

Mietspiegel Weimar 2025

Angepasst an die Marktentwicklung zum Stichtag 31.12.2025

Stadtentwicklungsamt Weimar

Abt. Stadtentwicklung und Stadtforschung

Kommunale Statistikstelle/ Informationsmanagement

Inhalt

1 Einführung und gesetzliche Grundlagen	3
2 Funktion eines Mietspiegels	4
3 Geltungsbereich des Weimarer Mietspiegels.....	5
3.1 Art des Wohnraums	5
3.2 Größe des Wohnraums	6
3.3 Ausstattung der Wohnung	6
3.4 Beschaffenheit des Wohnraums	7
3.5 Lage des Wohnraums	8
4 Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Mietspiegeltabelle	9
4.1 Mietspiegeltabelle für Weimar	9
5 Anwendung des Weimarer Mietspiegels.....	10
5.1 Anwendungsbeispiel für den Weimarer Mietspiegel.....	11
Anlage zum Weimarer Mietspiegel 2025	
Tab. A-1: Wohnung mit durchschnittlichem Ausstattungsstandard.....	
Tab. A-2: wohnwerterhöhende Merkmale	
Tab. A-3: wohnwertmindernde Merkmale	
Tab. A-4: Lagemerkmale.....	
Erstellungsprozess und Datengrundlage.....	

1 Einführung und gesetzliche Grundlagen

Das Wohnraummietrecht ist in Deutschland im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bundesweit geregelt.

In § 558a BGB ist festgelegt, dass zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete folgende Grundlagen/ Quellen herangezogen werden können:

- ein Mietspiegel (einfacher M. gemäß § 558c oder qualifizierter M. gemäß § 558d),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (gemäß § 558e),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- die Benennung von (mindestens) drei vergleichbaren Wohnungen inkl. deren Mieten.

In diesem Zusammenhang ist regelmäßig zu prüfen, ob für die betreffende Kommune eine Mietpreisbremse gemäß § 556d BGB gilt und/ oder ob eine Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB verordnet wurde.

Wird bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf einen Mietspiegel Bezug genommen, der Mietspannen enthält, reicht es laut § 558a BGB aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der jeweils angegebenen Spanne liegt. Ist kein (aktueller) Mietspiegel vorhanden, kann demnach auch ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

Mit der sog. „Mietspiegelreform“, bestehend aus dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV), hat der Bundesgesetzgeber im Jahr 2021 einen neuen Rechtsrahmen gesetzt.

Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind - durch die nach Landesrecht zuständigen Behörden - Mietspiegel zu erstellen, anzupassen und zu veröffentlichen (§ 558c BGB). Hinsichtlich der Art des zu erstellenden Mietspiegels (einfacher oder qualifizierter M.) enthält das MsRG keine Vorgaben.

Die Mietspiegelverordnung (MsV) enthält Richtlinien zu den Inhalten und Verfahren bei der Erstellung von Mietspiegeln. Demnach sind die Erstellung und Anpassung einfacher Mietspiegel an kein Verfahren gebunden (§ 3 MsV). Verpflichtend ist lediglich, dass die zur Erstellung eines einfachen Mietspiegels tatsächlich verwendeten Grundlagen in den Grundzügen darzustellen sind (§ 4 MsV) und dass einfache Mietspiegel inkl. Dokumentation kostenfrei im Internet zu veröffentlichen sind (§ 5 MsV). Alle weiteren Vorgaben der MsV, insbesondere zu den Inhalten, der Datengrundlage und den Auswertungsverfahren, beziehen sich ausschließlich auf qualifizierte Mietspiegel.

Der Freistaat Thüringen hat mit der Thüringer Mietspiegelzuständigkeitsverordnung (ThürMiet-spZustVO), gültig seit 28.10.2023, die Gemeinden als zuständige Behörden nach Landesrecht festgelegt (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen vom 27.10.2023).

Vor dem o.g. Hintergrund ist die Stadt Weimar verpflichtet, für ihr Gemeindegebiet einen Mietspiegel zu erstellen. Dies geschieht in Form eines **einfachen Mietspiegels gemäß § 558c Abs. 1 BGB**.

Laut § 558c Abs. 3 BGB soll der einfache Mietspiegel alle zwei Jahre der Marktentwicklung angepasst werden. Maßgebend für den Zeitpunkt ist der Erhebungsstichtag bei der Erstellung des Mietspiegels.

2 Funktion eines Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist das zentrale Instrument zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Wie der Name bereits ausdrückt, dient ein Mietspiegel dazu, die realen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt in Form der ortsüblichen Vergleichsmiete widerzuspiegeln. Um die Vergleichbarkeit der ortsüblichen Mieten zu gewährleisten, hat der Bundesgesetzgeber in § 558 Abs. 2 BGB fünf wohnwertrelevante Merkmale definiert, die zur Erstellung von Mietspiegeln herangezogen werden können. Hierzu zählen die Art, die Größe, die Ausstattung, die Beschaffenheit (inkl. der energetischen Beschaffenheit) und die Lage des Wohnraums.

Art des Wohnraums: Dieses Merkmal bezieht sich auf die Wohngebäudeart. Laut Mietspiegelverordnung (MsV) sollen in einem Mietspiegel regelmäßig Mietverhältnisse in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohneinheiten abgebildet werden. Welche Wohnungsarten berücksichtigt bzw. ausgeschlossen werden, soll im Mietspiegel dokumentiert werden.

Größe der Wohnung: Die Wohnungsgröße bezieht sich in der Regel auf die Größe der Wohnfläche in Quadratmetern. In einigen Mietspiegeln wird auf die Anzahl der Wohnräume abgestellt. Zur Berechnung der genauen Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) maßgeblich, die u.a. regelt, wie die Flächen von Balkonen, Loggien, (Dach-)Terrassen oder Dachschrägen anzurechnen sind.

