



Stadt Leipzig

Soziale Wohnraumversorgung der Stadt Leipzig

Stand: 11/2025



Vortrag I

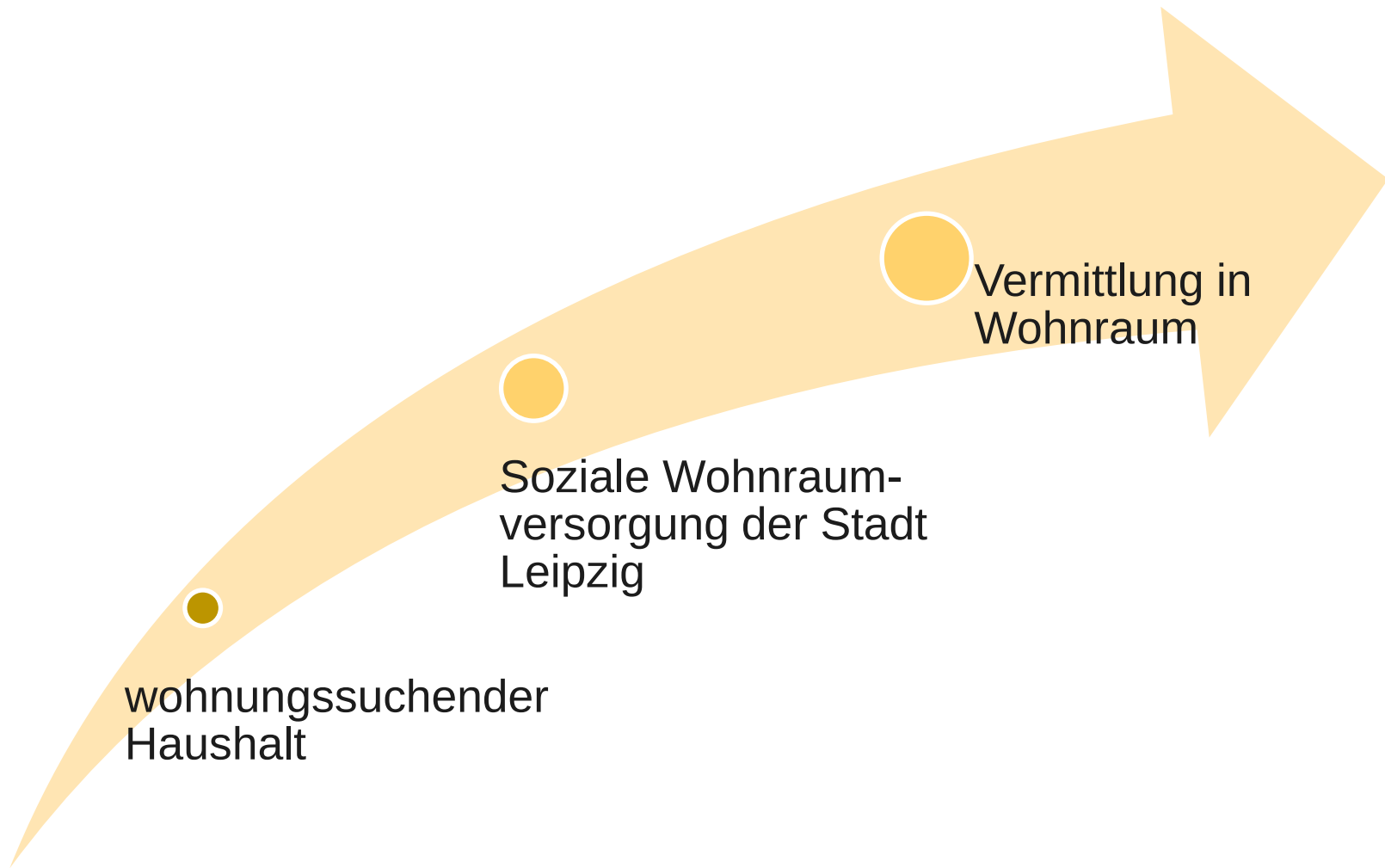
1. Allgemeines (Für wen sind wir da?)
2. Wohnberechtigungsschein (WBS)
3. Sozialwohnungen
4. Wohnraumversorgungskonzept des Sozialamtes
5. Sozialreport

Vortrag II

1. Mietvertragsformen im Überblick
2. Mietrechtsverletzungen am Fallbeispiel (fehlerhafte Eigenbedarfskündigung, Mietpreisüberhöhung)
3. Trägerwohnen

Vortrag I

1. Allgemeines





Konkrete Angebote - Wohnungsnotfallhilfe



Sachgebiet Wohnungsnotfallhilfe
Prager Straße 21, 04103 Leipzig, 4. Etage
soziale.wohnhilfen@leipzig.de

Dienstag 09.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag 09.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr

Wirtschaftliche Wohnhilfen
Frau Kirchberg (0341 1234060)

Sozialdienst
Frau Lässig (0341 1234037)

Miet- und
Energieschuld-
übernahmen
gemäß
§ 22 Abs. 8 SGB II
und
§ 36 Abs. 1 SGB
XII

