvertrag** sind Zeitpunkte und Beträge der Mieterhöhungen bereits im Vorfeld vereinbart.
 - c) Wird die Wohnung von **mehreren Mietparteien** genutzt (z. B. bei WG's) und hat jede/-r Mieter/-in einen **eigenen Mietvertrag**, **endet** die Befragung. Gibt es für die WG einen **gemeinsamen Mietvertrag**, können Sie **fortfahren**.

- d) Geben Sie hier bitte an, ob Teile der Wohnung **gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt** werden (d. h. die Erlaubnis zur gewerblichen Nutzung muss im Mietvertrag erwähnt sein). Ein häusliches Arbeitszimmer und die Nutzung als Home-Office sind hier **nicht gemeint**.
- e) Geben Sie hier an, ob die Wohnung **möbliert** oder **teilmöbliert** vermietet wurde. Einbauküche bzw. Einbauschränke gelten **nicht** als Möblierung oder Teilmöblierung.
- f) Nicht gemeint sind hier befristete Mietverträge. Bei einer **Überlassung zum vorübergehenden Gebrauch** darf die Überlassung des Wohnraums nur von kurzer Dauer sein und muss einen zeitlich befristeten sogenannten Sonderbedarf abdecken wie Arbeitseinsatz, Urlaub, Tagung, Messe, Fortbildung, Kur und Ähnliches. In solchen Fällen haben Mieter/-innen ihren Lebensmittelpunkt woanders. In diesen Fällen **endet** die Befragung.
- g) Es gibt **Beträge, die in der Grundmiete enthalten sind**, die jedoch nicht genau ausgewiesen werden können. Beispiele sind z. B. Serviceleistungen, etwa beim betreuten Wohnen, Heizkosten oder umlagefähige Betriebskosten oder die Miete für sonstige Räume oder Flächen. In diesen Fällen **endet** die Befragung. Wenn diese Beträge aus der Miete herausgerechnet werden können, können Sie die Befragung **fortsetzen**.

Letzte Mietänderung:

In den Mietspiegel können nur Mietwohnungen eingehen, bei denen die Miete **in den vergangenen sechs Jahren vereinbart oder geändert wurde**. Das ist in der Regel dann der Fall, wenn Sie die Wohnung in den vergangenen sechs Jahren neu angemietet haben oder in den letzten sechs Jahren eine Mieterhöhung (gemeint ist eine Erhöhung der Grundmiete, nicht der Betriebs- oder Heizkosten) erhalten haben. Hierauf beziehen sich die folgenden Fragen:

4. a) Tragen Sie hier ein, wann Ihr Mietverhältnis begann (TT.MM.JJJJ). Das genaue Datum finden Sie in Ihrem Mietvertrag. Beispiel: 01.04.2002
- b) Hat sich Ihre Grundmiete (Nettokaltmiete) seit diesem Mietbeginn geändert, tragen Sie dies hier ein (TT.MM.JJJJ). Beispiel: 01.09.2022

Auch wenn einer der obenstehenden Gründe auf Ihre Wohnung zutrifft und diese damit nicht für den Mietspiegel relevant ist, benötigen wir Ihre Rückmeldung:

- **Ihre Auskunftspflicht ist erst erfüllt, wenn eine Rückmeldung von Ihnen vorliegt.**
- Bitte senden Sie uns den ausgefüllten Fragebogen zurück oder teilen Sie uns unter **Tel. 0341-123 2888** oder **mietspiegel@leipzig.de** unter Angabe Ihres Kennwortes mit, welches Ausschlusskriterium auf Ihre Wohnung zutrifft.

Fragen zum Gebäude und zur Wohnung – Fragen 5 bis 10

Im Folgenden werden zu einigen ausgewählten Fragen Hinweise gegeben.

5. **Baujahr:** Geben Sie hier das Jahr der **Fertigstellung des Gebäudes** an.
Bei Altbauten ist auch nach grundlegender Modernisierung der Wohnung das **ursprüngliche** Baujahr des Hauses anzugeben. Nur bei Häusern, die völlig zerstört und neu aufgebaut wurden, ist das Jahr des Wiederaufbaus anzugeben.
Wenn Ihr Wohngebäude früher anderweitig genutzt wurde (z. B. ehemalige Fabriken, Bürogebäude etc.), geben Sie das Jahr an, in dem der Um- oder Ausbau zu Wohnraum erfolgt ist.
Wenn Sie das Baujahr Ihres Hauses nicht kennen, erkundigen Sie sich bitte bei Ihrer Hausverwaltung oder kreuzen Sie *weiß nicht* an.
6. **Plattenbauten** sind Gebäude, die komplett oder überwiegend in Betonfertigteilbauweise, Streifenbauweise oder Modulen aus Betonfertigteilen (Wände und Decken) errichtet wurden. Diese Gebäude können in unterschiedlichen Baualtersklassen vorkommen.
Stark verbreitet ist die Plattenbauweise in Gebäuden, die zwischen 1961 und 1991 errichtet wurden (z. B. Bauwerkstyp WBS 70, P2, Wohnhochhäuser WHH, QP, Bauwerkstypen 8 kN, 8 kN Q 3 A, Q6, L4, 11 kN, 20 k).

7. Eine Wohnung gilt als **Erstbezug nach grundlegender Sanierung**, wenn mindestens **drei der sechs genannten Merkmale direkt vor Ihrem Einzug** erneuert wurden:

Sanitärausstattung

Fußboden

Innentüren

Elektroinstallation

Fenster

Heizkörper

Nicht gemeint sind reguläre Instandhaltungsmaßnahmen, wie zum Beispiel das Streichen von Fenstern oder Heizkörpern.

8. Wie viele **Geschosse** hat das Haus über dem Erdgeschoss?

Ein eventuell vorhandenes Souterrain (Kellerwohnung) zählt **nicht** als Geschoss.

Zählung siehe Beispielbild: Hier handelt es sich um 3 Geschosse.

9. Geschoss, in dem die Wohnung liegt:

- Sie wohnen im **Erdgeschoss oder Hochparterre**?

Dann tragen Sie eine **0** ein.

- Sie wohnen in der **1. Etage**, also im 1. Obergeschoss? Tragen Sie eine **1** ein. (2 für 2. Etage, 3 für 3. Etage usw.)

- Sie wohnen in einer **Souterrainwohnung** (Kellerwohnung) oder im **Dachgeschoss**?

Dann kreuzen Sie dies entsprechend an.

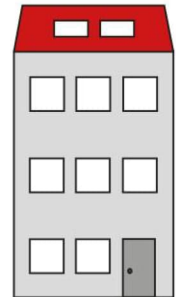
Erstreckt sich die Wohnung über mehrere Geschosse, tragen Sie bitte das Geschoss ein, wo sich **der Eingang der Wohnung befindet** (etwa bei Maisonette- und Galeriewohnungen).

3. Geschoss
(ausgebautes
Dach)

2. Geschoss

1. Geschoss

Erdgeschoss
(0)



Fragen zu Wohnfläche und Miete – Fragen 11 bis 13

Diese Angaben sind zentral für den Mietspiegel. Bitte machen Sie genaue Angaben und stützen Sie sich dabei auf den **Mietvertrag**, ggf. der letzten Mitteilung einer Mietänderung und die **letzte Betriebskostenabrechnung**.

