

Bielefelder Mietspiegel 2026

Dokumentation

Kontakt:

Thorsten Hühn
T +49 40 280 810 17
thorsten.huehn@
mobility.iges.com

IGES Mobility GmbH

Eifflerstraße 43
22769 Hamburg
mobility.iges.com

Dokumentation
für die Stadt Bielefeld
Hamburg, Juni 2026

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels	5
1.2	Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels	6
2.	Arbeitskreis Mietspiegel	7
3.	Datenschutz	8
4.	Wohnwertmerkmale im Mietrecht	10
4.1	Art des Mietobjekts	10
4.2	Größe	11
4.3	Ausstattung	11
4.4	Beschaffenheit	12
4.5	Lage des Mietobjekts	13
5.	Datenerhebung	14
5.1	Grundgesamtheit und Stichprobe	14
5.2	Erhebungsunterlagen	16
5.3	Durchführung der Datenerhebung	16
5.3.1	Online-First	16
5.3.2	Erinnerungsschreiben	17
5.4	Rücklauf der Datenerhebung	17
5.4.1	Datenrücklauf auf Objektebene	17
5.4.2	Datenrücklauf auf Wohnungsebene	19
6.	Datenauswertung	21
6.1	Gewichtung nach Eigentümergruppen	21
6.2	Struktur der Erhebungsdaten	23
6.2.1	Baualter	23
6.2.2	Wohnlage	24
6.2.3	Durchschnittliche Miete	25
6.3	Berechnung der Mietkennwerte	25
6.3.1	Regressionsmodell erste Stufe - Wohnfläche	26
6.3.2	Regressionsmodell zweite Stufe – Baualter und Wohnlage	27
6.4	Mietpreisspanne	29
6.5	Mietspiegeltabellen	31
6.6	Sonderanalyse Ein- und Zweifamilienhäuser	34
7.	Anlagen: Erhebungsunterlagen	35

Tabellen

Tabelle 1:	Bereinigung der Grundgesamtheit	15
Tabelle 2:	Datenrücklauf auf Objektebene	18
Tabelle 3:	Ausfall Hotline und Mail	18
Tabelle 4:	Ausfall auf Wohnungseben – erfasste Daten	20
Tabelle 5:	Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld 2025	22
Tabelle 6:	Gewichtungskoeffizienten Mehrfamilienhäuser	23
Tabelle 7:	Gewichtungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhäuser	23
Tabelle 8:	Verteilung der bereinigten Nettostichprobe nach Baualter	24
Tabelle 9:	Verteilung der bereinigten Nettostichprobe nach Wohnlage	24
Tabelle 10:	Regressionsmodell der Ab- und Zuschlagsmerkmale (zweite Stufe)	28
Tabelle 11:	Mietspiegeltabelle Bielfeld 2026 – normale Wohnlage	32
Tabelle 12:	Mietspiegeltabelle Bielfeld 2026 – gute Wohnlage	33

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral und beziehen sich auf Angehörige aller Geschlechter.

1. Vorbemerkungen

Der vorliegende qualifizierte Bielefelder Mietspiegel 2026 wurde im Auftrag des Bauamts – Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht der Stadt Bielefeld (Koordinationsstelle) und dem Arbeitskreis Mietspiegel (Mietspiegelersteller, siehe Kapitel 2) – durch die IGES Mobility GmbH, Hamburg erstellt. Der Bielefelder Mietspiegel 2026 ist, wie seine Vorgänger, ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Der Bielefelder Mietspiegel wurde durch die Vertreter des Arbeitskreises Mietspiegel (Mietspiegelersteller) anerkannt, der aufgrund seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des BGB für die Anerkennung entspricht. An der Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Bielefeld waren mehrere Akteure beteiligt, die die einzelnen Arbeitsschritte bearbeitet haben. Die Stichprobenziehung und die Datenerhebung erfolgten durch die Stadt Bielefeld. Das Institut IGES Mobility führte die statistische Auswertung und fachliche Beratung durch, die als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Bielefelder Mietspiegel ausgewiesenen Mietkennwerte durch den Arbeitskreis Mietspiegel dienen.

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung für die Stadt Bielefeld, da für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern die Mietspiegelerstellung Pflicht wurde (§ 558c BGB, 2. Satz).

1.1 Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Bielefeld am 1. Februar 2026, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB (Betriebskostenänderung). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren des Vermieters gerechtfertigt ist.

1.2 Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Informationsbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dies besondere Rechtsfolgen aus:

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn sich die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).

In einem gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Dieser Methodenbericht entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel. Er enthält Erläuterungen und Darstellungen der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels angewendet wurden.

2. Arbeitskreis Mietspiegel

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. In diesem wirkten außer den Vertretern von IGES Mobility Vertreter folgender Organisationen mit:

- ◆ Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Bielefeld e. V.,
- ◆ Immobilienverband Deutschland IVD West e. V.,
- ◆ Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e. V.,
- ◆ Wohnungswirtschaft OWL,
- ◆ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld,
- ◆ Stadt Bielefeld – Bauamt.

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von Vertretern des Bauamtes der Stadt Bielefeld geleitet.

Der Bielefelder Mietspiegel 2026 wurde von allen Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel am 27. Mai 2026 anerkannt.

3. Datenschutz

Die Datenschutzbestimmungen wurden von IGES Mobility bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bielefeld strikt eingehalten und in einem Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung (AV-Vertrag) festgelegt, welcher mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Bielefeld abgestimmt wurde. Die Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG neu) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 12. Februar 2026 zwischen der Stadt Bielefeld, vertreten durch den Teamleiter des Teams Wohnungswesen im Bauamt, und der IGES Mobility GmbH, vertreten durch den Bereichsleiter Wohnen, wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von IGES Mobility und der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im AV-Vertrag wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende, beschrieben. Des Weiteren sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die von IGES Mobility garantiert werden. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeiter von IGES Mobility sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von IGES Mobility durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- ◆ Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte ausschließlich durch die mit der Erstellung des Mietspiegels der Stadt Bielefeld betrauten Mitarbeiter durch definierte Benutzerrechte.
- ◆ Bei IGES Mobility erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- ◆ Die zur Identifizierung der Befragten generierte Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht, und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragten Personen.
- ◆ Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei auf Basis einer objektbezogenen Eigentümer- bzw. Vermieterdatei sowie die Stichprobenziehung wurde von der Statistikstelle der Stadt Bielefeld vorgenommen. Diese abgeschottete Statistik-

stelle definiert sich über eine eindeutige und nachvollziehbare Trennung von anderen Verwaltungsstellen unter anderem nach § 32 Abs. 2 des Datenschutzgesetzes NRW. Die abgeschottete Statistikstelle der Stadt Bielefeld erfüllt alle Voraussetzungen für die Wahrung der statistischen Geheimhaltung.

Der Versand der Erhebungsunterlagen wurde unter Zuhilfenahme eines externen Dienstleisters durch die Verwaltung der Stadt Bielefeld durchgeführt.

Für die Zuspiegelung der Wohnlage zu den objektspezifischen Daten und für die Durchführung einer Nachfassaktion waren die Fragebogen mit einer Kennnummer versehen. IGES Mobility hatte in keiner Phase Zugriff auf die personenbezogenen Daten der befragten Eigentümer, lediglich die Kennnummern waren bekannt. Für die Zuspiegelung der Wohnlage an die von IGES Mobility erfassten Erhebungsunterlagen, wurde eine Schlüsseldatei mit der Kennnummer und der zugehörigen Wohnlage von der Stadt Bielefeld an IGES Mobility übersendet.

4. Wohnwertmerkmale im Mietrecht

Die im BGB genannten Wohnwertmerkmale dienen als Grundraster für den Mietspiegel Bielefeld.

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundannahme, dass für einigermäßen gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Dieses System gibt Vermietern den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mietern soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit dem 01.09.2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage¹.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt².

4.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel Bielefeld gilt für abgeschlossene frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dazu zählen sowohl Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-, Souterrain- und Maisonettewohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen vermietete Einzelzimmer (z. B. Zimmer innerhalb einer Wohnung, Zimmer in einer Wohngemeinschaft) sowie Wohnungen/Häuser mit unter 20 m² oder über 250 m² Wohnfläche. Weiterhin ausgeschlossen sind möblierte oder teilmöblierte Wohnungen sowie Wohnungen, für die mehrere Mietverträge bestehen. Die Wohnungen müssen zudem über ein Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung verfügen.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern er ist auch bereits bei der Datenerhebung so weit wie möglich zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

¹ Seit einer Entscheidung des OLG Hamm (zit. in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1983, S. 108) wird allgemein die Auffassung vertreten, dass die genannten fünf Merkmale als abschließende Liste zu interpretieren sind, also keine weiteren Merkmale zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen (z. B. Vermietungsdauer, Art des Vermieters). Vgl. Börstinghaus/Clar: Mietspiegel. Beck-Verlag München 1997, Rdn 170f.

² Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 82 ff.

4.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Die Wohnungsgröße umfasst dabei die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung wie z. B. Keller, Waschküche oder Garage.

In Mietspiegel Bielefeld werden auf Basis der Analyseergebnisse zehn Größenklassen abgebildet:

- ◆ 25 m² bis 40 m²
- ◆ über 40 m² bis 50 m²
- ◆ über 50 m² bis 60 m²
- ◆ über 60 m² bis 70 m²
- ◆ über 70 m² bis 80 m²
- ◆ über 80 m² bis 90 m²
- ◆ über 90 m² bis 100 m²
- ◆ über 100 m² bis 110 m²
- ◆ über 110 m² bis 120 m²
- ◆ über 120 m² bis 250 m²

4.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung in den Mietspiegeln ist die von den Vermietern gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung.

Entsprechend der Abstimmung im Arbeitskreis erfolgt die Ausweisung im Bielefelder Mietspiegel nur für Wohnungen, die ein vermierterseitig gestelltes Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung aufweisen. Wohnungen mit einer Minderausstattung werden nicht im Mietspiegel ausgewiesen, auch nicht über einen Abschlag.

Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

- ◆ **Ausstattungsmerkmal Bad:**
Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne und/oder Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist.
 - ◆ **Ausstattungsmerkmal Innen-WC:**
Unter einem Innen-WC ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen und/oder das WC ist ein Bestandteil des Badezimmers.
-

- ◆ **Ausstattungsmerkmal Sammelheizung:**

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Zusätzliche vom Vermietenden gestellte Ausstattungsmerkmale finden im Bielefelder Mietspiegel in der Preisspanne Berücksichtigung.

4.4 Beschaffenheit

In vielen Mietspiegeln wird das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ zumeist über den Indikator Baualter abgebildet. Grundsätzlich ist mit diesem Merkmal *„... der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile sowie Art und Gestaltung der Umgebung gemeint sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad“*³. Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss des mietpreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ über das Baualter im qualifizierten Mietspiegel Bielefeld 2026 berücksichtigt. Die Baualtersklasseneinteilung wurde im Arbeitskreis diskutiert und nachfolgend festgelegt.

Daraus ergeben sich im Bielefelder Mietspiegel 2026 neun Baualtersklassen:

- ◆ bis 1918
- ◆ 1919 bis 1949
- ◆ 1950 bis 1960
- ◆ 1961 bis 1977
- ◆ 1978 bis 1994
- ◆ 1995 bis 2001
- ◆ 2002 bis 2010
- ◆ 2011 bis 2021
- ◆ 2022 bis 2025

³ Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 132.

4.5 Lage des Mietobjekts

Mit der Lage des Mietobjekts ist nach herrschender Meinung sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Gemeinde gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der Gemeinde erfasst, da die Lage im Haus – wenn überhaupt – nur für bestimmte Sondergruppen wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen mittels Zu- oder Abschlägen auf die Mietspiegelwerte berücksichtigt wird, d. h. der Mietspiegel repräsentiert grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wird im Mietspiegel Bielefeld 2026 die normale und gute Wohnlage in separaten Tabellen berücksichtigt. Die einfache und sehr gute Wohnlage finden im Bielefelder Mietspiegel in der Preisspanne Berücksichtigung.

Die im Mietspiegel Bielefeld berücksichtigte Wohnlage basiert auf einer gesonderten statistischen Analyse entsprechend den Vorgaben von § 19 der Mietspiegelverordnung und liegt adressscharf für das Stadtgebiet vor. Der Methodenbericht ist unter www.bielefeld.de/mietspiegel abrufbar.

5. Datenerhebung

Die Datenerhebung wurde von der Stadt Bielefeld durchgeführt und betreut. Die Fragebogen wurden von den Befragten an die Stadt zurückgesendet, die diese an IGES Mobility weiter gereicht hat. Dort wurden die Erhebungsbogen erfasst und mit den Daten der Online-Befragung zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst. Die Daten der befragten institutionellen Großvermieter wurden durch die Stadt Bielefeld gesammelt und IGES Mobility übersendet.

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Als Grundlage für die Stichprobenziehung wurde die Grundsteuerdatei verwendet, die mit Daten aus der Einwohnermeldedatei ergänzt wurde. Datenschutzrechtliche Anforderungen gelten auch, wenn die Datenquelle nicht vollständig, sondern nur zum Teil genutzt wird. Dieser Aspekt ist wichtig, weil die Statistikstelle der Stadt Bielefeld nicht in vollem Umfang auf die Datengrundlage zugegriffen hat. Es war lediglich erforderlich, Informationen über die Anschrift des betreffenden Gebäudes, den Objekttyp (soweit dies aus der Datengrundlage hervorging) sowie Namen und Anschrift des Eigentümers zu ermitteln.

Weitere Angaben, die in der Datengrundlage zum Zweck der ordnungsgemäßen Erhebung der Grundsteuer gespeichert sind, wurden weder ausgetauscht noch eingesehen. Sie waren für die Stichprobenziehung nicht erforderlich und damit nicht Gegenstand des Zugriffs. Der Datenabzug zu den Grundstückseigentümern erfolgte durch das Amt für Finanzen am 10.11.2025 und wurde dann zur weiteren Verarbeitung an die Statistikstelle weitergeleitet.

Die Ausgangs-Grundgesamtheit enthielt 101.761 Objekte (vgl. Tabelle 1), davon ließen sich durch die Statistikstelle 91.842 Objekte als Objekte an bewohnten Anschriften bzw. Objektadressen ermitteln. 91.679 dieser Objekte konnte eine Eigentümeradresse und mindestens ein Straßename oder -schlüssel zugeordnet werden. Da ein Mietspiegel nur für freifinanzierte Wohneinheiten gilt, wurden 1.516 Objekte mit laufenden Förderungen oder Bindungen aus der Grundgesamtheit ausgeschlossen.

Danach wurden 432 Objekte ausgesondert, deren Eigentümer Anschriften im Ausland aufwiesen. 1.387 Objekte ohne Wohnnutzung (z.B. landwirtschaftliche Nutzung, unbebaut, Geschäft, Gewerbe, Flurstück, Forstwirtschaft usw. soweit eindeutig) wurden anschließend entfernt.

Schließlich wurden insgesamt 46.476 Objekte ausgesondert, bei denen nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit von vermieteten Wohneinheiten ausgegangen werden konnte, 210 selbstgenutzte Einfamilienhäuser, 104 Objekte mit nur einem Bewohner sowie 869 Objekte mit nicht relevanter Grundstücksart und 79 mit nicht relevantem Besitzverhältnis. 245 Dopplungen von Namen und Anschrift des Besitzers sowie Lage des Objekts wurden danach ausgesondert.

Aus der verbleibenden Menge von 40.361 Objekten im Eigentum von privaten (Einzel-) Eigentümern wurde schließlich durch die Statistikstelle eine 7.500 Elemente umfassende Zufallsstichprobe gezogen.

