

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.
Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Mietspiegel Bayreuth 2026

Lennart Benecke

Arbeitskreis Mietspiegel | 15. Januar 2026

Qualifizierter Mietspiegel Bayreuth 2026

Rücklaufstatistik insgesamt

| | Gesamt | Mieter | Vermieter |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Bruttostichprobe | 3.500 | 1.750 | 1.750 |
| Brief nicht zustellbar/Mieter unbekannt | 172 | 155 | 17 |
| Sonstiges (z.B. Umzug, Krankheit) | 45 | 22 | 23 |
| Mietername nicht bekannt | 73 | 0 | 73 |
| Bereinigte Bruttostichprobe | 3.210 | 1.573 | 1.637 |
| keine Rückmeldung | 496 | 292 | 204 |
| leer | 130 | 35 | 95 |
| Nettostichprobe | 2.584 | 1.246 | 1.338 |
| <i>Rücklaufquote</i> | <i>80,5 %</i> | <i>79,2 %</i> | <i>81,7 %</i> |
| Selbstnutzende Eigentümer/Untermieter | 266 | 190 | 76 |
| 6-Jahres-Regel | 404 | 177 | 227 |
| (Teil-)Möblierung | 133 | 81 | 52 |
| Weitere Filterfragen | 277 | 132 | 145 |
| Unplausible Angaben zu Miete, Wohnfläche, Baujahr | 189 | 136 | 53 |
| Minderausstattung (kein Bad, WC und/oder Heizung) | 6 | 5 | 1 |
| Statistische Ausreißer | 9 | 0 | 9 |
| Bereinigte Nettostichprobe | 1.300 | 525 | 775 |
| <i>Anteil Nettostichprobe verwertbar</i> | <i>50,3 %</i> | <i>42,1 %</i> | <i>57,9 %</i> |

Anteile der befragten Gruppen (Mieter:innen, Vermieter:innen) der Nettostichprobe (Rücklauf) sollen ihren Anteilen in der Bruttostichprobe entsprechen

Da sich das Antwortverhalten der befragten Gruppen unterscheidet, wurde dies durch den Einsatz von Gewichtungsfaktoren ausgeglichen.

| Stadtbezirk | Anteil Bruttostichprobe | Anteil gewichtete Nettostichprobe (Rücklauf insgesamt) | Differenz |
|--------------------------------|-------------------------|---|-----------|
| Adolf-Wächter-Straße | 0,1 | 0,1 | 0,0 |
| Aichig | 1,2 | 1,1 | -0,1 |
| Altstadt | 19,3 | 19,6 | 0,3 |
| Birken, Quellhöfe | 6,8 | 7,3 | 0,5 |
| City | 10,6 | 10,3 | -0,3 |
| Festspielhügel, Grüner Baum | 3,6 | 4,0 | 0,4 |
| Gartenstadt, Wendelhöfen | 9,3 | 8,6 | -0,7 |
| Hammerstat | 5,0 | 5,2 | 0,2 |
| Industriegebiet | 2,3 | 2,3 | 0,0 |
| Königsallee, Eichelberg | 5,7 | 6,0 | 0,2 |
| Laineck | 2,1 | 2,0 | -0,1 |
| Lerchenbühl, Glocke, Saas | 2,9 | 2,8 | -0,1 |
| Meyernberg | 7,3 | 7,4 | 0,1 |
| Oberkonnersreuth | 2,2 | 2,3 | 0,1 |
| Oberpreuschwitz | 0,5 | 0,6 | 0,1 |
| Roter Hügel, Herzoghöhe. Kreuz | 11,1 | 11,0 | -0,1 |
| Seulbitz | 0,3 | 0,2 | -0,1 |
| St. George | 7,1 | 6,5 | -0,6 |
| St.Johannis | 1,1 | 1,2 | 0,1 |
| Thiergarten | 0,5 | 0,6 | 0,1 |
| Wolfsbach | 0,8 | 0,9 | 0,0 |

Auf eine zusätzliche Gewichtung nach Stadtbezirken wurde verzichtet, da die Abweichungen der Nettostichprobe zur Bruttostichprobe nur geringfügig sind.

Allgemeines zum Mietniveau in Bayreuth

- Arithmetisches Mittel:

8,24 €/m²

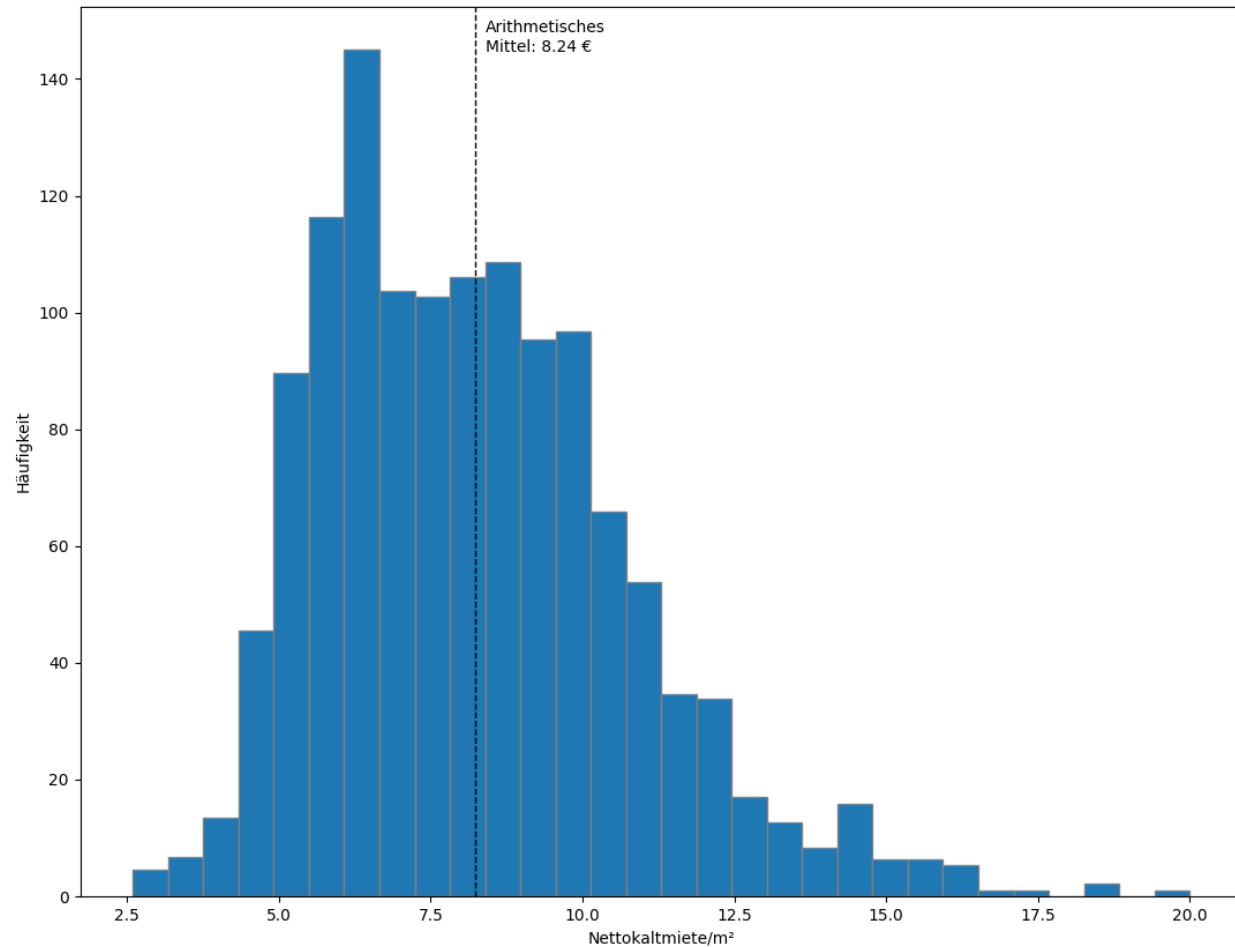
- Neuvertragsmieten*:

9,11 €/m²

- Bestandsmieten:

6,63 €/m²

*in den letzten sechs Jahren neu vermietet, unabhängig davon, ob schon eine Mietanpassung stattgefunden hat



| Mietspiegel | Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ² | Veränderung |
|----------------------------|---|-------------|
| 2022 (Neuerstellung) | 7,07 € | |
| 2024 (Indexfortschreibung) | 8,02 € | +13,4 % |
| 2026 (Neuerstellung) | 8,24 € | +2,7 % |

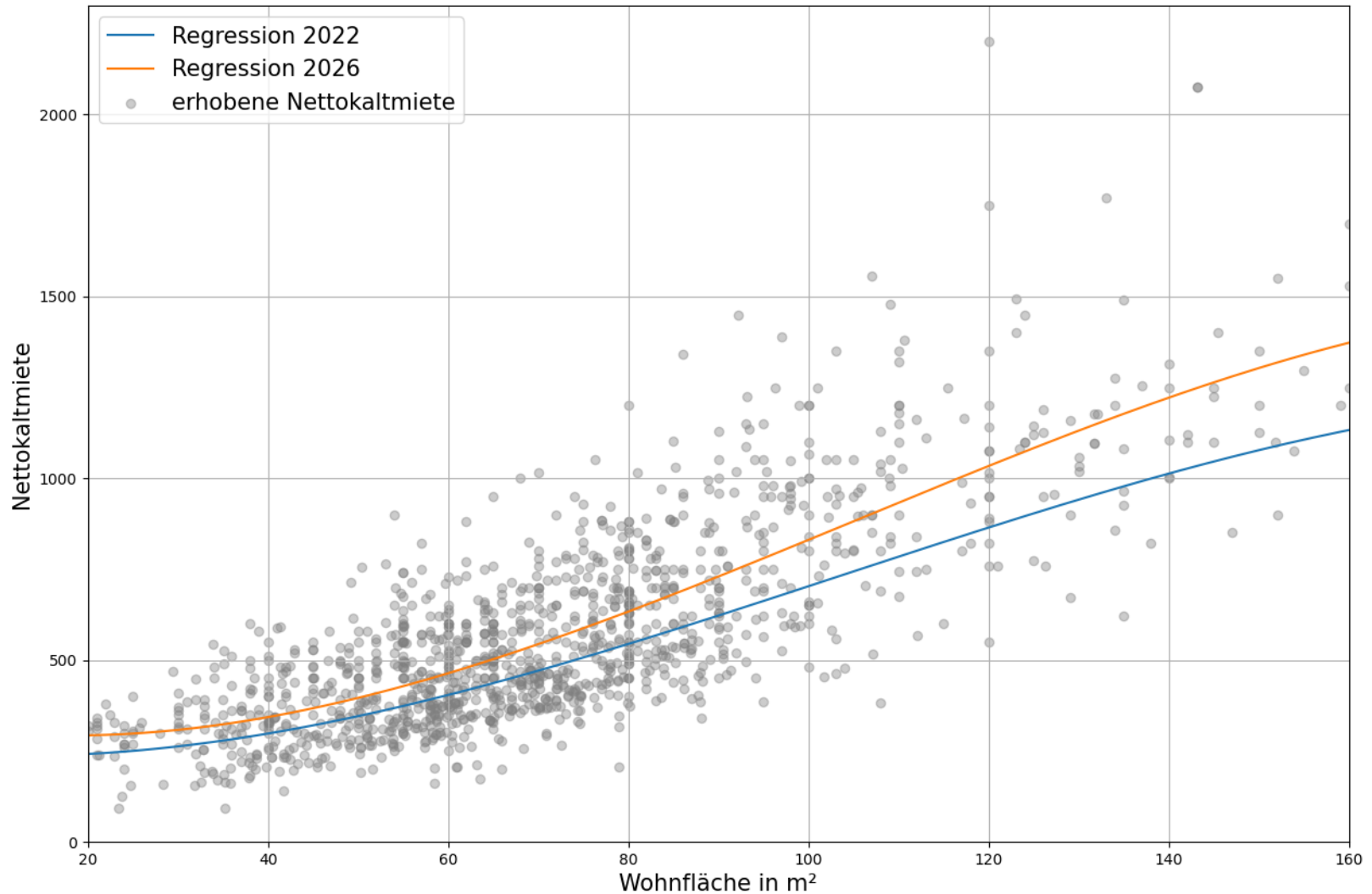
1. Schritt: Berechnung der Basismiete

- Ermittelt wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete
- Es ergibt sich die durchschnittliche Nettokaltmiete für jede Wohnungsgröße