Ausstattung der Wohnung: Hierbei geht es um Ausstattungsmerkmale, die im Rahmen und für die Dauer des Mietverhältnisses vermietetseitig zur Benutzung zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich dabei sowohl um in der Regel mit dem Wohnraum baulich fest verbundene Merkmale (z.B. Bodenbelag, Heizung, Sanitär- und Badausstattung, Fenster usw.) als auch um funktionale Räume (z.B. Waschküche, Fahrradabstellräume).

Beschaffenheit des Wohnraums: Hierunter sind die Bauweise, der Zuschnitt sowie der energetische Zustand des Wohnraums zu verstehen. Üblicherweise wird das Merkmal der Beschaffenheit durch das Baujahr/ die Baualtersklasse, den Modernisierungsgrad und ggfs. Aspekte der Barrierefreiheit/ behindertengerechte Eigenschaften abgebildet. Die energetische Beschaffenheit kann z.B. über Energiekennwerte gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfasst werden.

Lage des Wohnraums: Die Wohnlage ist im Mietspiegel dann relevant, wenn erstens eine sachgerechte Unterteilung in unterschiedliche Wohnlagen möglich ist und zweitens Auswirkungen der Lageunterschiede auf die Mietpreisbildung nachweisbar sind.

Anhand eines Mietspiegels und der darin enthaltenen wohnwertrelevanten Merkmale können sowohl Mieter als auch Vermieter transparent die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung ermitteln. Insofern dient ein Mietspiegel regelmäßig auch als Begründung bei der Vereinbarung der Miethöhe.

3 Geltungsbereich des Weimarer Mietspiegels

Der vorliegende Mietspiegel gilt für das Stadtgebiet der Stadt Weimar. Hinsichtlich der zugrunde liegenden Datenbasis stellt der Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete in der Weimarer Kernstadt¹ dar. Der Mietspiegel ist auch auf Mietwohnungen in den ländlich geprägten Ortsteilen Weimars anwendbar, sofern die betreffenden Wohnungen den nachfolgend genannten Wohnmerkmalen entsprechen.

Gemäß § 558 Abs.2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die **in den letzten sechs Jahren** vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Maßgebend für die o.g. Zeitspanne ist der Erhebungsstichtag, der im Rahmen der Mietspiegelerstellung gewählt wird. Der Mietspiegel basiert auf dem **Erhebungsstichtag 31.12.2023**, umfasst also Neuvermietungen und Mietanpassungen, die im Zeitraum vom 01.01.2018 bis einschließlich 31.12.2023 vorgenommen wurden.

Die vorliegende Fassung des Mietspiegels enthält eine Anpassung an die Marktentwicklung zum Stichtag 31.12.2025 von 4,1%. Anpassungsgrundlage ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex, aufgeschlüsselt nach dem Verwendungszweck des Individualkonsums: → „Wohnung, Wasser, Strom, Brennstoffe, Wohnungseinrichtung“ → Abschnitt „Tatsächliche Nettokaltmiete“ (CC13-0411).

Die ortsübliche Vergleichsmiete bezieht sich gemäß Mietspiegelverordnung (MsV) auf die **monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche (€/ m²)**. In der Nettokaltmiete nicht enthalten sind Betriebskosten, Kosten für Stellplätze oder Garagen sowie Kosten für Schönheits- bzw. Kleinreparaturen.

In dem vorliegenden Mietspiegel werden die verwendeten Grundlagen in den Grundzügen dargestellt. Die nach § 4 MsV zu erstellende Dokumentation ist im Mietspiegel integriert, sodass keine separate Dokumentation erfolgt.

3.1 Art des Wohnraums

Der Mietspiegel für Weimar gilt ausschließlich für **abgeschlossene, freifinanzierte Mietwohnungen in Gebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten**. Das betrifft sowohl normale Etagenwohnungen als auch Wohnungen in Dachgeschossen. Einbezogen werden auch Wohnungen von Gebäuden, in denen nicht alle Einheiten tatsächlich als Wohnraum genutzt werden, sondern vereinzelt z. B. als Praxis- oder Büroräume dienen.

In der Mietspiegeltabelle sind ausschließlich Wohnungen berücksichtigt, die über ein **Bad und WC innerhalb der Wohnung** sowie über eine **Sammelheizung** verfügen. Wohnungen, die nicht diesem Standard entsprechen (sog. Substandardwohnungen), sind bei der Ermittlung der Durchschnittsmieten bzw. Mietspannen nicht einbezogen worden.

Bad: Ein Bad ist gemäß vorliegendem Mietspiegel ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung, der mit einem Waschbecken, einer Wanne und/ oder einer Dusche ausgestattet ist. Das zugehörige WC kann im Bad selbst oder räumlich separiert vorhanden sein, muss sich jedoch innerhalb der Wohnung befinden. Die Warmwasserversorgung des Bades erfolgt über eine zentrale Anlage bzw. über einen Durchlauferhitzer, einen Boiler oder ein vergleichbares Gerät.

Sammelheizung: Alle Heizkörper werden von einer zentralen Stelle aus versorgt und erwärmen die Wohnräume, einschließlich Küche und Bad. Eine Brennstoffnachfüllung von Hand ist ausgeschlossen.

¹ Das Kernstadtgebiet umfasst den urbanen Stadtraum, ohne die ländlich geprägten Ortsteile.

Der vorliegende Mietspiegel kann nicht angewendet werden auf:

- Wohnraum, der nicht freifinanziert wurde und einer Preisbindung unterliegt;
- Wohnraum, der vom Vermieter ganz oder teilweise selbst genutzt wird;
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen;
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern;
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. Betreuung und Pflege abdeckt;
- sogenannte Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Wohnungen, in denen Untermietverhältnisse bestehen;
- ganz- oder teilweise möblierten Wohnraum;
- Wohnungen, für die eine Gefälligkeitsmiete vereinbart wurde (z.B. Mietverhältnisse innerhalb der Verwandtschaft);
- Wohnungen, die laut Mietvertrag ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden;
- Wohnungen, für die ein Staffel- oder Indexmietvertrag abgeschlossen wurde.

