

Kurzbericht

Anlage - Nr.: SIWI/041/2026

Abteilung:	Amt für Soziales, Integration, Wohnen und Inklusion	Datum:	03.03.2026
		AZ:	

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Sozialausschuss	16.03.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	25.03.2026	öffentlich

Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels in der Stadt Bayreuth

Ein qualifizierter Mietspiegel trat erstmalig zum 01.05.2022 für die Stadt Bayreuth in Kraft und wurde im Jahr 2024 per Verbraucherpreisindex fortgeschrieben. Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel der Stadt Bayreuth gilt bis 30.04.2026 und muss nach vier Jahren neu erstellt werden (§ 558d Abs. 2 Satz 3 BGB).

Der Auftrag zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wurde, wie bei der Ersterstellung 2022, an die Firma „ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH“ aus Hamburg vergeben.

Die im Rahmen der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erhobenen Daten werden zudem für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendung für eine Unterkunft nach SGB II bzw. SGB XII („Schlüssiges Konzept“) genutzt.

Als Datenlage standen im Rahmen der Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels 2026 die Grundsteuerdatensätze in der Stadt Bayreuth und die Einwohnermeldedaten der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bayreuth zur Verfügung.

Ab September 2025 wurde eine umfangreiche Mieter- und Vermieterbefragung durchgeführt. Für die Auswertung konnten 1.300 Datensätze herangezogen werden.

Als Berechnungsgrundlage für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wurde das Berechnungsmodell „Regensburger Modell“ herangezogen. Das „Regensburger Modell“ ist eine anerkannte, statistische Regressionsmethode, die nach § 7 Mietspiegelverordnung zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln verwendet werden kann. Es dient dazu, die ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit von verschiedenen Wohnwertmerkmalen (Lage, Ausstattung, Größe, Baujahr) präzise zu schätzen.

Die Methode analysiert den Zusammenhang zwischen der Miethöhe und den wohnwertbeeinflussenden Merkmalen. In einem ersten Schritt wird die Basismiete berechnet. In einem weiteren Schritt erfolgt die Berechnung der gewichteten prozentualen Zu- und Abschläge.

Ein Zuschlag zur Berechnung der Miete nach dem qualifizierten Mietspiegel hinsichtlich des Merkmals „Wohnungsausstattung“ ergibt sich, wenn weniger als die Hälfte der ausgewerteten Wohnungen dieses Merkmal aufweisen; ein Abschlag errechnet sich entsprechend bei mehr als der Hälfte der Stichprobe.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mietspiegel keine Steuerungswirkung entfalten. Sie sorgen für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt und schaffen Rechtssicherheit. Sie dokumentieren die ortsübliche Vergleichsmiete für verschiedene Wohnungstypen und sind von großer praktischer Bedeutung für den Ausgleich zwischen Mietern und Vermietern.

Folgende Mitglieder des Arbeitskreises „Qualifizierter Mietspiegel“ haben der Neuaufstellung zugestimmt:

- Haus- und Grundbesitzerverein Bayreuth und Umgebung e.V.
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Bayreuth
- Gemeinnützige Bayreuther Wohnungsbaugesellschaft (GBW)
- Jobcenter Bayreuth Stadt
- Sozialreferentin der Stadtverwaltung
- Dienststellenleitung Amt für Soziales, Integration, Wohnen und Inklusion

Folgende Mitglieder des Arbeitskreises „Qualifizierter Mietspiegel“ haben der Neuaufstellung nicht zugestimmt:

- Wohnungsbau und Wohnungsfürsorgegesellschaft der Stadt Bayreuth mbH (GEWOG)
- Mieterverein Bayreuth und Umgebung e.V.
- Bauverein Bayreuth eG

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein ja

Auswirkungen auf Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel	
I. Das Vorhaben hat eine Auswirkung auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel:	II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Ja, negativ	<input type="checkbox"/> Nein
<input checked="" type="checkbox"/> Nein, keine Auswirkung	

Vorschlag der Verwaltung zum Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht der Verwaltung und dem Gutachten des Sozialausschusses vom 16.03.2026 und beschließt den neuerstellten qualifizierten Mietspiegel ab dem 01.05.2026 entsprechend der Mietspiegelbroschüre, die einen wesentlichen Bestandteil des Beschlusses bildet.