600, 17.08.2026

Mitteilung des Bauamtes

zur Sitzung: Seniorenrat

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 15.09.2026

Anlass:

Neuer Bielefelder Online-Mietspiegel 2026

Sachverhalt:

Der neue Mietspiegel 2026 für die Stadt Bielefeld steht ab sofort als Online-Mietspiegel auf www.bielefeld.de/mietspiegel zur Verfügung. Eine Papierfassung ist im Bauamt der Stadt Bielefeld, beim Mieterbund und bei Haus & Grund erhältlich.

Aufgrund einer neuen Gesetzeslage verändert sich die Methodik zur Erstellung und die Darstellung des qualifizierten Mietspiegels. Eine direkte Vergleichbarkeit der Mietpreise mit dem Mietspiegel 2024 ist daher nur bedingt möglich. Der aktuelle Mietspiegel zeigt dabei: Die Entwicklung der Mieten ist insgesamt nachvollziehbar und bewegt sich im Rahmen der allgemeinen Marktentwicklung. Je nach Segment, also abhängig von Baujahr, Ausstattung, Lage und Wohnungsgröße, gibt es unterschiedliche Dynamiken von rund 5 % jährlich. Insgesamt bleibt die Entwicklung geordnet und transparent abbildbar.

Bielefelder Mieter*innen und Vermieter*innen steht damit wieder ein objektives Instrument zur Verfügung, um einzuschätzen, welche Miete für freifinanzierte Wohnungen unter Berücksichtigung von Art, Größe, Baujahr, Ausstattung und Lage angemessen ist. Alle Mitglieder des Arbeitskreises zum Bielefelder Mietspiegel haben den nach wissenschaftlichen Kriterien ermittelten Mietwerten zugestimmt.

In Abstimmung mit dem Mietspiegelarbeitskreis hat das Hamburger Institut IGES Mobility im Rahmen einer neuen Stichprobe basierend auf der Repräsentativerhebung zum bisherigen Mietspiegel die verschiedenen Mietwerte ermittelt. Im vergangenen Herbst hatte die Stadt für diese Stichprobe die Eigentümer*innen von 7.500 zufällig ausgewählten Gebäuden mit insgesamt rund 12.000 Wohnungen befragt. Im Fragebogen wurden Größe, Alter, Ausstattung und Mietpreis der letzten sechs Jahre freifinanzierter Wohnungen abgefragt.

Der neue Mietspiegel 2026 ist „qualifiziert“ im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches. Das heißt, er bietet nicht nur ein transparentes und verlässliches Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete und ob die jeweils vereinbarte Miete einer Wohnung angemessen ist. Der Mietspiegel dient überdies als Begründung bei Mieterhöhungsverlangen oder Prüfungen der Angemessenheit gezahlter Mieten. Auch vor Gericht ist er das Beweismittel „erster Wahl“, da widerlegbar vermutet wird, dass ein qualifizierter Mietspiegel die „ortsübliche Vergleichsmiete“ im Sinne des Paragrafen 558d Abs. 3 BGB wiedergibt.