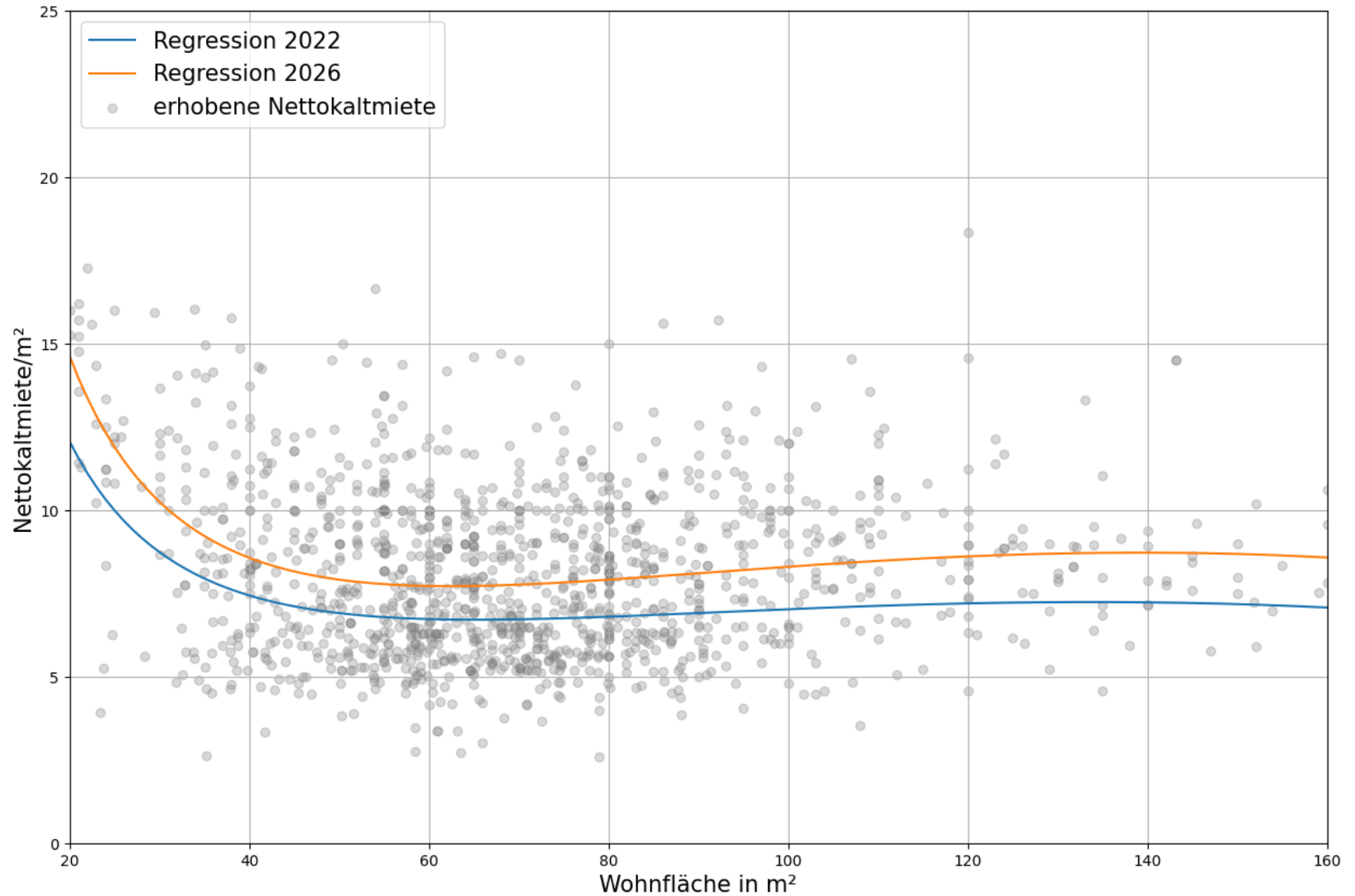
2. Schritt: Berechnung von prozentualen Zu- und Abschlägen

- Der 1. Schritt kann die Höhe der Nettokaltmiete nicht vollständig erklären
- Die prozentuale Abweichung der erhobenen Mieten von den vorhergesagten Mieten der 1. Regression werden in einer 2. Regression untersucht
- Die 2. Regression ermittelt prozentuale Zu- und Abschläge einzelner gesetzlicher Wohnwertmerkmale
- Merkmale werden nur ausgewiesen, wenn ihr Einfluss statistisch signifikant und plausibel ist
- Als Signifikanzniveau wurden 10 % gewählt

Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete pro m²



1. Regression: Einfluss der Wohnfläche



Ergebnisse: Basismiettablelle

| Wohnfläche in m ² | Nettokalt- miete in € pro m ² | Wohnfläche in m ² | Nettokalt- miete in € pro m ² | Wohnfläche in m ² | Nettokalt- miete in € pro m ² | Wohnfläche in m ² | Nettokalt- miete in € pro m ² | Wohnfläche in m ² | Nettokalt- miete in € pro m ² | Wohnfläche in m ² | Nettokalt- miete in € pro m ² |
|---------------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------------|--|
| 20 | 14,65 | 42 | 8,39 | 64 | 7,72 | 86 | 8,03 | 108 | 8,45 | 130 | 8,70 |
| 21 | 13,98 | 43 | 8,31 | 65 | 7,73 | 87 | 8,05 | 109 | 8,46 | 131 | 8,71 |
| 22 | 13,38 | 44 | 8,23 | 66 | 7,73 | 88 | 8,07 | 110 | 8,48 | 132 | 8,71 |
| 23 | 12,83 | 45 | 8,16 | 67 | 7,74 | 89 | 8,09 | 111 | 8,50 | 133 | 8,72 |
| 24 | 12,35 | 46 | 8,10 | 68 | 7,75 | 90 | 8,11 | 112 | 8,51 | 134 | 8,72 |
| 25 | 11,91 | 47 | 8,05 | 69 | 7,76 | 91 | 8,13 | 113 | 8,53 | 135 | 8,72 |
| 26 | 11,51 | 48 | 8,00 | 70 | 7,77 | 92 | 8,15 | 114 | 8,54 | 136 | 8,72 |
| 27 | 11,15 | 49 | 7,96 | 71 | 7,78 | 93 | 8,17 | 115 | 8,55 | 137 | 8,73 |
| 28 | 10,83 | 50 | 7,92 | 72 | 7,79 | 94 | 8,19 | 116 | 8,57 | 138 | 8,73 |
| 29 | 10,53 | 51 | 7,88 | 73 | 7,80 | 95 | 8,21 | 117 | 8,58 | 139 | 8,73 |
| 30 | 10,26 | 52 | 7,85 | 74 | 7,82 | 96 | 8,23 | 118 | 8,59 | 140 | 8,73 |
| 31 | 10,02 | 53 | 7,83 | 75 | 7,83 | 97 | 8,25 | 119 | 8,60 | 141 | 8,73 |
| 32 | 9,79 | 54 | 7,80 | 76 | 7,85 | 98 | 8,27 | 120 | 8,62 | 142 | 8,72 |
| 33 | 9,59 | 55 | 7,78 | 77 | 7,86 | 99 | 8,29 | 121 | 8,63 | 143 | 8,72 |
| 34 | 9,40 | 56 | 7,77 | 78 | 7,88 | 100 | 8,31 | 122 | 8,64 | 144 | 8,72 |
| 35 | 9,23 | 57 | 7,75 | 79 | 7,90 | 101 | 8,32 | 123 | 8,65 | 145 | 8,72 |
| 36 | 9,08 | 58 | 7,74 | 80 | 7,92 | 102 | 8,34 | 124 | 8,66 | 146 | 8,71 |
| 37 | 8,93 | 59 | 7,73 | 81 | 7,93 | 103 | 8,36 | 125 | 8,67 | 147 | 8,71 |
| 38 | 8,80 | 60 | 7,73 | 82 | 7,95 | 104 | 8,38 | 126 | 8,67 | 148 | 8,70 |
| 39 | 8,68 | 61 | 7,72 | 83 | 7,97 | 105 | 8,40 | 127 | 8,68 | 149 | 8,70 |
| 40 | 8,58 | 62 | 7,72 | 84 | 7,99 | 106 | 8,41 | 128 | 8,69 | 150 | 8,69 |
| 41 | 8,48 | 63 | 7,72 | 85 | 8,01 | 107 | 8,43 | 129 | 8,69 | | |