Tabelle 1: Bereinigung der Grundgesamtheit

	Anzahl vorhandene Objekte	Anzahl ausgesonderte Objekte
0. Grundgesamtheit ohne Bereinigung:	101.761	
1. davon mit bewohnter Objektadresse	91.842	9.919
2. davon mit vorhandener Objektadresse der Eigentümer und mindestens Straßename/oder -Schlüssel des Objektes	91.679	163
3. davon ohne geförderte Anschriften nach Bestandsliste Sozialwohnungen	90.163	1.516
4. davon ohne Eigentümer mit Anschrift im Ausland	89.731	432
5. davon ohne Objekte bzw. Teilobjekte mit auffindbaren Hinweisen auf nicht miet-spiegelrelevante Nutzung (z.B. Landwirtschaft, unbebaut, Geschäft, Gewerbe, Flurstück, Forstwirtschaft usw. soweit eindeutig)	88.344	1.387
6. davon ohne selbstgenutzte Eigentumswohnungen/Teileigentum, wenn Besitzer nur ein Objekt an Adresse besitzt	41.868	46.476
7. davon ohne selbstgenutzte Einfamilienhäuser	41.658	210
8. davon ohne selbstgenutzte Objekte mit nur einem Bewohner	41.554	104
9. davon nur mit relevanter Grundstücksart	40.685	869
10. davon nur mit relevantem Besitzverhältnis	40.606	79
11. davon ohne Dopplungen von "Name und Anschrift des Besitzers + Lage"	40.361	245
12. davon Zufallsstichprobe ohne weitere Schichtung	7.500	

Quelle: Stadt Bielefeld

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den privaten Vermietern von Wohnraum in der Stadt Bielefeld wurden von der Stadt Bielefeld in Zusammenarbeit mit der IGES Mobility Erhebungsunterlagen entworfen, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden aus einem/einer

- ◆ Anschreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Bielefeld,
- ◆ Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung,
- ◆ Freiumschlag für die Rücksendung,
- ◆ Online-Version des Fragebogens,
- ◆ Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermieter,
- ◆ Erinnerungsschreiben.

Das Anschreiben, der Fragebogen und das Erinnerungsschreiben sind im Anhang beigefügt. Bei den Online-Versionen sowie der Excel-Tabelle handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen der Papierfragebogen.

5.3 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte in zwei zeitlich parallel verlaufenden Schritten:

- ◆ Einerseits wurden die 6.757 zufällig ausgewählten, privaten (Einzel-)Eigentümer mittels eines Papierfragebogens um Angaben zu ihren Wohnungen gebeten.
- ◆ Gleichzeitig wurden die gewerblichen Vermieter mittels eines Excel-basierten Fragebogens um Angaben zu ihrem in der Stichprobe befindlichen 743 Objekten innerhalb Bielefelds gebeten.

Beiden Befragungsgruppen wurden dieselben Fragen zu ihren jeweiligen Objekten bzw. Wohneinheiten gestellt. In beiden Fällen erfolgten explizite Hinweise zur Teilnahmeverpflichtung an der Erhebung und zum datenschutzrechtlich konformen Umgang mit den erteilten Angaben.

5.3.1 Online-First

Die Stadt Bielefeld wählte für die Befragung die „online-first“-Strategie. Damit wurden die Fragebogen im ersten Schritt nur digital zur Verfügung gestellt. Die Befragten konnten ihre Daten direkt in das Online-Befragungstool eingeben. Die privaten (Einzel-)Eigentümer erhielten ein Schreiben mit den personalisierten Online-Zugangsdaten.

Vorteile der „online-first“-Strategie:

- ◆ Ressourcenschonung, da weniger Papier verbraucht wird und weniger Postlieferungen anfallen. Damit ist es auch eine kostengünstigere Variante.
- ◆ Die intuitive Nutzerführung und intelligente Filterführung erleichtern den Befragten das Ausfüllen.
- ◆ Die Fehlerquote wird verringert, da bereits bei der Dateneingabe auf Plausibilität geprüft wird.
- ◆ Die zeit- und kostenintensive manuelle Erfassung der Papierfragebögen ist stark reduziert.
- ◆ Die statistische Auswertung kann effizienter bearbeitet werden, denn Daten, die online eingehen, sind, verglichen mit Daten von Papierfragebögen, schneller aufzubereiten.

Die Versendung der Anschreiben an die privaten (Einzel-)Eigentümer erfolgte Anfang Februar 2026.

5.3.2 Erinnerungsschreiben

Mitte März 2026 wurden die 4.752 privaten (Einzel-)Eigentümer, die bis zu diesem Zeitpunkt keinerlei Reaktion auf die Befragung gezeigt hatten, nochmals schriftlich an die Befragung erinnert und erneut um Mitwirkung gebeten.

Dem Erinnerungsschreiben lag der Fragebogen bei, dort konnten die Eigentümer in einem Fragebogen Angaben für bis zu fünf Wohneinheiten des Gebäudes vornehmen. Für den Fall, dass das Zielobjekt über mehr als fünf Einheiten im Eigentum des angeschriebenen Eigentümers verfügte, konnten die Befragten bei IGES Mobility oder der Stadt Bielefeld einen Excel-basierten Fragebogen per E-Mail zur Verfügung gestellt bekommen.

Außerdem hatten die privaten Vermieter die Möglichkeit, die Daten weiterhin online einzugeben. Hierzu musste der im Anschreiben angegebene Link aufgerufen werden. Unter Angabe der Fragebogennummer konnten die Daten eingegeben werden.

5.4 Rücklauf der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte auf Ebene der Objekte bzw. der Kombination aus Objektadresse und Eigentümer, da in Wohneigentumsanlagen auch mehrere private (Einzel-)Eigentümer angeschrieben wurden.

5.4.1 Datenrücklauf auf Objektebene

Von den insgesamt 7.500 versendeten Objektadressen bzw. Befragungsfällen wurden zu 5.634 Objekten Informationen erfasst oder weiterführende Informationen

telefonisch, per E-Mail oder postalisch übermittelt (75 % der Stichprobe). Dabei wurden von den privaten (Einzel-)Eigentümern zu 4.934 Objekten und von den gewerblichen Vermietern zu 700 Objekten Informationen zurückgemeldet. Über das Online-Tool sind dabei von den privaten (Einzel-)Eigentümern rund 56 % der Datensätze eingegangen.

Tabelle 2: Datenrücklauf auf Objektebene

	Stichprobe	Rücklauf	Anteil an der Stichprobe
privaten (Einzel-)Eigentümer	6.757	4.934	73 %
gewerbliche Vermieter	743	700	94 %
Insgesamt	7.500	5.634	75 %

Daneben konnten 176 Briefe nicht an die privaten (Einzel-)Eigentümer zugestellt werden.

Während der Datenerhebung konnten die privaten (Einzel-)Eigentümer sich bei der Hotline oder Funktions-Mail melden und ihre Ausfallgründe angeben. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ausfälle auf Objektebene differenziert nach den Ausfallgründen auf.

Tabelle 3: Ausfall Hotline und Mail

Ausfall – Gründe	389	100 %
Selbstnutzende/r Eigentümer/in	138	35 %
Freund/Angehöriger/Verwandschaft	57	15 %
Haus/Wohnung verkauft	37	10 %
Gewerbliche Nutzung / keine Wohnnutzung (z. B. Garage)	26	7 %
Gesundheitliche Gründe / Alter	19	5 %
Verstorben	18	5 %
Leerstand	17	4 %
Nicht im Stande (z. B. fehlende Unterlagen)	16	4 %
Restliche Filterfragen (möblierte Wohnung, Wohnheim, geförderte Wohnung)	11	3 %
Sonstige Gründe (z. B. verzogen, Verweigerung, Dublette)	45	12 %

Rund 35 % der Ausfälle (138 Stichprobenfälle) sind auf selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer zurückzuführen. Die zweithäufigsten Ausfälle beruhen auf der Vermietung oder Überlassung der Wohnung an Freund, Angehöriger oder die

Verwandtschaft (15 %) sowie der Verkauf des Hauses/der Wohnung in 37 Fällen (10 %).

5.4.2 Datenrücklauf auf Wohnungsebene

Die Daten aus den drei Erhebungswegen Online-Tool, Papierfragebogen und Exceltabellen wurden in einer Gesamttabelle zusammengefasst. Es erfolgte die EDV-basierte Prüfung auf Ebene der Wohnungen. Die digital gelieferten Daten wurden hierbei erstmals geprüft und der Ausfall ermittelt.

Insgesamt ergab sich auf Ebene der Wohnungen ein Rücklauf von 12.141 Datensätzen. Nach der Datenbereinigung standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bielefeld für 7.091 Wohnungen Daten zur Verfügung. Durch die Datenbereinigung wurden 5.050 Wohnungen aus der weiteren Datenauswertung ausgeschlossen.

Bei rund 44 % des Ausfalls handelt es sich um selbstnutzende Eigentümer oder Leerstand. Eine Differenzierung dieser Gruppe ist nicht möglich, da viele private (Einzel-)Eigentümer den Fragebogen nicht richtig ausgefüllt haben. Knapp ein Viertel der erfassten Daten musste aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen 6-Jahresregel bereinigt werden.

