



Stadt Leipzig

Leipziger Mietspiegel 2025 – 2027



Leipziger Mietspiegel 2025 – 2027



Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt
Sozialamt

Vorwort

Liebe Leipzigerinnen und Leipziger,

ich freue mich, Ihnen den neuen Leipziger Mietspiegel 2025 – 2027 vorzustellen. Wohnen betrifft uns alle. Daher braucht es klare Regeln und Transparenz, damit Mieten bezahlbar bleiben und fair gestaltet werden können.

Der Mietspiegel bietet Ihnen genau diese Sicherheit. Er zeigt übersichtlich, welche Mieten für Wohnungen in Leipzig üblich und gerechtfertigt sind. Mit diesem Wissen können Sie prüfen, ob Ihre Miete angemessen ist oder ob eine Mieterhöhung gerechtfertigt wäre. Der Mietspiegel verhindert, dass Mieterhöhungen willkürlich erfolgen und hilft Ihnen, Ihr gutes Recht wahrzunehmen. Zugleich unterstützt er Vermieterinnen und Vermieter dabei, Mietpreise fair und nachvollziehbar festzulegen.



Für eine einfache und schnelle Berechnung nutzen Sie den Mietspiegel-Rechner auf der Website der Stadt Leipzig: www.leipzig.de/mietspiegel. Dort finden Sie leicht verständliche Informationen, die Sie direkt auf Ihre eigene Wohnsituation anwenden können.

Viele Leipzigerinnen und Leipziger spüren, wie stark die Lebenshaltungskosten steigen. Jeder Euro zählt. Gerade deshalb ist es entscheidend, dass wir gemeinsam für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Der Mietspiegel ist hierfür das passende Hilfsmittel.

Mein besonderer Dank gilt allen Bürgerinnen und Bürgern, die sich an der Mietspiegel-Befragung beteiligt haben. Ohne Ihre wertvolle Mithilfe hätten wir dieses wichtige Instrument nicht erstellen können. Ein herzlicher Dank geht auch an die Leipziger Beratungsstellen, die viele Menschen bei der Befragung unterstützt haben.

Ebenfalls danke ich dem Arbeitskreis Mietspiegel herzlich für die engagierte fachliche Begleitung.

Ich wünsche Ihnen, dass der neue Mietspiegel Ihnen Klarheit gibt und dazu beiträgt, unser Zusammenleben in Leipzig weiter fair und sozial gerecht zu gestalten.

Ihre

Dr. Martina Münch

Bürgermeisterin und Beigeordnete für Soziales, Gesundheit und Vielfalt

Inhalt

Vorbemerkungen zum Mietspiegel	3
Mieterhöhungen	4
Mietpreisbremse	4
Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	5
Gültigkeit und Geltungsbereich	5
Datengrundlage und Berechnungsmethode	5
Der Leipziger Mietspiegel 2025 - 2027	7
Die Lagekarte des Leipziger Mietspiegels 2025 - 2027	18
Einordnung in den Spannbereich	21
Stichwortverzeichnis	23
Exkurs: Mietenentwicklung	25
Anlage: Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	26
Anlage: Mietspiegeltabellen zum Leipziger Mietspiegel 2025 - 2027	31

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete¹ nach §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Ermittlung von Preisen und Merkmalen der Wohnungen beruht auf Art. 238 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) sowie der Satzung über die Durchführung regelmäßiger Kommunalstatistiken zur Erhebung von Mietwerten in der Stadt Leipzig (Mietwerterhebungssatzung) vom 16. März 2023.

Der Mietspiegel wurde durch das Sozialamt und das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nicht preisgebundener Wohnungen erarbeitet. Dabei waren Wohnungen, deren Mieten in den letzten sechs Jahren vor dem 1. Oktober 2024 **nicht** geändert wurden oder **nicht** neu vereinbart wurden, gemäß § 558 Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

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

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

Das Bürgerliche Gesetzbuch unterscheidet zwischen einem „einfachen Mietspiegel“ und einem „qualifizierten Mietspiegel“. Ein einfacher Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der darüber hinaus nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist.

¹ siehe dazu „ortsübliche Vergleichsmiete“ im Stichwortverzeichnis

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die **monatliche Netto-Kaltmiete**. Dies ist die Miete einschließlich etwaiger Modernisierungszuschläge, jedoch ohne

Der Leipziger Mietspiegel 2025 - 2027 wurde mit Ratsbeschluss vom 25. Juni 2025 (VIII-DS-000938) sowie durch den Deutschen Mieterbund – Mieterverein Leipzig e.V. als Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter und durch den Vermieterverband Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“ als qualifizierter Mietspiegel mit Vermutungswirkung gemäß § 558d Abs. 1 S. 3 BGB anerkannt.

Mit dem Leipziger Mietspiegel 2025 - 2027 werden der Methodenbericht sowie die Adresszuordnung zur Einordnung in eine Lagekategorie auf www.leipzig.de/mietspiegel veröffentlicht. Der Methodenbericht enthält die wissenschaftlichen Grundlagen zur Erstellung des Mietspiegels.

Kostenfreier Download

Der Leipziger Mietspiegel 2025 - 2027 und der dazugehörige Methodenbericht sowie die Lagekarte zur Lageeinordnung stehen zum kostenlosen Download unter www.leipzig.de/mietspiegel zur Verfügung.

Gedruckte Broschüre

Gegen eine Schutzgebühr von 5,00 Euro (inklusive 7 Prozent Umsatzsteuer) kann der Leipziger Mietspiegel 2025 - 2027 als Broschüre in den Bürgerbüros erworben werden. Beim Sozialamt, Abteilung Soziale Wohnhilfen, kann die Broschüre per Bestellformular unter www.leipzig.de/mietspiegel (zzgl. Versandkosten) bestellt werden.

Online-Mietspiegel-Rechner

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

Alle Rechte vorbehalten

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

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

Heiz-, Warmwasser- und allgemeinen (kalte) Betriebskosten.

Mieterhöhungen

Gemäß § 558a Abs. 3 BGB haben Vermietende in dem jeweiligen Mieterhöhungsverlangen die Angaben für die Wohnung nach dem qualifizierten Mietspiegel (ortsübliche Vergleichsmiete) auch dann mitzuteilen, wenn sich die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel als den qualifizierten Mietspiegel stützt.

Eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel), aber nicht um mehr als 20 Prozent innerhalb von 3 Jahren (Kappungsgrenze) ist in der Regel zulässig, sofern der Mietspiegel richtig angewandt wurde.

Die **Kappungsgrenze** ist eine weitere zu beachtende Beschränkung bei Mieterhöhungen, die neben der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beachten ist. Gemäß der Sächsischen Kappungsgrenzen-Verordnung vom 10. Juni 2025 gilt für die Kreisfreie Stadt Leipzig die abgesenkte Kappungsgrenze von **15 Prozent**. Die Verordnung tritt am 1. Juli 2025 in Kraft und mit Ablauf des 30. Juni 2027 außer Kraft.

Die Vermieterinnen und Vermieter müssen die Zustimmung der Mieterin oder des Mieters zur Mieterhöhung verlangen (§ 558b BGB). Für solche Mieterhöhungen gelten drei verschiedene Begrenzungen, die Vermieterinnen und Vermieter mit dem jeweiligen Mieterhöhungsverlangen einhalten müssen.

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

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

Sie sind Mieterin oder Mieter und haben Anlass zum Zweifel an der Gesetzmäßigkeit an der Ihnen ausgesprochenen Mieterhöhung? Dann können Sie sich an den Deutschen Mieterbund – Mieterverein Leipzig e.V. wenden.

Mietpreisbremse

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

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

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

Ausnahmen:

- Wenn die **Vormiete** einer Wohnung bereits mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag, darf die Vermieterin oder der Vermieter diese Vormiete als Neuvertragsmiete ansetzen (§ 556e Abs. 1 BGB).
- Wenn in den vergangenen drei Jahren eine **Modernisierung** durchgeführt wurde, darf die Neuvertragsmiete nur um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Modernisierungsmieterhöhung ergeben hätte (§ 556e Abs. 2 BGB).
- Wenn Wohnungen erstmalige nach dem **1. Oktober 2014** genutzt und vermietet werden (§ 556f BGB).
- Wenn Wohnungen, nach **umfassender Modernisierung**², das erste Mal vermietet werden (§ 556f BGB).

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

² Umfassend ist eine Modernisierung dann, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass durch diese Modernisierung eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Diese Voraussetzung dürfte dann eröffnet sein, wenn der Bauaufwand einem Drittel des Neubaufwands entspricht.

