NEITZELCONSULTANTS

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadtgemeinde Bremen 2026

Bericht über die Fortschreibung

vorgelegt von:

Neitzel Consultants GmbH

Ihr Ansprechpartner:
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
Neitzel Consultants GmbH
Tel.: 023 02/8 89 45 04
E-Mail: Neitzel@neitzel-consultants.de

Witten, den 21. Dezember 2025

Inhalt

1. Einleitung und Vorbemerkungen 4
2. Vorgehensweise bei der Fortschreibung des Mietspiegels 5
   2.1 Grundlagen der Indexfortschreibung 5
   2.2 Ermittlung der Veränderung des Preisindex 6
   2.3 Anpassung der Betragsangaben im Mietspiegel 8
3. Weitere Veränderungen im Textteil 10
4. Prüfung und Anpassung der Lagebewertung 11
5. Laufzeit des fortgeschriebenen Mietspiegels 11

1. Einleitung und Vorbemerkungen

Der qualifizierte Mietspiegel ist als Instrument im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 entstanden und hat den Mietspiegel als Begründungsmittel in einem Mieterhöhungsverfahren und als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gestärkt. Liegt in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dies bestimmte Rechtsfolgen aus:

- Nach § 558 a Abs. 3 BGB hat der Vermieter – sofern ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung enthält – die Werte dieses Mietspiegels dem Mieter mitzuteilen, auch wenn er das Zustimmungsverlangen auf ein anderes Begründungsmittel stützt (Hinweisfunktion).
- Nach § 558 d Abs. 3 BGB begründet der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete richtig wiedergibt (Vermutungswirkung). In einem eventuell erforderlich werdenden gerichtlichen Zustimmungsprozess kann diese Vermutung von den Parteien widerlegt werden.

Gemessen an diesen Rechtsfolgen hat der Gesetzgeber höhere Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel gestellt als an einfache Mietspiegel, die als Begründungsmittel verwendet werden können, aber für die keine besonderen Anforderungen an die Datengrundlagen und die Erstellung bestehen.

Als grundlegende Voraussetzungen dafür, dass ein Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel anzusehen ist, sind folgende Bedingungen zu erfüllen (§ 558d Abs. 1 BGB):

- Die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels.
- Die Anerkennung des Mietspiegels durch die Gemeinde oder durch Interessenvertreter der Mieter und der Vermieter.

Der Mietspiegel für die Stadtgemeinde Bremen 2026 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessensvertretern der Mietenden und der Vermietenden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen von repräsentativen Befragungen bei Vermietenden und Mietenden zum Stand 1. März 2023 ermittelt. Die für die Erstellung des Mietspiegels erforderlichen Aufgaben wurden ab dem 1. April 2023 wesentlich im Unterauftrag von Neitzel Consultants GmbH übernommen.

Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe von schriftlichen und Online-gestützten Fragebögen bei Vermietenden und Mietenden sowie mittels Datenträgeraustausch bei gewerblich tätigen, größeren bzw. institutionellen Vermietenden erhoben.

Nach § 558d Abs. 2 BGB behält ein qualifizierter Mietspiegel seinen Qualifizierungsvermerk nur, wenn er nach Ablauf von zwei Jahren an die aktuelle Marktentwicklung angepasst wird. Das Gesetz verweist auf zwei zulässige Verfahren, die gleichrangig nebeneinanderstehen:

- Eine Fortschreibung mittels Stichprobe.
- Eine Fortschreibung anhand der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland als Referenzindex (Verbraucherpreisindex für Deutschland).

Die Stadtgemeinde Bremen hat sich dafür entschieden, den Bremer Mietspiegel auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex für Deutschland fortzuschreiben. In den folgenden Kapiteln wird die Vorgehensweise bei der index-gestützten Fortschreibung dargestellt und entsprechend den Anforderungen dokumentiert.