Daneben handelte es sich bei rund 10 % der erfassten Daten um Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhäusern, welche im qualifizierten Mietspiegel Bielefeld nicht berücksichtigt werden. Zu diesem Wohnungsbestand fand, wie auch bei den bisherigen Mietspiegeln, eine entsprechende Sonderauswertung statt.

Tabelle 4: Ausfall auf Wohnungseben – erfasste Daten

Ausfall – Gründe	5.050	100 %
Selbstnutzende/r Eigentümer/in oder Leerstand	2.203	43%
6-Jahresregel	1.200	24%
Ein-/Zweifamilienhäuser	501	10%
geförderte Wohnungen	235	5%
keine Nettokaltmiete vorhanden	181	3%
möbliert/teilmöblierte Wohnung	130	3%
gewerbliche Nutzung	121	2%
keine Wohnlage	108	2%
keine Mindestausstattung	130	3%
Freund/Angehöriger/Verwandtschaft	99	2%
keine Wohnfläche oder Baujahr angegeben	58	1%
Wohnung ohne eigenen Eingang	37	1%
Wohnheimwohnung	26	1%
keine Vertragsdaten	13	0%
gewerbliche Zwischenvermietung	8	0%

6. Datenauswertung

Nach der durchgeführten Datenbereinigung erfolgte die Datenauswertung der erhobenen Wohnungsdaten für den Bielefelder Mietspiegel 2026.

6.1 Gewichtung nach Eigentümergruppen

Das in der Stadt Bielefeld angewendete Erhebungsdesign umfasst in der Befragung alle Eigentümergruppen. Aufgrund der Teilnahmebereitschaft der unterschiedlichen Eigentümergruppen und des zu erwartenden unterschiedlichen Vermietungsverhaltens (z. B. Miethöhe und Mietänderungsverhalten) weicht die Eigentümerstruktur in den erhobenen Daten erheblich von der Eigentümerstruktur der Befragungsgrundgesamtheit ab. Um die sich daraus ergebenden Verzerrungen zu bereinigen, muss eine entsprechende Datengewichtung erfolgen.

Neben der Verschiebung der Eigentümerstruktur ergibt sich zusätzlich auch eine Strukturverschiebung auf Basis der Gebäudetypen, also nach den Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern.

Für die Ermittlung der Gewichtungskoeffizienten für die Herstellung der entsprechenden Strukturen im erhobenen Datensatz wurden von der Stadt Bielefeld Grundlagen zur Verfügung gestellt.

Die Tabelle 5 zeigt deutliche Unterschiede in der Eigentümerstruktur nach den Gebäudetypen auf. So sind rund 29 % des freifinanzierten Mietwohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern im Besitz der gewerblichen Großvermieter, während es bei den freifinanzierten Mietwohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern nur knapp 1 % sind. Hieraus wird deutlich, dass die Datengewichtung nicht auf den gesamten freifinanzierten Mietwohnungsbestand abgestellt werden darf.

Neben der Eigentümerstruktur nach den Gebäudetypen ist insbesondere das Vermietungsverhalten der unterschiedlichen Eigentümer entscheidend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Entsprechende Datengrundlagen für die Gewichtung stehen nicht zur Verfügung. Aus den zugänglichen öffentlichen Datengrundlagen kann nicht die Zahl der in den letzten sechs Jahren neu vermieteten Wohnungen oder die Zahl der Wohnungen, in denen in den letzten sechs Jahren die Miete geändert wurde, ermittelt werden. Die Gewichtung der erhobenen Wohnungsdaten erfolgt daher inklusive der Wohnungen, die gemäß der gesetzlichen Regelung, der sogenannten 6-Jahresregel, im Mietspiegel nicht berücksichtigt werden.

Tabelle 5: Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld 2025

Art der Wohneinheit	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen insgesamt
zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen	16.215	91.196	107.411
Mietwohnungen privater Eigentümer	16.065	60.771	76.836
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	150	30.425	30.575
preisgebundene Mietwohnungen 2025 (A/B/1./2./3. Förderweg)	31	12.003	12.034
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	26	4.747	4.773
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	5	7.256	7.261
freifinanzierte Mietwohnungen	16.184	79.193	95.377
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	16.039	56.024	72.063
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	145	23.169	23.314
Anteile freifinanzierte Mietwohnungen	100,0 %	100,0 %	100,0 %
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	99,1 %	70,7 %	75,6 %
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	0,9 %	29,3 %	24,4 %

Quelle: Stadt Bielefeld

Die Eigentümerstruktur des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands entspricht nicht der Eigentümerstruktur insgesamt, da der Anteil der Wohnungen innerhalb der 6-Jahresregel bei den gewerblichen Großvermietern höher ist als bei den privaten Eigentümern.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel erfolgte daher eine Gewichtung der Daten anhand der Vermieterstruktur nach der Bereinigung der Erhebungsdaten, aber inklusive der Datensätze, die wegen der 6-Jahresregel später nicht mehr

berücksichtigt werden. Daneben wurde auch eine Datengewichtung differenziert nach den Gebäudetypen vorgenommen, da die in der Tabelle 5 aufgeführten unterschiedlichen Strukturen sonst zu einer fehlerhaften Datengewichtung geführt hätten. Die erhobenen Daten zu den vermieteten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden später nicht mehr im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels ausgewertet. Für dieses Wohnungsteilsegment erfolgte eine Zusatzauswertung, deren Ergebnisse nicht zum qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2026 gehören.

Tabelle 6: Gewichtungskoeffizienten Mehrfamilienhäuser

	Anzahl in Grundgesamt-heit	Anteil an Grundgesamt-heit	Anzahl im Rücklauf	Gewich-tungs-koeffizien-ten	Prüfung nach Gewich-tung
private (Einzel-)Eigentümer	56.024	70,7 %	4.317	2,221	70,7 %
gewerbliche Vermieter	23.169	29,3 %	3.974	1,000	29,3 %
	79.193	100,0 %	8.291		100,0 %

Tabelle 7: Gewichtungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl in Grundgesamt-heit	Anteil an Grundgesamt-heit	Anzahl im Rücklauf	Gewich-tungs-koeffizien-ten	Prüfung nach Gewich-tung
private (Einzel-)Eigentümer	16.039	99,1 %	386	32,805	99,1 %
gewerbliche Vermieter	145	0,9 %	115	1,000	0,9 %
	16.184	100,0 %	501		100,0 %

6.2 Struktur der Erhebungsdaten

Auf der Grundlage externer Daten erfolgte ein Vergleich der erhobenen Daten im qualifizierten Mietspiegel. Dabei wurde für die Differenzierung nach der Baualters- und der Größenstruktur auf die Ergebnisse des Zensus 2022 zurückgegriffen.

6.2.1 Baualter

Die Baualtersstruktur des Mietspiegels Bielefelds weicht von der im Zensus ausgewiesenen Struktur ab. Daher wurden die Daten des Mietspiegels entsprechend der vorliegenden Statistik aus dem Zensus 2022 ausgewertet.

Tabelle 8: Verteilung der bereinigten Nettostichprobe nach Baualter

Baualtersklassen	Zensus 2022 Wohnungen		Nettostichprobe Wohnungen *	
vor 1919	17.310	10 %	691	6 %
1919 - 1949	20.285	12 %	1.182	10 %
1950 - 1959	29.641	17 %	2.570	22 %
1960 - 1969	28.880	17 %	2.324	20 %
1970 - 1979	25.046	14 %	1.500	13 %
1980 - 1989	14.149	8 %	652	6 %
1990 - 1999	16.292	9 %	1.018	9 %
2000 - 2009	9.646	6 %	620	6 %
2010 - 2015	5.202	3 %	353	3 %
2016 und später	6.032	4 %	578	5 %
Insgesamt	172.479	100 %	11.488	

* alle im Rahmen der Datenerhebung erfassten Wohnungen mit einer Baualtersangabe

Die in der Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel erfassten Wohnungsbestände weisen im Wesentlichen eine ähnliche Baualtersstruktur auf wie die Vergleichszahlen aus dem Zensus. Aufgrund der bereits beim Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit erfolgten Bereinigungen ist ein Vergleich der beiden Datenquellen nur bedingt möglich.

6.2.2 Wohnlage

Auf der Basis der im Jahre 2025 erstellten adressscharfen Wohnlage für die Stadt Bielefeld erfolgte ein Abgleich mit dem mietspiegelrelevanten Datenbestand.