- 11.a) Grundmiete im Oktober 2024:** Ermitteln Sie anhand des Mietvertrages bzw. der letzten Mitteilung einer Mietänderung die aktuelle Höhe der **Grundmiete ohne Berücksichtigung der Heiz- und Betriebskosten** (monatlicher Abschlag für Heizung, Wasser etc.) **sowie weiterer Nebenkosten** (Kosten für Einbauküche, Garage, Stellplatz, Gartenanteile), aber einschließlich eines möglichen Modernisierungszuschlages. Mögliche Mietminderungen werden nicht abgezogen!

11.b-c)

Die aktuelle Höhe der **Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung** können Sie der **letzten Betriebskostenabrechnung** bzw. der letzten Mitteilung einer Mietänderung entnehmen. Liegt noch keine Betriebskostenabrechnung vor oder ist die Höhe der Vorauszahlung seit dem Einzug unverändert, finden Sie die nötigen Angaben im Mietvertrag.

- 11.d)** Teilweise erfolgt die Vorauszahlung für die Heiz- und Betriebskosten **in einer Summe**. In diesen Fällen tragen Sie den Betrag in das Feld **Nebenkostenvorauszahlung insgesamt** ein und lassen die Felder Heizkostenvorauszahlung und Betriebskostenvorauszahlung leer.

Wird Ihre Wohnung dezentral beheizt (z. B. über Kohleofen oder Nachtspeicheröfen) und zahlen Sie deshalb keine Vorauszahlung auf die Heizkosten an den Vermieter, tragen Sie im Feld Heizkosten eine 0 (Null) ein. In Ausnahmefällen werden für die Kaltwasserkosten separate Vorauszahlungen geleistet. Diese rechnen Sie bitte zu den Betriebskosten hinzu.

12. Geben Sie die **Fläche der Wohnung in m²** als ganze Zahl **ohne Nachkommastellen** an.
13. Küche, Bad, WC, Abstellraum und Flur zählen **nicht** als Wohnraum, eine offene, "amerikanische" Küche zählt als Teil des Wohnraums, in den sie übergeht. Bei Angabe von halben Räumen im Mietvertrag runden Sie bitte auf ganze Zahlen auf, wenn der halbe Raum größer als 6 m² ist. Eine Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer (sowie Küche, Bad und Flur, die nicht mitgezählt werden) wäre folglich eine 3-Raum-Wohnung.

Zustand des Wohngebäudes – Frage 14

14. Beurteilen Sie hier bitte den **Zustand des Wohngebäudes** mit der folgenden Skala:

Durchgehend gepflegt, sehr 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.*

Eher gepflegt, 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.*

Eher ungepflegt, erneuerungsbedürftig: Schäden und Abnutzungserscheinungen sind umfangreich, so dass die Funktionsweise teilweise beeinträchtigt ist. Größere Ausbesserungsarbeiten und Reparaturen sind zeitnah notwendig. **Beispiel:** *Die Dichtungen der Fenster sind spröde und verschlissen, so dass spürbare Nachteile (Windzug, Kälte) für den Mieter vorhanden sind.*

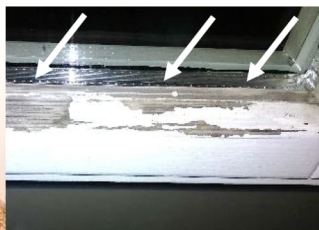
Sehr ungepflegt, umfassender Erneuerungsbedarf: Schäden und Abnutzungserscheinungen sind so umfangreich, dass die Funktionsweise stark beeinträchtigt ist. Es besteht Sanierungsbedarf. **Beispiel:** *Ein Außenbereich ist derart vernachlässigt bzw. verwahrlost, dass eine Nutzung durch den Mieter nicht mehr zumutbar ist. Pflegemaßnahmen (Rasenmähen, Zaunanstrich) reichen zur Beseitigung des Mangels nicht mehr aus.*



durchgehend gepflegt,
sehr gut erhalten
Beispiel Außenbereich



eher gepflegt, zum Teil er-
neuerungsbedürftig
Eingangsbereich



eher ungepflegt,
erneuerungsbedürftig
Beispiel Fenster



sehr ungepflegt, umfassen-
der Erneuerungsbedarf
Beispiel Fassade

Fragen zur Ausstattung der Wohnung – Fragen 15 bis 32

Wichtig: Es dürfen nur Ausstattungsmerkmale angegeben werden, die **vom Vermieter/von der Vermieterin gestellt** worden sind. Von Ihnen als Mieter/-in auf eigene Kosten geschaffene oder veränderte Ausstattungsgegenstände der Wohnung sind nicht anzukreuzen. Nähere Angaben können Sie gegebenenfalls dem Wohnungsübergabeprotokoll entnehmen.

Heizung, Elektrik, Sanitär – Fragen 15 bis 18

- 15** Bitte kreuzen Sie nur *ja* an, wenn **alle Wohnräume** über eine fest installierte Heizung verfügen. Küche, Bad, WC, Flur oder Loggia zählen **nicht** als Wohnraum.
- 16** Kreuzen Sie hier **alle** Heizungsarten an, die auf Ihre Wohnung zutreffen.
- 17** Hier ist der Energieträger gefragt, der **überwiegend** zur Heizung der Wohnung genutzt wird. Wird Ihre Wohnung überwiegend über eine Wärmepumpe beheizt, kreuzen Sie dies bitte an. Dass die Wärmepumpe zum Betrieb Strom benötigt, ist hierbei unerheblich.
- 18** Kreuzen Sie hier **alle** Arten der Warmwasserbereitung an, die auf Ihre Wohnung zutreffen.

Küche – Frage 19

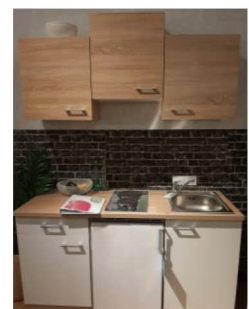
- 19.** Eine **offene, „amerikanische“ Küche** ist eine Küche, die sich nicht in einem separaten Raum befindet, sondern in den Wohnraum integriert ist. Die Größe einer amerikanischen Küche bezieht sich **nur auf die Größe des Küchenbereiches** (nicht des Wohnbereichs). Ein Küchenraum, der nur durch einen Durchgang (ohne Tür) zum Wohnbereich geöffnet wurde, ist **keine** amerikanische Küche.

Bei einer amerikanischen Küche wird **„Fenster oder Balkontür in der Küche bzw. im Küchenbereich vorhanden“** nur mit „ja“ beantwortet, wenn in diesem Küchenbereich ein **zusätzliches Fenster** vorhanden ist. Das Fenster im Wohnbereich ist dabei **nicht** gemeint. Es müssten also mindestens zwei Fenster oder Balkontüren in diesem Raum vorhanden sein.

Eine **Einbauküche** ist dann anzugeben, wenn Sie vom Vermieter gestellt wird und aus fest montierten Küchenmöbeln inklusive Elektrogeräten besteht.