Kosten für reine Instandhaltungsmaßnahmen müssen dabei abgezogen werden (Börstinghaus, Ulf P.: Mietrecht, 15. Auflage, München, Schmidt/Futterer, 2022, § 556f BGB, Rnr. 19, S. 1534).

Mietpreisüberhöhung und Mietwucher

Im Falle einer Überhöhung der Miete von mehr als **20 Prozent** über der ortsüblichen Vergleichsmiete kann es sich um eine Ordnungswidrigkeit nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch (WiStrG) handeln.

Im Falle einer Überhöhung der Miete von mehr als **50 Prozent** über der ortsüblichen Vergleichsmiete kann es sich um eine Straftat nach § 291 Strafgesetzbuch (StGB) handeln.

Umfängliche Informationen zur Mietpreisüberhöhung und zum Mietwucher erhalten Sie im Internet unter www.leipzig.de/mietwucher.

Auf der Homepage wird ein Formular bereitgestellt, mit welchem betroffene Mieterinnen und Mieter bei der Stadt Leipzig eine Anzeige einreichen können.

In beiden Verdachtsanzeigen findet eine umfassende Sachverhaltsaufklärung statt. Bestätigt sich der Verdacht, wird das Verfahren an die Bußgeldbehörde abgegeben.

Gültigkeit und Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ab **1. Juli 2025** für Mietwohnungen im Stadtgebiet von Leipzig³ zum gegenwärtigen Gebietsstand und löst den Mietspiegel 2022 ab. Dieser Mietspiegel gilt **nicht** (§§ 549, 558 ff. BGB) für:

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

³ Der Leipziger Mietspiegel 2025 - 2027 könnte in angrenzenden Gemeinden aufgrund der Berücksichtigung spezifischer örtlicher Wohnlagen nicht anwendbar sein.

Weiterhin kann der Mietspiegel **nicht**⁴ für vermieteten Wohnraum

- ohne Toilette (innerhalb der Wohnung) oder
- ohne Bad,
- ohne Küche,
- ohne zentrale oder dezentrale Heizung,
- mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² sowie mehr als 200 m² (Für diese Wohnungsgrößen kann dieser Mietspiegel als einfacher Mietspiegel angewandt werden.) oder
- ohne von der Vermieterin oder dem Vermieter bereitgestellter Möglichkeit der Warmwasserversorgung

angewandt werden.

Datengrundlage und Berechnungsmethode

Datengrundlage für die Berechnung waren die Adressen von 13.863 primären Haushalten, 12.023 Reservenhaushalten sowie 366 Haushalten an Adressen mit Ein- und Zweifamilienhäusern. **Die Ziehung erfolgte im Umfang von 12.000 Haushalten als gleichverteilte Zufallsstichprobe kombiniert mit den 366 Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich eine Bruttostichprobe von 12.366.**

Die angeschriebenen Haushalte wurden erstmalig im Oktober 2024 kontaktiert. Im ersten Schritt erhielten die Mieterinnen und Mieter eine Aufforderung an der Befragung online teilzunehmen. Weiterhin wurden die Mieterinnen und Mieter aufgefordert, Name und Anschrift ihrer Vermieterin bzw. ihres Vermieters zu übermitteln. In einem zweiten Schritt, Mitte November 2024, erhielten die Haushalte, die bis dahin noch nicht an der Befragung teilgenommen hatten, ein Erinnerungsschreiben. Diesem war ein Papierfragebogen, Ausfüllhinweise und ein Rücksendeumschlag beigelegt. Die Frist zur Teilnahme wurde bis Anfang Dezember 2024 gegeben. Wer bis Mitte Dezember 2024 noch nicht an der Befragung teilgenommen hatte, dem wurde ein Bescheid mit der Aufforderung zur Auskunftserteilung mit einer finalen Frist bis 25.01.2025 zugestellt.

Parallel wurden die zugehörigen Vermieterinnen und Vermieter aufgefordert, online an der Befragung teilzunehmen. Allen nicht teilnehmenden Vermieterinnen und Vermietern wurde ebenfalls die Aufforderung zur Auskunftspflicht zugestellt.

Im Vorfeld wurde Kontakt zu den Leipziger Großvermietern aufgenommen. Insgesamt erklärten sich 36

⁴ Für so ausgestattete Wohnungen standen keine oder zu wenig Datensätze zur Verfügung.

Unternehmen zu einer Teilnahme an der strukturierten Vermieterbefragung bereit, denen 4.685 Wohnungen (37,9 Prozent) der Bruttostichprobe zugeordnet werden konnten (siehe Methodenbericht zum Leipziger Mietspiegel 2025 - 2027, Seiten 33 ff.).

Die Befragung wurde zum 24.02.2025 beendet.

Die Befragung fand im Zeitraum von Oktober 2024 bis Februar 2025 statt. Erfragt wurden die im Oktober 2024 zu entrichtende Grundmiete (Erhebungsstichtag 1. Oktober 2024), die Vorauszahlung für die Betriebs- und Heizkosten sowie Merkmale zur Art, Ausstattung, Beschaffenheit, energetischen Ausstattung sowie Beschaffenheit und Lage der Wohnung.

Nach Ausschluss von Wohnungen, deren Grundmiete in den vergangenen sechs Jahren nicht angepasst wurde oder die nicht im Geltungsbereich des Mietspiegels liegen sowie von Fragebögen mit unplausiblen Antworten verblieben 6.017 Datensätze. Nach Bereinigung um „Ausreißer“⁵ bzw. Fälle mit besonders einflussreiche „Hebelwerten“, konnten final 5.999 Datensätze für die Modellierung genutzt werden. Damit wird die Vorgabe an den erforderlichen Stichprobenumfang von mindestens einem Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels bzw. 3.000 Wohnungen in größeren Städten sogar übertroffen.

Die Berechnung des Mietspiegels erfolgte mittels eines (generalisierten multiplen linearen) Regressionsmodells. Die in den Tabellen (Seiten 8 bis 17) angegebenen Einflussvariablen wurden unter den Prämissen ermittelt, dass sie einen mietpreisbildenden (signifikanten⁶) Einfluss auf die Miethöhe haben, die höchste Anpassungsgüte des gewählten Regressionsmodells gewährleisten und plausibel sind. Einige Merkmale hatten nur in Kombination mit anderen Merkmalen einen mietpreisbildenden (signifikanten) Einfluss auf die Miethöhe. Im Ergebnis kann aus den Tabellen für jede Kombination von Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattungsmerkmalen und Lage der Mittelwert der Miete berechnet werden. Darüber hinaus werden für jede Baualtersklasse Zwei-Drittel-Mietpreisspannen gebildet. Für deren Berechnung wurden die Differenzen zwischen tatsächlichen und nach Regressionsgleichung berechneten Mieten je Quadratmeter ermittelt und der Größe nach sortiert. Danach wurden alle Differenzwerte abgeschnitten, die sich am unteren und oberen Ende befanden. Die Anzahl der abgeschnittenen Werte an jedem Ende der Rangfolge entsprach dabei einem Sechstel der Anzahl aller Werte. Innerhalb des so gebildeten Mietspannbereichs liegen demzufolge zwei Drittel der erhobenen Mietpreise, die für den ausgewiesenen Mietspannbereich relevant sind. Dieser Spannbereich ist in den Tabellen ab Seite 19 angegeben.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung gemäß § 558 Abs. 2 BGB ist das Ergebnis des Mittelwerts der Miete je Quadratmeter Wohnfläche unter Berücksichtigung der Einordnung in den Spannbereich.

Für eine ausführliche Darstellung der Methodik wird als Anlage zum Mietspiegel 2025 - 2027 der Methodenbericht veröffentlicht, der kostenfrei unter www.leipzig.de/mietspiegel zur Verfügung steht.

⁵ siehe dazu „Ausreißer“ im Stichwortverzeichnis

⁶ siehe dazu „signifikant“ im Stichwortverzeichnis

Der Leipziger Mietspiegel 2025 – 2027

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Hilfe der Mietspiegeltabellen

In diesem Kapitel wird die Anwendung der Mietspiegeltabellen Schritt für Schritt erklärt. Bitte gehen Sie so vor, dass Sie alle Zwischenergebnisse (Faktoren) notieren und diese am Ende mit dem Grundbetrag nach Wohnfläche multiplizieren. Die Tabellen sind vollständig und zusammenhängend ab Seite 8 abgebildet. Die Anwendung des Online-Mietspiegelrechners unter www.leipzig.de/mietspiegel wird empfohlen.

Schritt 1: Grundbetrag nach Wohnfläche⁷ in €/m²

Der **Grundbetrag** für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich aus der Wohnfläche laut Mietvertrag. Nach Auswahl des Grundbetrags kann dieser direkt auf Seite 20 in die Tabelle übertragen werden.