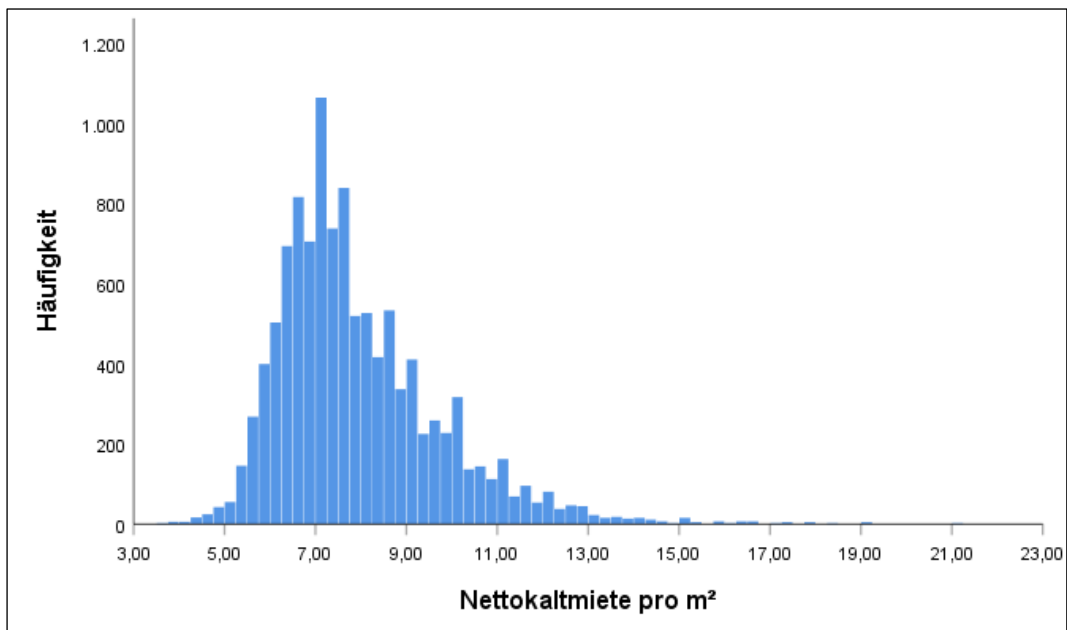
Tabelle 9: Verteilung der bereinigten Nettostichprobe nach Wohnlage

	Wohnlage Adresse		bereinigte Nettostichprobe Objekte	
einfach	1.752	3 %	76	3 %
mittel	42.244	66 %	1.387	63 %
gut	17.226	27 %	662	30 %
sehr gut	3.020	5 %	91	4 %

Die Analyse zeigt, dass die bereinigte Nettostichprobe auf Ebene der Objekte der Verteilung nach den Wohnlagen im Stadtgebiet entspricht.

6.2.3 Durchschnittliche Miete

Die gewichtete durchschnittliche Nettokaltmiete als arithmetisches Mittel im Mietspiegel Bielefeld 2026 beträgt 7,93 Euro pro m² zum Stichtag 1. Februar 2026. Der Median der Nettokaltmieten liegt bei 7,51 Euro pro m². Der Mittelwert der Nettokaltmieten dient insbesondere dazu, die Änderungsrate im Vergleich zu früheren Mietspiegeln zu bestimmen, hat aber keine weitere Bedeutung für den qualifizierten Mietspiegel 2026, da hier die einzelnen Wohnwertmerkmale berücksichtigt werden müssen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Häufigkeitsverteilung der in den Mietspiegel eingeflossenen Nettokaltmieten.



6.3 Berechnung der Mietkennwerte

Der qualifizierte Mietspiegel Bielefeld 2026 wird als Tabellenmietspiegel dargestellt. Die Ermittlung der Mietkennwerte basiert auf einer regressionsanalytischen Datenauswertung.

Bei dem gewählten statistischen Analyseverfahren handelt es sich um eine Regression auf Basis der metrischen Variablen Grundmiete bzw. Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche sowie den kategorialen Baualtersklassen und der Wohnlage. Für die Datenauswertung wurden die mehrkategorialen Merkmale Baualtersklassen und Wohnlagen in sogenannte Dummy-Variablen umgewandelt. D. h. für die Baualtersklasse werden aus einer Variablen neun Variablen mit der Merkmalsausprägung „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“ gebildet.

6.3.1 Regressionsmodel erste Stufe - Wohnfläche

In einer ersten Regression wird für den Mietspiegel Bielefeld das Wohnwertmerkmal „Wohnungsgröße“ gemäß § 558 BGB berücksichtigt. Die Größe einer Wohnung hat den deutlich größten Einfluss auf deren Nettokaltmiete. Der Hauptgrund liegt darin, dass jede Wohnung in der Regel über ein Bad und eine Küche verfügt. Durch diese beiden Räume in einer Wohnung sind bereits Flächenanteile festgelegt, auch wenn durch eine steigende Wohnfläche der Anteil dieser Flächen abnimmt.

Daneben ergeben sich aufgrund des Bedarfes im Mietwohnungsbau Strukturen der Wohnfläche. In der Vergangenheit wurden nur wenige Wohnungen für Einpersonenhaushalte errichtet, welche jedoch derzeit aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung vermehrt benötigt werden. Durch die erhöhte Nachfrage ergeben sich auch Tendenzen für die Miethöhe.

Die Modellmiete für den Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete wird durch eine Regressionsanalyse auf Basis der abhängigen Variablen der absoluten Nettokaltmiete und der unabhängigen Variablen der Wohnfläche ermittelt. Ziel des ersten Berechnungsschritts ist es, eine Funktion zu finden, die möglichst gut durch die Punktwolke zwischen der absoluten Nettokaltmiete und der Wohnfläche verläuft.

Der Geltungsbereich des Mietspiegels ist auf die Wohnungsgrößen zwischen 20 m² und 250 m² begrenzt.

Nach einer statistischen Vorprüfung hatte sich gezeigt, dass die sehr gute Wohnlage keinen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe hat und die einfache eine unplausible Wirkungsrichtung aufweist. Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel der Geltungsbereich des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels auf die normale und gute Wohnlage eingegrenzt. Die einfache und gute Wohnlage wird nach dem Beschluss des Arbeitskreises im Rahmen der Spanne berücksichtigt.

Aufgrund dieser Festlegung erfolgte eine Neuberechnung des ersten Regressionsmodells nur unter Berücksichtigung der Wohnungen, welche in einer normalen oder guten Wohnlage liegen.

Wie auch in anderen Städten kann in Bielefeld beobachtet werden, dass der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Nettokaltmiete keinen linearen Verlauf aufweist, sondern eher eine U-Verteilung. D. h. die Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche sinkt mit steigender Wohnfläche bis zu einem Wendepunkt, um dann wieder mit steigender Wohnfläche leicht anzusteigen. Daher wurde für die Berechnung der Funktion der Modellmiete der ersten Stufe eine nichtlineare Regressionsfunktion gewählt. Durch die Punktwolke wurde nun über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Bei Verwendung einer kubischen Funktion wird die Möglichkeit offengelassen, ob die Nettokaltmiete pro m² mit zunehmender Wohnungsgröße wieder steigt.

Die geschätzte Gleichung dieser ersten Regression lautet:

$$MM_1 \text{ (Modellmiete erste Stufe)} = 238,16595 - 1,6178379 * \text{Wohnfläche} + 0,10938932 * \text{Wohnfläche}^2 - 0,0003595 * \text{Wohnfläche}^3$$

Auf Basis der Regressionsformel erfolgte eine Berechnung der Modellmiete für jeden Quadratmeter. Auf Beschluss des Arbeitskreises sollte der Bielefelder Mietpiegel nicht zu komplex ausfallen und in seiner Ausprägung einem Tabellenmietpiegel entsprechen. Daher erfolgte eine Zusammenfassung der auf Ebene der einzelnen Quadratmeter ermittelten Modellmiete zu Größenklassen durch das arithmetische Mittel der jeweils zugehörigen Quadratmeterwerte.

6.3.2 Regressionsmodell zweite Stufe – Baualter und Wohnlage

Nach der Berücksichtigung des wichtigsten Preisfaktors für die Mietpreisfindung erfolgte eine Analyse der Baualtersklassen und der Wohnlage, welche als Dummy-Variablen (vorhanden oder nicht vorhanden) im Modell berücksichtigt wurden.

Die Grundlage für die Ermittlung der Ab- und Zuschläge, also die Abweichung von der im ersten Schritt ermittelten Basismiete, ist der sogenannte Nettomietfaktor. Der Nettomietfaktor (NMF) zeigt die Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der Basismiete für jeden einzelnen Fall auf.

