

Neuer Mietspiegel 2025 in Leipzig: So berechnen Sie die zulässige Kaltmiete



In Leipzig gilt eine gesetzliche Mietpreisbremse. Bei Neuvermietungen von Wohnungen verhindert sie überzogene Forderungen. Mithilfe des am 1. Juli veröffentlichten neuen Mietspiegels lassen sich zulässige Preise einfach selbst berechnen.

Von Matthias Puppe
05.07.2025, 00:00 Uhr

 Artikel anhören

Im vergangenen Jahrzehnt hat sich Leipzig enorm verändert, auch mit Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. In allen Stadtteilen sind die Grundmieten angestiegen. Nicht jede Erhöhung ist allerdings gerechtfertigt. In der Stadt gilt bei Neuvermietungen von Wohnungen seit 2022 eine sogenannte Mietpreisbremse.

Konkret müssen sich Vermieterinnen und Vermieter beim Aufsetzen der Verträge an ortsübliche Vergleichsmieten halten. Diese werden mithilfe des am 1. Juli erneuerten und bis einschließlich 2027 geltenden Mietspiegels berechnet. Sie können damit überprüfen, welche Summen für ihre neue Wohnung zulässig sind. Im Folgenden geben wir eine Hilfestellung, wie Sie die zulässige Miete berechnen.

Als Beispiel zum besseren Verständnis nehmen wir an, es geht um eine fiktive 3-Raum-Wohnung (70 m²) in einem Mehrfamilienhaus in der Frommannstraße (Reudnitz-Thonberg).

Die ortsübliche Vergleichsmiete lässt sich nicht pauschal für Wohnorte, Straßenzüge, nicht einmal Wohnhäuser ermitteln. Denn jede Wohnung ist anders, beim Berechnen der zulässigen Preise spielen gut zwei Dutzend Faktoren eine Rolle, die individuell Quadratmeterpreise erhöhen und senken. Um die für Ihre Wohnung angemessene Miete ausrechnen zu können, benötigen Sie Stift, Papier und bestenfalls einen Taschenrechner.

Im ersten Schritt müssen Sie einen Grundbetrag abhängig von Ihrer Wohnungsgröße ermitteln. Die Wohnungsgröße steht im Mietvertrag. Suchen Sie in der folgenden Tabelle nach Ihrem Grundbetrag und notieren Sie sich diesen als Erstes auf dem Zettel.

► Schritt 1: Grundbetrag mit Wohnungsgröße bestimmen

Unser fiktives Beispiel in Reudnitz-Thonberg: 70 Quadratmeter haben einen Grundbetrag von 5,98 Euro.

Bei den folgenden Schritten wird nun die Wertigkeit Ihrer Wohnung bestimmt, denn das Wohnen mit Balkon und Einbauküche kann teurer sein als ohne. Es geht mit dem Baujahr des Hauses los. Auch dies sollte im Mietvertrag erkennbar – oder zumindest abschätzbar sein. Der entsprechende Faktor ist der erste für das Zwischenergebnis:

► Schritt 2: Baujahr ermitteln

Faktor mit Grundbetrag multiplizieren.

Wir nehmen an, unser Beispiel in Reudnitz-Thonberg wurde 1921 gebaut und somit heißt der Faktor in diesem Fall 0,972. Sollten Sie nach 2016 eine neu gebaute oder sanierte Wohnung bezogen haben, gibt es weitere Gebädefaktoren, die zu berücksichtigen sind. Auch hierfür notieren Sie entsprechend der Angaben in der Tabelle den ersten Wert für das Zwischenergebnis.

► Schritt 2.1: Nur bei erfolgter Sanierung

Faktor mit Zwischensumme multiplizieren. Nur darum geht es: Badausstattung, Bodenbelag, Innentüren, Eingangstür, Heizkörper.

Unser fiktives Beispiel in Reudnitz-Thonberg: Das Haus wurde 2019 zuletzt saniert, die Wohnung wurden nicht möbliert vermietet und das Gebäude hat vier Etagen. Es muss nur der Faktor 1,043 notiert werden. Im nächsten Schritt geht es um die Art von

Heizungsanlage, Leitungen und Küche in ihrer Wohnung. Auch hier sind wieder Werte für ihr Zwischenergebnis zu notieren.

► **Schritt 3: Heizung, Leitungen und Küche**

Faktor mit Zwischensumme multiplizieren.

Unser Beispiel in Reudnitz-Thonberg: Es gibt Fußbodenheizung im Bad und eine zehn Jahre alte Einbauküche, die von der Vermieterin gestellt wurde. Also kommen die Zahlen 1,022 und 1,035 auf den Zettel.