Eine **Miniküche bzw. Pantryküche** ist eine sehr kleine Küche, die in der Regel in einem Bauelement über die erforderliche minimale Grundausstattung einer Küche verfügt.

Wenn Sie einen monatlichen Betrag für die gestellte Küchenausstattung zahlen, geben Sie diesen bitte nur an, wenn er nicht bereits in der Grundmiete (Frage 11. a) enthalten ist.



Beispiel Pantry-/Miniküche

Bad/Toilette – Fragen 20 bis 22

20. Hier wird zunächst die **Anzahl** der Bäder in der Wohnung erfragt. Die folgenden Angaben zur Badausstattung beziehen sich dann ausschließlich auf das **Hauptbad**. Das Hauptbad ist bei mehreren Bädern das größte bzw. das am besten ausgestattete Bad.
21. **Nässeschutz**: Fliesen oder ein gleichwertiger Wandbelag, der gegen Nässe schützt, sind mindestens im Bereich von Dusche, Badewanne und Waschbecken vorhanden. Der Badfußboden ist gefliest oder mit einem gleichwertigen nässeunempfindlichen Belag geschützt.

Eine **bodengleiche/ebenerdige Dusche** ist eine schwellenlos (max. 2 cm Schwellen) begeh- und befahrbare Dusche.

Mit vom Vermieter/von der Vermieterin **gestellten Badezimmermöbeln** sind fest installierte Möbel, etwa eine Waschtischanlage oder Ähnliches gemeint. Ein Spiegelschrank alleine ist nicht ausreichend.



Zusätzliche Haltegriffe sind Hilfsmittel, die die selbständige Benutzung des Badezimmers für mobilitätseingeschränkte Personen erleichtern. Sie sind nur anzugeben, wenn Sie **vom Vermieter/von der Vermieterin gestellt** wurden.

Ein **Bidet** ist ein Sitzwaschbecken, das im Bad **zusätzlich** zum Wasch- bzw. Toilettenbecken vorhanden ist.

Ein **unverkleideter Spülkasten** ist **sichtbar** und nicht in die Wand eingebaut.

22. Eine **Gästetoilette** ist ein zusätzlicher Raum mit Toilette außerhalb des Bads.

Ausstattungsmerkmale der einzelnen Wohnräume – Frage 23 bis 26

23. **Bitte definieren Sie zunächst die Räume Ihrer Wohnung, außer Küche und Bad. Diese Definition ist notwendig, damit später die Ausstattung für jeden Wohnraum erfragt werden kann.** (Datenschutzhinweis: Wofür Sie die Räume tatsächlich nutzen, ist für die Erhebung nicht relevant und wird nicht ausgewertet. Durch die Definition in Frage 23 soll Ihnen das Ausfüllen der Fragen 24 und 26 erleichtert werden.)
24. Hier wird der **überwiegende Bodenbelag in den Wohnräumen** erfragt. Küche, Bad, WC und Flur zählen **nicht** als Wohnraum. Ausschlaggebend ist im Zweifel der Belag, der die größte Fläche im jeweiligen Raum einnimmt.

Vinylbelag ist ein sehr strapazierfähiger Fußbodenbelag. Er besteht 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. Dieser wird in Rollen verlegt und ist weniger strapazierbar.



Beispiel für Vinylbelag

Holzdielen meinen als nutzbaren Bodenbelag aufgearbeitete Dielen. Nicht gemeint sind Holzdielen, die den Rohboden bilden. In diesem Fall wäre *kein gestellter Bodenbelag* auszuwählen.

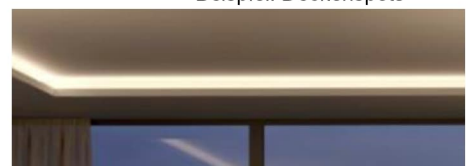
25. Geben Sie anschließend noch an, welcher Bodenbelag in den **Wohnräumen insgesamt** überwiegt.

26. **Deckenspots** sind meist kleine LED-Leuchten, die direkt in die Decke eingebaut werden.



Beispiel: Deckenspots

Bei **indirekter Beleuchtung** wird der Raum durch die Reflektion einer Lichtquelle erhellt. Das Licht blendet nicht und soll eine behagliche Stimmung erzeugen.



Beispiel: indirekte Deckenbeleuchtung

Mit **Rollläden/Jalousien** sind solche Verdunkelungsmöglichkeiten gemeint, die nur **außen** an den Fenstern montiert sind.



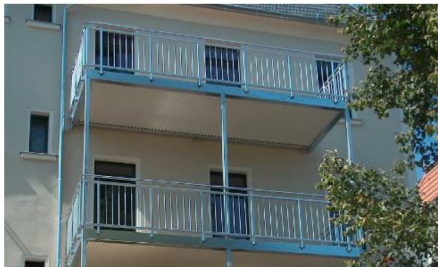
Beispiel: Jalousien und Rollläden

Wenn Sie Ihre Wohnung **möbliert oder teilmöbliert** gemietet haben, geben Sie hier bitte an, welche Räume vom Vermieter möbliert wurden. Eine vom Vermieter gestellte Einbauküche oder Einbauschränke in den Wohnräumen sind hier nicht gemeint.

Weitere Ausstattungsmerkmale – Frage 27 bis 29

- 27. Balkon, Terrasse, Loggia, Wintergarten:** Wenn vorhanden, geben Sie die beiden größten an. Sind z. B. ein Wintergarten mit 30 m², eine Terrasse mit 20 m² und ein Balkon mit 6 m² vorhanden, dann tragen Sie die Fläche für den Wintergarten bei Frage 27 a) und die Fläche für die Terrasse bei Frage 27 b) ein. Bei Frage 27 c) setzen Sie für den weiteren Balkon ein Kreuz, ohne die Fläche anzugeben.

Bildbeispiele:



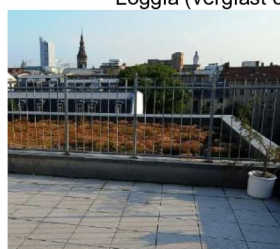
Balkon (verglast oder unverglast)



Loggia (verglast oder unverglast)



Wintergarten (immer verglast)



Dachterrasse



Terrasse

Stadt Leipzig, Sozialamt

17

28. Weitere Ausstattungsmerkmale

- 28. a)** Eine **Wechsel- oder Gegensprechanlage** zwischen Ihrer Haustür und Ihrer Wohnung kann mit oder ohne Bildübertragung (Video) ausgestattet sein.

Beispiel: Videosprechanlage
An der Haustür sind eine Kamera und in der Wohnung ein Monitor installiert.



- 28. c)** Gemeint sind Einbauschränke, die z.B. in einer Nische als Stauraum dienen. Diese müssen über eine Tür verfügen. Nicht gemeint sind reine Regalbretter oder eine Abtrennung durch Vorhänge, Jalousien oder Ähnliches.

- 28. e)** **Elektroleitungen** können über Putz, meist in einem Kabelkanal, liegen. Wenn die Elektroleitungen über Putz oder in einem Kabelkanal liegen, kreuzen Sie bitte *ja* an.