Ambulant
Betreutes
Wohnen nach
§§ 67 ff SGB
XII

Soziale Beratung
und
Unterstützung zur
Verhinderung von
Wohnungs-
losigkeit gemäß
§§ 67 ff SGB XII

Soziale
Beratung und
Unterstützung
Wohnungsloser

2. Wohnberechtigungsschein



Ausweisdokumente

- Personalausweis
- Aufenthaltsnachweise
- Geburtsurkunden der Kinder

Einkommensnachweise

- Gehaltsnachweise der letzten 12 Monate
- Leistungsbescheide nach SGB II oder SGB XII
- Unterhaltsnachweise

Sonstige Nachweise

- Schwerbehindertenausweis
- Mutterpass

Voraussetzungen

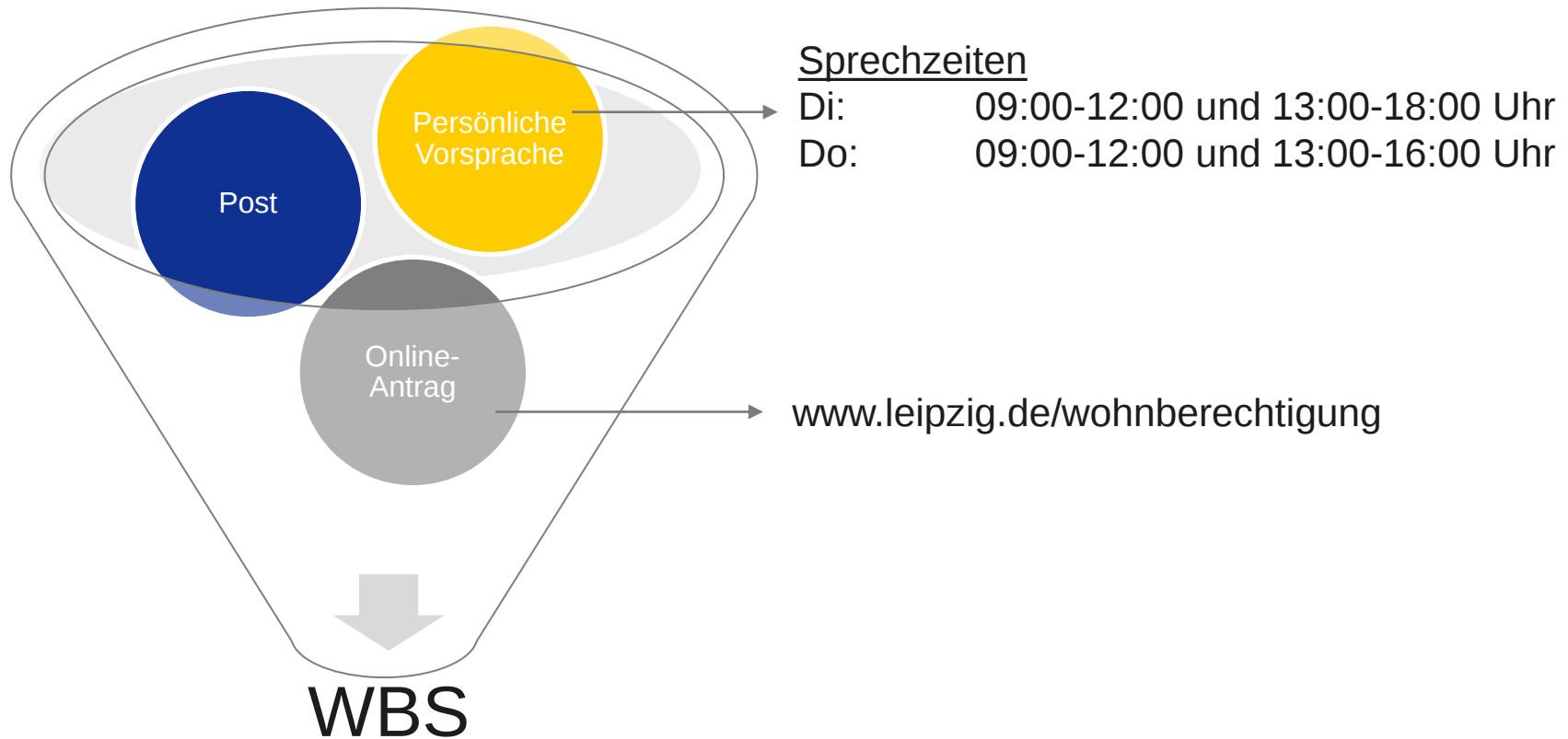
- Aufenthalt mind. 1 Jahr ab Erteilung
- Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen
- rechtl. und tatsächlich in der Lage eine Wohnung zu unterhalten