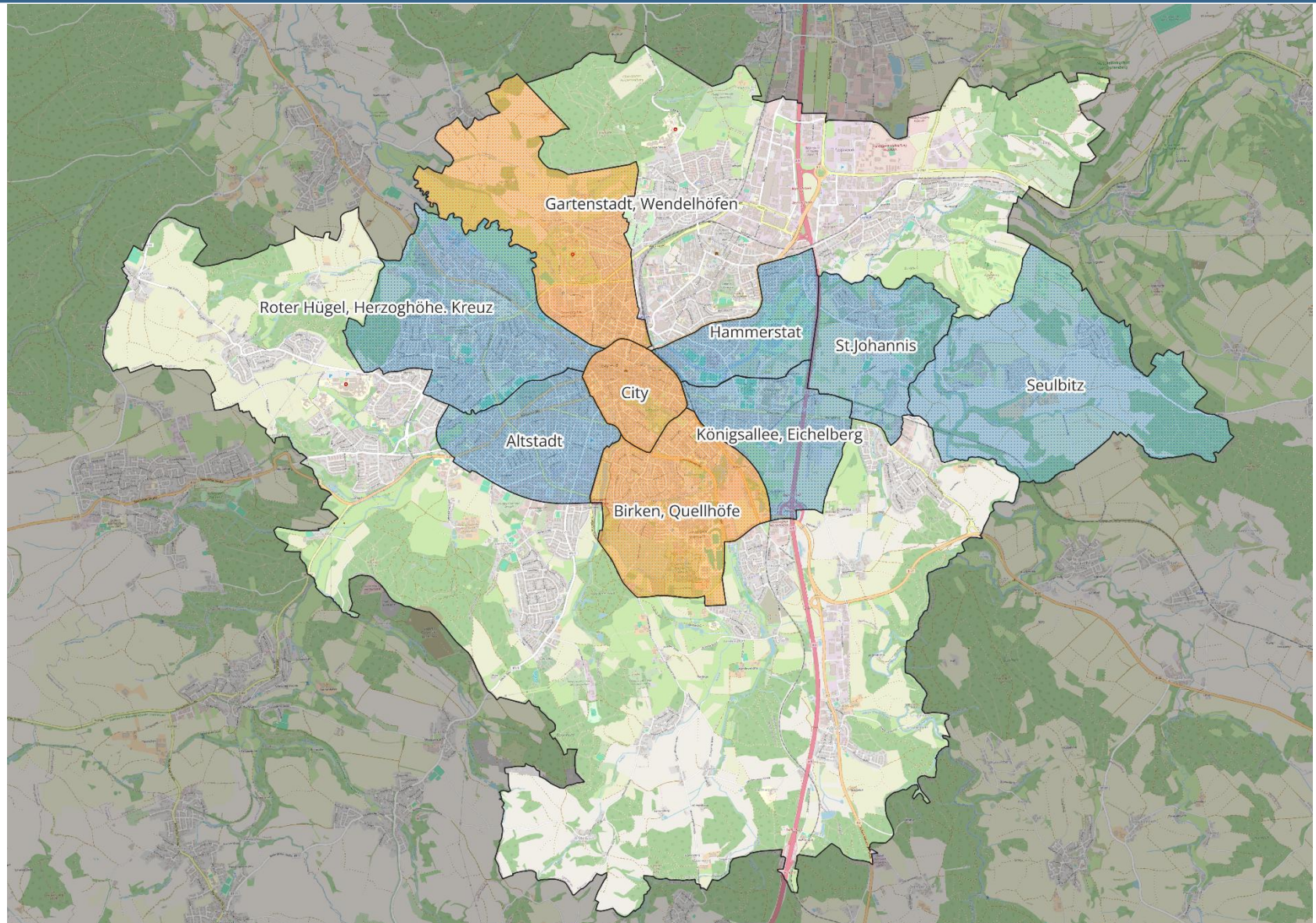
| Merkmal | Zu-/Abschlag | Fallzahl | Anteil (gewichtet) |
|-----------|--------------|----------|-----------------------|
| Bis 1918 | -11 % | 106 | 8,3 % |
| 1919-1948 | -12 % | 134 | 9,8 % |
| 1949-1960 | -13 % | 272 | 19,8 % |
| 1961-1977 | -10 % | 356 | 28,0 % |
| 1978-1983 | -6 % | 66 | 5,3 % |
| 1984-2015 | ± 0 % | 260 | 20,7 % |
| 2016-2020 | +13 % | 59 | 4,4 % |
| 2021-2025 | +26 % | 47 | 3,7 % |

Jahr der ersten Bezugsfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

Von der Stadt Bayreuth wurden Lagedaten zur Verfügung gestellt, deren Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete untersucht wurden:

- Statistische Gliederung (Stadtteile, Stadtbezirke)
- Entfernung zu Infrastruktur (KiTa, Schule, Nahversorgung, Innenstadt, Universität, Spielplatz)
- Entfernung zum ÖPNV (Bus, Zug)
- Bodenrichtwerte

| Merkmale | Zu-/Abschlag | Fallzahl | Anteil (gewichtet) |
|---|--------------|----------|--------------------|
| Stadtbezirk Altstadt | -3 % | 240 | 18,1 % |
| Stadtbezirke Birken, Quellhöfe | +8 % | 81 | 6,4 % |
| Stadtbezirk City | +13 % | 120 | 9,7 % |
| Stadtbezirke Gartenstadt, Wendelhöfen | +7 % | 109 | 8,5 % |
| Stadtbezirk Hammerstatt | -7 % | 88 | 6,5 % |
| Stadtbezirke Königsallee, Eichelberg | -4 % | 88 | 6,7 % |
| Stadtbezirke Roter Hügel, Herzoghöhe, Kreuz | -4 % | 167 | 12,1 % |
| Stadtbezirke Seulbitz, St.Johannis | -16 % | 18 | 1,4 % |



| Merkmale | Zu- /Abschlag | Fallzahl | Anteil |
|--|------------------|----------|--------|
| Penthouse/Staffelgeschoss-Wohnung (<i>exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines mehrgeschossigen Hauses mit umlaufender Terrasse</i>) | +14 % | 11 | 0,9 % |

Nur vermietet:innenseitig gestellte Ausstattungen

| Merkmale | Zu- /Abschlag | Fallzahl | Anteil |
|--|------------------|----------|--------|
| Handtuchheizkörper im Bad (<i>bei mehreren Badezimmern im am besten ausgestatteten Badezimmer</i>) | +7 % | 270 | 21 % |
| Einbauküche (<i>mind. Schränke und Spüle</i>) | +9 % | 401 | 32,5 % |
| Einbauküche (<i>mind. Schränke und Spüle</i>) 10 Jahre oder jünger | +11 % | 209 | 16,9 % |

Positive Merkmale, jeweils **+1 Punkt**:

- Bodentiefe Fenster
- Einbauschränke außerhalb der Küche
- Wohnung stufenfrei erreichbar
- Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden (z.B. Rollläden) mit elektrischem Antrieb

Negative Merkmale, jeweils **-1 Punkt**:

- Kein überwiegend hochwertiger Fußbodenbelag in gutem Zustand vorhanden (z.B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl- und Designböden)
- Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (*nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume*)
- **Kein** Balkon/(Dach-) Terasse/Loggia (*mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle*)

| Punktzahl | Zu-/Abschlag | Fallzahl | Anteil |
|-----------|--------------|----------|--------|
| -3 | -14 % | 59 | 4,2 % |
| -2 | -9 % | 171 | 13,1 % |
| -1 | -5 % | 400 | 30,2 % |
| 0 | ± 0 % | 343 | 26,9 % |
| 1 | +5 % | 167 | 13,1 % |
| 2 | +9 % | 52 | 4,2 % |
| 3 | +14 % | 27 | 2,2 % |
| 4 | +19 % | 2 | 0,2 % |

Hinweis: Aufgrund statistischer Imputationsverfahren bei fehlenden Antworten haben einige Datensätze keine runde Punktzahl.

Nur vermietet:innenseitig gestellte Ausstattungen

| Merkmale | Zu-/Abschlag | Fallzahl | Anteil |
|---|--------------|----------|--------|
| Stellplatz ohne zusätzlich vereinbarte Mietzahlung | +3 % | 223 | 17,9 % |
| Wohnung wird überwiegend beheizt durch: Einzelöfen (Nachtspeicherheizung, Gas-, Holz-/Kohle-/Öl-Öfen) | -7 % | 113 | 8,3 % |

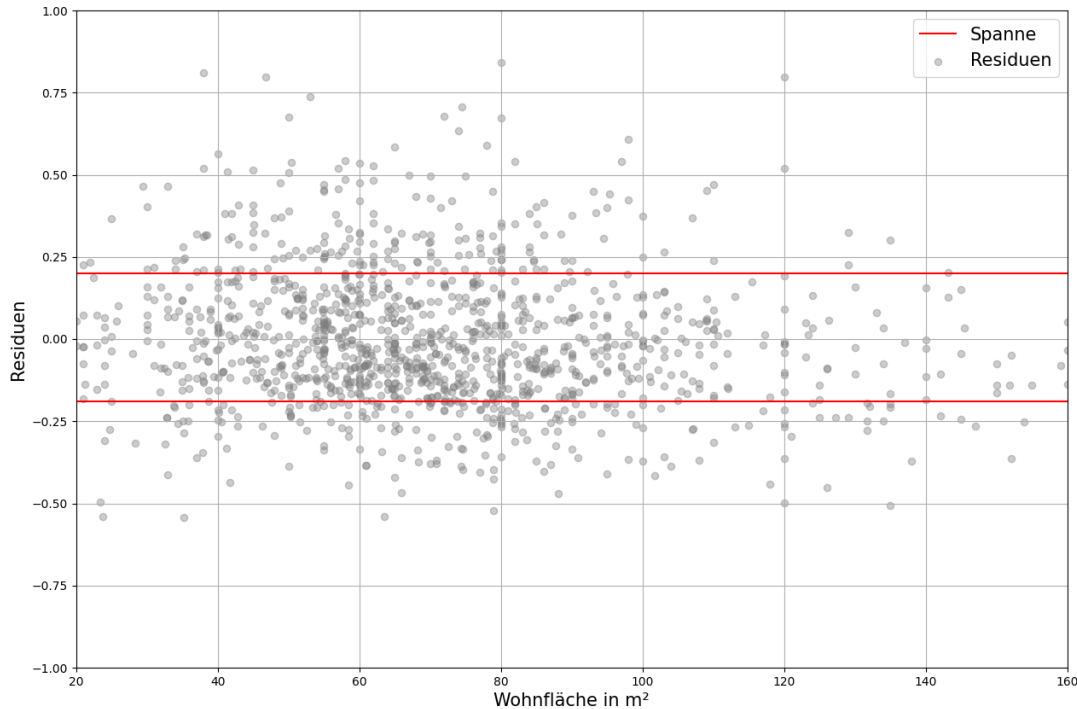
Anzahl der durch Vermieter:in durchgeführten **energetischen Maßnahmen**. Nur bei Gebäuden mit **Baujahr vor 2002**. Die Maßnahme wurde **ab 2010** durchgeführt. Zu den Maßnahmen zählen:

- Außenwanddämmung
- Kellerdeckendämmung
- Dämmung von Dach/ oberster Geschossdecke
- Fenstertausch aller Fenster in der Wohnung
- Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger); z.B. *Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme*

Anzahl der durch Vermieter:in durchgeführten **Modernisierungsmaßnahmen**, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben. Nur bei Gebäuden mit **Baujahr vor 2002**. Die Maßnahme wurde **ab 2010** durchgeführt. Zu den Modernisierungen zählen:

- Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschtasse und Waschbecken)
- Elektroinstallationen (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)
- Innen-/Wohnungstüren erneuert

| Merkmale | Zu-/Abschlag | Fallzahl | Anteil |
|---------------------|--------------|----------|--------|
| 1 Maßnahme ab 2020 | +3 % | 161 | 12,8 % |
| 2 Maßnahmen ab 2020 | +6 % | 58 | 4,4 % |
| 3 Maßnahmen ab 2020 | +9 % | 23 | 1,8 % |
| 4 Maßnahmen ab 2020 | +12 % | 17 | 1,3 % |
| 5 Maßnahmen ab 2020 | +15 % | 12 | 0,9 % |
| 6 Maßnahmen ab 2020 | +18 % | 9 | 0,2 % |
| 7 Maßnahmen ab 2020 | +21 % | 5 | 0,4 % |
| 8 Maßnahmen ab 2020 | +24 % | 3 | 0,6 % |



- Durch das Regressionsmodell kann nicht die gesamte Streuung der Mieten erklärt werden
- Es wurde deshalb eine Spanne berechnet, die 2/3 der verbliebenen Streuung umfasst
- Mietspiegelspanne im Mietspiegel: **-19 % und +20 %**

| Beschreibung des Vorgangs | | Ergebnis |
|--|--|--|
| aus Basismiettable | Basismiete für 70 m ² | 7,77 €/m ² |
| Summe der Zu-/Abschläge in €/m ² | Merkmale der Wohnung: Baujahr 1965 Stadtteil City Einbauküche | -10 % +13 % +9 % = +12 % |
| Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete | Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) für die konkrete Wohnung in €/m ² | 7,77 €/m ² x 1,12 = 8,70 €/m² |
| OVM in €/m ² x Wohnfläche | Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) für die konkrete Wohnung in € | 8,70 €/m ² x 70 = 609,00 € |
| OVM in € x 0,81 | Unterer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in € | 493,29 € |
| OVM in € x 1,20 | Oberer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in € | 730,80 € |

Schlüssiges Konzept Bayreuth 2026

(vorläufig)

- Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe des qualifizierten Mietspiegels
- Auswertung getrennt nach Haushaltsgröße (1-5 Personen-Haushalte, zzgl. Zuschlägen für 6+ Personen-Haushalte)
- Wohnflächenklassen der Haushaltsgrößen orientieren sich an den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Bayern
- Ableitung des Nachfragevolumens anhand der Anzahl der Transferleistungsempfänger:innen

- Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete pro m² für jede Wohnflächenklasse
- Berechnung der durchschnittlichen kalten Betriebskosten pro m²
- Aus der angemessenen Nettokaltmiete pro m² sowie den durchschnittlichen kalten Betriebskosten pro m² ergibt sich die angemessene Bruttokaltmiete pro m²
- Zunächst: Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen mit Hilfe der Produkttheorie
- Ggf. zusätzliche Berechnung von Angemessenheitsgrenzen für die konkrete Wohnfläche

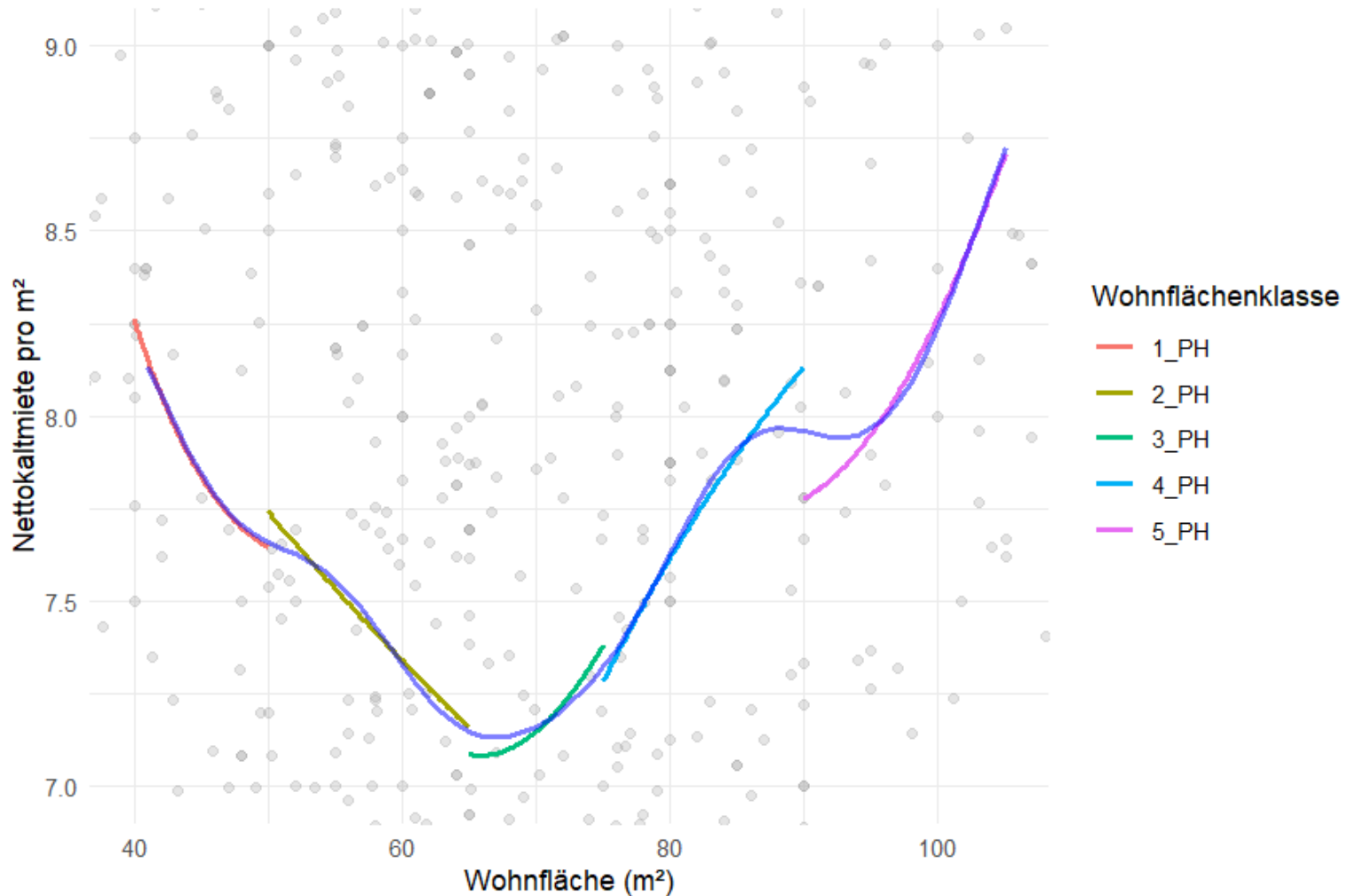
| Haushaltsgröße | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Wohnflächenklasse | unter 50 m ² | 50 bis unter 65 m ² | 65 bis unter 75 m ² | 75 bis unter 90 m ² | 90 bis unter 105 m ² |
| BG nach SGB II | 1.132 | 364 | 225 | 120 | 66 |
| BG nach SGB XII | 854 | 207 | 5 | 0 | 0 |
| Wohngeld | 1.019 | 224 | 100 | 159 | 79 |
| BG Asyl | 44 | 13 | 7 | 4 | 7 |
| Summe Transferleistungsbezug | 3.049 | 808 | 337 | 283 | 152 |
| Zusätzliche Nachfrager | 3.267 | 626 | 169 | 151 | 49 |
| Nachfrage insgesamt | 6.316 | 1.434 | 506 | 434 | 201 |
| Miethaushalte | 18.580 | 6.273 | 2.299 | 1.389 | 440 |
| Anteil Miethaushalte | 34 % | 23 % | 22 % | 31 % | 46 % |
| Quantil | 50 % | 50 % | 50 % | 50 % | 50 % |