Nicht gemeint ist der Fall, dass Sie selbstständig Kabel verlegt haben, zum Beispiel um die Position einer Deckenlampe zu verändern.

Auch **Sanitärleitungen** (Wasser-/Abwasserleitungen) können sichtbar über Putz verlegt sein. Kreuzen Sie dann bitte *ja* an.



Beispiel: sichtbar verlaufende
Wasserleitung in einem Bad.

Nicht gemeint sind Leitungen von bzw. zu Heizkörpern, die sichtbar über Putz verlaufen. Kreuzen Sie in dem Fall bitte *nein* an.

Beispiel: sichtbar verlaufende
Zuleitung zum Heizkörper.

Diese gelten **NICHT** als Leitungen,
die über Putz verlaufen.



- 29. a-c) Wenn abschließbar:** Es spielt keine Rolle, in welcher Form der Keller, der Abstellraum oder der Fahrradunterstand gesichert sind (Türschloss, Vorhängeschloss etc.). Die Räume sind vor Zutritt Dritter geschützt.
- 29. f)** Bitte kreuzen Sie *ja* an, wenn Sie die Möglichkeit haben, einen Mietergarten zu mieten, zu pachten oder Sie ihn kostenlos nutzen dürfen.
- 31.** Es ist unerheblich, ob es sich um einen **Stellplatz** unter freiem Himmel, einen überdachten Stellplatz, eine Garage oder einen Tiefgaragenplatz handelt.

Fragen zur Wohnumgebung – Frage 33 bis 34

Die folgenden Fragen beziehen sich auf Ihre **Wohnumgebung**. Damit ist der Bereich gemeint, der sich nach allen Seiten **in Sichtweite an Ihr Wohnhaus anschließt**, also straßenseitig als auch an den Seiten bzw. der Rückseite des Gebäudes. Die Beispiele auf der nächsten Seite dienen als Einschätzungshilfe.

Temporäre Einschränkungen des Gesamtbildes der Wohnumgebung, wie etwa Baustellen, Graffiti an Gebäuden oder Ähnliches, sollten **nicht** in die Bewertung einfließen.



durchgehend gepflegt, Nachbargebäude neu gebaut/
vollständig saniert



überwiegend gepflegt, Nachbargebäude neu gebaut/
überwiegend saniert



wenig gepflegt, Nachbargebäude überwiegend unsaniert



ungepflegt, fast ausschließlich unsanierte bzw.
verfallene Gebäude

34. a) Als **Durchgangsstraße** wird hier jede Straße verstanden, die in beiden Richtungen in eine andere Straße einmündet und die nicht per Verkehrsschild für den Durchgangsverkehr gesperrt ist.

Bitte kreuzen Sie nur dann *trifft zu* an, wenn die Straße stark befahren ist. Normaler, zu erwartender Anliegerverkehr gilt nicht als starker Verkehr.

34.f) Mit **Einzelhandel** sind Geschäfte gemeint, in denen Waren an den Endkunden verkauft werden, zum Beispiel Lebensmittelmärkte, Backwaren-, Bekleidungs-, Spielwaren- oder Elektronikgeschäfte oder Apotheken. Zur **Gastronomie** gehören zum Beispiel Gaststätten, Bars, Bistros, Hotels, Pensionen oder Kneipen. Mit **Handwerk** sind zum Beispiel Betriebe in ihrem Haus gemeint, wie beispielsweise eine Fahrradwerkstatt, Friseur, Tischler, Raumausstatter, Autowerkstatt oder Fleischerei (Herstellung der Produkte).

Informationen zur Vermietung und zum Mietverhältnis – Fragen 35 bis 37

Für die Mietspiegelerhebung 2024 werden zu jeder ausgewählten Wohnung sowohl Mieter/-in als auch Vermieter/-in befragt. Um den/die Vermieter/-in zu Ihrer Wohnung korrekt zu identifizieren, ist es notwendig, dass Sie am Ende des Fragebogens Namen und Anschrift angeben.

Wenn Sie die Daten des Vermieters/der Vermieterin nicht kennen, erfragen Sie diese bitte bei Ihrer Hausverwaltung.

Achtung: Die Namen und Anschriften des Mieters/der Mieterin sowie des Vermieters/der Vermieterin zählen zu den Auskunftspflichten nach Art. 238 § 2 EGBGB und sind verpflichtend anzugeben.

- 35. Bitte geben Sie hier Name und Vorname(n) eines Mieters oder einer Mieterin an, der oder die als Mietpartei im (Haupt-)Mietvertrag benannt ist. Wir benötigen diese Information, um dem Vermieter eine eindeutige Identifikation der ausgewählten Wohnung zu ermöglichen.
- 36. Diese Liste enthält eine Vorauswahl bedeutender Vermieter/-innen in Leipzig.
- 37. Wenn Ihr Vermieter/Ihre Vermieterin in Frage 36 nicht aufgeführt ist, geben Sie Name, ggf. die Firma sowie die Anschrift bitte vollständig hier an.

Die Angabe der Kontaktdaten (Telefon und Email-Adresse) ist freiwillig.

Erstellt: Stadt Leipzig,
Sozialamt
Redaktion: Franziska Seifert
Autoren: Michael Naber, Dr. Andrea Schultz,
Martin Waschipky, Tina Greiner,
Franziska Seifert

Auskünfte zum Mietspiegel:
Tel.: 0341-123 2888
E-Mail: mietspiegel@leipzig.de
www.leipzig.de/mietspiegel

Alle Rechte vorbehalten.
Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Sozialamts 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.



Stadt Leipzig
Sozialamt

Mietspiegelerhebung 2024

Ausfüllhinweise zum Fragebogen für Vermieterinnen und Vermieter



Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Befragung zum Leipziger Mietspiegel 2024!

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch Ihre Mitarbeit kann der nächste qualifizierte Leipziger Mietspiegel erstellt werden. Hierzu werden sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Vermieterinnen und Vermieter befragt.

Bitte beachten Sie, dass für die Erhebung zur Erstellung des Leipziger Mietspiegels eine Auskunftspflicht nach Art. 238 § 2 Abs. 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) für Mieter/-innen und Vermieter/-innen besteht. Eine nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilte Auskunft stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Diese Broschüre soll Sie beim Ausfüllen des Fragebogens unterstützen. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne unter **Tel. 0341-123 2888** oder unter **mietspiegel@leipzig.de** zur Verfügung.

Achtung:

Falls Sie mehrere Wohnungen vermieten, erkennen Sie die für die Befragung ausgewählte Wohnung über die angegebene Adresse und den Namen Ihrer Mieterin/Ihres Mieters.

Falls Sie Fragebögen für mehrere Wohnungen erhalten haben, achten Sie bitte darauf, dass sich Ihre Angaben jeweils auf die zu Beginn des Fragebogens benannte Wohnung beziehen.

Filterfragen 1 bis 5 – Ist die ausgewählte Wohnung für den Mietspiegel relevant?

Nicht jede Wohnung darf für den Mietspiegel verwendet werden. Mit den Fragen 1 bis 5 wird herausgefunden, ob die Wohnung in Frage kommt. Ist das nicht der Fall, endet die Befragung schon hier.