Für Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Grundbetrag gesondert ausgewiesen. Dieser Grundbetrag ist unabhängig von der Wohnfläche zu verwenden.

Der Grundbetrag ist nicht als ortsübliche Vergleichsmiete zu verstehen. Die **ortsübliche Vergleichsmiete** ist erst das Ergebnis der Berechnung nach den Tabellen der Seite 8 bis 17 und unter Berücksichtigung des Spannungsbereichs auf Seite 21.

Schritt 2: Berechnung des Zwischenergebnisses

Alle **Ausstattungsmerkmale**⁸ können nur dann Berücksichtigung finden, wenn diese von der Vermieterin oder dem Vermieter eingebaut, installiert oder zur Verfügung gestellt wurden.

Ausstattungsmerkmale:

- | | |
|--|---------------------------------|
| a) Baualter | e) Badezimmer |
| b) Erneuerung einzelner Merkmale und Art der Wohnung | f) Fußboden |
| c) Heizung, Warmwasseraufbereitung und Leitungen | g) Fenster |
| d) Küche | h) weitere Ausstattungsmerkmale |
| | i) Lagemerkmale |

Für die Ausstattungsmerkmale (a-i) Baujahr, Erneuerung einzelner Merkmale und Art der Wohnung, Heizung, Warmwasseraufbereitung und Leitungen, Küche, Badezimmer, Fußboden, Fenster, weitere Ausstattungsmerkmale sowie Lagemerkmale sind **Zwischenergebnisse**⁹ zu berechnen.

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

Faktoren innerhalb einer Rubrik, die als Ausstattungsmerkmal in der Wohnung vorhanden sind, sind miteinander zu multiplizieren. Das Produkt dieser Faktoren ergibt das Zwischenergebnis (siehe Tabellen auf Seite 8-17). Anschließend werden die einzelnen Zwischenergebnisse miteinander multipliziert und ergeben den **Gesamtfaktor** (Übertrag auf Seite 20).

Schritt 3: Ermittlung des Mittelwerts (Grundbetrag nach Wohnfläche wird multipliziert mit Gesamtfaktor)

Der **Mittelwert** ist das Produkt aus dem Grundbetrag nach Wohnfläche (Schritt 1) und dem errechneten Gesamtfaktor (Schritt 2).

Schritt 4: Einordnung in den Spannungsbereich (mittels wohnwerterhöhender oder wohnwertmindernder Merkmale)

Liegen wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale vor, kann vom Mittelwert abgewichen werden. Diese Merkmale stehen in Abhängigkeit mit dem Baujahr der Wohnung.

⁷ Bitte beachten Sie den Hinweis zur Anwendbarkeit des Mietspiegels für sehr kleine und sehr große Wohnungen auf Seite 5 sowie zur „Wohnfläche“ im Stichwortverzeichnis.

⁸ siehe dazu „Ausstattung der Wohnung“ im Stichwortverzeichnis

⁹ Die Zwischenergebnisse sind immer auf die dritte Nachkommastelle kaufmännisch zu runden (z.B. 1,0408592 ≈ 1,041) ≈ 1

Schritt 1: Grundbetrag nach Wohnfläche

Der Tabelle ist der Grundbetrag nach Wohnfläche zu entnehmen und auf Seite 20 zu übertragen. Die Wohnfläche ist die Fläche, die im Mietvertrag angegeben ist. Bruchteile sind auf ganze Quadratmeter auf- bzw. abzurunden.

Wohnfläche	Grundbetrag	Wohnfläche	Grundbetrag	Wohnfläche	Grundbetrag	Wohnfläche	Grundbetrag
20 - 25 m²	8,36 €	64 m²	6,04 €	103 m²	5,91 €	142 m²	5,59 €
26 m²	8,15 €	65 m²	6,02 €	104 m²	5,90 €	143 m²	5,58 €
27 m²	7,95 €	66 m²	6,01 €	105 m²	5,90 €	144 m²	5,57 €
28 m²	7,78 €	67 m²	6,00 €	106 m²	5,89 €	145 m²	5,56 €
29 m²	7,61 €	68 m²	5,99 €	107 m²	5,88 €	146 m²	5,55 €
30 m²	7,47 €	69 m²	5,98 €	108 m²	5,88 €	147 m²	5,55 €
31 m²	7,33 €	70 m²	5,98 €	109 m²	5,87 €	148 m²	5,54 €
32 m²	7,21 €	71 m²	5,97 €	110 m²	5,86 €	149 m²	5,53 €
33 m²	7,10 €	72 m²	5,97 €	111 m²	5,86 €	150 m²	5,52 €
34 m²	7,00 €	73 m²	5,96 €	112 m²	5,85 €	151 m²	5,52 €
35 m²	6,91 €	74 m²	5,96 €	113 m²	5,84 €	152 m²	5,51 €
36 m²	6,83 €	75 m²	5,96 €	114 m²	5,83 €	153 m²	5,50 €
37 m²	6,76 €	76 m²	5,96 €	115 m²	5,82 €	154 m²	5,50 €
38 m²	6,69 €	77 m²	5,96 €	116 m²	5,82 €	155 m²	5,49 €
39 m²	6,63 €	78 m²	5,96 €	117 m²	5,81 €	156 m²	5,48 €
40 m²	6,58 €	79 m²	5,96 €	118 m²	5,80 €	157 m²	5,48 €
41 m²	6,53 €	80 m²	5,97 €	119 m²	5,79 €	158 m²	5,47 €
42 m²	6,49 €	81 m²	5,97 €	120 m²	5,78 €	159 m²	5,47 €
43 m²	6,45 €	82 m²	5,97 €	121 m²	5,77 €	160 m²	5,46 €
44 m²	6,42 €	83 m²	5,97 €	122 m²	5,76 €	161 m²	5,46 €
45 m²	6,39 €	84 m²	5,97 €	123 m²	5,75 €	162 m²	5,45 €
46 m²	6,36 €	85 m²	5,97 €	124 m²	5,75 €	163 m²	5,45 €
47 m²	6,33 €	86 m²	5,97 €	125 m²	5,74 €	164 m²	5,45 €
48 m²	6,31 €	87 m²	5,97 €	126 m²	5,73 €	165 m²	5,44 €
49 m²	6,29 €	88 m²	5,97 €	127 m²	5,72 €	166 m²	5,44 €
50 m²	6,27 €	89 m²	5,97 €	128 m²	5,71 €	167 m²	5,44 €
51 m²	6,25 €	90 m²	5,97 €	129 m²	5,70 €	168 m²	5,43 €
52 m²	6,23 €	91 m²	5,96 €	130 m²	5,69 €	169 m²	5,43 €
53 m²	6,21 €	92 m²	5,96 €	131 m²	5,68 €	170 m²	5,43 €
54 m²	6,19 €	93 m²	5,96 €	132 m²	5,67 €	171 m²	5,43 €
55 m²	6,18 €	94 m²	5,95 €	133 m²	5,66 €	172 m²	5,42 €
56 m²	6,16 €	95 m²	5,95 €	134 m²	5,65 €	173 m²	5,42 €
57 m²	6,14 €	96 m²	5,95 €	135 m²	5,65 €	174 m²	5,42 €
58 m²	6,13 €	97 m²	5,94 €	136 m²	5,64 €	175 m²	5,42 €
59 m²	6,11 €	98 m²	5,94 €	137 m²	5,63 €	176 m²	5,42 €
60 m²	6,10 €	99 m²	5,93 €	138 m²	5,62 €	177 m²	5,42 €
61 m²	6,08 €	100 m²	5,93 €	139 m²	5,61 €	178 m²	5,42 €
62 m²	6,07 €	101 m²	5,92 €	140 m²	5,60 €	179 m²	5,43 €
63 m²	6,05 €	102 m²	5,92 €	141 m²	5,59 €	180 - 200 m²	5,43 €
Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern:							
wohnflächenunabhängiger Grundbetrag				7,05 €			
ermittelter Grundbetrag nach Wohnfläche (Übertrag auf Seite 20)				€			

a) Baujahr der Wohnung

Merkmal	Faktor	
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
	Zwischenergebnis: Baualter	

Platz für Ihre Notizen:

[illegible]

9

b) Erneuerung einzelner Merkmale und Art der Wohnung

Merkmale müssen grundlegend **erneuert**¹¹ worden sein.

Für den Faktor „Erneuerung“ müssen folgende Merkmale betrachtet werden.