Wohnflächenhöchstgrenzen

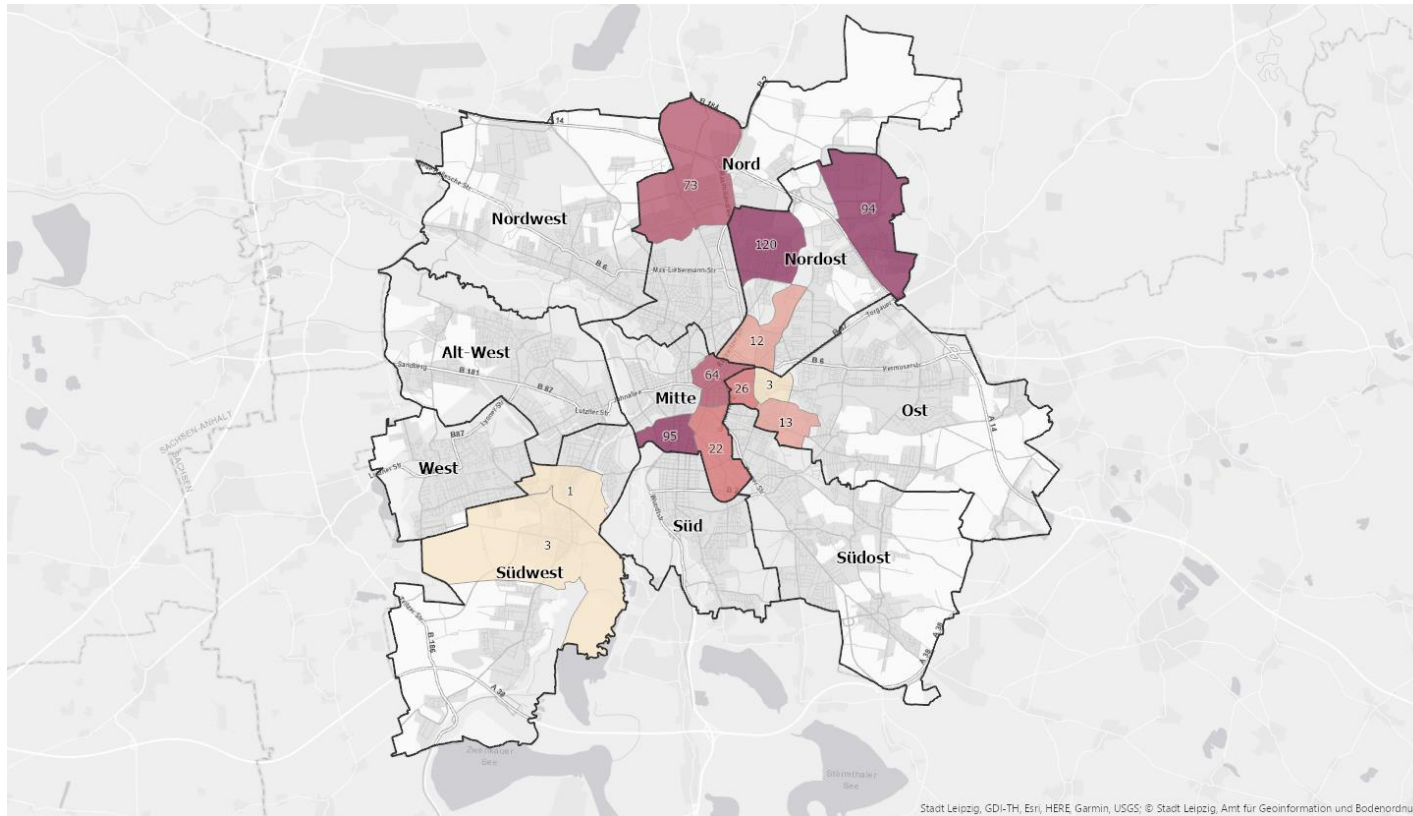
Wohnraummehrbedarfe können durch einen Nachweis bei der Antragstellung geltend gemacht werden.

Antragstellung Wohnberechtigungsschein



3. Sozialwohnungen - bezugsfertige Wohnungen im Jahr 2025 -

Neubau	372
Sanierung	12





56 Wohnungen

8	5-Personenhaushalte
19	4-Personenhaushalte
8	3-Personenhaushalte
21	1-Personenhaushalte

**Leipziger Wohnungs-und
Baugesellschaft (LWB)**

**Bezugsfertigkeit geplant:
01.09.2025**



Dösner Weg (Zentrum-Südost)



skizzierte Ansicht Wohngebäude Dösner Weg

22 Wohnungen

22

1- Personenhaushalte

**BUWOG-Bauen und Wohnen
Leipzig GmbH**

Bezugsfertigkeit geplant:
31.10.2025



skizzierte Ansicht Wohngebäude Dösner Weg

Samuel-Lampel-Straße (Nordost)



Visualisierung Entwurf Bietergemeinschaft W&V /mbpk

**Leipziger Wohnungs-
und Baugesellschaft
(LWB)**

Bezugsfertigkeit geplant:
01.11.2025

100 Wohnungen

14	6-Personenhaushalte
27	5-Personenhaushalte
19	4-Personenhaushalte
12	3-Personenhaushalte
21	2-Personenhaushalte
7	1-Personenhaushalte