1. Nur vermietete Wohnungen kommen für den Mietspiegel in Frage. Sind Sie **selbstnutzender Eigentümer oder selbstnutzende Eigentümerin**, endet die Befragung hier. Als Verwalter/-in können Sie den Fragebogen für den Vermieter/die Vermieterin ausfüllen.
2. Verschiedene Wohnformen dürfen nicht in den Mietspiegel einfließen, andere nur unter bestimmten Bedingungen. Einzelne, **entsprechend gekennzeichnete Angaben** können zum **Ende** der Befragung führen. Bitte kreuzen Sie **alle** Angaben an, die auf die ausgewählte Mietwohnung zutreffen!
 - Wohnraum in **Alten- oder Pflegeheimen** sowie in **Studierenden- oder Jugendwohnheimen** kann generell **nicht** in den Mietspiegel einfließen.
 - Wohnraum eines **Trägers der Wohlfahrtspflege**: Menschen, die aus besonderen Gründen selbst keinen Wohnraum finden können, werden manchmal durch öffentliche Einrichtungen oder die Träger der Wohlfahrtspflege (z. B. Arbeiterwohlfahrt, Deutsches Rotes Kreuz) mit Wohnraum versorgt. Diese Mietverhältnisse können generell **nicht** in den Mietspiegel einfließen. Das betrifft z. B. von körperlicher oder geistiger Behinderung oder auch

Altersdemenz betroffene Menschen oder Personen, die obdachlos geworden sind und aus eigener Kraft keinen Mietvertrag bekommen und deshalb dringenden Wohnbedarf haben.

- Beispiele für **Werkswohnungen** sind auch Hausmeister- oder Dienstwohnungen. Diese können ggf. relevant für den Mietspiegel sein. Bitte den Fragebogen weiter ausfüllen.
- **Gefälligkeitsmiete:** Die vereinbarte Miete wurde bewusst niedriger festgesetzt. Beispiele sind Mietverhältnisse zwischen Verwandten oder Mietverhältnisse, in denen finanzielle Vorleistungen oder eine Modernisierung durch den Mieter bzw. die Mieterin erfolgt sind. Eine Mietminderung aufgrund von Mängeln zählt **nicht** als Gefälligkeitsmiete.

3. Hier stellen wir Ihnen einige weitere Fragen zu möglichen Besonderheiten des Mietverhältnisses. Auch hier können einzelne, **entsprechend gekennzeichnete Angaben** zum **Ende** der Befragung führen. In allen anderen Fällen können Sie im Fragebogen fortfahren.
- a) Bei einem **Indexmietvertrag** wird die Miete maximal einmal jährlich gemäß dem Verbraucherpreisindex erhöht und entwickelt sich damit parallel zu den Lebenshaltungskosten.
 - b) Bei einem **Staffelmietvertrag** sind Zeitpunkte und Beträge der Mieterhöhungen bereits im Vorfeld vereinbart.
 - c) Wird die Wohnung von **mehreren Mietparteien** genutzt (z. B. bei WG's) und hat jede/-r Mieter/-in einen **eigenen Mietvertrag**, **endet** die Befragung. Gibt es für die WG einen **gemeinsamen Mietvertrag**, können Sie **fortfahren**.

Stadt Leipzig, Sozialamt

3

- d) Geben Sie hier bitte an, ob Teile der Wohnung **gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt** werden (d. h. die Erlaubnis zur gewerblichen Nutzung muss im Mietvertrag erwähnt sein). Ein häusliches Arbeitszimmer und die Nutzung als Home-Office sind hier **nicht gemeint**.
- e) Geben Sie hier an, ob die Wohnung **möbliert** oder **teilmöbliert** vermietet wurde. Einbauküche bzw. Einbauschränke gelten **nicht** als Möblierung oder Teilmöblierung.
- f) Nicht gemeint sind hier befristete Mietverträge. Bei einer **Überlassung zum vorübergehenden Gebrauch** darf die Überlassung des Wohnraums nur von kurzer Dauer sein und muss einen zeitlich befristeten sogenannten Sonderbedarf abdecken wie Arbeitseinsatz, Urlaub, Tagung, Messe, Fortbildung, Kur und Ähnliches. In solchen Fällen haben Mieter/-innen ihren Lebensmittelpunkt woanders. In diesen Fällen **endet** die Befragung.
- g) Es gibt **Beträge, die in der Grundmiete enthalten sind**, die jedoch nicht genau ausgewiesen werden können. Beispiele sind z. B. Serviceleistungen, etwa beim betreuten Wohnen, Heizkosten oder umlagefähige Betriebskosten oder die Miete für sonstige Räume oder Flächen. In diesen Fällen **endet** die Befragung. Wenn diese Beträge aus der Miete herausgerechnet werden können, können Sie die Befragung **fortsetzen**.
- h) Wenn zum Stichtag 1. Oktober 2024 eine Mietpreisbindung für die Wohnung besteht, z. B. im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, **endet** die Befragung.

Letzte Mietänderung:

In den Mietspiegel können nur Mietwohnungen eingehen, bei denen die Miete **in den vergangenen sechs Jahren vereinbart oder geändert wurde**. Das ist in der Regel dann der Fall, wenn das Mietverhältnis in den vergangenen sechs Jahren neu geschlossen wurde oder in den letzten sechs Jahren eine Mieterhöhung (gemeint ist eine Erhöhung der Grundmiete, nicht der Betriebs- oder Heizkosten) vereinbart wurde. Hierauf beziehen sich die folgenden Fragen:

4. a) Tragen Sie hier ein, wann das Mietverhältnis begann (TT.MM.JJJJ). Beispiel: 01.04.2002
b) Hat sich die Grundmiete (Nettokaltmiete) seit diesem Mietbeginn geändert, tragen Sie dies hier ein (TT.MM.JJJJ). Beispiel: 01.09.2022
5. Falls im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses die Grundmiete erhöht wurde, geben Sie hier bitte die Grundlage an, auf der die letzte Erhöhung vorgenommen wurde.

Auch wenn einer der obenstehenden Ausschlussgründe auf die von Ihnen vermietete Wohnung zutrifft und diese damit nicht für den Mietspiegel relevant ist, benötigen wir Ihre Rückmeldung:

- **Ihre Auskunftspflicht ist erst erfüllt, wenn eine Rückmeldung von Ihnen vorliegt.**
- Bitte senden Sie uns den ausgefüllten Fragebogen zurück oder teilen Sie uns unter **Tel. 0341-123 2888** oder **mietspiegel@leipzig.de** unter Angabe Ihres Kennwortes mit, welches Ausschlusskriterium auf die Wohnung zutrifft.

Fragen zum Gebäude und zur Wohnung – Fragen 6 bis 11

Im Folgenden werden zu einigen ausgewählten Fragen Hinweise gegeben.

