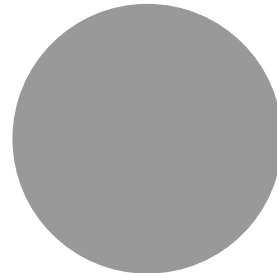
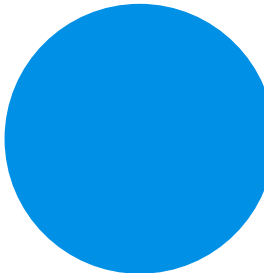
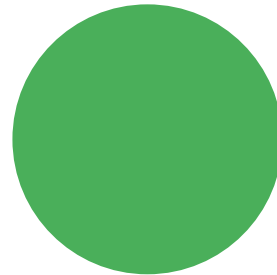
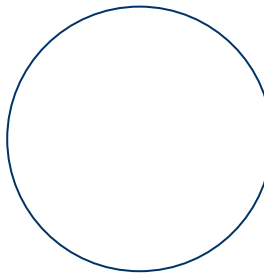


Stadt Weiden i.d.OPf.

**Qualifizierter Mietspiegel 2024
Fortschreibung 2026**

30.04.2026



Auftraggeber

Stadt Weiden i.d.OPf.

Berater

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Gasstraße 16
22761 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 4850 098 – 0
Telefax: +49 (0)40 4850 098 – 98

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhalt

1	Fortschreibung Mietspiegel Weiden i.d.OPf. 2026.....	1
2	Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex	1
3	Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex	2
4	Fortschreibungsergebnis	3
4.1	Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale.....	4
4.2	Mietpreisspanne.....	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Verbraucherpreisindex.....	2
Tabelle 2	Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche	3
Tabelle 3	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	4

1 Fortschreibung Mietspiegel Weiden i.d.OPf. 2026

Im Jahr 2024 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Stadt Weiden i.d.OPf. erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der Erhebungs-Stichtag war der 01.10.2023.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.10.2025 fortgeschrieben.

Nach der Mietrechtsreform 2022 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die entsprechende rechtliche Grundlage ist in § 558d Abs. 2 BGB begründet.

Für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel gibt der Gesetzgeber in § 558d Abs. 2 BGB zwei Methoden vor. Zum einen besteht die Möglichkeit, auf Basis einer erneuten Stichprobe die Werte zu aktualisieren. Zum anderen kann die Fortschreibung auf Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ erfolgen. Diese Vorschrift schlägt sich ebenfalls in der Mietspiegelverordnung (MsV) in den § 22 f. MsV nieder.

2 Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex

Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Weiden i.d.OPf. erfolgt mit dem „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“.¹ Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

¹ siehe § 558d BGB.

3 Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland für die Zeitpunkte Oktober 2023 und Oktober 2025 dargestellt.

Tabelle 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)				
	Index im Oktober 2023	Index im Oktober 2025	Veränderung in %	Multiplika- tionsfaktor
Verbraucherpreisindex insgesamt	117,80	123,00	4,41	1,0441
Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand Oktober 2023 und Oktober 2025				

Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf den Verbraucherpreisindex. Gemessen wird, inwiefern sich der Index im Zeitraum zwischen Oktober 2023 und Oktober 2025 verändert hat.

$$\text{Preisveränderung} = \frac{123,00 * 100}{117,80} - 100 \approx 4,41\%$$

4 Fortschreibungsergebnis

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindex auf die Netto-Kaltmieten in den jeweiligen Basismieten des Mietspiegels übertragen wird (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹			
Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²
25 - 26	8,79	83 - 84	5,99
27 - 28	8,41	85 - 86	5,99
29 - 30	8,07	87 - 88	6,00
31 - 32	7,78	89 - 90	6,01
33 - 34	7,54	91 - 92	6,02
35 - 36	7,33	93 - 94	6,03
37 - 38	7,14	95 - 96	6,05
39 - 40	6,99	97 - 98	6,07
41 - 42	6,84	99 - 100	6,09
43 - 44	6,71	101 - 102	6,10
45 - 46	6,61	103 - 104	6,12
47 - 48	6,52	105 - 106	6,14
49 - 50	6,43	107 - 108	6,16
51 - 52	6,36	109 - 110	6,18
53 - 54	6,30	111 - 112	6,21
55 - 56	6,24	113 - 114	6,23
57 - 58	6,19	115 - 116	6,25
59 - 60	6,15	117 - 118	6,29
61 - 62	6,12	119 - 120	6,31
63 - 64	6,09	121 - 122	6,34
65 - 66	6,06	123 - 124	6,37
67 - 68	6,03	125 - 126	6,40
69 - 70	6,02	127 - 128	6,42
71 - 72	6,00	129 - 130	6,45
73 - 74	5,99	131 - 132	6,48
75 - 76	5,99	133 - 134	6,52
77 - 78	5,98	135 - 136	6,55
79 - 80	5,98	137 - 138	6,58
81 - 82	5,98	139 - 140	6,62

¹ Wohnungen von 25,00 m² bis 26,99 m² sind in das Feld 25 - 26 m² einzuordnen bzw. von 89,00 m² bis 90,99 m² sind in das Feld 89 - 90 m²

Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2026

4.1 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Die statistisch signifikanten Einzelmerkmale und komplexen Wohnwertmerkmale aus dem Mietspiegel 2024 werden im Rahmen dieser Fortschreibung unverändert übernommen. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle 3 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen. Die Summe der für eine Wohnung zutreffenden Wohnwertmerkmale entspricht dem Prozentsatz, welcher auf die in Tabelle 2 ausgewiesene Basismiete angewendet wird, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

Tabelle 3 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
Baujahre bis 1976	± 0 %
Baujahre 1977 – 2001	+ 4 %
Baujahre 2002 – 2023	+ 16 %
Wohnlage	
Altstadt, Bahnhof Moosbürg, Fichtenbühl, Lerchenfeld oder Weiden-Ost I	+ 4 %
Restliches Stadtgebiet	± 0 %
Modernisierungsmaßnahmen	
Kernsanierung ab 2007	+ 4 %
Modernisierung der Sanitäreinrichtungen ab 2016 (für Baujahre bis 2015)	+ 4 %
Weitere Ausstattungsbesonderheiten	
Die Wohnung verfügt über wenigstens drei der folgenden barrierearmen Elemente: - Es gibt eine bodengleiche Dusche im Bad. - Alle Türen sind mind. 90 cm breit. - Die Wohnung ist schwellenfrei. - Die Wohnung ist stufenlos erreichbar. oder Die Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN18040-2.	+ 9 %
Die Wohnung verfügt über hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (Dreifachverglasung).	+ 4 %
Das Wohngebäude verfügt über einen Aufzug.	+ 4 %
Zur Wohnung gehört einen Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht.	+ 3 %
Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung in den Wohnräumen.	+ 10 %
Die Wohnung verfügt weder über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Garten.	- 2 %
Der Energieträger, über den die Wohnung beheizt wird, ist Öl.	- 4 %
Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2026	

4.2 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den Mietspiegel Stadt Weiden i.d.OPf. 2024 wurde auf Basis der üblichen 2/3 Spanne eine Spannweite von -19 % bis +18 % ermittelt. Diese gilt auch für die Fortschreibung 2026 des Mietspiegels.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannweite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).