- ☐ Badausstattung
- ☐ Bodenbeläge
- ☐ Innentüren
- ☐ Wohnungseingangstür
- ☐ Heizkörper

Zu beachten:

Alle Merkmale müssen erneuert worden sein, um den zuschlagsbegründenden Faktor 1,148 zu erhalten.

Überwiegend erneuert bedeutet, dass mindestens drei Merkmale erneuert wurden sind.

Nicht anwendbar sind Merkmale, die im Zuge eines Neubaus eingebaut und seither nicht erneuert wurden. Die Berücksichtigung der Faktoren, die sich auf die **Art der Wohnung** beziehen, können nur in **Mehrfamilienhäusern**¹² Anwendung finden.

Eine Einbauküche oder Einbauschränke zählen nicht zur Möblierung. Von **möbliertem Wohnraum** spricht man, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter den Mietraum ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen (löf-felfertig) ausgestattet hat. Bei einer teilmöblierten Wohnung ist die Grundausstattung vorhanden, jedoch ohne voll-ständige Einrichtung.

Merkmal		Faktor	
Erneuerung	komplett ¹³ in den vergangenen 5 Jahren erneuert	1,148	
	überwiegend ¹⁴ in den vergangenen 5 Jahren erneuert	1,107	
	überwiegend in den vergangenen 15 Jahren erneuert	1,043	
	überwiegend in den vergangenen 25 Jahren erneuert	1,021	
	keine Erneuerung	1,000	
Art der Woh-nung (nur in Mehrfami-lienhäuser anwendbar)	möblierte/teilmöblierte Wohnung ¹⁵	1,110	
	Wohnung im Erdgeschoss	0,991	
	Wohnung im Hinterhaus oder Nebengebäude	1,034	
	Gebäude mit mehr als 5 Geschossen ¹⁶ (inkl. Erdgeschoss)	0,984	
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: 1,148 x 0,991 ≈ 1,138			

Die Faktoren sind zu multiplizieren und als Zwischenergebnis zu notieren. Das Zwischenergebnis ist in die Tabelle „Ermittlung des Mittelwerts“ auf Seite 20 zu übertragen.

¹¹ Nicht gemeint sind reguläre Instandhaltungsmaßnahmen, wie zum Beispiel das Streichen von Fenstern oder Heizkörpern. Bei denkmalgeschützten Häusern ist eine Aufarbeitung der Böden, Türen, Fenster oder Heizungen als Erneuerung zu werten.

¹² siehe dazu „Mehrfamilienhaus“ im Stichwortverzeichnis

¹³ Alle Merkmale müssen erneuert worden sein.

¹⁴ Mindestens drei Merkmale müssen erneuert worden sein.

¹⁵ siehe dazu „möbliert/teilmöbliert“ im Stichwortverzeichnis

¹⁶ Die Ebenen von Maisonettewohnungen oder Galeriewohnungen zählen jeweils als einzelne Geschosse (z. B. Maisonette-wohnung = 2 Geschosse). Ein eventuell vorhandenes Souterrain (Kellerwohnung) zählt nicht als Geschoss.

Ausstattung, Beschaffenheit und energetische Qualität

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind eine Vielzahl von weiteren Ausstattungsmerkmalen, die die Wohnung und das Gebäude betreffen, zu beachten.

c) Ausstattungsmerkmale zur Heizung, Warmwasseraufbereitung und zu Leitungen

Der Faktor 1,057 für die Fußbodenheizung in den Wohnräumen findet nur Anwendung, wenn in mindestens der Hälfte der Wohnräume (ohne Küche, Bad und Flur) eine Fußbodenheizung vorhanden ist.

Der Faktor 1,022 für die Fußbodenheizung nur in Küche oder Bad findet nur Anwendung, wenn das Merkmal Fußbodenheizung in den Wohnräumen nicht zutrifft.

Das Merkmal „keine Zentralheizung vorhanden“ kann nur in **Mehrfamilienhäusern** Anwendung finden.

Auch bei teilweisen Leitungen über Putz kann ein Abschlag gegeben werden.

Merkmal		Faktor		
Heizung	Fußbodenheizung in den Wohnräumen	1,057		
	Fußbodenheizung nur ¹⁷ in Küche oder Bad	1,022		
	keine Zentralheizung ¹⁸ vorhanden (nur in Mehrfamilienhäuser anwendbar)	0,894		
Warmwasser- aufbereitung	keine zentrale Warmwasser-Aufbereitung	0,979		
Leitungen	Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen mindestens teilweise über Putz ¹⁹	0,982		
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: $1,057 \times 0,982 \approx 1,038$				

Die Faktoren sind zu multiplizieren und als Zwischenergebnis zu notieren. Das Zwischenergebnis ist in die Tabelle „Ermittlung des Mittelwerts“ auf Seite 20 zu übertragen.

Platz für Ihre Notizen:

¹⁷ Hier kann nur eines der beiden Fußbodenheizungsmerkmale zutreffen (also nur ein Faktor kann angewendet werden).

¹⁸ Die Wohnung wird ausschließlich dezentral, z. B. durch eine Ofenheizung (aber keine Gasetagenheizung) beheizt; siehe dazu „dezentrale Heizung“ im Stichwortverzeichnis

¹⁹ Das Merkmal ist auch dann zu berücksichtigen, wenn es einzeln und nicht in der gesamten Wohnung auftritt. Nicht darunter zu verstehen sind Heizleitungen, die aus der Wand zum Heizkörper führen.

d) Ausstattungsmerkmale der Küche

Der Faktor für die Einbauküche²⁰ ist dann zu berücksichtigen, wenn die Küche von der Vermieterin bzw. vom Vermieter gestellt wurde und aus fest montierten Küchenmöbeln inklusive Elektrogeräten besteht. Die Einbauküche muss im Wohnungsmietvertrag erwähnt sein, es darf kein extra Mietvertrag für die Küche vereinbart worden sein und keine zusätzlichen Kosten dafür anfallen.

Das Merkmal „offene, „amerikanische“ Küche“ kann nur in **Mehrfamilienhäusern** Anwendung finden.

Merkmal			Faktor	
Küche	offene, „amerikanische“ Küche ²¹ (nur in Mehrfamilienhäuser anwendbar)		1,012	
	Einbauküche (von Vermieterin oder vom Vermieter gestellt)	älter als 15 Jahre	1,023	
		älter als 5 Jahre	1,035	
		Einbau in den letzten 5 Jahren	1,087	
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: $1,012 \times 1,023 \approx 1,035$				

Die Faktoren sind zu multiplizieren und als Zwischenergebnis zu notieren. Das Zwischenergebnis ist in die Tabelle „Ermittlung des Mittelwerts“ auf Seite 20 zu übertragen.

Platz für Ihre Notizen:

[illegible]

²⁰ siehe dazu „Einbauküche“ im Stichwortverzeichnis

²¹ siehe dazu „amerikanische Küche“ im Stichwortverzeichnis

e) Ausstattungsmerkmale des Badezimmers

Alle Zu- und Abschläge beziehen sich auf das **Hauptbad** (mit Wanne und/oder Dusche) der Wohnung. Wenn die Wohnung über mehr als ein Badezimmer verfügt, ist der Faktor 1,043 anzuwenden.

Eine bodengleiche oder ebenerdige Dusche ist eine stufenlos begehbare und befahrbare Dusche. Der Einstieg darf eine Höhe von 2 cm nicht übersteigen. Wenn solch eine Dusche vorhanden ist, ist der Faktor bei Baualtersklassen vor 2015 mit dem Faktor 1,017 zu berücksichtigen. Bei Wohnungen deren Baualtersklasse ab 2015 liegt, ist der Faktor 1,000 anzuwenden.

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

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

Der Faktor für „mehr als eine Toilette“ kann berücksichtigt werden, wenn mindestens eine zusätzliche Toilette (sogenanntes Gäste-WC) außerhalb des Bades/der Bäder vorhanden ist.

Merkmal		Faktor		
Badezimmer	ein Badezimmer mit Badewanne <u>oder</u> Dusche vorhanden	1,000	↓	
	ein Badezimmer mit Badewanne <u>und</u> Dusche vorhanden	1,017		
	mehrere Badezimmer mit Badewanne <u>oder</u> Dusche vorhanden	1,043		
	kein Fenster im Badezimmer vorhanden	0,984		
	bodengleiche/ ebenerdige Dusche	Baualtersklasse ²² vor 2015	1,017	↓
		Baualtersklasse ab 2015	1,000	
	1 Merkmal vorhanden: Handtuchwand- heizkörper, Doppelwaschbecken oder Bidet	1,030	↓	
	mind. 2 Merkmale vorhanden: Handtuchwand- heizkörper, Doppelwaschbecken oder Bidet	1,041		
	unverkleideter Spülkasten ²³	0,986		
Toilette/-n	Badezimmer im Nassbereich (Wandbelag) un- gefliest und kein gleichwertiger Nässeschutz	0,956		
	mehr als eine Toilette außerhalb des Bades/der Bäder (z.B. Gäste-WC ²⁴)	1,029		
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: 1,017 x 1,017 x 1,029 ≈ 1,064				

Die Faktoren sind zu multiplizieren und als Zwischenergebnis zu notieren. Das Zwischenergebnis ist in die Tabelle „Ermittlung des Mittelwerts“ auf Seite 20 zu übertragen.