2. Vorgehensweise bei der Fortschreibung des Mietspiegels

2.1 Grundlagen der Indexfortschreibung

Nach § 558d Abs. 2 BGB kommt für eine Fortschreibung nur die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland) in Betracht. Es ist nicht zulässig, einen anderen, regelmäßig veröffentlichten Preisindex heranzuziehen (bspw. den Mietenindex), auch wenn dieser die Marktentwicklung in einer Gemeinde zutreffender widerspiegeln würde.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels der Stadtgemeinde Bremen wird daher der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland verwendet, der den im Gesetz genannten Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland abgelöst hat.

Die Fortschreibung mittels Index geschieht durch einfache Multiplikation mit dem Faktor, der sich aus der Veränderung des Verbraucherpreisindexes seit dem Erhebungsstichtag/-monat bis zum Stichtag der Anpassung berechnen lässt.

Der Ersteller eines Mietspiegels kann für die Fortschreibung keinen beliebigen, vor dem Veröffentlichungstermin liegenden Indexstand verwenden. Es ist ein Zwei-Jahres-Zeitraum beginnend mit Erhebungsstichtag bzw. -monat zu verwenden, um die Preissteigerungsrate zu ermitteln.[1]

[1] Vgl. § 558d Abs. 2 Satz 4 BGB und Börstinghaus, Ulf (2023): Mietspiegelrecht, Kommentar, S. 184, Rd. 46 zu § 558d BGB.

2.2 Ermittlung der Veränderung des Preisindex

Zur Ermittlung der Veränderung des Preisindex für die Fortschreibung des Mietspiegels wurde zunächst der Zeitraum bestimmt, für den die Veränderung berechnet werden soll.

Die Daten für die Erstellung des Mietspiegels der Stadtgemeinde Bremen 2024 wurden mit dem Stichmonat März 2023 erhoben. Der Mietspiegel trat zum 1. Januar 2024 in Kraft.

Als Ausgangspunkt für die Berechnung der Fortschreibung wurde der Erhebungsstichmonat März 2023 entsprechend § 558d Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit Satz 4 BGB festgelegt. Die Datengrundlage bzw. die daraus abgeleiteten und im Mietspiegel dokumentierten Mieten werden ohne zeitliche Lücke unmittelbar fortgeschrieben. Als Endtermin für die Berechnung wurde der Indexstand März 2025 verwendet, damit exakt der Zwei-Jahres-Zeitraum abgebildet wird.

Aus der folgenden Tabelle zur Entwicklung des Verbraucherpreisindexes für Deutschland können die Stände zum Anfangs- (März 2023) und Endzeitpunkt (März 2025) für die Berechnung entnommen werden:

Tab. 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland

Verbraucherpreisindex für Deutschland (2020=100)			
Monat	**Indexstand**	**Monat**	**Indexstand**
Februar 2023	115,2	März 2024	118,6
März 2023	116,1	April 2024	119,2
April 2023	116,6	Mai 2024	119,3
Mai 2023	116,5	Juni 2024	119,4
Juni 2023	116,8	Juli 2024	119,8
Juli 2023	117,1	August 2024	119,7
August 2023	117,5	September 2024	119,7
September 2023	117,8	Oktober 2024	120,2
Oktober 2023	117,8	November 2024	119,9
November 2023	117,3	Dezember 2024	120,5
Dezember 2023	117,4	Januar 2025	120,3
Januar 2024	117,6	Februar 2025	120,8
Februar 2024	118,1	März 2025	121,2

Quelle: Eigene Darstellung nach: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2025, Indexstand: 2020 = 100. Tabellencode 61111-0002.

Die relevanten Indexstände lauten:

März 2023: Indexstand 116,1 Punkte,

März 2025: Indexstand 121,2 Punkte.

