

Mietspiegel Leipzig 2026

Auszug — relevante Felder für Wohnung Tannenkamp / Mietstreit
Rosenblütenstraße 17

Herausgegeben von der Stadtverwaltung Leipzig, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stand: 01.01.2026

1. Rechtliche Einordnung

Der Mietspiegel Leipzig 2026 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des **§ 558d BGB**. Er wurde auf Grundlage einer repräsentativen Erhebung der tatsächlich vereinbarten Mieten im Wohnungsbestand der Stadt Leipzig erstellt. Die Erhebung erfolgte im Zeitraum Juli–Oktober 2025 (n = 4.847 Wohnungen). Der Mietspiegel ist Grundlage für Mieterhöhungsverlangen nach **§ 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB**.

2. Tabellenauszug — Altbauwohnungen, mittlere Wohnlage

Die nachfolgende Tabelle gibt die Nettokaltmieten in EUR/m² für Altbauwohnungen (Baujahr bis 1918) in mittlerer Wohnlage wieder. Quelle: Mietspiegel Leipzig 2026, Tabelle C.

Feld	Baujahr	Wohnlage	Größe m²	Untervert	Mittelwert	Oberwert
C-1	bis 1918	einfache Lage	< 40	6,20	7,40	8,60
C-2	bis 1918	einfache Lage	40–60	6,00	7,20	8,40
C-3	bis 1918	mittlere Lage	60–90	7,80	9,20	10,60
C-4	bis 1918	mittlere Lage	60–90 mod.	9,20	10,80	12,40
C-5	bis 1918	gute Lage	60–90	10,00	11,60	13,20
C-6	1919–1948	mittlere Lage	60–90	7,40	8,80	10,20
C-7	1949–1972	mittlere Lage	60–90	7,20	8,40	9,60
C-8	1973–1990	mittlere Lage	60–90	7,60	8,90	10,20
C-9	1991–2005	mittlere Lage	60–90	8,80	10,20	11,60
C-10	ab 2006	mittlere Lage	60–90	10,40	12,00	13,60

Hervorgehobene Zeile (C-3): Einschlägiges Feld für die Wohnung Tannenkamp (Baujahr 1908, Plagwitz = mittlere Lage, 78,5 m²).

3. Einordnung Wohnung Tannenkamp

Die Wohnung Rosenblütenstraße 17, 3. OG links, fällt in das **Mietspiegel-Feld C-3**: Altbau bis 1918, mittlere Wohnlage (Plagwitz), Wohnfläche 78,5 m². Die aktuelle Nettokaltmiete von **8,90 EUR/m²** liegt zwischen Untervert (7,80 EUR) und Mittelwert (9,20 EUR/m²) und ist somit als marktgerecht einzuordnen.

Parameter	Wert	Einordnung
Aktuelle Nettokaltmiete	8,90 EUR/m²	Im Mietspiegel-Feld (C-3)

Mietspiegel Unterwert (C-3)	7,80 EUR/m²	—
Mietspiegel Mittelwert (C-3)	9,20 EUR/m²	Referenz § 558 BGB
Mietspiegel Oberwert (C-3)	10,60 EUR/m²	—
Kappungsgrenze 15 % (3 Jahre)	max. 10,24 EUR/m²	§ 558 Abs. 3 BGB + KappVO Sachsen
Mietpreisbremse (§ 556d BGB)	max. 10,12 EUR/m²	Mietspiegel + 10 % (ab 01.03.2020)
Angekündigte Miete (Vermieter)	13,40 EUR/m²	Übersteigt alle Obergrenzen (nur § 559 BGB)

4. Wohnwertmerkmale (Merkmalssystem Mietspiegel Leipzig 2026)

Der Mietspiegel Leipzig 2026 verwendet ein Merkmalssystem für Zu- und Abschläge vom Basisfeld. Die folgende Tabelle zeigt die für die Wohnung Tannenkamp relevanten Merkmale.

Merkmal	Ausprägung	Wertung	Wirkung auf Miete
Sanitärausstattung	Einfach (keine Dusche separat; Bad/WC getrennt)	Negativ	Abzug
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung Bj. 2005 (funktionsfähig)	Neutral	Kein Zuschlag
Fenster	Kunststoff-Zweifachverglasung (Bj. 2000)	Neutral	—
Grundriss	Günstig; kein Durchgangszimmer	Positiv	Leichter Zuschlag
Balkon	Vorhanden (ca. 6 m²)	Positiv	Zuschlag
Aufzug	Gemeinschaftsaufzug vorhanden (ab Bj. 2000)	Positiv	Geringer Zuschlag
Kellerabteil	Vorhanden	Neutral	—
Wohnlage (Mikrolage)	Ruhige Straße; Plagwitz Altbauquartier	Positiv	Zuschlag
Schimmelbelastung (aktuell)	Mangel vorhanden (Rechtsstreit)	Negativ	Temporärer Abzug
Gesamteinordnung	Unteres Mittelfeld	—	8,80–9,50 EUR/m² realistisch

Quelle: Mietspiegel Leipzig 2026 — Stadtverwaltung Leipzig, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung | Qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d BGB | Erstellt im Rahmen des Mandates KP-2026-0387, Kanzlei Kupfer-Pfaff und Partner | Rechtsquellen: BGB §§ 556d, 558, 558a, 558b, 558c, 558d | www.leipzig.de/wohnen-mieten/mietspiegel