3.2 Größe des Wohnraums

Für den vorliegenden Mietspiegel wird das Merkmal *Größe des Wohnraums* anhand der Wohnfläche in Quadratmetern abgebildet. Um die Vergleichbarkeit bei der Wohnflächenberechnung zu gewährleisten, bildet die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) die Grundlage zur Berechnung. Der Weimarer Mietwohnungsbestand lässt sich sachgerecht in folgende Größenklassen einteilen:

- < 45 m²
- 45 bis < 65 m²
- 65 bis < 85 m²
- 85 m² und größer

Die o.g. Wohnungsgrößenklassen bilden im vorliegenden Mietspiegel das Wohnwertmerkmal *Größe des Wohnraums* ab.

3.3 Ausstattung der Wohnung

Neben der Größe des Wohnraums hat die vermietetseitig zur Verfügung gestellte und regelmäßig fest mit der Wohnung verbundene Ausstattung wesentlichen Einfluss auf die Miethöhe einer Wohnung. Im vorliegenden Mietspiegel wird das Merkmal *Ausstattung der Wohnung* im Rahmen der Spanneneinordnung herangezogen. Das bedeutet, dass die für den Weimarer Wohnungsmarkt relevanten und in der Anlage zum Weimarer Mietspiegel definierten Ausstattungsmerkmale dazu dienen, die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der ermittelten Mietspannen zu bestimmen. Dabei ist zu beachten, dass sich die anzurechnenden Ausstattungsmerkmale allein auf die vermietetseitig zur Verfügung gestellte Ausstattung beziehen. Investitionen seitens des Mieters sind bei der Wohnwertermittlung nicht heranzuziehen.

In der Anlage zum Weimarer Mietspiegel ist in Tabelle A-1 beispielhaft eine Wohnung mit einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard dargestellt. Die darauffolgende Tabelle A-2 enthält Ausstattungsmerkmale, die den Wohnwert im Vergleich zur durchschnittlichen Ausstattung (→ Tab. A-1) erhöhen. Die in der Anlage enthaltene Tabelle A-3 benennt Ausstattungsmerkmale, die den Wohnwert im Vergleich zur durchschnittlichen Ausstattung mindern.

Jedes positive/ negative Ausstattungsmerkmal ist mit sog. „Wohnwertpunkten“ verknüpft, die in Summe zur Bestimmung des Wohnwertes und zur Einordnung in die Mietspanne dienen.

3.4 Beschaffenheit des Wohnraums

Im vorliegenden Mietspiegel wird die Beschaffenheit des Wohnraums zunächst über das Baujahr und die Einteilung in Baualtersklassen abgebildet.

Entsprechend der lokalen Gegebenheiten kann der Weimarer Mietwohnungsmarkt in folgende Baualtersklassen unterteilt werden:

- vor 1900
- 1900 bis 1949
- 1950 bis 1969
- 1970 bis 1989
- 1990 bis 2009
- 2010 und später

Die tatsächliche Beschaffenheit eines Gebäudes/ einer Wohnung hängt mit zunehmendem Alter auch davon ab, ob und welche Modernisierungsmaßnahmen im Laufe der Zeit durchgeführt wurden. Als durchschnittlicher Modernisierungszyklus wird eine Zeitspanne von 30 Jahren angenommen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass der durchschnittliche Ausstattungsstandard einer Wohnung in Weimar zum Zeitpunkt der Neuvermietung oder Mietanpassung nicht älter als 30 Jahre ist.

Da Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB regelmäßig mit eigenständigen Mieterhöhungen auf der Grundlage von § 559 bzw. 559c BGB verbunden sein werden, sollen entsprechende Maßnahmen im vorliegenden Mietspiegel nicht zusätzlich als werterhöhend eingestuft werden. Ungeachtet dessen sind bei den positiven/ negativen Wohnwertmerkmalen (→ Tabellen A-2 und A-3 in der Anlage zum Weimarer Mietspiegel) auch einige Merkmale enthalten, die mit Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung stehen können. Dies betrifft z.B. die Nachrüstung eines Aufzugs in einem Wohngebäude mit max. 4 Obergeschossen, die Reduzierung von Barrieren (z.B. durch die nachträgliche Schaffung barrierearmer/ schwellenloser Zugänge) oder auch die Einrichtung eines schnellen Internetzuganges.

Das Zusammenspiel von Baujahr und Modernisierungsgrad hat letztlich einen erheblichen Einfluss auf die energetische Beschaffenheit einer Wohnung. Um die energetische Beschaffenheit zu berücksichtigen, wird im vorliegenden Mietspiegel auch der Energiekennwert eines Gebäudes/ einer Wohnung herangezogen. Im Gegensatz zu energetischen Einzelmerkmalen, wie z.B. Fassadendämmung, Dämmeigenschaften der Fenster, Heizungsanlage usw., kann der o.g. Energiekennwert das energetische Niveau² von Gebäuden bzw. Wohnungen umfassend und vergleichbar darstellen. Diese Kennzahl ist eine Pflichtangabe im Energieausweis, die entweder als Endenergiebedarfswert oder als Endenergieverbrauchswert angegeben ist. Im Sinne einer möglichst einfachen Handhabung werden Bedarfsausweise und Verbrauchsausweise im vorliegenden Mietspiegel als gleichwertig betrachtet. Der Energiekennwert fließt bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete über die positiven/ negativen Wohnwertmerkmale ein (→ Tabellen A-2 und A-3 in der Anlage zum Weimarer Mietspiegel). **Hierbei ist zu beachten, dass der Energiekennwert im Falle von denkmalgeschützten Gebäuden nur dann zur Bestimmung des Wohnwertes herangezogen werden kann, wenn denkmalrechtliche Belange die energetische Sanierung nicht einschränken.**

² gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG), Anlage 10

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Merkmal *Beschaffenheit des Wohnraums* im vorliegenden Mietspiegel v.a. durch die Kriterien *Baualtersklasse* und *Energiekennwert* abgebildet wird. Während die Baualtersklasse direkt in der Mietspiegeltabelle berücksichtigt wird, ist der Energiekennwert für die Spanneneinordnung relevant.