Der Nettomietfaktor berechnet sich aus der tatsächlichen Nettokaltmiete (NM) und der regressionsanalytisch geschätzten Modellmiete der ersten Stufe (MM_1). Im Mietspiegel Bielefeld werden die Zu- und Abschläge als relative Abweichung ausgewiesen, weshalb die beiden Mietwerte für jeden Fall dividiert werden:

$$\text{Nettomietfaktor} = \text{tatsächliche Nettokaltmiete} / MM_1$$

Der aus dieser Berechnung ermittelte Nettomietfaktor streut um den Wert 0. Ein Nettomietfaktor von 0,05 bedeutet, dass die tatsächliche Nettokaltmiete um 5 % über der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe liegt. Bei einem Nettomietfaktor von - 0,05 liegt die tatsächliche Nettokaltmiete 5 % unter der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe. Diese prozentualen Abweichungen zeigen, dass es weitere Merkmale gibt, welche die Miethöhe beeinflussen.

Die ermittelten Regressionskoeffizienten repräsentieren die jeweiligen durchschnittlichen, prozentualen Abweichungen von der Basistabelle. Es handelt sich dabei um ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung einzelner Merkmale auf die Miete und nicht um die tatsächliche Wirkung. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Mittelwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger als auch höher ausfallen kann.

Bei den aufgeführten Merkmalen, für die Zu- und Abschläge gelten, handelt es sich um die durch das Regressionsmodell ermittelten Abweichungen von den in der Basistabelle ausgewiesenen Mietwerten.

Für die Baualtersklasse „1961 bis 1977“ konnte im Rahmen der Regressionsanalyse kein signifikanter Zusammenhang festgestellt werden. Die Baualtersklasse wird in der Regressionsanalyse nachfolgend nicht mehr berücksichtigt.

Tabelle 10: Regressionsmodell der Ab- und Zuschlagsmerkmale (zweite Stufe)

	Regressions- koeffizient	Standard- fehler	T-Wert	Signifikanz
Baualtersklassen				
bis 1918	0,072	0,007	10,019	0,000
1919 bis 1949	-0,049	0,007	-7,133	0,000
1950 bis 1960	-0,028	0,005	-5,886	0,000
1978 bis 1994	0,061	0,006	9,743	0,000
1995 bis 2001	0,071	0,008	8,989	0,000
2002 bis 2010	0,164	0,015	10,701	0,000
2011 bis 2021	0,341	0,008	41,322	0,000
2022 bis 2025	0,469	0,024	19,152	0,000
Wohnlage				
mittel	-0,050	0,003	-14,674	0,000
gut	0,020	0,005	4,350	0,000

Erläuterung der Spaltenüberschriften

- ◆ **Regressionskoeffizient:**
Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen (Merkmal) für die Erklärung der abhängigen Variablen heranziehen (Miete).
- ◆ **Standardfehler:**
Der Standardfehler gibt das Streuungsmaß der Schätzfunktion für einen unbekanntem Parameter der Grundgesamtheit (mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand) an.
- ◆ **T-Wert:**
Der t-Test prüft, ob sich die Mittelwerte zweier Gruppen statistisch voneinander unterscheiden. Je weiter der t-Wert von 0 entfernt ist (egal ob positiv oder negativ), desto unwahrscheinlicher ist es, dass der Unterschied zwischen den Gruppen nur reiner Zufall ist.
- ◆ **Signifikanz:**
Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen den Variablen wieder und liegt unter dem festgelegten Signifikanzniveau von 0,05.

Die im Rahmen der Regressionsanalyse ermittelten Abweichungen von der Basismiete wurden entsprechend auf die Ergebnisse der ersten Stufe der Regressionsanalyse angewendet.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen, Mikrolage der Wohnung im Stadtgebiet usw.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können eine Abweichung vom errechneten Mittelwert innerhalb der Mietspanne rechtfertigen.

6.4 Mietpreisspanne

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete auf der Grundlage des ersten Regressionsmodells und der Zu- und Abschläge für die Baualtersklassen und die Wohnlage auf der Grundlage des zweiten Regressionsmodells wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt.

Daneben gibt es neben den Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung auch Merkmale, die bisher aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Wohnwünsche unterschiedlicher Bevölkerungsschichten). Diese restliche Streuung wird gemäß den Vorgaben in der Spanne im Mietspiegel zum Ausdruck gebracht.

Die Vielfalt und die qualitative Spannweite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren können selbst durch den herangezogenen umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist der Mietspiegel Mietpreisspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- ◆ wenn von dem jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.
- ◆ wenn Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind.
- ◆ wenn ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung unter Berücksichtigung des Baualters vorliegt.

Zur Ermittlung der Spanne wird aus der Basismiete und den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen der zweiten Stufe eine Modellmiete für jeden Datensatz ermittelt und mit der tatsächlichen Miete abgeglichen. Die sich daraus ergebende Reststreuung ist die Grundlage für die Ermittlung des Spannenraums im Mietspiegel Bielefeld. Dazu erfolgte die Berechnung der 2/3-Spanne der Reststreuung.

Der Spannenraum, der sich aus der Berechnung der 2/3-Spanne ergibt, liegt für Bielefeld bei – 15,3% und + 15,6% der Nettomiete.

Mietpreise innerhalb dieser Spanne gelten noch als ortsüblich.

Beispiele für besondere Wohnwertmerkmale, die im Rahmen der Spanne einen Einfluss auf den Mietpreis haben können (keine abschließende Aufzählung):

Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale

- ◆ Einfache Wohnlage entsprechend der Wohnlagenkarte (als Basis dient hier die jeweilige Tabelle nach Baualtersklasse und normaler Wohnlage)
- ◆ Wohnung nur teilweise beheizbar
- ◆ Keine vom Vermieter gestellte Heizung
- ◆ Einfachverglasung der Fenster
- ◆ Keine Klingel mit Türöffner
- ◆ Kein Waschmaschinenanschluss
- ◆ Kein Keller- oder Abstellraum
- ◆ Wohnung liegt im Souterrain / Untergeschoss (mehr als 50% der Summe der Außenwandfläche der Umfassungswände liegt unterhalb des Geländes)

Beispiele für wohnwertsteigernde Merkmale

- ◆ Sehr gute Wohnlage entsprechend der Wohnlagenkarte (als Basis dient hier die jeweilige Tabelle nach Baualtersklasse und guter Wohnlage)
 - ◆ Parkett- oder Holzdielenboden; Design-Vinylboden
 - ◆ Komplett gestellte Einbauküche mit mindestens zwei Elektrogeräten
 - ◆ Zusätzliches oder zweites WC vorhanden
 - ◆ Hochwertige Sanitärausstattung
 - ◆ Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon / Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung, barrierearme Badgestaltung)
 - ◆ Energieeffizienzklasse A+ bis B
 - ◆ Fossilarme oder fossilfreie Heizungsanlage
 - ◆ Fußbodenheizung
 - ◆ Sommerlicher Wärmeschutz
 - ◆ Aufzug
 - ◆ Abstellraum in der Wohnung
 - ◆ Alleinige Gartennutzung
 - ◆ Ladesäule für E-Autos
-

6.5 Mietspiegeltabellen

Auf Basis der Ergebnisse der Regressionsanalyse und der Gruppierung zu Größenklassen ergeben sich die nachfolgenden Mietspiegeltabellen für die normale und gute Wohnlage.