6. **Baujahr:** Geben Sie hier das Jahr der **Fertigstellung des Gebäudes** an.
Bei Altbauten ist auch nach grundlegender Modernisierung der Wohnung das **ursprüngliche** Baujahr des Hauses anzugeben. Nur bei Häusern, die völlig zerstört und neu aufgebaut wurden, ist das Jahr des Wiederaufbaus anzugeben.
Wenn das Wohngebäude früher anderweitig genutzt wurde (z. B. ehemalige Fabriken, Bürogebäude etc.), geben Sie das Jahr an, in dem der Um- oder Ausbau zu Wohnraum erfolgt ist.
7. **Plattenbauten** sind Gebäude, die komplett oder überwiegend in Betonfertigteilbauweise, Streifenbauweise oder Modulen aus Betonfertigteilen (Wände und Decken) errichtet wurden. Diese Gebäude können in unterschiedlichen Baualtersklassen vorkommen.

Stark verbreitet ist die Plattenbauweise in Gebäuden, die zwischen 1961 und 1991 errichtet wurden (z. B. Bauwerkstyp WBS 70, P2, Wohnhochhäuser WHH, QP, Bauwerkstypen 8 kN, 8 kN Q 3 A, Q6, L4, 11 kN, 20 k).

8. Eine Wohnung gilt als **Erstbezug nach grundlegender Sanierung**, wenn mindestens **drei der sechs genannten Merkmale direkt vor dem Beginn des aktuellen Mietverhältnisses** erneuert wurden:

Sanitärausstattung

Fußboden

Innentüren

Elektroinstallation

Fenster

Heizkörper

Nicht gemeint sind reguläre Instandhaltungsmaßnahmen, wie zum Beispiel das Streichen von Fenstern oder Heizkörpern.

11. **Maisonettewohnung:** Wohnung über zwei Etagen mit einer Treppe innerhalb der Wohnung
Galeriewohnung: Wohnung über zwei Etagen, die obere offene Ebene hat jedoch nicht die Größe der unteren Wohnebene

Loft: Wohnung, die durch aufwändige Renovierung und Modernisierung in ehemaligen alten Fabrikgebäuden bzw. Industriehallen entstanden ist

Penthaus: Wohnung in einem freistehenden Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses mit umlaufender Terrasse

Fragen zu Wohnfläche und Miete – Fragen 12 bis 14

Diese Angaben sind zentral für den Mietspiegel. Bitte machen Sie genaue Angaben und stützen Sie sich dabei auf den **Mietvertrag**, ggf. der letzten Mitteilung einer Mietänderung und die **letzte Betriebskostenabrechnung**.

- 12.a) **Grundmiete im Oktober 2024:** Ermitteln Sie anhand des Mietvertrages bzw. der letzten Mitteilung einer Mietänderung die aktuelle Höhe der **Grundmiete ohne Berücksichtigung der Heiz- und Betriebskosten** (monatlicher Abschlag für Heizung, Wasser etc.) **sowie weiterer Nebenkosten** (Kosten für Einbauküche, Garage, Stellplatz, Gartenanteile), aber einschließlich eines möglichen Modernisierungszuschlages. Mögliche Mietminderungen werden nicht abgezogen!

12.b-c)

Geben Sie hier die aktuelle Höhe der **Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung** an. Liegt noch keine Betriebskostenabrechnung vor oder ist die Höhe der Vorauszahlung seit dem Einzug unverändert, entnehmen Sie die nötigen Angaben dem Mietvertrag.

- 12.d) Teilweise erfolgt die Vorauszahlung für die Heiz- und Betriebskosten **in einer Summe**. In diesen Fällen tragen Sie den Betrag in das Feld **Nebenkostenvorauszahlung insgesamt** ein und lassen die Felder Heizkostenvorauszahlung und Betriebskostenvorauszahlung leer.

Wird die Wohnung dezentral beheizt (z. B. über Kohleofen oder Nachtspeicheröfen) und erfolgt deshalb keine Vorauszahlung auf die Heizkosten durch den Mieter, tragen Sie im Feld Heizkosten eine 0 (Null) ein. In Ausnahmefällen werden für die Kaltwasserkosten separate Vorauszahlungen geleistet. Diese rechnen Sie bitte zu den Betriebskosten hinzu.

13. Geben Sie die **Fläche der Wohnung in m²** als ganze Zahl **ohne Nachkommastellen** an.
14. Küche, Bad, WC, Abstellraum und Flur zählen **nicht** als Wohnraum, eine offene, "amerikanische" Küche zählt als Teil des Wohnraums, in den sie übergeht. Bei Angabe von halben Räumen im Mietvertrag runden Sie bitte auf ganze Zahlen auf, wenn der halbe Raum größer als 6 m² ist.
- Eine Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer (sowie Küche, Bad und Flur, die nicht mitgezählt werden) wäre folglich eine 3-Raum-Wohnung.

Zustand des Wohngebäudes – Frage 15

15. Geben Sie hier bitte an, wann die aufgeführten Gebäudeteile bzw. Wohnungsausstattungen zuletzt erneuert wurden. Ein grundlegend aufgearbeiteter Bodenbelag gilt als erneuert (z. B. Beispiel geschliffene und neu versiegelte Parkett- oder Dielenböden). Gleiches gilt für aufgearbeitete Türen und Fenster.
- Wenn keine Erneuerung stattfand, geben Sie bitte an, wann der Gebäudeteil bzw. die Ausstattung erstmalig erstellt bzw. eingebaut wurde.

Falls der abgefragte Aspekt in Ihrem Fall nicht existiert oder nicht vermietetseitig bereitgestellt wurde, kreuzen Sie bitte *nicht vom Vermieter gestellt* an.

Fragen zur Ausstattung der Wohnung – Fragen 16 bis 31

Wichtig: Es dürfen nur Ausstattungsmerkmale angegeben werden, die **vermieterseitig gestellt** worden sind. Vom Mieter bzw. der Mieterin auf eigene Kosten geschaffene oder veränderte Ausstattungsgegenstände der Wohnung sind nicht anzukreuzen.

Heizung, Elektrik, Sanitär – Fragen 16 bis 19

16. Bitte geben Sie hier das Baujahr des aktuellen Wärmeerzeugers an. Falls die Wohnung mit mehreren Heizungsarten beheizt wird, beziehen Sie sich bitte auf den Wärmeerzeuger, der **überwiegend** zur Heizung beiträgt.
17. Kreuzen Sie hier **alle** Heizungsarten an, die auf die Wohnung zutreffen.
18. Hier ist der Energieträger gefragt, der **überwiegend** zur Heizung der Wohnung genutzt wird. Wird die Wohnung überwiegend über eine Wärmepumpe beheizt, kreuzen Sie dies bitte an. Dass die Wärmepumpe zum Betrieb Strom benötigt, ist hierbei unerheblich.
19. Kreuzen Sie hier **alle** Arten der Warmwasserbereitung an, die auf die Wohnung zutreffen.

Küche – Frage 20

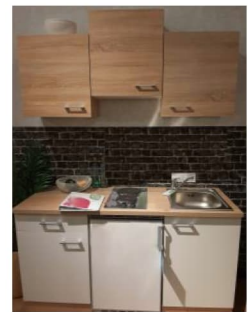
20. Eine **offene, „amerikanische“ Küche** ist eine Küche, die sich nicht in einem separaten Raum befindet, sondern in den Wohnraum integriert ist. Die Größe einer amerikanischen Küche bezieht sich **nur auf die Größe des Küchenbereiches** (nicht des Wohnbereichs). Ein Küchenraum, der nur durch einen Durchgang (ohne Tür) zum Wohnbereich geöffnet wurde, ist **keine** amerikanische Küche.