Shakespearestraße (Süd)



37 Wohnungen

11	5-Personenhaushalte
2	4-Personenhaushalte
2	3-Personenhaushalte
22	2-Personenhaushalte

**Leipziger Wohnungs-
und Baugesellschaft
(LWB)**

Bezugsfertigkeit geplant:
31.08.2025



Martinshöhe (Nord) – ab 2026



73 Wohnungen

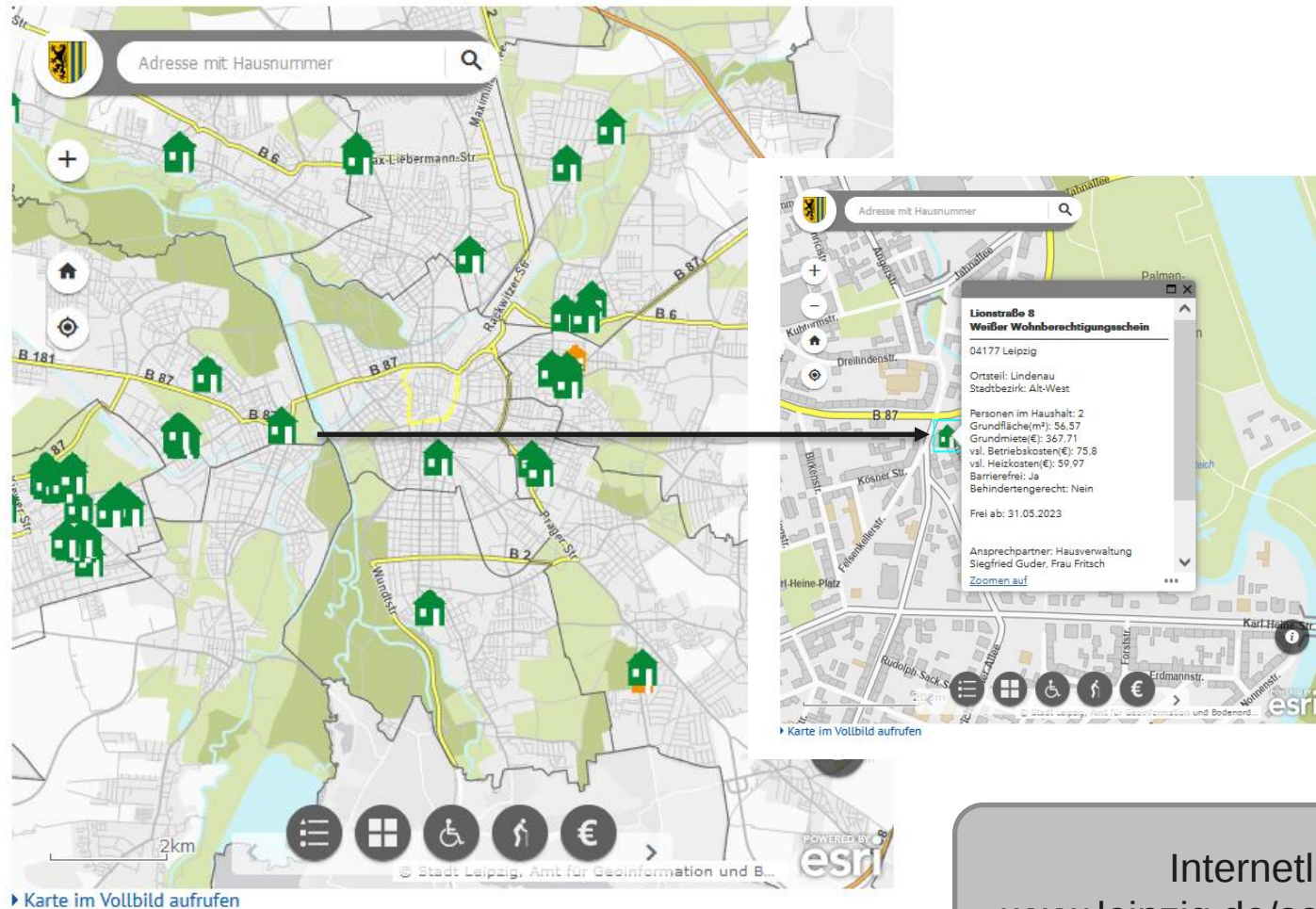
2	6-Personenhaushalte
6	5-Personenhaushalte
25	4-Personenhaushalte
9	3-Personenhaushalte
12	2-Personenhaushalte
19	1-Personenhaushalte

**Wohnpark
Flößenstraße OHG**

Bezugsfertigkeit geplant:
01.01.2026



Wie finde ich eine Sozialwohnung und wer vermietet diese?