3.5 Lage des Wohnraums

Für die Stadt Weimar konnten aus der vorliegenden Datenbasis keine signifikanten Auswirkungen der Wohnlage auf die Mietpreisbildung nachgewiesen werden. Daher werden im vorliegenden Mietspiegel keine Wohnlagen ausgewiesen.

Das Merkmal *Lage des Wohnraums* wird im vorliegenden Mietspiegel durch wohnwerterhöhende/ wohnwertmindernde Lagekriterien im Rahmen der Spanneneinordnung berücksichtigt. Diese Lagekriterien sind im Anhang des Weimarer Mietspiegels, in Tabelle A-4 definiert.

4 Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Mietspiegeltable

In der Weimarer Mietspiegeltable werden für Wohnungen unterschiedlicher Größen- und Baualtersklassen die durchschnittlichen Grund- bzw. Basismieten angegeben. Hierbei handelt es sich jeweils um die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche, die auf Basis des arithmetischen Mittels berechnet wurde. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete beinhaltet keine Betriebskosten, keine Kosten für Schönheits- bzw. Kleinreparaturen und keine Kosten für wohnungsgebundene PKW-Stellplätze.

Die durchschnittlichen Grund- bzw. Basismieten geben für Wohnungen unterschiedlicher Größe und Baujahre einen ersten Anhaltspunkt zum Mietniveau. Angesichts der Tatsache, dass zahlreiche weitere Faktoren bei der Mietpreisbildung eine Rolle spielen, werden in der Mietspiegeltable zuzüglich zur Basismiete die entsprechenden Mietspannen (Minimal- und Maximalwerte) angegeben, in deren Rahmen sich die ortsübliche Miete für vergleichbaren Wohnraum bewegt.

Anhand der in den Tabellen A-2 bis A-4 in der Anlage zum Weimarer Mietspiegel definierten Wohnwertmerkmale kann - ausgehend von der durchschnittlichen Basismiete - mittels Zu- und Abschlägen eine genauere Einordnung innerhalb der zugehörigen Mietspanne vorgenommen werden.

4.1 Mietspiegeltable für Weimar

Angepasst an die Marktentwicklung zum 31.12.2025

Baualter- klasse	Wohnungsgrößenklasse			
	< 45 m ²	45 bis < 65 m ²	65 bis < 85 m ²	85 m ² u. größer
vor 1900	6,71* [5,73 – 8,60]	7,78 [6,14 – 9,54]	7,37 [5,82 – 9,40]	6,65 [5,48 – 8,15]
1900 bis 1949	6,83 [6,04 – 7,92]	6,68 [5,95 – 7,81]	6,75 [5,73 – 8,46]	6,74 [5,37 – 8,78]
1950 bis 1969	7,18 [5,76 – 8,85]	6,66 [5,80 – 7,77]	6,43 [4,93 – 8,19]	8,09 [7,22 – 8,74]
1970 bis 1989	6,26 [5,31 – 7,34]	6,00 [5,19 – 7,03]	5,92 [4,89 – 7,18]	6,00 [4,68 – 7,55]
1990 bis 2009	6,25 [4,99 – 8,46]	6,65 [5,22 – 8,22]	6,42 [5,09 – 8,07]	7,10 [5,36 – 8,48]
2010 und später**	9,55* [7,56 – 11,56]	9,14 [7,54 – 9,93]	9,43 [7,44 – 10,02]	9,65 [8,36 – 10,41]

Basismiete = durchschnittliche Nettokaltmiete in €/ m² pro Monat, gebildet aus dem arithmetischen Mittel aller Fälle eines Tabellenfeldes (inkl. statistische Ausreißer, bereinigt um statistische Extremwerte)

Mietspanne [-] = 3/4-Spanne (Abzug von jeweils 1/8 der Fälle am oberen und unteren Spannenende eines Tabellenfeldes, inkl. statistische Ausreißer, bereinigt um statistische Extremwerte)

*die Fallzahl in diesem Tabellenfeld ist < 10; die Spanne umfasst hier alle zugehörigen Fälle

**Für Wohnungen, die ab 2021 neu errichtet bzw. grundlegend modernisiert worden sind, liegen bisher noch sehr wenige Daten vor. In diesem Segment zeichnen sich aufgrund der erheblichen Baukostensteigerungen seit 2021 jedoch deutlich höhere Mietpreisniveaus ab, als in der betreffenden Tabellenzeile wiedergegeben.

5 Anwendung des Weimarer Mietspiegels

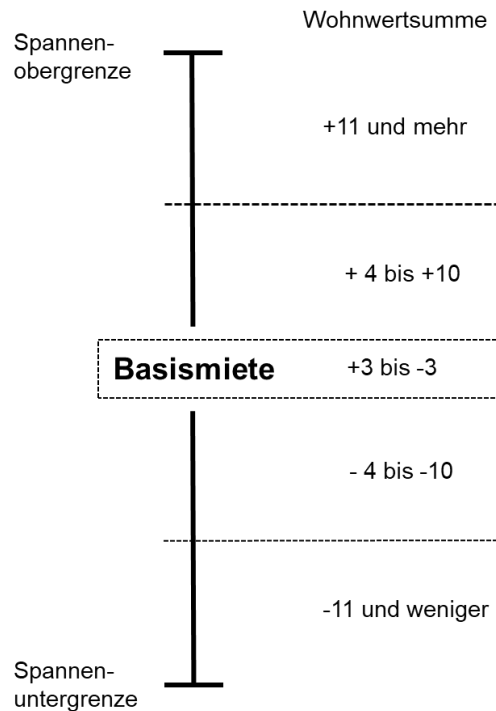
Um für eine bestimmte Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen, ist wie folgt vorzugehen.