²² Hier ist nicht der Einbau der Dusche gemeint, sondern die Baualtersklasse des Hauses.

²³ siehe dazu „unverkleideter Spülkasten“ im Stichwortverzeichnis

²⁴ siehe dazu „Gäste-WC“ im Stichwortverzeichnis

f) **Ausstattungsmerkmal Fußboden**

Hier ist der überwiegende Bodenbelag in den Wohnräumen (außer Bad, Küche, Flur) maßgebend.

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

Merkmal		Faktor
überwiegen- der Bodenbe- lag in den Wohnräumen (außer Flur, Küche, Bad)	kein von Vermieterin oder vom Vermieter ge- stellter Belag	1,000
	PVC-Belag, Teppich	1,000
	Naturstein, Fliesen, Dielen ²⁸	1,035
	Laminat	1,046
	Linoleum, Vinylbelag, Kork	1,064
	Parkett ²⁹	1,079
	Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: Laminat in allen Wohnräumen 1,000	

Die Faktoren sind zu multiplizieren und als Zwischenergebnis zu notieren. Das Zwischenergebnis ist in die Tabelle „Ermittlung des Mittelwerts“ auf Seite 20 zu übertragen.

Platz für Ihre Notizen:

This image shows a blank sheet of white paper with ten horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

²⁵ siehe dazu „Vinylbelag“ im Stichwortverzeichnis

²⁶ siehe dazu „Fußbodenbelag“ im Stichwortverzeichnis

²⁷ siehe dazu „PVC-Belag“ im Stichwortverzeichnis

²⁸ Nicht gemeint sind Dielen, die den Rohboden bilden. In diesem Fall wäre „kein gestellter Bodenbelag“ auszuwählen.

²⁹ siehe dazu „Parkett“ im Stichwortverzeichnis

g) Ausstattungsmerkmal Fenster

Fenster mit Dreifachverglasung³⁰ bestehen aus drei Glasscheiben und haben dadurch eine besondere Lärm- und Schalldämmung sowie eine verbesserte Energieeffizienz.

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

Merkmal		Faktor		
Fenster	überwiegend Dreifachverglasung der Fenster	1,036		
	Rollläden/Jalousien ³¹ vorhanden	1,000		
	elektrisch bedienbare Rollläden/Jalousien (auch teilweise)	1,026		
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: $1,036 \times 1,000 \approx 1,036$				

Die Faktoren sind zu multiplizieren und als Zwischenergebnis zu notieren. Das Zwischenergebnis ist in die Tabelle „Ermittlung des Mittelwerts“ auf Seite 20 zu übertragen.

Platz für Ihre Notizen:

[illegible]

³⁰ siehe dazu „Dreifachverglasung“ im Stichwortverzeichnis

³¹ Hier reicht eine teilweise Montage der Rollläden, also Rollläden/Jalousien müssen nicht an allen Fenstern vorhanden sein; siehe dazu „Rollläden/Jalousien“ im Stichwortverzeichnis

h) Weitere Ausstattungsmerkmale

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

Das Merkmal „Gegen-/Wechselsprechanlage“ kann nur in **Mehrfamilienhäusern** Anwendung finden.

Das Merkmal „Pkw-Stellplatz“ kann nicht angewendet werden, wenn ein Betrag für den Pkw-Stellplatz im Mietvertrag gesondert ausgewiesen ist. Das Merkmal kann nur in **Mehrfamilienhäusern** Anwendung finden.

Merkmal			Faktor	
Balkone, Terrassen und andere Freiflächen (tatsächliche Größe)	Balkon, Loggia oder Wintergarten	1 m² bis 3 m²	1,036	
		größer als 3 m² bis 8 m²	1,057	
		größer als 8 m²	1,065	
	Terrasse oder Dachterrasse		1,069	
weitere Ausstattungsmerkmale	Pkw-Stellplatz vorhanden (in Grundmiete enthalten; trifft nur auf Mehrfamilienhäuser zu)		1,058	
	Aufzug ³²		1,041	
	Gegen-/Wechselsprechanlage (trifft nur auf Mehrfamilienhäuser zu)	nicht vorhanden	0,926	
		Ja, ohne Video	1,000	
		Ja, mit Video	1,027	
	Deckenspots ³³ oder indirekte Beleuchtung ³⁴ in Küche, Bad oder Flur		1,019	
	Abstellkammer in der Wohnung		1,012	
	feuerhemmende Wohnungstür ³⁵ (mit Zertifikat)		1,015	
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000) Bsp.: 1,065 x 1,012 ≈ 1,078				

Die Faktoren sind zu multiplizieren und als Zwischenergebnis zu notieren. Das Zwischenergebnis ist in die Tabelle „Ermittlung des Mittelwerts“ auf Seite 20 zu übertragen.

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

³³ siehe dazu „Deckenspots“ im Stichwortverzeichnis

³⁴ siehe dazu „indirekte Beleuchtung“ im Stichwortverzeichnis

³⁵ siehe dazu „feuerhemmende Wohnungstür“ im Stichwortverzeichnis

i) Lagemerkmale

Die Lageeinordnung erfolgt aus dem Wohnlagenmodell vom Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH. Die Lagekarte steht auf den Seiten 18 bis 19 des Mietspiegels zur Verfügung. Für eine detaillierte und adressbezogene Einordnung nutzen Sie die Adresszuordnung zum Leipziger Mietspiegel 2025 - 2027 auf www.leipzig.de/mietspiegel. Die adressbezogene Lagekategorie kann über das Bürgertelefon der Stadt Leipzig (0341 115) erfragt werden.

Merkmal		Faktor	
Wohnlage (siehe Lagekarte)	innerhalb ³⁶ der Innenstadt	einfach	1,100
		mittel	1,100
		gut	1,100
		sehr gut	1,136
		Kerngebietslage	1,147
	außerhalb ³⁷ der Innenstadt	einfach	0,976
		mittel	1,000
		gut	1,051
		sehr gut	1,061
Zwischenergebnis: Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt 1,000)			

Die Faktoren sind zu multiplizieren und als Zwischenergebnis zu notieren. Das Zwischenergebnis ist in die Tabelle „Ermittlung des Mittelwerts“ auf Seite 20 zu übertragen.

Platz für Ihre Notizen:

³⁶ umfasst den Stadtbezirk Mitte: Zentrum, Zentrum-Nord, Zentrum Nord-West, Zentrum-Ost, Zentrum Süd, Zentrum Süd-Ost, Zentrum West
³⁷ umfasst alle übrigen Stadtbezirke (außer Stadtbezirk Mitte)

