



## Leipziger Mietspiegel 2008

Mit Wirkung zum 09. Dezember 2008 wurde der Leipziger Mietspiegel 2005 durch den Mietspiegel 2008 abgelöst. Um der Vielfältigkeit des Leipziger Wohnungsmarktes gerecht zu werden, wurde der neue Mietspiegel mit einer anderen, umfangreicheren Berechnungsmethode erarbeitet.

### Was hat sich geändert?

Der neue Mietspiegel wurde erstmals nach dem Regressionsverfahren ausgewertet, welches eine feinere Differenzierung der Wohnwertmerkmale ermöglicht. Es werden beispielsweise die genaue Wohnungsgröße, die Lage der Wohnung im Gebäude, der Sanierungszustand sowie der Zustand der Wohnumgebung berücksichtigt. Hauptänderung ist die Betrachtung der wohnungsspezifischen Merkmale. Die Ausstattung des Badezimmers, die Heizung und die Elektrik finden ebenso Betrachtung, wie das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse, eines Aufzuges oder feuer- und einbruchssichere Türen. Dadurch ist es jetzt möglich, den nahezu punktgenauen Mittelwert der Miete einer ortsüblichen Wohnung zu ermitteln.

### Was bleibt unverändert?

Unverändert bleiben die sog. oberen und unteren Spannwerte. Diese definieren den obersten und untersten Grenzbereich der Miete. Wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale können zur Begründung für Abweichungen nach oben oder unten vom Mittelwert der Miete innerhalb eines Spannbereiches herangezogen werden. Wohnwerterhöhende Merkmale sind u. a. Fußbodenheizung im Bad, Fenster im Bad, Abstellraum in der Wohnung, Jalousien/Rollläden.

### Anmerkung

Der neue „Mietspiegel“ ist kein Mietspiegel im klassischen Sinne. Er stellt vielmehr eine dreistufige Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der Nettokaltmiete dar.

Da die Miete nicht mehr wie bisher aus einer Tabelle „ablesbar“ ist, bieten wir Ihnen hiermit die Berechnung der Miete für Ihre Wohnung(en) an.

### **Angebot der SGK Liegenschaftsverwaltungs GmbH:**

- Prüfung der haus-, wohnungs- und wohnortsspezifischen Merkmale
- Darstellung der aktuellen Nettokaltmiete
- Prüfung der Möglichkeit einer Mieterhöhung gemäß BGB
  - Einhaltung von 15 Monaten ohne Mieterhöhung
  - Berücksichtigung der Kappungsgrenze
- Berechnung der Nettokaltmiete sowie des oberen und unteren Spannwertes
- Unterbreitung eines Vorschlages zur möglichen Erhöhung der Nettokaltmiete unter Berücksichtigung der ortsteilbezogenen Nachfrage nach Wohnraum
- Abstimmung der Erhöhungssumme mit dem Eigentümer
- Entwurf eines Mieterhöhungsschreibens mit detaillierter Auflistung der Berechnungsgrundlage und entsprechenden Begründungen sowie einer Zustimmungserklärung in Übereinstimmung mit dem Eigentümer
- Kontrolle des Eingangs der Rücksendung der Zustimmungserklärung des Mieters
- ggf. Erinnerung des Mieters zur Abgabe der Zustimmungserklärung

Diese zusätzlichen Aufgaben der SGK Liegenschaftsverwaltungs GmbH entsprechen einem Aufwand von ca. 1 – 1,5 Stunden / Wohneinheit.

Wir schlagen Ihnen in Übereinstimmung mit den im Verwaltervertrag verankerten Betreuungsleistungen eine Vergütung in Höhe von 42,50 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer vor.

Bei Interesse an einer Mietberechnung bitten wir Sie um Information an:

[sgk@kling-group.de](mailto:sgk@kling-group.de) oder 0341 – 98 97 40 0

***Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass der Mietspiegel 2008 nicht öffentlich eingesehen werden kann. Er kann jedoch käuflich bei der Stadt Leipzig erworben werden.***