Internetlink:
www.leipzig.de/sozialwohnung

4. Wohnraumversorgungskonzept des Sozialamtes



Haushalte mit Anspruch auf einen
Wohnberechtigungsschein (WBS)

Haushalte
ohne
Anspruch auf
einen WBS

Haushalte ohne Anspruch
von Bürgergeld bzw.
Grundsicherung im Alter

Haushalte mit Anspruch
von Bürgergeld bzw.
Grundsicherung im Alter

Haushalte mit sozialen
Schwierigkeiten

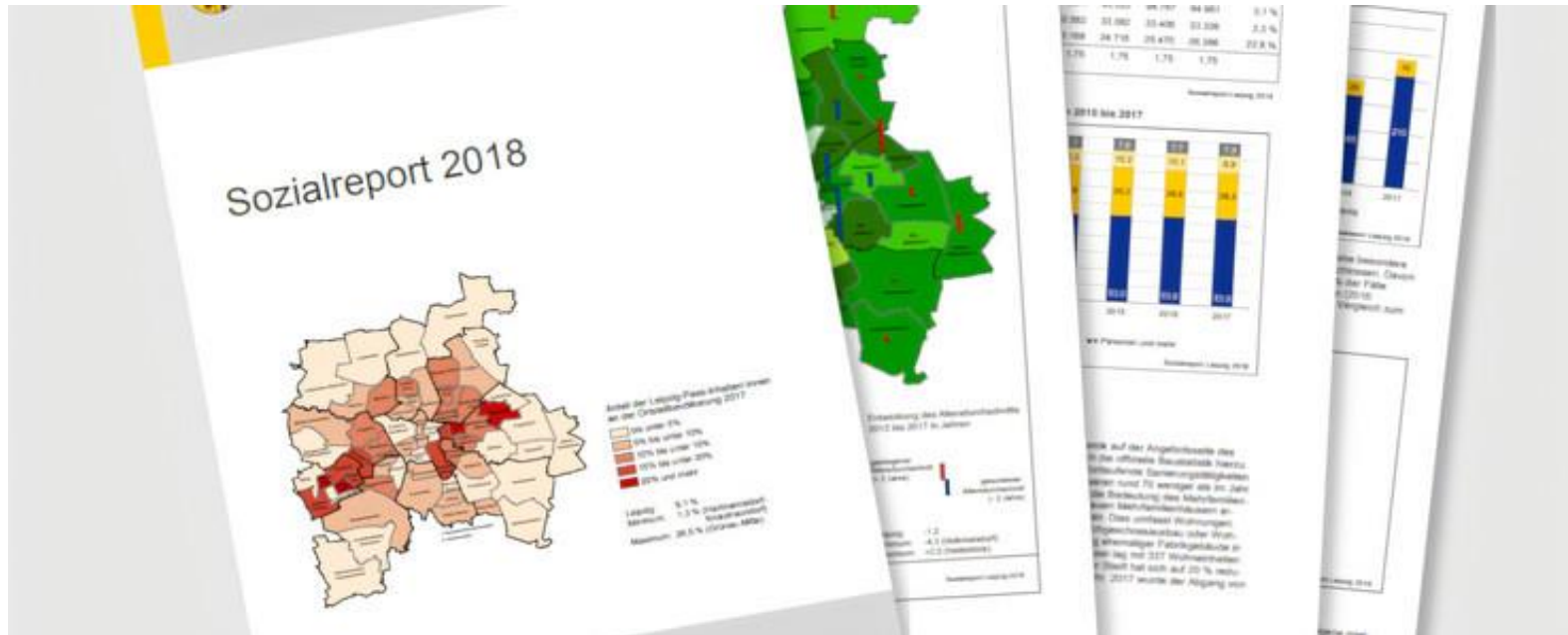
Meldung von wohnungssuchenden Haushalten und Wohnungsmeldungen
gem. Kooperationsvereinbarung LWB sowie Vonovia

fehlende
Voraus-
setzung nach
§ 27 WoFG,
z. B.
fehlender
Aufenthalt

Schaffung von Sozialwohnungen



5. Sozialreport



<https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/stadtverwaltung/publikationen-und-veroeffentlichungen/sozialreport>



Ausgewählte Fragen des Mietrechts

Franziska Seifert
Leiterin Sachgebiet Wohnen

Ausgewählte Mietverträge (Wohnraum)

„Die Mietsache ist in einem vertragsgemäßen Zustand zu überlassen und während der Mietzeit zu erhalten.“

- Mietvertrag (Vergleichsmietensystem)
- Indexmietvertrag
- Staffelmietvertrag
- Befristeter Mietvertrag
- Verstöße (Bsp. Eigenbedarf; Mietpreisüberhöhung und Mietwucher)

- Mietvertrag nach § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB (Trägerwohnen)
- Wohnraum im Studenten- oder Jugendwohnheim

Mietvertrag (im Vergleichsmietensystem)



Börstinghaus: „Die Geschichte des Miethöherechts in den letzten gut einhundert Jahren ähnelt in weiten Phasen der Quadratur des Kreises.“

- Der Markt hat an Vertragsfreiheit gewonnen.
- Dabei wurde dem Markt eher misstraut, als dass ihm die Lösung der Probleme zugetraut wurde.