Es geht weiter mit dem stillen Örtchen in Ihrer Wohnung. Notieren Sie auch für Bad und Toilette wieder das Zutreffende für Ihr Zwischenergebnis.

► **Schritt 4: Bad und Toilette**

Faktor mit Zwischensumme multiplizieren.

Unser Beispiel in Reudnitz-Thonberg hat ein Bad mit Wanne und Dusche sowie einer Handtuchheizung. Faktoren 1,017 und 1,030.

Bergfest, die Hälfte ist geschafft. Auch beim Thema Fußboden und Fenster können weitere Faktoren zum Zwischenergebnis hinzukommen.

► **Schritt 5: Fußböden und Fenster**

Faktor mit Zwischensumme multiplizieren.

Unser Beispiel in Reudnitz-Thonberg hat Laminatboden in den Zimmern und elektrische Jalousien an den Fenstern: Faktoren 1,046 und 1,026.

In vielen Leipziger Wohnungen gibt es Balkone, Terrassen, Loggias. Manchmal ist auch Pkw-Stellplatz schon in der Miete inbegriffen. Falls ihre Wohnung nicht dazugehört, können Sie diesen Punkt überspringen.

► **Schritt 6: Balkon, Terrasse, Stellplatz**

Faktor mit Zwischensumme multiplizieren.

In unserem Beispiel in Reudnitz-Thonberg gibt es einen kleinen Balkon, mit 2,5 m² Fläche: Faktor 1,036 wird notiert.

In Neubauten oder sanierten Altbauten sind immer häufiger auch Fahrstühle zu finden. Zudem kann eine Abstellkammer in der Wohnung sowie Gegensprechanlagen Aufschlag beim Mietpreis bedeuten. Notieren Sie gegebenenfalls auch diese Faktoren für das Zwischenergebnis.

► Schritt 7: Technik und Barrierefreiheit

Faktor mit Zwischensumme multiplizieren.

In unserem fiktiven Beispiel in Reudnitz-Thonberg sind weder Fahrstuhl noch andere technische Erleichterungen vorhanden.

Lage, Lage, Lage – aus Sicht der Immobilienbranche ist der Ort, an dem sich eine Wohnung befindet, ein besonders wichtiges Verkaufskriterium. Tatsächlich ist der Ort letztlich aber doch nur ein Faktor unter vielen, wenn auch ein interessanter.

Um die zutreffende „Lage“ ihrer Wohnung bestimmen zu können, hat der Arbeitskreis Mietspiegel eine spezielle Karte erarbeitet, die auf dem Geoportal der Stadt Leipzig angeschaut werden kann.

► Schritt 8: Lage der Wohnung

Faktor mit Zwischensumme multiplizieren.

Unsere fiktive Wohnung in der Frommanstraße in Reudnitz-Thonberg liegt in „guter Lage“: Faktor 1,051.

Die zulässige Miete für Ihre Wohnung ermitteln.

Geschafft. Um nun den Vergleichswert für ihre zulässige Kaltmiete (ohne Nebenkosten) zu erhalten, multiplizieren Sie die notierten Faktoren/Zahlen für das Zwischenergebnis.

Im Anschluss multiplizieren Sie dazu den ermittelten Grundbetrag (Wohnungsgröße).

Für unser fiktives Beispiel aus Reudnitz-Thonberg würde die Rechnung so aussehen: 0,972 (Baujahr) x 1,043 (Sanierung 2019) x 1,035 (Einbauküche) x 1022 (Fußbodenheizung Bad) x 1,017 (Bad mit Wanne und Dusche) x 1,030 (Handtuchheizung) x 1,046 (Laminat) x 1,026 (Jalousien) x 1,036 (Balkon) x 1,051 (gute Lage außerhalb der City). Macht zusammen im gerundeten Zwischenergebnis: 1,313.

Dieser Faktor 1,313 multipliziert mit dem Grundbetrag 5,98 Euro (Wohnungsgröße) ergibt eine zulässige Nettokaltmiete von rund 7,85 Euro pro Quadratmeter. Für eine 70 Quadratmeter umfassende Wohnung würde die örtliche Vergleichsmiete demnach 549,50 Euro pro Monat betragen.

Je nach Situation können Vermieterinnen und Vermieter unter Umständen zusätzlich wertsteigernde oder auch mindernde Gründe angeben. Dieser sogenannte Spannungsbereich kann maximal noch eine Abweichung von 1,52 Euro pro Quadratmeter betragen. Trotz allem dürften Kaltmieten bei Neuvermietungen nicht mehr als zehn Prozent über der ermittelten Vergleichsmiete liegen.