| Haushaltsgröße | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|-----------------|-----------------|---------------------|-----------------|------------------|
| Angemessen Nettokaltmiete pro m ² | 8,38 € | 7,61 € | 6,84 € | 7,78 € | 8,41 € |
| Durchschnittliche kalte Betriebskosten pro m ² | 1,66 € | 1,61 € | 1,46 € | 1,46 € | 1,31 € |
| Bruttokaltmiete pro m ² | 10,04 € | 9,22 € | 8,30 € | 9,24 € | 9,72 € |
| Angemessenheitsgrenze (auf 0,50 € gerundet) | 502,00 € | 599,50 € | 622,50 € | 832,00 € | 1021,00 € |
| Angemessenheitsgrenzen 2024 | 485,00 € | 585,00 € | 643,00 € | 797,00 € | 893,00 € |
| Veränderung in % | +3,5 % | +2,5 % | Bestands- schutz | +4,4 % | +14,3 % |

- Neben Angemessenheitsgrenzen der Wohnflächenklasse zusätzlich Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen pro m^2 → für die Nettokaltmiete pro m^2 (?)
- Idee: Vermeidung unverhältnismäßig hoher Mieten für kleine Wohnungen
Beispiel: Bei den zuvor präsentierten Angemessenheitsgrenzen könnte für eine $15 m^2$ Wohnung eine Nettokaltmiete von knapp $28 \text{ €/}m^2$ vereinbart werden
- Methodik: Berechnung von Medianregressionen für jede Haushaltsgröße
 - Verwendung der Wohnflächenklassen, ausgeweitet um $10 m^2$ am oberen und unteren Ende um stabile Ergebnisse zu erzielen
- Anwendung einer Splines-Regression um die 5 einzelnen Regressionen zusammenzuführen

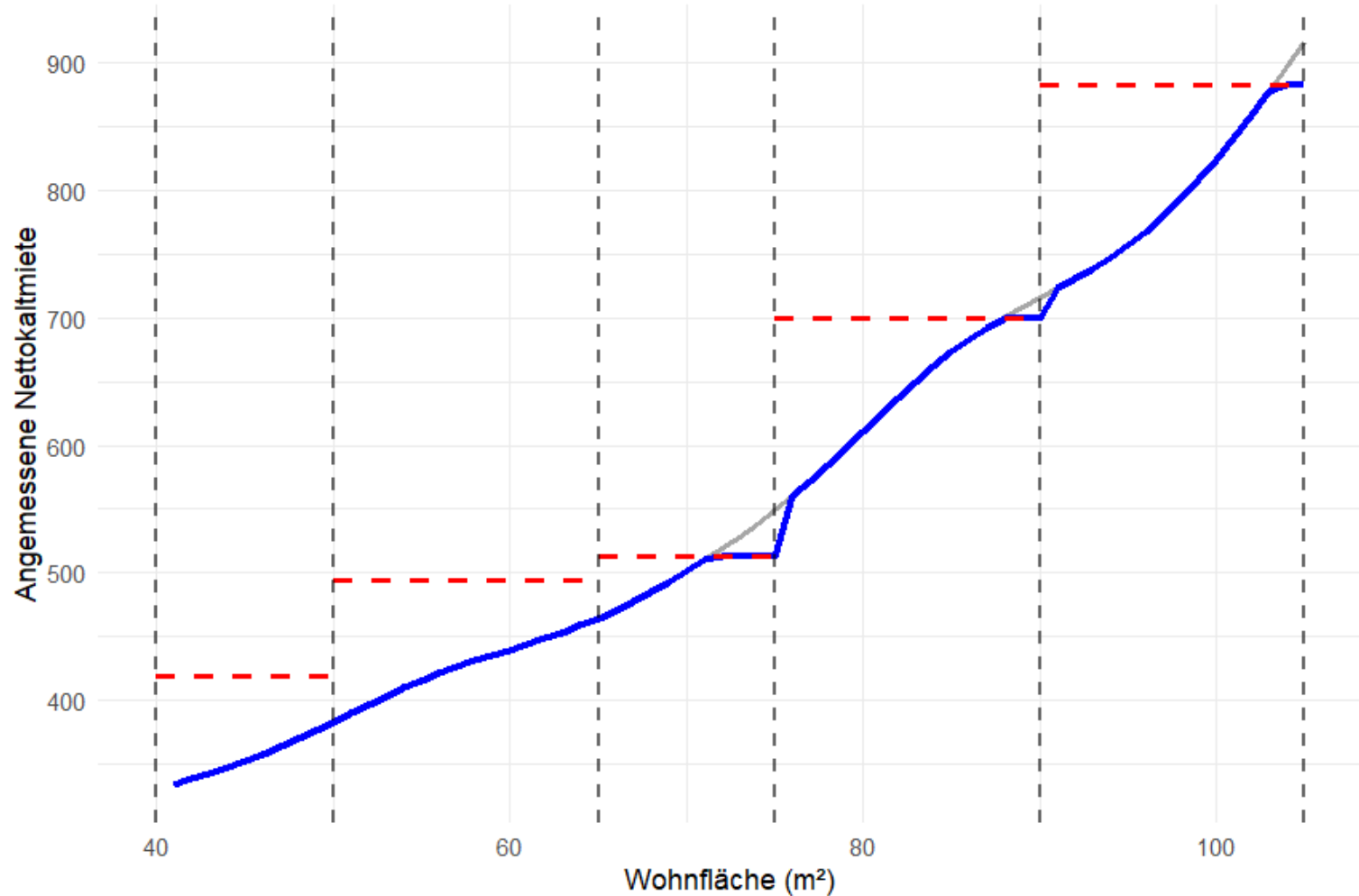
Angemessenheitsfunktion Nettokaltmiete pro m²