„So viele Beschränkungen wie möglich und so viel Freiheit wie nötig.“

Kappungsgrenze, Befristung, Modernisierung,
Mietanpassung nach ortsüblicher Vergleichsmiete,
Neuvertragsmiete (Mietpreisbremse), Untermiete,
Mindestmietdauer, Betriebskosten, Heizkosten, Pauschale,
Kündigung, fristlose Kündigung, Herausgabe usw.

- Beachtung der Mietpreisbremse bei Neuvertragsmiete.
 - Erhöhung muss angekündigt werden, ist aber nicht zustimmungspflichtig
 - Verbraucherpreisindex ist heranzuziehen www.destatis.de
 - Formel $((\text{neuer Index} : \text{alter Index}) \times 100) - 100$ = Prozentsatz der Erhöhung
 - Modernisierungsmieterhöhung nur, wenn Maßnahmen auf nachträglichen behördlichen oder gesetzlichen Anordnungen beruhen, z. B.:
 - der Einbau von Rauchwarnmeldern, Thermostatventilen, Steuerungs- u. Regelungstechnik
 - Änderung von Freileitungen in Erdleitungen
 - Schaffung von Ladestationen
 - Denkmalschutz, u.a.
- Nicht: barrierefreier Umbau (Schmidt-Futterer, 15. Auflage 557b Rdnr. 40)

Bei jeder Staffel ist die Mietpreisbremse anzuwenden. Staffeln sind in der Regel im Mietvertrag festgeschrieben, müssen aber vorher durch den Vermieter auf ortsübliches Niveau geprüft werden.

- Jede neue Staffel: ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 %

Vorteile Mieter	Nachteile Mieter
Mietbelastung langfristig kalkulierbar	Miete kann über ortsüblicher Vergleichsmiete liegen, die Kappungsgrenze gilt nicht
Mieterhöhungen nach 559 sind ausgeschlossen, auch bei Pflicht zur Modernisierung des Vermieters	Unterlassen von Modernisierungen

- § 575 BGB Zeitmietvertrag, zulässig bei Eigennutzungstatbestand, Modernisierungstatbestand, Betriebsbedarf (Werkwohnungen)
 - Schriftliche Mitteilungspflicht im Mietvertrag, 3 Monate vor Mietvertragsende Mitteilung ob Grund noch besteht auf Verlangen des Mieters
 - Befristung ohne Grund wirkt als unbefristeter Mietvertrag

- ! Abgrenzung zu Mietverträgen zum vorübergehenden Gebrauch

- § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB vorübergehender Gebrauch: Zeitkomponente (bis 3 Monate), besonderer Anlass (beidseitiger Wille)

- ! Nicht zu verwechseln mit Mindestmietdauer

Mietpreisgestaltung/ -anpassungen

- Mietanpassung nach Mietspiegel
www.leipzig.de/mietspiegel
- Neuvertragsmiete nach Mietpreisbremse
www.leipzig.de/mietpreisbremse
- Bedeutung Kappungsgrenze
www.leipzig.de/kappungsgrenze

Verstoß – Was geht, was geht nicht?

- § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (20 % über ortsüblicher Vergleichsmiete; konkreter Mietvertrag)
- § 291 StGB: Mietwucher ab 50 % über Ortsüblicher Vergleichsmiete plus Voraussetzung des Individualwuchers
- Vergleichsmiete: fehlende Zustimmung zur Mietanpassung (Klage auf Zustimmung durch Vermieter erforderlich); Anpassung anhand von 3 Vergleichswohnungen
- Rügemöglichkeit des Mieters bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse (30 Monate nach Mietvertragsabschluss möglich, zielt auf Auskunftspflicht)
- Eigenbedarfskündigung, Konkretisierung der Kündigung
- Sonderfall: geförderter Wohnungsbau (Ordnungswidrigkeiten; § 52 WoFG, bezieht sich auf Mieten, Mietbestandteile, Überlassungen, Auskunftspflichten)