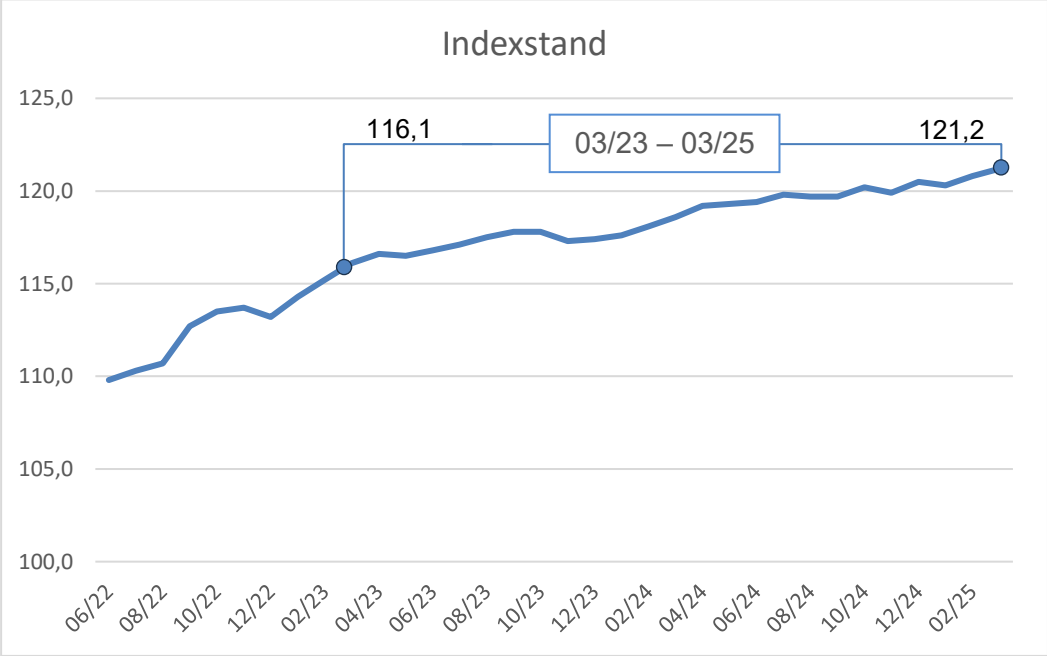
Der Fortschreibungsfaktor für den Betrachtungszeitraum errechnet sich anhand folgender Formel (Anpassungsformel):

$$\frac{\text{Indexstand März 2025}}{\text{Indexstand März 2023}} = \frac{121{,}2}{116{,}1} \approx 1{,}04392765 \ldots$$

Die Veränderung im Betrachtungszeitraum von März 2023 bis März 2025 beläuft sich gerundet auf 1,04393 also 4,39 Prozent. Das entspricht einer Steigerung von ca. 2,17 Prozent per annum (geometrisches Mittel des Fortschreibungsfaktors über zwei Jahre).

Die Veränderung des Verbraucherpreisindexes im Zeitablauf wird mit der folgenden Grafik veranschaulicht:

Abb. 1: Veränderung des Verbraucherpreisindex



Quelle: Eigene Darstellung nach: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2025, Indexstand: 2020 = 100, Tabellencode 61111-0002.

Für die Fortschreibung wurde der Faktor 121,2/116,1 auf alle im Mietspiegel ausgewiesenen Betragsangaben angewendet und das Ergebnis danach kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

2.3 Anpassung der Betragsangaben im Mietspiegel

Der Mietspiegel der Stadtgemeinde Bremen enthält eine Grundtabelle mit einer Euro-Angabe je m²-Wohnfläche als Basismiete. Auf den aus der Grundtabelle entnommenen Wert können prozentuale Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale angewendet werden.

Im Bremer Mietspiegel wird daher nur die in der Grundtabelle ausgewiesene Basismiete anhand der Indexveränderung angepasst. Eine Anpassung der prozentualen Zu- und Abschläge ist nicht erforderlich.