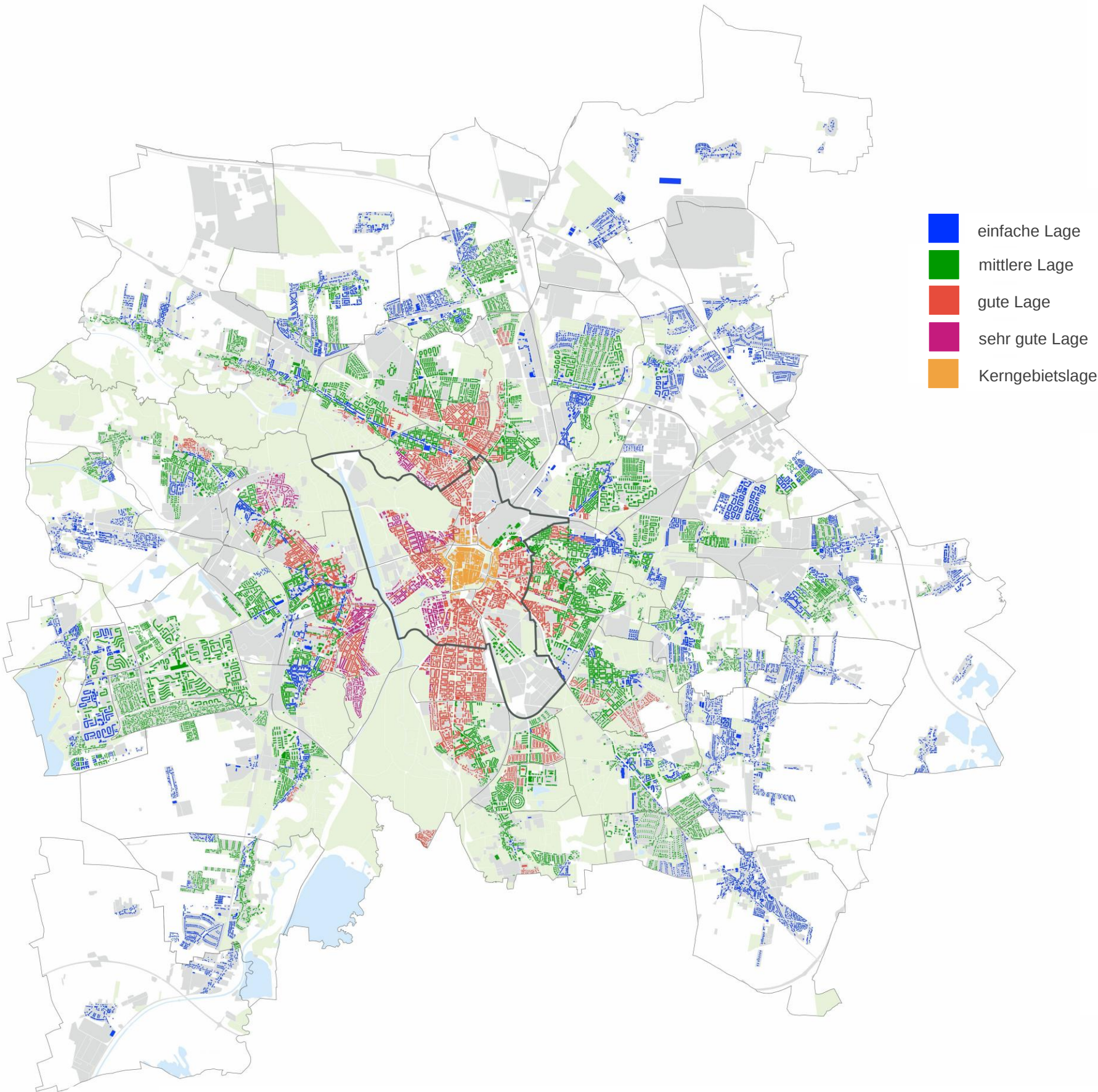
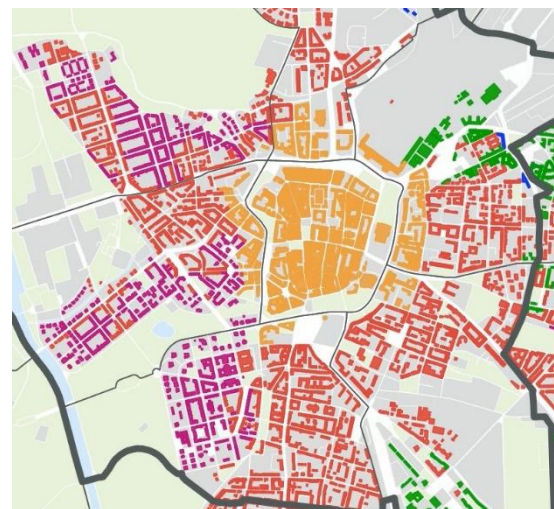
Die Lagekarte des Leipziger Mietspiegels 2025 - 2027

Die nebenstehende Lagekarte gibt einen Überblick über die Verteilung der Lagekategorien einfach, mittel, gut und sehr gut in Innenstadtlage ⁴⁷und außerhalb der Innenstadtlage sowie über die Kerngebietslage.

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

Der unten dargestellte Ausschnitt der Lagekarte gibt einen Überblick über die Kerngebietslage. Auch hier empfiehlt sich, die Adresszuordnung unter www.leipzig.de/mietspiegel zur genauen Bewertung zu nutzen.

Kerngebietslage



⁴⁷ Die Innenstadtlage umfasst den fett umrandeten Bereich.

Schritt 3: Ermittlung des Mittelwerts der Miete

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

(a) Grundbetrag nach Wohnfläche (Übertrag von Seite 8)		€
Übertrag der Zwischenergebnisse Berechnungshinweis: Die Zwischenergebnisse sind miteinander zu multiplizieren. Das Ergebnis ist unter (b) Gesamtfaktor einzutragen.	1. Baualter (Übertrag von Seite 9)	
	2. Erneuerung der Merkmale und Art der Wohnung (Übertrag von Seite 10)	
	3. Heizung (Übertrag von Seite 11)	
	4. Küche (Übertrag von Seite 12)	
	5. Badezimmer (Übertrag von Seite 13)	
	6. Fußboden (Übertrag von Seite 14)	
	7. Fenster (Übertrag von Seite 15)	
	8. weitere Ausstattungsmerkmale (Übertrag von Seite 16)	
	9. Lagemerkmale (Übertrag von Seite 17)	
(b) Gesamtfaktor: Produkt aus den Zwischenergebnissen ohne Grundbetrag (a)		
Mittelwert: Grundbetrag nach Wohnfläche (a) multipliziert mit Gesamtfaktor (b)		€

Platz für Ihre Notizen:

Schritt 4: Einordnung in den Spannbereich

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

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

Baujahr der Wohnung	unterer Spannwert	oberer Spannwert
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 €

Gesamtabweichung nach unten (Mittelwert subtrahiert mit dem Übertrag des unteren Spannwertes)	
Mittelwert der Miete pro Quadratmeter	
Gesamtabweichung nach oben (Mittelwert addiert mit dem Übertrag des oberen Spannwertes)	

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

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

Wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale können zur Begründung für Abweichungen nach unten oder oben vom Mittelwert der Miete innerhalb des Spannbereiches herangezogen werden. Merkmale, die bereits in die Berechnung des Mittelwertes der Miete nach den Tabellen der Seiten 8 bis 17 eingeflossen sind, dürfen **nicht noch einmal** zur Einordnung in den Spannbereich herangezogen werden. Für eine volle Ausschöpfung des oberen Spannbereiches (vom Mittelwert bis zum **oberen Spannwert**) der Miete sollten **mehrere**³⁸ wohnwerterhöhende Merkmale gleichzeitig vorliegen. Analog gilt dies für die Ausschöpfung des unteren Spannbereiches.

³⁸ Mindestens drei Merkmale sollten vorhanden sein.

Beispiele für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale zur Nutzung für den Spannungsbereich³⁹

wohnwerterhöhende Merkmale	Energieeffiziente Wohnung (Endenergiebedarf gemäß Energieausweis Kennbuchstabe B oder besser)
	Maisonette ⁴⁰ -, Galerie ⁴¹ -, Loft ⁴² - oder Penthauswohnung ⁴³
	Garten zur alleinigen Nutzung (im Mehrfamilienhaus)
	vollständige Barrierefreiheit ⁴⁴ der Wohnung, inkl. barrierefreiem Zugang über Hauseingang bis in die Wohnung

wohnwertmindernde Merkmale	Wohnung mit Dachschrägen (im Mehrfamilienhaus)
	Küchenraum ohne Küchenfenster
	Fenster einfach verglast
	gemischter Bodenbelag ⁴⁵ in den Wohnräumen
	Zustand des Wohngebäudes: eher ungepflegt, erneuerungsbedürftig ⁴⁶

³⁹ Die Beispiele für wohnwerterhöhende oder wohnwertmindernde Merkmale sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels und soll der Anwenderin bzw. dem Anwender zur Orientierung dienen.