Bei einer amerikanischen Küche wird „**Fenster oder Balkontür in der Küche bzw. im Küchenbereich vorhanden**“ nur mit *ja* beantwortet, wenn in diesem Küchenbereich ein **zusätzliches Fenster** vorhanden ist. Das Fenster im Wohnbereich ist dabei **nicht** gemeint. Es müssten also mindestens zwei Fenster oder Balkontüren in diesem Raum vorhanden sein.

Eine **Einbauküche** ist dann anzugeben, wenn Sie vom Vermieter gestellt wird und aus fest montierten Küchenmöbeln inklusive Elektrogeräten besteht.

Eine **Miniküche bzw. Pantryküche** ist eine sehr kleine Küche, die in der Regel in einem Bauelement über die erforderliche minimale Grundausstattung einer Küche verfügt.

Wenn der/die Mieter/-in einen monatlichen Betrag für die gestellte Küchenausstattung zahlt, geben Sie diesen bitte nur an, wenn er nicht bereits in der Grundmiete (Frage 12. a) enthalten ist.



Beispiel Pantry-/Miniküche

Bodenbeläge und weitere Ausstattungsmerkmale – Fragen 21 bis 26

21. Hier wird der **überwiegende Bodenbelag in den Wohnräumen** erfragt. Küche, Bad, WC und Flur zählen **nicht** als Wohnraum. Ausschlaggebend ist im Zweifel der Belag, der die größte Fläche in der Gesamtheit der Wohnräume einnimmt.

Wenn **vermieterseitig kein Bodenbelag gestellt** wurde, kreuzen Sie bitte *kein gestellter Bodenbelag* an.

Vinylbelag ist ein sehr strapazierfähiger Fußbodenbelag. Er besteht 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. Dieser wird in Rollen verlegt und ist weniger strapazierbar.



Beispiel für Vinylbelag

22. Geben Sie anschließend noch an, welcher Bodenbelag jeweils in Küche (bzw. im Küchenbereich), Hauptbad und Flur vorhanden sind. Das Hauptbad ist bei mehreren Bädern das größte bzw. das am besten ausgestattete Bad.

- 23. Balkon, Terrasse, Loggia, Wintergarten:** Wenn vorhanden, geben Sie die beiden größten an. Sind z. B. ein Wintergarten mit 30 m², eine Terrasse mit 20 m² und ein Balkon mit 6 m² vorhanden, dann tragen Sie die Fläche für den Wintergarten bei Frage 23 a) und die Fläche für die Terrasse bei Frage 23 b) ein. Bei Frage 23 c) setzen Sie für den weiteren Balkon ein Kreuz, ohne die Fläche anzugeben.

Bildbeispiele:



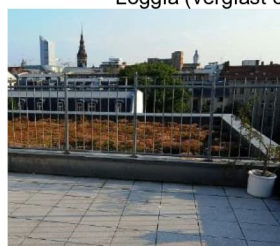
Balkon (verglast oder unverglast)



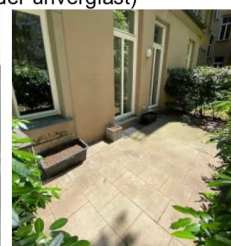
Loggia (verglast oder unverglast)



Wintergarten (immer verglast)



Dachterrasse



Terrasse

24. Weitere Ausstattungsmerkmale

- a) Eine **Wechsel- oder Gegensprechanlage** zwischen Haustür und Wohnung kann mit oder ohne Bildübertragung (Video) ausgestattet sein.

Beispiel: Videosprechanlage
An der Haustür sind eine Kamera und in der Wohnung ein Monitor installiert.



- b) Gemeint sind **feuerhemmende Wohnungstüren** der Klassifikation T 30 oder höher. Die Türen weisen ein Zertifikat in der Zarge oder am Türblatt auf, mit Aufdruck **T 30** oder **EI 2 30**.

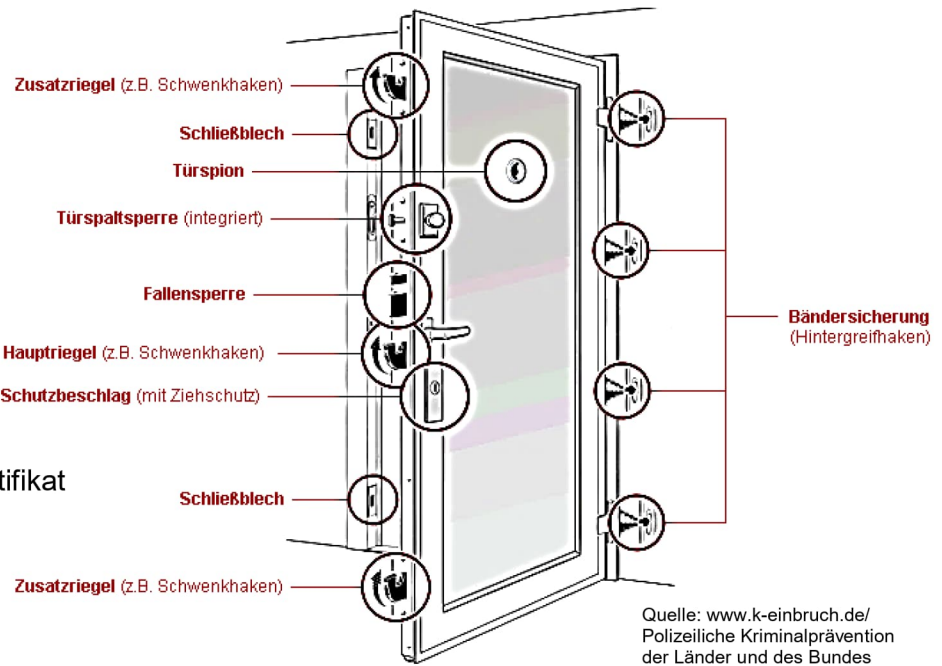


Beispiel: Zulassungsschild an Innenseite des Türblatts

c) Einbruchhemmende Türen

werden in sechs Widerstandsklassen [RC] 1 bis [RC] 6 eingeteilt, wobei [RC] 6 für die höchste Widerstandsklasse steht. Polizeilich empfohlener Einbruchschutz beginnt ab [RC] 2. Sie können folgende Merkmale aufweisen →

Ggf. sind einbruchhemmende Wohnungstüren mit einem Zertifikat in der Zarge oder am Türblatt versehen, z. B.:

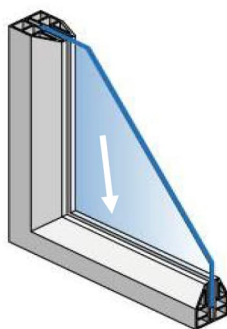


d) Bei einer zentralen Schließanlage können Sie mit demselben Schlüssel sowohl die Haus- eingangstür, als auch die Wohnungstür, ggf. auch Kellertüren aufschließen.