Die folgenden Tabellen zeigen die bisherigen Basiswerte aus der Grundtabelle des Bremer Mietspiegels 2024 (Tab. 2) sowie die neuen Basiswerte des Bremer Mietspiegels 2026 nach index-gestützter Fortschreibung (Tab. 3):

Tab. 2: Mietspiegel-Grundtabelle 2024

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Wohnfläche m²	Basismiete €/m²	Wohnfläche m²	Basismiete €/m²	Wohnfläche m²	Basismiete €/m²	Wohnfläche m²	Basismiete €/m²
20	9,12	**51**	6,56	**82**	5,93	**113**	5,65
21	8,92	**52**	6,52	**83**	5,92	**114**	5,64
22	8,74	**53**	6,49	**84**	5,91	**115**	5,63
23	8,57	**54**	6,46	**85**	5,89	**116**	5,63
24	8,42	**55**	6,44	**86**	5,88	**117**	5,62
25	8,28	**56**	6,41	**87**	5,87	**118**	5,62
26	8,15	**57**	6,38	**88**	5,86	**119**	5,61
27	8,03	**58**	6,36	**89**	5,85	**120**	5,60
28	7,92	**59**	6,33	**90**	5,84	**121**	5,60
29	7,81	**60**	6,31	**91**	5,83	**122**	5,59
30	7,71	**61**	6,28	**92**	5,82	**123**	5,59
31	7,62	**62**	6,26	**93**	5,81	**124**	5,58
32	7,54	**63**	6,24	**94**	5,80	**125**	5,58
33	7,46	**64**	6,22	**95**	5,79	**126**	5,57
34	7,38	**65**	6,20	**96**	5,78	**127**	5,57
35	7,31	**66**	6,18	**97**	5,77	**128**	5,56
36	7,25	**67**	6,16	**98**	5,76	**129**	5,55
37	7,18	**68**	6,14	**99**	5,75	**130**	5,55
38	7,12	**69**	6,12	**100**	5,74	**131**	5,54

Wohnfläche m²	Basismiete €/m²	Wohnfläche m²	Basismiete €/m²	Wohnfläche m²	Basismiete €/m²	Wohnfläche m²	Basismiete €/m²
39	7,07	**70**	6,11	**101**	5,74	**132**	5,54
40	7,01	**71**	6,09	**102**	5,73	**133**	5,54
41	6,96	**72**	6,07	**103**	5,72	**134**	5,53
42	6,91	**73**	6,06	**104**	5,71	**135**	5,53
43	6,86	**74**	6,04	**105**	5,70	**136**	5,52
44	6,82	**75**	6,03	**106**	5,70	**137**	5,52
45	6,78	**76**	6,01	**107**	5,69	**138**	5,51
46	6,74	**77**	6,00	**108**	5,68	**139**	5,51
47	6,70	**78**	5,98	**109**	5,67	**140**	5,50
48	6,66	**79**	5,97	**110**	5,67		
49	6,62	**80**	5,96	**111**	5,66		
50	6,59	**81**	5,94	**112**	5,65		

Tab. 3: Mietspiegel-Grundtabelle 2026 – index-gestützte Fortschreibung

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Wohnfläche m²	Basismiete €/m²	Wohnfläche m²	Basismiete €/m²	Wohnfläche m²	Basismiete €/m²	Wohnfläche m²	Basismiete €/m²
20	9,52	**51**	6,84	**82**	6,19	**113**	5,90
21	9,31	**52**	6,81	**83**	6,18	**114**	5,89
22	9,12	**53**	6,78	**84**	6,16	**115**	5,88
23	8,95	**54**	6,75	**85**	6,15	**116**	5,88
24	8,79	**55**	6,72	**86**	6,14	**117**	5,87
25	8,64	**56**	6,69	**87**	6,13	**118**	5,86
26	8,51	**57**	6,66	**88**	6,12	**119**	5,86
27	8,38	**58**	6,64	**89**	6,11	**120**	5,85
28	8,26	**59**	6,61	**90**	6,09	**121**	5,84
29	8,15	**60**	6,58	**91**	6,08	**122**	5,84
30	8,05	**61**	6,56	**92**	6,07	**123**	5,83
31	7,96	**62**	6,54	**93**	6,06	**124**	5,83
32	7,87	**63**	6,51	**94**	6,05	**125**	5,82