Eigenbedarfskündigung

Betreff: Kündigung Ihrer Wohnung

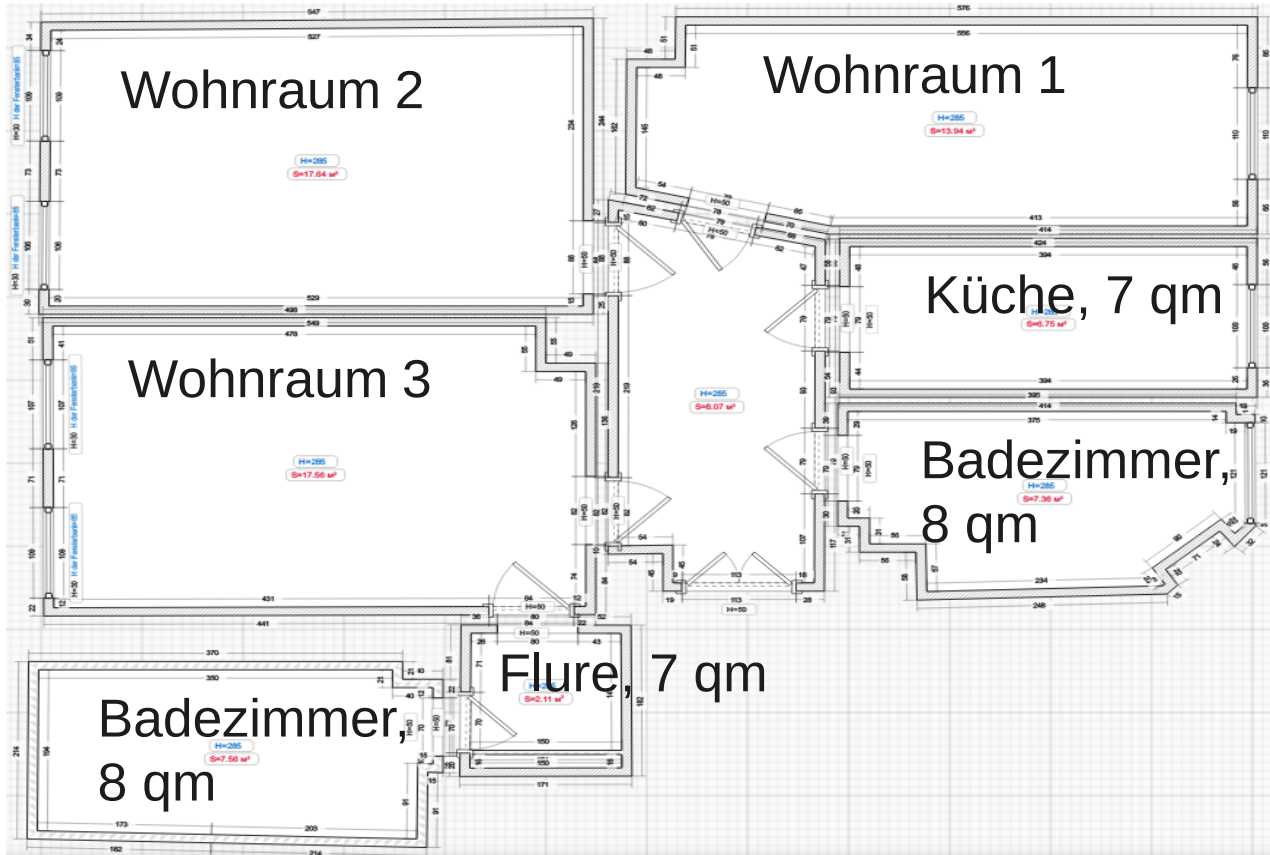
*Sehr geehrter Mieter,
hiermit kündige ich das mit
Ihnen bestehende
Mietverhältnis **wegen
Eigenbedarfs**. Ich benötige
die Wohnung **für meinen
Sohn**.*

*Mit freundlichen Grüßen
Vermieter*

- Kündigungsschreiben dient der Information des Mieters, der Mieter muss den Erfolg der Kündigung einschätzen können
- Begünstigende Person muss unverwechselbar benannt werden (z.B. wenn es mehrere Söhne gibt, dann muss eine eindeutige Zuordnung möglich sein, Auswechslung ist grundsätzlich ausgeschlossen)
- Vernünftige Gründe müssen benannt sein, also das Interesse der begünstigenden Person (*wegen Eigenbedarf reicht nicht aus*)
- Bei eigenem Interesse: Nutzungsinteresse darlegen

Beispiel Mietpreisüberhöhung und Mietwucher

www.leipzig.de/mietwucher



Beispiel Wohnraum 2:

Wohnraum: 12 qm

Küche 1/3: 2,33 qm

zwei Badezimmer 1/3: 5,3 qm

Flure 1/3: 2,33 qm

Gesamtwohnfläche:

21,96 qm

tatsächlicher Mietpreis pro
Zimmer:

Kaltmiete 280 €
(12,75 € je qm)

Betriebskosten 65 €

Heizkosten 65 €

ortübliche Vergleichsmiete:
6,10 € pro qm (133,96 €)