Tabelle 11: Mietspiegeltabelle Bielfeld 2026 – normale Wohnlage

Baualters- klasse Größen- klasse	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2001	2002 bis 2010	2011 bis 2021	2022 bis 2025
20 m ² bis 40 m ²	9,83	8,67	8,87	9,14	9,72	9,82	10,71	12,41	13,64
	8,36	7,37	7,54	7,77	8,27	8,35	9,10	10,55	11,60
	- 11,40	- 10,05	- 10,29	- 10,60	- 11,28	- 11,39	- 12,43	- 14,40	- 15,83
über 40 m ² bis 50 m ²	8,04	7,09	7,26	7,48	7,96	8,04	8,76	10,16	11,16
	6,84	6,03	6,17	6,36 -	6,76 -	6,83 -	7,45 -	8,63 -	9,49 -
	- 9,33	- 8,23	- 8,42	8,67	9,23	9,32	10,17	11,78	12,95
über 50 m ² bis 60 m ²	7,82	6,89	7,05	7,27	7,73	7,81	8,52	9,87	10,85
	6,64	5,86 -	6,00 -	6,18 -	6,57 -	6,64 -	7,24 -	8,39 -	9,22 -
	- 9,07	8,00	8,18	8,43	8,97	9,06	9,88	11,45	12,58
über 60 m ² bis 70 m ²	7,82	6,89	7,05	7,27	7,73	7,81	8,52	9,87	10,85
	6,64 -	5,86 -	5,99 -	6,18 -	6,57 -	6,64 -	7,24 -	8,39 -	9,22 -
	9,07	7,99	8,18	8,43	8,97	9,06	9,88	11,45	12,58
über 70 m ² bis 80 m ²	7,92	6,98	7,15	7,36	7,84	7,91	8,63	10,00	10,99
	6,73 -	5,94 -	6,08 -	6,26 -	6,66 -	6,73 -	7,34 -	8,50 -	9,34 -
	9,19	8,10	8,29	8,54	9,09	9,18	10,01	11,60	12,75
über 80 m ² bis 90 m ²	8,07	7,12	7,28	7,50	7,98	8,06	8,79	10,19	11,20
	6,86 -	6,05 -	6,19 -	6,38 -	6,78 -	6,85 -	7,47 -	8,66 -	9,52 -
	9,36	8,25	8,45	8,70	9,26	9,35	10,20	11,82	12,99
über 90 m ² bis 100 m ²	8,22	7,25	7,42	7,64	8,13	8,22	8,96	10,38	11,41
	6,99 -	6,16 -	6,31 -	6,50 -	6,91 -	6,98 -	7,62 -	8,83 -	9,70 -
	9,54	8,41	8,61	8,87	9,44	9,53	10,39	12,05	13,24
über 100 m ² bis 110 m ²	8,36	7,37	7,54	7,77	8,27	8,35	9,11	10,56	11,60
	7,11 -	6,27 -	6,41 -	6,61 -	7,03 -	7,10 -	7,74 -	8,97 -	9,86 -
	9,70	8,55	8,75	9,02	9,59	9,69	10,57	12,25	13,46
über 110 m ² bis 120 m ²	8,47	7,47	7,64	7,87	8,37	8,46	9,23	10,69	11,75
	7,20 -	6,35 -	6,49 -	6,69 -	7,12 -	7,19 -	7,84 -	9,09 -	9,99 -
	9,82	8,66	8,86	9,13	9,71	9,81	10,70	12,40	13,63
über 120 m ² bis 250 m ²	7,30	6,43	6,58	6,78	7,22	7,29	7,95	9,22	10,13
	6,20 -	5,47 -	5,60 -	5,77 -	6,14 -	6,20 -	6,76 -	7,83 -	8,61 -
	8,47	7,46	7,64	7,87	8,37	8,46	9,22	10,69	11,75

Ausgewiesen je Tabellenfeld: Mittelwert, unterer und oberer Wert der 2/3-Spanne

Tabelle 12: Mietspiegeltabelle Bielfeld 2026 – gute Wohnlage

Baualters- klasse Größen- klasse	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2001	2002 bis 2010	2011 bis 2021	2022 bis 2025
20 m ² bis 40 m ²	10,50	9,34	9,54	9,81	10,39	10,49	11,38	13,08	14,31
	8,92 - 12,18	7,93 - 10,83	8,11 - 11,06	8,33 - 11,37	8,83 - 12,05	8,92 - 12,17	9,67 - 13,20	11,12 - 15,17	12,16 - 16,60
über 40 m ² bis 50 m ²	8,59	7,64	7,80	8,02	8,50	8,58	9,31	10,70	11,71
	7,30 - 9,96	6,49 - 8,86	6,63 - 9,05	6,82 - 9,31	7,23 - 9,86	7,30 - 9,96	7,91 - 10,80	9,10 - 12,42	9,95 - 13,58
über 50 m ² bis 60 m ²	8,35	7,42	7,58	7,80	8,26	8,34	9,05	10,40	11,38
	7,10 - 9,68	6,31 - 8,61	6,45 - 8,80	6,63 - 9,04	7,02 - 9,58	7,09 - 9,68	7,69 - 10,50	8,84 - 12,07	9,67 - 13,20
über 60 m ² bis 70 m ²	8,35	7,42	7,58	7,80	8,26	8,34	9,05	10,40	11,38
	7,09 - 9,68	6,31 - 8,61	6,45 - 8,80	6,63 - 9,04	7,02 - 9,58	7,09 - 9,67	7,69 - 10,49	8,84 - 12,07	9,67 - 13,20
über 70 m ² bis 80 m ²	8,46	7,52	7,68	7,90	8,37	8,45	9,17	10,54	11,53
	7,19 - 9,81	6,39 - 8,73	6,53 - 8,91	6,72 - 9,17	7,12 - 9,71	7,18 - 9,80	7,79 - 10,64	8,96 - 12,23	9,80 - 13,38
über 80 m ² bis 90 m ²	8,62	7,66	7,83	8,05	8,53	8,61	9,34	10,74	11,75
	7,32 - 10,00	6,51 - 8,89	6,65 - 9,08	6,84 - 9,34	7,25 - 9,89	7,32 - 9,99	7,94 - 10,83	9,13 - 12,46	9,98 - 13,63
über 90 m ² bis 100 m ²	8,78	7,81	7,98	8,20	8,69	8,77	9,52	10,94	11,97
	7,46 - 10,19	6,64 - 9,06	6,78 - 9,25	6,97 - 9,51	7,39 - 10,08	7,46 - 10,18	8,09 - 11,04	9,30 - 12,69	10,18 - 13,89
über 100 m ² bis 110 m ²	8,93	7,94	8,11	8,34	8,84	8,92	9,68	11,13	12,17
	7,59 - 10,36	6,75 - 9,21	6,89 - 9,41	7,09 - 9,67	7,51 - 10,25	7,58 - 10,35	8,23 - 11,23	9,46 - 12,91	10,35 - 14,12
über 110 m ² bis 120 m ²	9,04	8,04	8,21	8,44	8,95	9,03	9,80	11,27	12,33
	7,68 - 10,49	6,83 - 9,33	6,98 - 9,53	7,18 - 9,80	7,61 - 10,38	7,68 - 10,48	8,33 - 11,37	9,58 - 13,07	10,48 - 14,30
über 120 m ² bis 250 m ²	7,79	6,93	7,08	7,28	7,71	7,79	8,45	9,71	10,62
	6,62 - 9,04	5,89 - 8,04	6,02 - 8,21	6,19 - 8,44	6,56 - 8,95	6,62 - 9,03	7,18 - 9,80	8,25 - 11,26	9,03 - 12,32

Ausgewiesen je Tabellenfeld: Mittelwert, unterer und oberer Wert der 2/3-Spanne

6.6 Sonderanalyse Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Datenerhebung zum Bielefelder Mietspiegel 2026 wurden neben dem mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand auch Daten zu vermieteten Einfamilienhäusern und Wohnungen in Zweifamilienhäusern erhoben.

Insgesamt standen für eine Sonderanalyse 678 Wohnungsdaten zur Verfügung. Diese Wohnungsdaten umfassten alle Baualtersklassen, Wohnungsgrößenklassen und Wohnlagen sowie energetisch vollmodernisierte und barrierearme Wohnungen.

Im Rahmen der Datenanalyse konnte keine ausreichende Mietpreisdifferenz von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf die Miete festgestellt werden.

Gemäß dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel ist der qualifizierte Mietspiegel nur bedingt anwendbar für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Werte aus der Mietspiegeltabelle können allerdings als Orientierungswerte herangezogen werden.

7. Anlagen: Erhebungsunterlagen



Stadt Bielefeld | Dezernat 4 | 33597 Bielefeld

[Anrede]
[Ak. Grad] [Vorname] [Nachname]
[Str.Name] [HNr.] [Zusatz]
[PLZ] [Ortsname]

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister

Beigeordnete
Claudia Koch
Dezernat 4
Wirtschaft | Stadtentwicklung

Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92

Auskunft gibt Ihnen:
IGES mobility
Tel.: 040 280 810 49
(montags – freitags 9:00 – 15:00
Uhr)

Bitte bei der Antwort angeben
Datum und Zeichen Ihres Schreibens
Mein Zeichen
[Fragebogenkennung]
Bielefeld
....02.2026

Wir brauchen Ihre Hilfe für den Bielefelder Mietspiegel 2026

[Sehr geehrte/r] [Anrede] [Ak. Grad] [Nachname],

die Stadt Bielefeld arbeitet gerade mit dem Forschungsinstitut FUB IGES Hamburg an einem neuen qualifizierten Mietspiegel für 2026. Um weiterhin eine aktuelle Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung stellen zu können, muss eine gesetzlich vorgesehene Stichprobe aller Bielefelder Vermieterinnen und Vermieter gezogen werden.