⁴⁰ siehe dazu „Maisonettwohnung“ im Stichwortverzeichnis

⁴¹ siehe dazu „Galeriewohnung“ im Stichwortverzeichnis

⁴² siehe dazu „Loftwohnung“ im Stichwortverzeichnis

⁴³ siehe dazu „Penthauswohnung“ im Stichwortverzeichnis

⁴⁴ siehe dazu „Barrierefreiheit“ im Stichwortverzeichnis

⁴⁵ siehe dazu „gemischter Bodenbelag“ im Stichwortverzeichnis

⁴⁶ siehe dazu „Zustand des Wohngebäudes“ im Stichwortverzeichnis

Stichwortverzeichnis

Amerikanische (offene) Küche	ist eine großzügige Küche, die sich nicht in einem separaten Raum befindet, sondern in einem Wohnraum (i. d. R. im Wohnzimmer) integriert ist. Der Küchenbereich muss mindestens 4 m ² groß sein. Die Größe des Küchenbereichs bezieht sich nicht auf den Wohnbereich. Ein Küchenraum, der nur durch einen Durchgang (ohne Tür) zum Wohnbereich geöffnet wurde, ist keine amerikanische Küche.
Ausreißer	(im statistischen Sinne) sind Datensätze, die nicht im Erwartungsbereich liegen und deshalb von der Berechnung ausgeschlossen werden. Der Methodenbericht zum Leipziger Mietspiegel 2025 - 2027 erläutert ab Seite 46 ausführlich den Ausschluss nicht ortsüblicher Wohnungen.
Ausstattung der Wohnung	sind die Ausstattungsmerkmale, die von Vermieterinnen bzw. von Vermietern gestellt werden. Von Mieterinnen oder von Mietern auf eigene Kosten geschaffene oder veränderte Ausstattungsgegenstände der Wohnung zählen nicht darunter. Nähere Angaben können ggf. dem Wohnungsübergabeprotokoll entnommen werden.
Badezimmer	ist ein gesonderter Raum <u>innerhalb</u> der Wohnung, der der Körperhygiene dient und über Duschkabine und/oder Badewanne und in der Regel über Waschbecken und Toilette verfügt.
Barrierefreiheit	heißt, dass Hauseingang, Wohnungseingang, Wohnräume, Küche, Bad und Balkon stufen- und schwellenlos erreichbar sind (maximale Schwellenhöhe 2 cm).
Baujahr des Hauses	ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Bei Modernisierung bzw. Sanierung des Gebäudes ist das ursprüngliche Baujahr des Hauses anzugeben, bei zwischenzeitlich <u>völlig zerstörten und neu aufgebauten</u> Häusern das Jahr des Wiederaufbaus.
Bidet	ist ein Sitzwaschbecken, das im Bad zusätzlich zum Wasch- und Toilettenbecken vorhanden ist.
bodengleiche/ebenerdige Dusche	ist eine stufenlos begehbare oder mit Rollstuhl befahrbare Dusche. Die Einstiegshöhe darf 2 cm nicht übersteigen.
Deckenspots	sind in die Decke eingelassene punktförmige Beleuchtungskörper.
dezentrale Heizung	Die Wohnung ist nicht an eine zentrale Heizanlage bzw. eine Gasetagenheizung angeschlossen. Die Wohnung wird ausschließlich dezentral z. B. durch eine Ofenheizung beheizt.
dezentrale Warmwasserversorgung	Warmwasseraufbereitung direkt an der Wasserentnahmestelle (z.B. über Boiler oder Durchlauferhitzer), Funktion unabhängig vom Heizsystem.
Einbauküche	Möblierung der Küche mit fest montierten Küchenmöbeln und Elektrogeräten, die vom Vermieter gestellt werden.
feuerhemmende Wohnungstür	Die Türen weisen ein Zertifikat in der Zarge oder am Türblatt auf (T 30 oder EI 2 30).
Fußbodenbelag	Damit sind Bodenbeläge unterschiedlicher Materialien (z. B. Laminat, Dielen, Parkett, Linoleum) gemeint, die auf dem Rohfußboden aufgebracht sind.
Galeriewohnung	ist eine Wohnung mit einer oberen offenen Ebene, die jedoch nicht die Größe der unteren Wohnebene aufweist und über eine innenliegende Treppe erreichbar ist.
Gäste-WC	ist neben dem Bad/ den Bädern ein zusätzlicher Raum mit Toilette innerhalb der Wohnung.
gemischter Belag	In den Wohnräumen sind verschiedene Beläge verlegt. Die Mischung kann grundsätzlich aus allen Belägen bestehen (z. B. PVC, Teppich, kein durch die Vermieterin oder den Vermieter gestellter Belag, Laminat, Vinyl, Parkett, Dielen, Fliesen).
indirekte Beleuchtung	Hier wird der Raum durch die Reflektion einer Lichtquelle erhellt. Das Licht blendet nicht und soll eine behagliche Stimmung erzeugen.

Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung	sind Fenster mit drei fertigungstechnisch verbundenen Glasscheiben.
Küche	ist ein Raum <u>innerhalb</u> der Wohnung, der vorrangig für die Zubereitung von Speisen vorgesehen ist und deshalb über Anschlüsse für Herd und Spüle verfügt.
Loftwohnung	ist eine Wohnung, die durch aufwändige Renovierung und Modernisierung in ehemaligen alten Industriegebäuden entstanden ist. Die Loftwohnung ist gekennzeichnet von großen Fenstern, hohen Decken und freien Flächen.
Mehrfamilienhäuser	im Sinne dieses Mietspiegels sind Wohngebäude mit mindestens drei Wohneinheiten.
möbliert/teilmöbliert	Von möbliertem Wohnraum spricht man, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter den Mietraum ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen (löffelfertig) ausgestattet hat. Bei einer teilmöblierten Wohnung ist die Grundausstattung vorhanden, jedoch ohne vollständige Einrichtung.
ortsübliche Vergleichsmiete	wird in § 558 Abs. 2 BGB definiert (siehe Anlage; ab Seite 31).
Parkett	ist ein Fußbodenbelag aus Vollholzstücken, die nach bestimmten Mustern zusammengesetzt sind (zu unterscheiden von Dielung und Laminat).
Penthaus	ist eine Wohnung in einem freistehenden Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses.
PVC-Belag	ist ein Fußbodenbelag aus dem Kunststoff <u>P</u> oly <u>v</u> inyl <u>ch</u> lorid (zu unterscheiden von Linoleum und Vinylbelag).
Regression	ist ein statistisches Analyseverfahren, um Beziehungen zwischen einer abhängigen und einer oder mehreren unabhängigen Variablen zu modellieren. Konkret für die Erstellung des Mietspiegels werden spezifische Merkmale einer Wohnung (Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) zu deren Wirkung auf den Mietpreis untersucht.
Reihenhaus	ein Einfamilienhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern eine geschlossene Reihung bildet. Das Reihenhaus ist von der Blockrandbebauung (Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise) abzugrenzen.
Rollläden/Jalousien	Gemeint sind hier Rollläden und Jalousien, welche außen an den Fenstern/Balkontüren montiert sind.
signifikant	Ein statistisch belastbarer Einfluss auf die Miethöhe bzw. ein gemessener Zusammenhang zwischen zwei Variablen (hier: Miethöhe und Wohnmerkmal) tritt in der Stichprobe nicht einfach zufällig auf. Es wurde ein Signifikanzniveau von 0,05 angesetzt.
unverkleideter Spülkasten	Aufputzspülkasten; der gesamte Spülkasten ist sichtbar montiert.
Vinylbelag	ist ein besonders <i>hochwertiger</i> und strapazierfähiger Fußbodenbelag, der in Holz-, Stein- oder Metallmuster als Fliese oder Planke verlegt wird und sehr authentisch wirkt. Im Unterschied dazu wird der Standard-PVC-Belag von der Rolle verlegt.
Wohnfläche	umfasst die Größe der gesamten Wohnung und ist in der Regel aus dem Mietvertrag zu entnehmen. Die Wohnfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen, die ausschließlich zur Wohnung gemäß Wohnflächenverordnung gehören.
Wohnräume	sind Räume mit einer Fläche von mehr als 6 m ² . Badezimmer, Flur, Küche und Abstellräume werden nicht als Wohnräume (anders als bei der Wohnfläche) gezählt, egal wie groß sie sind. Ein Wohnraum, in den eine Küche integriert ist (bspw. amerikanische Küche), wird als ein Wohnraum gezählt. Bei Angabe von abgeschlossenen halben Räumen im Mietvertrag (mit mehr als 6 m ²) wird auf ganze Zahlen aufgerundet.
Zustand des Wohngebäudes	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 oder die Mieterin vorhanden sind.