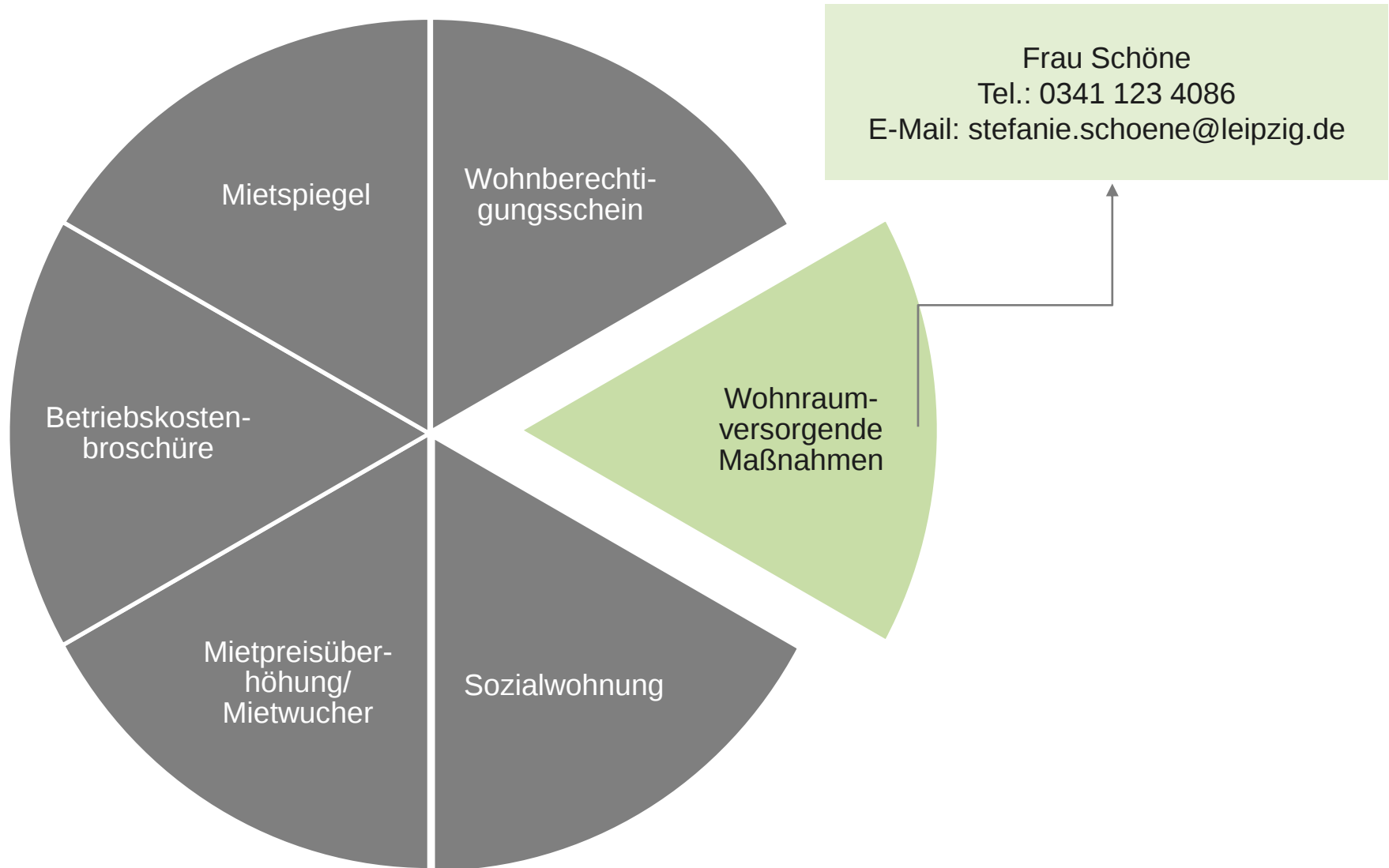
Überschreitung: 109,02 %

Mietvertrag nach § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB (Trägerwohnen)

- Träger der Wohlfahrtspflege als Zwischenvermieter; Person mit dringendem Wohnraumbedarf als Endmieter
- Träger muss Anforderung des § 52 Abs. 2 Nr. 9 AO erfüllen
- Eine bloße entgeltliche Weitervermietung ohne eine beratende, betreuende oder pflegende Leistung ist nicht privilegiert, 549 Abs. 2 Nr. 3 nicht anwendbar
- Hinweispflicht (Fehlen des Mieterschutzes) spätestens bei Vertragsabschluss auszuüben; die Beweislast trägt der Vermieter; auch für die Nachweispflicht und Beweislast über Anerkennung als Träger der Wohlfahrtspflege ist trägt der Zwischenvermieter (BeckOK BGB/Wiederhold, 66. Ed. 1.5.2023, BGB § 549 Rn. 36)
- Was gilt nicht: Mietpreisbremse, Mieterhöhung nach Vergleichsmiete, Modernisierungsmieterhöhung, Fristen bei Kündigung, Befristung, u.a.



- Reduzierter Mieterschutz § 549 Abs. 3 BGB: Mietpreisbremse, Mietanpassung, Kappungsgrenze, Kündigung, Befristungsgründe gelten nicht
- BGH leitet ein Rotationsprinzip ab, mit Belegungskonzept, objektiv feststellbare Begrenzung der Mietverhältnisse, nicht abgestellt auf die Lebensplanung des studentischen Mieters oder dem Belieben des Vermieters; die bloße Befristung führt nicht zu einem Rotationsprinzip, Selbstbindung durch Rechtsnormen an ein Rotationsprinzip
- Das Wohnheim muss Studenten oder Jugendlichen gewidmet sein, dabei kann es unerheblich sein, ob ein einzelner Mieter Student oder Jugendlicher ist, das Konzept des Hauses darf nicht verloren gehen.
- Unerheblich ist auch: Person des Vermieters (kein Vorteil für öffentliche Studentenwerke) sowie Miethöhe





Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!





Stadt Leipzig

Sozialamt
Abteilung Soziale Wohnhilfen

04092 Leipzig

Tel.: +49 (341) 123-9139

Fax.: +49 (341) 123-9125

www.leipzig.de