Rohdaten, klassenspezifische Quantilregressionen und geglättete Gesamtfunktion

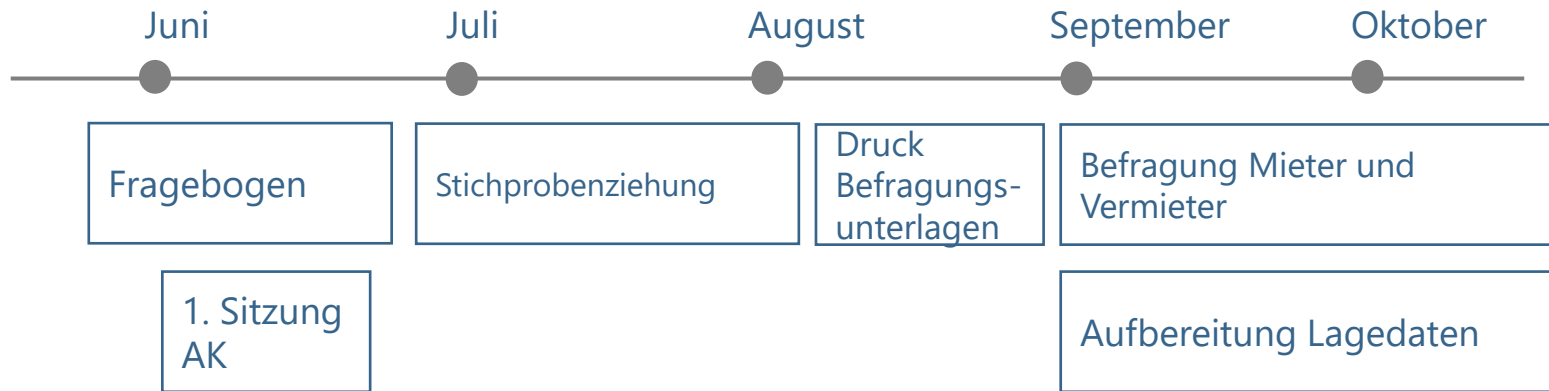


Angemessenheitsgrenze mit klassenspezifischen Obergrenzen

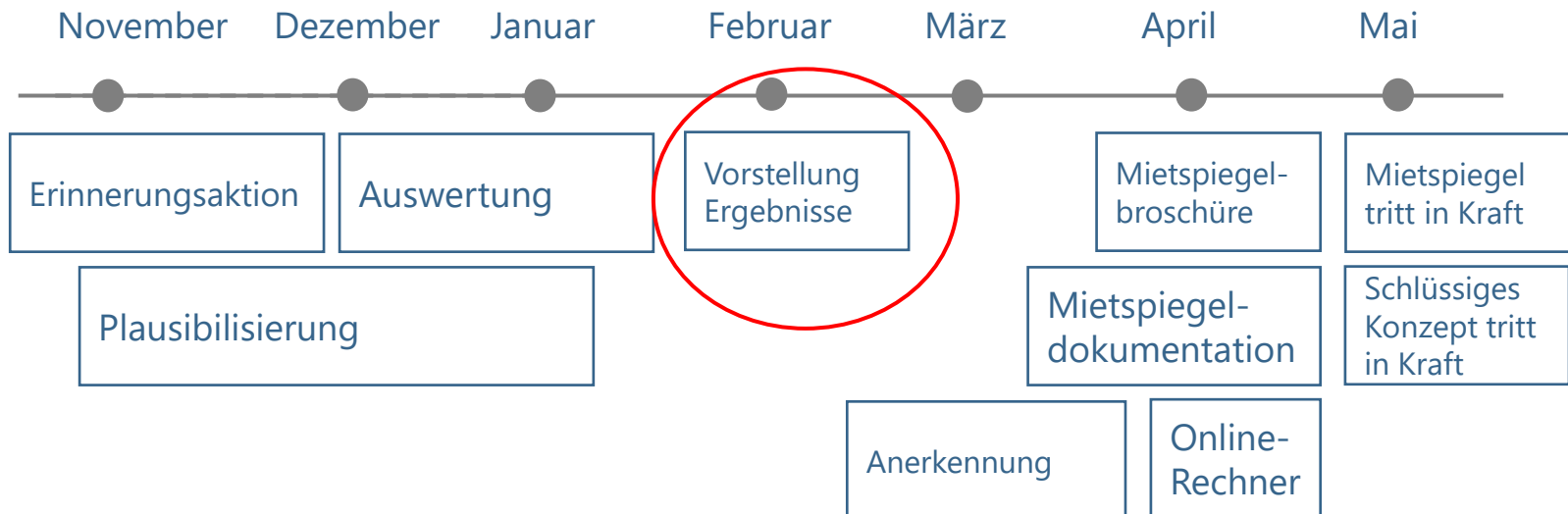
Horizontale Linien: Quantil \times Obergrenze der Wohnflächenklasse



2025



2026



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopensteht 15 | 20095 Hamburg

Telefon 040 - 3346476-0

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de