Anhand des Baujahres wird die betreffende Wohnung in der Mietspiegeltabelle zunächst einer Baualtersklasse zugeordnet. Analog wird für die Wohnungsgröße verfahren. Aus der Kombination von Baualters- und Größenklasse ergibt sich das zutreffende Tabellenfeld. Dieses gibt Auskunft über die ortsübliche Basismiete (fett gedruckt) sowie über die zugehörige Mietspanne [Werte in Klammern].

Um die betreffende Wohnung innerhalb der angegebenen Mietspanne genauer einordnen zu können, sind folgende Schritte erforderlich:

1. Mit Hilfe der Tabelle A-2 (→ Anlage zum Weimarer Mietspiegel) werden alle zutreffenden Merkmale ermittelt, die den Wohnwert der Wohnung erhöhen. Die zugehörigen positiven Wohnwertpunkte werden zusammengezählt.
2. Mit Hilfe der Tabelle A-3 (→ Anlage zum Weimarer Mietspiegel) werden alle zutreffenden Merkmale ermittelt, die den Wohnwert der Wohnung mindern. Die zugehörigen negativen Wohnwertpunkte werden ebenfalls zusammengezählt.
3. Analog zur o.g. Vorgehensweise werden mit Hilfe der Tabelle A-4 (→ Anlage zum Weimarer Mietspiegel) für die betreffende Wohnung die zutreffenden Lagemerkmale ermittelt und die zugehörigen positiven/ negativen Wohnwertpunkte zusammengezählt.
4. Aus den Teilsummen der Schritte 1 bis 3 ist die Gesamtsumme (= **Wohnwertsumme**) zu bilden. Diese dient zur Spanneneinordnung nach den folgenden Regeln (siehe hierzu auch Abb.1).
 - Bewegt sich die Wohnwertsumme zwischen +3 und -3 Punkten, entspricht die Basismiete im zutreffenden Tabellenfeld der ortsüblichen Vergleichsmiete.
 - Liegt die Wohnwertsumme über +3 Punkten, wird der Spannenbereich zwischen Basismiete und Spannenobergrenze halbiert:
 - Bei einer Wohnwertsumme von +4 bis +10 Punkten liegt die ortsübliche Vergleichsmiete in der unteren Hälfte dieses Spannenbereichs.
 - Bei einer Wohnwertsumme von +11 und mehr Punkten liegt die ortsübliche Vergleichsmiete in der oberen Hälfte dieses Spannenbereichs.
 - Liegt die Wohnwertsumme unter -3 Punkten, wird der Spannenbereich zwischen Basismiete und Spannenuntergrenze halbiert:
 - Bei einer Wohnwertsumme von -4 bis -10 Punkten liegt die ortsübliche Vergleichsmiete in der oberen Hälfte dieses Spannenbereichs.
 - Bei einer Wohnwertsumme ab -11 Punkten liegt die ortsübliche Vergleichsmiete in der unteren Hälfte dieses Spannenbereichs.

Abb. 1: Regeln der Spanneneinordnung



5.1 Anwendungsbeispiel für den Weimarer Mietspiegel

Eine Wohnung wurde im Jahr 1909 errichtet, hat eine Wohnfläche von 82,3 m² und wurde 2010 umfassend modernisiert. Die Beispielwohnung ist der Baualtersklasse **1900-1949** zuzuordnen. Die Wohnungsgröße ist der Größenklasse **65 bis < 85 m²** zuzuordnen. Für die o.g. Wohnung weist das zutreffende Tabellenfeld eine Basismiete von **6,75 €/ m²** aus. Die Mietspanne für vergleichbare Wohnungen bewegt sich zwischen **5,73 €/ m²** (Spannenuntergrenze) und **8,46 €/ m²** (Spannenobergrenze).

Um die Beispielwohnung genauer innerhalb dieser Spanne einordnen zu können, ist zu prüfen, welche wohnwerterhöhenden bzw. wohnwertmindernden Merkmale und welche Lagemerkmale (→ Tabellen A-2 bis A-4 in der Anlage zum Weimarer Mietspiegel) gegeben sind.

Folgende **wohnwerterhöhenden Merkmale** treffen auf die o.g. Wohnung zu:

Energetische Beschaffenheit	Energieeffizienzklasse B (50 bis < 75 kWh/ m ² a) [Gebäude/ Wohnungen mit Baujahr vor 2010]	+1
Bad/ WC	Bad mit Fenster	+1
Küche	Küche mit Fenster	+1
Elektroinstallation/ Telekommunikation	verfügbare Internet-Bandbreite >250 Mbit/s	+1
Sicherheit	einbruchshemmende Haus- und Wohnungstür, inkl. Nebeneingänge (z.B. Balkontür im EG)	+1
	Außenjalousien oder verschließbare Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung [gilt nur für Wohnungen bis einschließlich 1. OG]	+1
Summe		+6

Folgende **wohnwertmindernde Merkmale** treffen auf die o.g. Wohnung zu:

Wohn- und Nebenräume	ungünstiger Wohnungsgrundriss (z.B. Durchgangszimmer, gefangene Räume, wenig Stellfläche für Möbel, Flur >15% der Wohnfläche)	-2
	Wäschetrocknung innerhalb der Wohnung (kein Balkon/ Loggia, kein Trockenraum)	-1
Summe		-3

Folgende **Lagemerkmale** treffen auf die o.g. Wohnung zu

hohe Verkehrsbelastung (z.B. Lage an Hauptverkehrsstraße, Bahnlinie)	-1
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle < 500 m	+1
Entfernung zum nächstgelegenen Nahversorger < 500m	+1
Summe	+1

Insgesamt erreicht die Beispielwohnung folgende Wohnwertsumme:

wohnerhöhende Merkmale: **+6**

wohnwertmindernde Merkmale: **-3**

Lagemerkmale: **+1**

Wohnwertsumme: +4

Gemäß den Regeln der Spanneneinordnung befindet sich das Mietniveau der betreffenden Wohnung in der **unteren Hälfte des Spannenbereichs zwischen Basismiete und Spannenobergrenze**.