Wohnfläche m²	Basismiete €/m²	Wohnfläche m²	Basismiete €/m²	Wohnfläche m²	Basismiete €/m²	Wohnfläche m²	Basismiete €/m²
33	7,79	**64**	6,49	**95**	6,04	**126**	5,82
34	7,71	**65**	6,47	**96**	6,03	**127**	5,81
35	7,63	**66**	6,45	**97**	6,02	**128**	5,80
36	7,56	**67**	6,43	**98**	6,02	**129**	5,80
37	7,50	**68**	6,41	**99**	6,01	**130**	5,79
38	7,44	**69**	6,39	**100**	6,00	**131**	5,79
39	7,38	**70**	6,37	**101**	5,99	**132**	5,78
40	7,32	**71**	6,36	**102**	5,98	**133**	5,78
41	7,27	**72**	6,34	**103**	5,97	**134**	5,77
42	7,21	**73**	6,32	**104**	5,96	**135**	5,77
43	7,17	**74**	6,31	**105**	5,96	**136**	5,76
44	7,12	**75**	6,29	**106**	5,95	**137**	5,76
45	7,07	**76**	6,28	**107**	5,94	**138**	5,75
46	7,03	**77**	6,26	**108**	5,93	**139**	5,75
47	6,99	**78**	6,25	**109**	5,92	**140**	5,75
48	6,95	**79**	6,23	**110**	5,92		
49	6,91	**80**	6,22	**111**	5,91		
50	6,88	**81**	6,20	**112**	5,90		

3. Weitere Veränderungen im Textteil

Im Textteil des Mietspiegels wurden die Datumsangaben zum Stand des Mietspiegels und zur Laufzeit aktualisiert. Darüber hinaus wurden in den Vorbemerkungen Hinweise auf die index-gestützte Fortschreibung aufgenommen.

Zudem wurden redaktionelle Änderungen insbesondere an mehreren Ausstattungsmerkmalen vorgenommen, die der besseren Erläuterung und Klarstellung dienten:

- Bei dem Merkmal „Dusche vorhanden“ wurde der Hinweis „(mit eigener Duschtasse)“ ergänzt.
- Bei den Merkmalen „Wärmeschutzverglasung“ und „höherwertige Wärmeschutzverglasung“ wurde die „und“-Verknüpfung durch eine „oder“-Verknüpfung ersetzt.

- Bei dem Merkmal „Boiler (Strom)“ wurde der erläuternde Text „Ein Boiler ist ein Gerät zur Erwärmung und Speicherung von Wasser mit einem Fassungsvolumen von 5 l (Einsatz in Küche, WC) bis zu 150 l (Einsatz in Badezimmern). In Küchen werden häufig Handventil-Boiler eingesetzt (siehe Merkmal „kein fließendes Wasser in der Küche“)“ ergänzt.
- Bei dem Merkmal „Kein fließendes Warmwasser in der Küche“ wurde der erläuternde Text „oder ein Untertischgerät“ ergänzt.

Das Deckblatt und Angaben im Vorwort wurden im weiteren Prozess zur Vorbereitung der Anerkennung und der Veröffentlichung von der Stadtgemeinde Bremen geändert.

4. Prüfung und Anpassung der Lagebewertung

Eine Prüfung der Lagebewertung findet nur im Rahmen einer Haupterhebung statt. Eine Anpassung der Lagebewertung ist nicht erforderlich.

5. Laufzeit des fortgeschriebenen Mietspiegels

Der fortgeschriebene Mietspiegel für die Stadtgemeinde Bremen hat eine Laufzeit von zwei Jahren vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2027.