Bestandsschutz von Mieten

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

Auskünfte zum Mietspiegel

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

Stadt Leipzig
Sozialamt
Abteilung Soziale Wohnhilfen
Prager Straße 21
04103 Leipzig

Tel.: 0341-123-9126
E-Mail: mietspiegel@leipzig.de

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

Bürgertelefon Leipzig
Tel.: 0341 115

Im Rahmen ihrer Mitgliedschaft können sich **Mieterinnen und Mieter** mietrechtlich beraten und außergerichtlich vertreten lassen u.a. durch:

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

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

und **Vermieterinnen und Vermieter** bei:

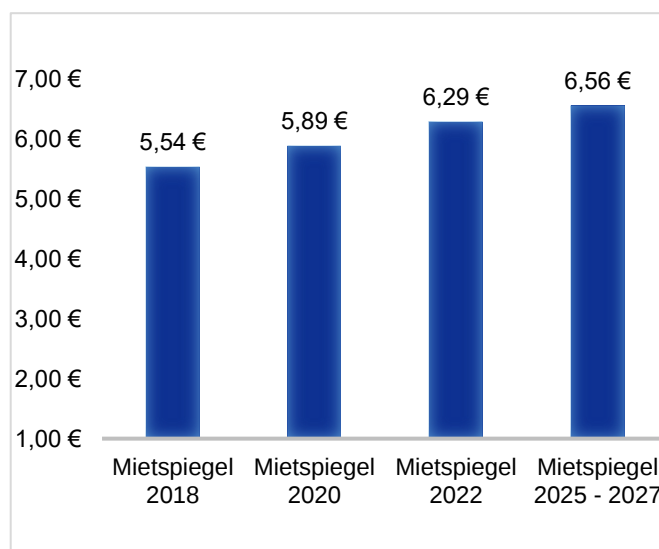
Haus & Grund Leipzig
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – Verein
Leipzig und Umgebung e. V.
Zimmerstraße 1
04109 Leipzig

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

Exkurs: Mietenentwicklung

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

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



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

Inhalte dazu stehen unter

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

zur Verfügung.

Anlage: Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)⁴⁸ zur Vergleichsmieterhöhung in Wohnungsmietverhältnissen

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

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

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

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

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

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

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

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

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

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 10. Juni 2025

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

§ 1

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

§ 2

Diese Verordnung am 1. Juli 2025 in Kraft und mit Ablauf des 30. Juni 2027 außer Kraft.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und

⁴⁸ Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003

I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.04.2025 (BGBl. I Nr. 109)

2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

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

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

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

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

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

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

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

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

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

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

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten

Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

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

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

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

§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

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

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

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

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

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

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

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

der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

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

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

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

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

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

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

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

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

§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

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

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Be-

trag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung – Sächs-MPBVO) vom 31. Mai 2022

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

§ 1 Anwendungsbereich

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

§ 2 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

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

§ 556f Ausnahmen

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

§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

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

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

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

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

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

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

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

Anlage: Mietspiegeltabellen zum Leipziger Mietspiegel 2025 - 2027

Tabelle 1: Berechnung des Mittelwertes

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

Baualtersklasse, Wohnfläche und Art der Wohnung				
Grundbetrag nach Wohnfläche				€
Faktor je Ausstattungsmerkmal	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	
	Erneuerung	komplett in den vergangenen 5 Jahren erneuert	1,148	
		überwiegend in den vergangenen 5 Jahren erneuert	1,107	
		überwiegend in den vergangenen 15 Jahren erneuert	1,043	
		überwiegend in den vergangenen 25 Jahren erneuert	1,021	
		keine Erneuerung	1,000	
	Art der Wohnung (nur in Mehrfamilienhäusern anwendbar)	möblierte/teilmöblierte Wohnung	1,110	
		Wohnung im Erdgeschoss	0,991	
		Wohnung im Hinterhaus oder Nebengebäude	1,034	
		Gebäude mit mehr als 5 Geschossen (inkl. Erdgeschoss)	0,984	
Ausstattung, Beschaffenheit und energetische Qualität				
Faktor je Ausstattungsmerkmal	Heizung	Fußbodenheizung in den Wohnräumen	1,057	
		Fußbodenheizung nur in Küche oder Bad	1,022	
		keine Zentralheizung vorhanden (nur in Mehrfamilienhäusern anwendbar)	0,894	
	Warmwasseraufbereitung	keine zentrale Warmwasser-Aufbereitung	0,979	

Faktor je Ausstattungsmerkmal	Leitungen	Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen mindestens teilweise über Putz		0,982	
	Küche	offene, „amerikanische“ Küche (nur in Mehrfamilienhäusern anwendbar)		1,012	
		Einbauküche (von Vermieterin oder vom Vermieter gestellt)	älter als 15 Jahre	1,023	
			älter als 5 Jahre	1,035	
			Einbau in den letzten 5 Jahren	1,087	
Faktor je Ausstattungsmerkmal	Badezimmer	ein Badezimmer mit Wanne <u>oder</u> Dusche vorhanden		1,000	
		ein Badezimmer mit Wanne <u>und</u> Dusche vorhanden		1,017	
		mehrere Badezimmer mit Wanne <u>oder</u> Dusche vorhanden		1,043	
		kein Fenster im Badezimmer vorhanden		0,984	
		bodengleiche/ebenerdige Dusche	Baualtersklasse vor 2015	1,017	
			Baualtersklasse ab 2015	1,000	
		1 Merkmal vorhanden: Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken oder Bidet		1,030	
		mind. 2 Merkmale vorhanden: Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken oder Bidet		1,041	
		unverkleideter Spülkasten		0,986	
		Badezimmer im Nassbereich (Wandbelag) ungefließt und kein gleichwertiger Nässechutz		0,956	
	Toiletten	mehr als eine Toilette außerhalb des Bades/der Bäder (z.B. Gäste-WC)		1,029	
	überwiegender Bodenbelag in den Wohnräumen (außer Flur Küche und Bad)	kein von Vermieterin oder vom Vermieter gestellter Belag		1,000	
		PVC-Belag, Teppich		1,000	
		Naturstein, Fliesen, Dielen		1,035	
		Laminat		1,046	
		Linoleum, Vinylbelag, Kork		1,064	
		Parkett		1,079	
	Fenster	überwiegend Dreifachverglasung der Fenster		1,036	
		Rollläden/Jalousien vorhanden		1,000	
		elektrisch bedienbare Rollläden/Jalousien (auch teilweise)		1,026	

Faktor je Ausstattungsmerkmal	Balkon, Terrassen und andere Freiflächen (tatsächliche Größe)	Balkon, Loggia oder Wintergarten	1 m² bis 3 m²		1,036	
			größer als 3 m² bis 8 m²		1,057	
			größer als 8 m²		1,065	
		Terrasse oder Dachterrasse		1,069		
	weitere Ausstattungsmerkmale	Pkw-Stellplatz vorhanden (in Grundmiete enthalten; trifft nur auf Mehrfamilienhäuser zu)		1,058		
		Aufzug		1,041		
		Gegen-/Wechselsprechanlage (trifft nur auf Mehrfamilienhäuser zu)	nicht vorhanden	0,926		
			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			

Lage					
Faktor je Lagemerkmal	Wohnlage (Einordnung gemäß Lagekarte)	innerhalb der Innenstadt	einfach	1,100	
			mittel	1,100	
			gut	1,100	
			sehr gut	1,136	
			Kerngebietslage	1,147	
		außerhalb der Innenstadt	einfach	0,976	
			mittel	1,000	
			gut	1,051	
			sehr gut	1,061	
		Gesamtfaktor (Produkt aus allen Faktoren)			
Mittelwert der Miete: Gesamtfaktor x Grundbetrag aus Wohnfläche				=	

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

Abweichungen nach unten (–) und oben (+)	Baujahr	vor 1919	(–) 0,86 € (+) 0,82 €	(–) _____
		1919 bis 1945	(–) 0,65 € (+) 0,62 €	
		1946 bis 1960	(–) 0,56 € (+) 0,56 €	
		1961 bis 1991	(–) 0,60 € (+) 0,52 €	(+) _____
		1992 bis 2004	(–) 0,84 € (+) 0,74 €	
		2005 bis 2014	(–) 0,91 € (+) 0,74 €	
		ab 2015	(–) 1,30 € (+) 1,52 €	
unterer Spannwert der Miete		Mittelwert der Miete pro m² - Abweichung nach unten	=	_____
oberer Spannwert der Miete		Mittelwert der Miete pro m² + Abweichung nach oben	=	

Platz für Ihre Notizen:

LEIPZIGER MIETSPIEGEL 2025 – 2027

Impressum

Herausgeber:	Stadt Leipzig, Sozialamt
Verantwortlich:	Martina Kador-Probst, Sozialamt
Redaktion:	Franziska Seifert, Sozialamt Tina Greiner, Sozialamt Michael Naber, Amt für Statistik und Wahlen Martin Waschipky, Amt für Statistik und Wahlen Dr. Andrea Schultz, Amt für Statistik und Wahlen
Mitarbeit:	Tabea Köbler, Amt für Statistik und Wahlen Manuela, Lagrange, Amt für Statistik und Wahlen Tizian Fülbier, Sozialamt
Layout/Druck:	Stadt Leipzig, Amt für Digitalisierung und Organisation
Titelfoto:	www.ungestalt.de
Redaktionsschluss:	31.05.2025
Schutzgebühr:	5,00 € (inkl. 7 % Umsatzsteuer)