Die Basismiete in diesem Tabellenfeld beträgt 6,75 €/ m², die Spannenobergrenze 8,46 €/ m². Die Differenz zwischen Obergrenze und Basismiete beträgt 1,71 €/ m². Um die Mitte zwischen unterer und oberer Hälfte dieses Spannenbereichs zu ermitteln, ist die Differenz zu halbieren und zur Basismiete hinzuzurechnen (1,71 €/ 2 = 0,86 €; 6,75 € + 0,86€ = 7,61 €).

Damit liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung zwischen 6,75 €/ m² und 7,61 €/ m².

Anlage zum Weimarer Mietspiegel 2025

Angepasst an die Marktentwicklung zum Stichtag 31.12.2025

Tab. A-1: Wohnung mit durchschnittlichem Ausstattungsstandard

Merkmalsbereich	durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Energetische Beschaffenheit	Energieeffizienzklasse C/ D/ E (75 bis < 160 kWh/ m ² a) [ab Baujahr 2010: Energieeffizienzklasse B (50 bis < 75 kWh/ m ² a)]
Aufzug	Wohnung in Gebäude mit 5 und mehr OG
Bad/ WC	Warmwasserversorgung über eine zentrale Anlage/ Durchlauferhitzer/ Boiler o.ä.
	Waschbecken, Badewanne oder Dusche, inkl. zugehöriger Armaturen; WC innerhalb des Bades; Sanitärausstattung nicht älter als 30 Jahre (zum Zeitpunkt der Neuvermietung/ Mietanpassung)
	wasserabweisender/ für Feuchträume geeigneter Wand- und Bodenbelag; nicht älter als 30 Jahre (zum Zeitpunkt der Neuvermietung/ Mietanpassung)
	Waschmaschinenanschluss [gilt nur, wenn kein separat benutzbarer Waschraum im Haus vorhanden]
	ausreichend dimensionierte Entlüftungsanlage
Küche	Warmwasserversorgung über eine zentrale Anlage/ Durchlauferhitzer/ Boiler o.ä.
	ausreichend dimensionierte Entlüftungsanlage
Elektroinstallation/ Telekommunikation	Elektroleitungen im Kabelkanal verlegt
	Sicherungskasten innerhalb der Wohnung
	zeitgemäßer Anschluss für Telefon, Rundfunk, TV, Internet verfügbare durchschnittliche Internet-Bandbreite 100 Mbit/s
Wohn- und Nebenräume	zur Wohnung gehörender Abstellraum im Haus
	anteilig nutzbare Fahrradabstellflächen (am oder im Haus)
Sicherheit	einbruchshemmende ³ Haus- oder Wohnungstür
	Brandschutz gemäß der gesetzlichen Vorgaben
	Treppenhaus und Wege auf dem Grundstück sind in verkehrssicherem Zustand

³ z.B. Tür mit 3-fach-Verriegelung oder vergleichbarem Sicherheitsstandard

Tab. A-2: wohnwerterhöhende Merkmale

Merkmalsbereich	wohnwerterhöhende Merkmale	Wohnwertpunkte
Energetische Beschaffenheit	Energieeffizienzklasse A+/ A (<50 kWh/ m ² a)	+2
	Energieeffizienzklasse B (50 bis < 75 kWh/ m ² a) [gilt nur für Gebäude/ Wohnungen mit Baujahr vor 2010]	+1
	Flächenheizung im überwiegenden Teil der Räume (Fußboden-/ Wand-/ Deckenheizung)	+1
	Mitnutzung gebäudebezogener Anlagen zur Senkung der wohnungsbezogenen Verbrauchskosten ⁴	+1
Aufzug	Wohnung in Gebäude mit max. 4 OG	+1
Bad/ WC	Bad und WC getrennt oder zweites WC in der Wohnung	+1
	Badewanne und separate Dusche	+1
	hochwertiger Wand-/ Bodenbelag (z.B. Naturstein)	+1
	Bad mit Fenster	+1
Küche	abgeschlossene Küchenfläche >15 m ²	+1
	Einbauküche, für die kein gesondertes Entgelt berechnet wird	+2
	Küche mit Fenster	+1
Elektroinstallation/ Telekommunikation	verfügbare Internet-Bandbreite >250 Mbit/s	+1
Wohn- und Nebenräume	Maisonette-Wohnung	+1
	hochwertiger Bodenbelag im überwiegenden Teil der Wohnräume (z.B. Parkett)	+1
	Abstellraum in der Wohnung	+1
	Balkon/ Loggia/ Terrasse >3 m ²	+1
	Dachterrasse zur alleinigen Nutzung >10 m ²	+1
	zur Wohnung gehörender Mietergarten am Haus >25 m ²	+2
	zur Wohnung gehörender Stellplatz auf dem Grundstück oder in einer zumutbaren Entfernung von max. 300 m davon, für den kein gesondertes Entgelt berechnet wird	+1
Barrierefreiheit	barrierefreie Wohnung gemäß DIN 18040	+2
	schwellenlose Zugänge zum Haus und zur Wohnung [gilt nur für Wohnungen, die DIN 18040 <u>nicht</u> erfüllen]	+1
	barrierearme Badausstattung (z.B. bodengleiche Dusche) [gilt nur für Wohnungen, die DIN 18040 <u>nicht</u> erfüllen]	+1
	barrierearm bzw. ohne fremde Hilfe erreichbare Abstellfläche für Mobilitätshilfen im Haus oder auf dem Grundstück	+1
Sicherheit	einbruchshemmende ⁵ Haus- und Wohnungstür, inkl. Nebeneingänge (z.B. Balkontür im EG)	+1
	Außenjalousien oder verschließbare Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung [gilt nur für Wohnungen bis einschließlich 1. OG]	+1

⁴ z.B. Fotovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung usw.