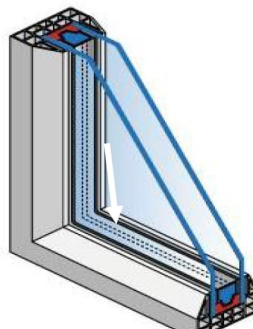
25. Es ist unerheblich, ob es sich um einen **Stellplatz** unter freiem Himmel, einen überdach- ten Stellplatz, eine Garage oder einen Tiefgaragenplatz handelt.

Fenster, Wärmedämmung, Energieeffizienz – Fragen 27 bis 31

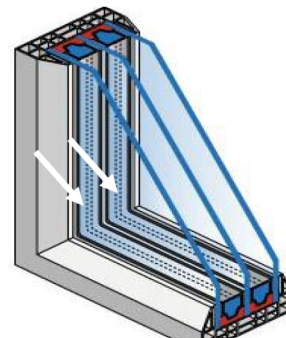
27. Fenster



Einfachverglasung
(heute unüblich)



Zweifachverglasung
(älterer Standard)



Dreifachverglasung
(heutiger Standard in Niedrigenergiehäusern)
Bildquelle: <https://service.focus.de/fenster/beratung/>

28. Geben Sie hier bitte an, ob und ggf. wann die genannten Gebäudeteile mit Wärmedämmung versehen wurden. Die nötigen Informationen erhalten Sie gegebenenfalls über die Hausverwaltung.

Die Fragen 29 bis 31 beziehen sich auf den Energieausweis. Wenn kein Energieausweis für das Gebäude vorliegt, **endet** die Befragung mit Frage 29.

29. **Energieausweis:** Es gibt Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweise. Die Information, ob ein Energieausweis vorliegt, sowie die enthaltenen Werte erhalten Sie gegebenenfalls über die Hausverwaltung. Für **denkmalgeschützte Gebäude** muss aktuell noch kein Energieausweis vorliegen. Daher kann es sein, dass für Ihr Wohnhaus kein Energieausweis erstellt wurde.
30. Geben Sie das **Jahr der Ausstellung** des Energieausweises an. Energieausweise werden in Deutschland seit ca. 2004 ausgestellt.
31. Übernehmen Sie hier bitte die **Kennbuchstaben (A+ bis H)** für **Endenergiebedarf** oder **Endenergieverbrauch** aus dem Energieausweis.

Sie können den Wert entweder als Zahlenwert eintragen **oder** die entsprechende Klasse ankreuzen.

Erstellt: Stadt Leipzig,
Sozialamt
Redaktion: Franziska Seifert
Autoren: Michael Naber, Dr. Andrea Schultz,
Martin Waschipky, Tina Greiner,
Franziska Seifert

Auskünfte zum Mietspiegel:
Tel.: 0341-123 2888
E-Mail: mietspiegel@leipzig.de
www.leipzig.de/mietspiegel

Alle Rechte vorbehalten.
Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Sozialamts 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.



Stadt Leipzig

Beschlussausfertigung

Ratsversammlung vom 25.06.2025

öffentlich

Top **Leipziger Mietspiegel 2025-2027**
19.18 **Vorlage: VIII-DS-00938**
 Einreicher: Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt

Beschluss:

1. Der Leipziger Mietspiegel 2025-2027 wird als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt.
2. Der Leipziger Mietspiegel 2025-2027 tritt am 1. Juli 2025 in Kraft und löst den Leipziger Mietspiegel 2022 ab.
3. Für den nachfolgenden Mietspiegel (Leipziger Mietspiegel 2027-2029) prüft die Stadt Leipzig anstelle einer Neuerstellung nach zwei Jahren die stichprobenbasierte Fortschreibung gem. § 558d Abs. 2 S.1, 2 BGB.

Abstimmungsergebnis: 60/0/1


Burkhard Jung
Oberbürgermeister



Leipzig, den 26.06.2025



Anerkennung des Leipziger Mietspiegels gemäß § 558d Abs. 1 BGB

Gemäß § 558d Abs. 1 BGB erfordert ein qualifizierter Mietspiegel die Anerkennung der Interessenvertretung der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter.

Mit nachfolgender Unterschrift erkennen die Interessenvertretungen der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter den Leipziger Mietspiegel 2025-2027 als qualifizierten Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist an.

Leipzig, den 10.04.2025

Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter

- ☒ Der Mietspiegel 2025-2027 wird anerkannt.
- ☐ Der Mietspiegel 2025-2027 wird nicht anerkannt.

Mieterverein Leipzig e.V.

Interessenvertretung der Vermieterinnen und Vermieter

- ☐ Der Mietspiegel 2025-2027 wird anerkannt.
- ☒ Der Mietspiegel 2025-2027 wird nicht anerkannt.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e.V.

- ☒ Der Mietspiegel 2025-2027 wird anerkannt.
- ☐ Der Mietspiegel 2025-2027 wird nicht anerkannt.

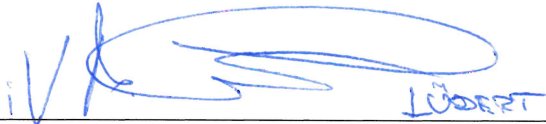
„wohnen bei uns“ Plattform von Leipziger Genossenschaften

Anerkennung der weiteren Beteiligten im Arbeitskreis

Eine gesetzlich normierte Anerkennung gemäß § 558d Abs. 1 BGB kann ausschließlich durch die Interessenvertretungen erfolgen. Die weiteren Beteiligten im Arbeitskreis erkennen die Erstellung des Leipziger Mietspiegels 2025-2027 nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen an.

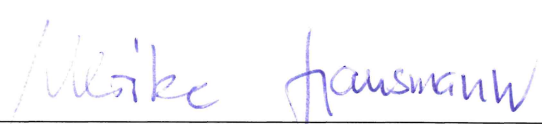
Neben den Interessenvertretungen der Vermieter und der Mieter wirkten das Kommunale Wohnungsunternehmen, die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH sowie Vertreterinnen/Vertreter aus Wissenschaft bei der Mietspiegelerstellung und im Arbeitskreis mit.

- ☒ Der Mietspiegel 2025-2027 wird anerkannt.
- ☐ Der Mietspiegel 2025-2027 wird nicht anerkannt.



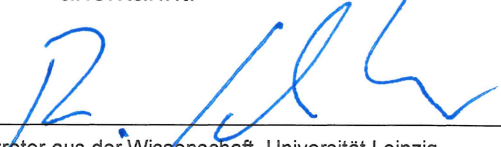
Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

- ☒ Der Mietspiegel 2025-2027 wird anerkannt.
- ☐ Der Mietspiegel 2025-2027 wird nicht anerkannt.



Vertreterin aus der Wissenschaft – Hochschule Anhalt
Frau Prof. Dr. Hausmann

- ☒ Der Mietspiegel 2025-2027 wird anerkannt.
- ☐ Der Mietspiegel 2025-2027 wird nicht anerkannt.



Vertreter aus der Wissenschaft, Universität Leipzig,
Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät, Institut für Empirische
Wirtschaftsforschung
Herr Prof. Dr. Schuhr