⁵ z.B. Tür mit 3-fach-Verriegelung oder vergleichbarem Sicherheitsstandard

Tab. A-3: wohnwertmindernde Merkmale

Merkmalsbereich	wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwertpunkte
Energetische Beschaffenheit	Energieeffizienzklasse F/ G/ H (160 kWh/ m ² a und mehr)	-2
	Energieeffizienzklasse D/ E (100 bis < 160 kWh/m ² a) [gilt nur für Gebäude/ Wohnungen mit Baujahr ab 2010]	-1
	keine Sammelheizung	-1
Aufzug	kein Aufzug in Gebäude mit 5 und mehr OG [gilt nur für Wohnungen ab 5. OG]	-1
Bad/ WC	Bad/ WC außerhalb der Wohnung	-2
	Bad/ WC nicht beheizbar [ausgenommen Plattenbauserien ⁶ WBR, WBS, P]	-2
	Sanitärausstattung älter als 30 Jahre (zum Zeitpunkt der Neuvermietung/ Mietanpassung)	-1
	kein wasserabweisender/ für Feuchträume geeigneter Wand- und Bodenbelag oder Wand-/ Bodenbelag älter als 30 Jahre (zum Zeitpunkt der Neuvermietung/ Mietanpassung)	-2
	kein Waschmaschinenanschluss und kein separat nutzbarer Waschräum im Haus	-1
	kein Fenster und unzureichende Entlüftungsanlage	-1
Küche	Küche nicht beheizbar [ausgenommen Plattenbauserien ⁶ WBR, WBS, P]	-2
	kein Fenster und unzureichende Entlüftungsanlage	-1
Elektroinstallation/ Telekommunikation	Elektroinstallation sichtbar/ nicht im Kabelkanal verlegt	-1
	Sicherungskasten außerhalb der Wohnung	-1
	kein bzw. nicht zeitgemäßer Anschluss für Telefon, Rundfunk, TV, Internet verfügbare Internet-Bandbreite < 50 Mbit/s	-1
Wohn- und Nebenräume	Souterrainwohnung	-1
	ungünstiger Wohnungsgrundriss (z.B. Durchgangszimmer, gefangene Räume, wenig Stellfläche für Möbel, Flur >15% der Wohnfläche)	-2
	kein Bodenbelag	-1
	kein zur Wohnung gehörender Abstellraum im Haus	-2
	Wäschetrocknung innerhalb der Wohnung (kein Balkon/ Loggia, kein Trockenraum)	-1
	keine anteilig nutzbare Fahrradabstellflächen (weder am Haus noch innerhalb)	-1
Sicherheit	keine einbruchshemmende ⁷ Haus- oder Wohnungstür	-1

⁶ WBR= Wohnungsbaureihe, WBS = Wohnungsbauserie, P = Plattenbautyp

⁷ z.B. Tür mit 3-fach-Verriegelung oder vergleichbarem Sicherheitsstandard

Tab. A-4: Lagemerkmale

wohnererhöhende Lagemerkmale	Wohnwert- punkte	wohnermindernde Lagemerkmale	Wohnwert- punkte
keine/ geringe Verkehrsbelastung ⁸ (z.B. verkehrsberuhigte Zone, nur Anliegerverkehr)	+1	hohe Verkehrsbelastung (z.B. Lage an Hauptverkehrsstraße, Bahnlinie)	-1
keine Lärmbelastung durch Gewerbe/ Industrie/ Gastronomie/ regelmäßigen Veranstaltungsbetrieb	+1	hohe Lärmbelastung durch Gewerbe/ Industrie/ Gastronomie/ regelmäßigen Veranstaltungsbetrieb	-1
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle < 500 m	+1	ÖPNV-Haltestelle nicht fußläufig erreichbar	-1
Entfernung zum nächstgelegenen Nahversorger < 500m	+1	Nahversorger nicht fußläufig erreichbar	-1
Entfernung zu Erholungs-/ Freizeitflächen (z.B. Parks, Sportflächen, Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität) < 500m	+1	Erholungs-/ Freizeitflächen (z.B. Parks, Sportflächen, Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität usw.) sind nicht fußläufig erreichbar	-1

⁸ Zur Bewertung der Verkehrsbelastung können die vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) für Weimar erstellten Lärmkarten herangezogen werden.

Erstellungsprozess und Datengrundlage

Die Erstellung des vorliegenden Mietspiegels erfolgte durch die Stadt Weimar.

Fachlich und inhaltlich wurde die Erstellung von einem Arbeitskreis begleitet, zu dem neben den Ämtern der Stadtverwaltung Weimar Vertreter folgender Institutionen eingeladen waren:

- Mieterverein Weimar e.V.,
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Weimar e.V.
- vtw — Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
- Weimarer Wohnstätte GmbH,
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G.,
- Gemeinnützige Wohn- und Baugenossenschaft „Am Webicht“ e.G.,
- Handwerksbau AG Thüringen (Weimar),
- TAG Wohnen und Service GmbH,
- Adrian Verwaltungsgesellschaft,
- Dietz Hausverwaltung GmbH,
- Lange und Hofmeister Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH,
- Zehentner und Seidel Immobiliengesellschaft mbH,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
- Vettermann Immobiliensachverständige.

Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß § 558c BGB.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurden die wohnwertrelevanten Merkmale gemäß § 558 Abs.2 BGB wie folgt berücksichtigt:

Merkmal	Berücksichtigung im Mietspiegel
Art des Wohnraums	abgeschlossene, freifinanzierte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (mind. 3 WE) mit Bad/ WC in der Wohnung und Sammelheizung
Größe	Bildung von lokalspezifischen Größenklassen in der Mietspiegeltabelle
Ausstattung	Definition eines lokalspezifischen durchschnittlichen Ausstattungsniveaus und Ableitung werterhöhender bzw. – mindernder Ausstattungsmerkmale als Bewertungshilfe für die Spanneneinordnung
Beschaffenheit (inkl. energetischer Beschaffenheit)	Bildung von lokalspezifischen Baualtersklassen in der Mietspiegeltabelle Berücksichtigung des Energiekennwertes gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG, Anlage 10) bei der Spanneneinordnung mittels wohnwertbildender Merkmale
Lage	Definition positiver und negativer Lagemerkmale und Berücksichtigung bei der Spanneneinordnung

Für die Erstellung des Weimarer Mietspiegels wurde der **31.12.2023 als Erhebungsstichtag** festgelegt. Gemäß § 558 Abs.2 BGB wurden Neuvertragsmieten und geänderten Bestandsmieten (ausgenommen Mieterhöhungen nach § 560 BGB) einbezogen, die innerhalb der letzten 6 Jahre ab Stichtag vereinbart wurden. Daher umfasst der Betrachtungszeitraum die Zeitspanne vom 01.01.2018 bis 31.12.2023.

Von mehreren lokalen Wohnungsunternehmen wurden Datensätze für insgesamt 12.196 Weimarer Wohneinheiten zur Verfügung gestellt.

Von den 12.196 Datensätzen waren 1.374 unvollständig und/ oder nicht mit dem vorgegebenen Erhebungszeitraum von 6 Jahren ab Stichtag konform. Demzufolge umfasst die Auswertungsgesamtheit insgesamt **10.822 Datensätze**, was einem Anteil von 30% am gesamten Weimarer Wohnungsbestand⁹ bzw. fast 40% des Mietwohnungsbestandes¹⁰ entspricht.

Aus den sechs definierten Baualtersklassen und den vier ermittelten Wohnungsgrößenklassen resultiert eine Mietspiegeltabelle mit insgesamt 24 Tabellenfeldern. Gemäß MsV sollte jedes Tabellenfeld mit einer Fallzahl von mindestens 30 Wohnungen belegt sein. Dies ist im vorliegenden Mietspiegel fast ausnahmslos gegeben. In zwei Tabellenfeldern liegt die Fallzahl lediglich im einstelligen Bereich. Die beiden Tabellenfelder wurden gekennzeichnet. Darüber hinaus wurde in beiden Feldern von der 3/4-Spanne abgewichen, um Basismieten und Spannenwerte ausweisen zu können. Die betreffenden Spannen umfassen alle verfügbaren Werte im jeweiligen Tabellenfeld.

Zur Ermittlung der Grund-/ Basismiete für ein Tabellenfeld wurde das arithmetische Mittel aller zugehörigen Fälle errechnet. Statistische Ausreißer wurden im Ergebnis der Plausibilitätsprüfung nicht entfernt, jedoch wurden die Daten um statistische Extremwerte bereinigt.

Analog zur Berechnung des arithmetischen Mittels wurden auch bei der Bildung der Mietspanne für ein Tabellenfeld die Ausreißer berücksichtigt, statistische Extremwerte jedoch entfernt. Danach erfolgte die Spannenbildung, indem jeweils 1/8 der Werte am oberen sowie am unteren Spannenende eliminiert wurden, um die übliche 3/4-Spannenbreite (MsV und BBSR 2024) zu erhalten.

Der vorliegende Mietspiegel wurde gemäß § 558c Abs. 1 BGB von den Interessenvertretern der Vermieter als auch der Mieter anerkannt. Er wird inkl. Dokumentation auf der Internetseite der Stadt Weimar veröffentlicht.

Gemäß § 558c Abs. 3 BGB soll der einfache Mietspiegel alle 2 Jahre der Marktentwicklung angepasst werden. Maßgebend für den Zeitpunkt ist der Erhebungsstichtag bei der Erstellung des Mietspiegels bzw. der letzte Stand der Mietspiegeltabelle. Die Anpassung des Weimarer Mietspiegels soll anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) erfolgen. Um die Preisentwicklung bei den Mieten hinreichend genau abbilden zu können, wird für die Anpassung nicht der Gesamtindex herangezogen, sondern ausschließlich der Abschnitt „Tatsächliche Nettokaltmiete“ gemäß Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualkonsums (COICOP 2-5-Steller Hierarchie).

Die vorliegende Fassung des Mietspiegels enthält eine Anpassung an die Marktentwicklung zum Stichtag 31.12.2025 von 4,1%. Anpassungsgrundlage ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex, aufgeschlüsselt nach dem Verwendungszweck des Individualkonsums: → „Wohnung, Wasser, Strom, Brennstoffe, Wohnungseinrichtung“ → Abschnitt „Tatsächliche Nettokaltmiete“ (CC13-0411).

⁹ Stand: 31.12.2023: 36.646 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

¹⁰ Laut ZENSUS 2022 werden in Weimar ca. 23% der Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt

Quellen:

BGB - Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BBSR – Handlungsempfehlung zur Erstellung von Mietspiegeln. Januar 2024

FH Erfurt – Studie „Wissenschaftliche Entwicklung eines ökologischen Mustermietspiegels für den Freistaat Thüringen (ThÖMie), Abschlussbericht Stand: 09.08.2024

MsRG – Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz) vom 10. August 2021

MsV – Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung) vom 28. Oktober 2021