Ihre Wohnung wurde nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Mit Ihrer Teilnahme helfen Sie uns, ein verlässliches Bild der Mieten in Bielefeld zu bekommen. Das ist wichtig, damit wir die Mieten transparent und valide darstellen können. Weil es sich um eine Zufallsauswahl handelt, ist Ihre Teilnahme an der Befragung besonders wertvoll. Sie äußern sich stellvertretend für eine Vielzahl von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern

Ich möchte Sie daher bitten, den kurzen Fragebogen online zu beantworten. Sie können hierfür entweder den nebenstehenden QR-Code scannen oder den Link

<https://bielefeld.mietspiegelbefragung.de>

nutzen. Die Fragebogenkennung (siehe oben unter „Mein Zeichen“) ermöglicht Ihnen den Zugang.

Auch wenn sich die im Fragebogen genannten Wohnungen nicht mehr in Ihrem Eigentum befinden, bitte ich Sie ebenfalls um eine kurze Rückmeldung unter Angabe der Fragebogenkennung.



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niederwall 23
33602 Bielefeld

Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Amt (siehe oben)
Postfach 10 29 31
33529 Bielefeld

Sprechzeiten
Montag – Freitag
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag
08.00 - 12.00 Uhr
14.30 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE3BXXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE124001953

Keine Sorge: Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt. Wir anonymisieren sie, das heißt, wir speichern keine persönlichen Angaben wie Ihren Namen, Adresse und Bezeichnung des Mietwohnungsgebäudes. So kann niemand auf Sie als Eigentümerin oder Eigentümer schließen.

Das Mietspiegelreformgesetz sieht vor, dass Vermieterinnen und Vermieter bestimmte Auskünfte geben müssen.

Wenn sie dazu Fragen haben oder Unterstützung benötigen, sind die Service-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gern für Sie da. Rufen Sie einfach an:

Tel.: 040 280 810 49 (montags – freitags zwischen 9 und 15 Uhr) oder

E-Mail: mietspiegel.bielefeld@mobility.iges.com

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Mit freundlichen Grüßen
I.V.



Koch
Beigeordnete



Stadt Bielefeld | 600.24 | 33597 Bielefeld

[Anrede]
[Ak. Grad] [Vorname] [Nachname]
[Str.Name] [HNr.] [Zusatz]
[PLZ] [Ortsname]

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin

Bauamt
Abteilung Stadtentwicklung
Wohnungswesen

Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92

Auskunft gibt Ihnen:
IGES mobility
Tel.: 040 280 810 49
(montags – freitags 9:00 – 15:00
Uhr)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Bitte bei der Antwort angeben

Mein Zeichen
[Fragebogenkennung]

Bielefeld
....03.2026

Objekt: [Objektadresse]

Wir brauchen Ihre Hilfe für den Bielefelder Mietspiegel 2026

[Sehr geehrte/r] [Anrede] [Ak. Grad] [Nachname],

vor etwa vier Wochen hatte ich Sie mit der Bitte angeschrieben, an der Befragung zur Erstellung des Bielefelder Mietspiegels 2026 teilzunehmen. Ich hatte darauf hingewiesen, dass das Mietspiegelreformgesetz eine Auskunftspflicht für Vermieterinnen und Vermieter vorsieht.

Mit Ihrer Teilnahme helfen Sie uns, ein verlässliches Bild der Mieten in Bielefeld zu bekommen. Das ist wichtig, damit wir die Mieten transparent und valide darstellen können. Weil es sich um eine Zufallsauswahl handelt, ist Ihre Teilnahme an der Befragung besonders wertvoll. Sie äußern sich stellvertretend für eine Vielzahl von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern.

Ich möchte Sie daher noch einmal bitten, den kurzen Fragebogen zu beantworten. Sie können dies online tun und hierfür entweder den nebenstehenden QR-Code scannen oder den Link



<https://bielefeld.mietspiegelbefragung.de>

nutzen. Die Fragebogenkennung (siehe oben unter „Mein Zeichen“) ermöglicht Ihnen den Zugang. Sie können aber auch den beigefügten Fragebogen schriftlich ausfüllen und an die Stadt Bielefeld zurücksenden.

Die Rücksendung des Fragebogens ist noch bis zum 17.04.2026 möglich. Sollten Sie den Fragebogen zwischenzeitlich bereits online ausgefüllt haben, sehen Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos an.

Auch wenn sich die im Fragebogen genannten Wohnungen nicht mehr in Ihrem Eigentum befinden, bitte ich Sie ebenfalls um eine kurze Rückmeldung unter Angabe der Fragebogenkennung.



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Bauamt
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Bauamt
Postfach 10 29 31
33529 Bielefeld

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE192000000017669
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE124001953

Wenn sie dazu Fragen haben oder Unterstützung benötigen, sind die Service-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gern für Sie da. Rufen Sie einfach an:

Tel.: 040 280 810 49 (montags – freitags zwischen 9 und 15 Uhr) oder

E-Mail: mietspiegel.bielefeld@mobility.iges.com

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Mit freundlichen Grüßen
I.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudia Koch', written in a cursive style.

Koch
Beigeordnete

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Bielefeld 2026



Fragebogenkennung: _____ Bitte aus dem Anschreiben übertragen.

Die Teilnahme an der Befragung zum Mietspiegel der Stadt Bielefeld ist **seit dem 01.07.2022** aufgrund der Mietspiegelverordnung **verpflichtend**. Die Angaben müssen vollständig und korrekt gemacht werden.

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen und vermieteten Einfamilienhäuser

Falls es mehrere Wohnungseigentümer in dem Gebäude gibt, beantworten Sie die Fragen bitte **nur für Ihre eigenen Wohnungen**.

Zutreffendes bitte nur für Ihre Wohnung(en) ankreuzen!		1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.	
		Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein
1.1	War die Wohnung am Stichtag 1. Februar 2026 unvermietet? <i>Die Wohnung stand am Stichtag leer. Es gab keinen Mietvertrag.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Wird die Wohnung ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Handelt es sich um ein Mietverhältnis mit Sonderkonditionen wegen eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses? <i>Hierzu zählen Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege usw. oder eine werksgebundene Wohnung oder Dienstwohnung. Auch Wohnrecht auf Lebenszeit oder Nießbrauch zählen dazu.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Wird die Wohnung möbliert vermietet? <i>Hierzu zählen beispielsweise Bett, Tisch, Schränke und ähnliches. Dies ist oft verbunden mit einem Aufschlag auf die Miete. Eine vom Vermieter gestellte Einbauküche ist damit nicht gemeint.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.5	Wird die Wohnung ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt? <i>Hierzu zählen Praxisräume und Büroräume, aber nicht häusliche Arbeitszimmer.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.6	Werden Wohnungen an gewerbliche Zwischenvermieter vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.7	Fehlt der Wohnung eine eigene Wohnungstür ? <i>Es gibt keine eigene Wohnungstür von außen, vom Hausflur oder vom Treppenhaus.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.8	Gehört die Wohnung zu einem Heim oder Wohnheim ? <i>Studierenden-, Seniorenwohnheim, Betreutes Wohnen usw.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.9	Handelt es sich um eine Wohnung, bei der die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist? <i>Die Wohnung ist eine Sozialwohnung oder eine Wohnung, die im Rahmen einer vertraglich vereinbarten Förderung oder der einkommensorientierten Förderung errichtet wurde. Es ist heute noch eine Mietpreisbindung vorhanden oder es erfolgte nach Ende der Mietpreisbindung keine Mieterhöhung.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweise zum weiteren Bearbeiten:

- Falls Sie bei einer Wohnung eine der Fragen mit „Ja“ beantwortet haben, brauchen Sie für diese Wohnung keine weiteren Angaben zu machen.
- Wenn Sie bei allen Wohnungen eine der Fragen mit „Ja“ beantwortet haben, ist die Befragung für Sie beendet.
- Bitte geben Sie uns dennoch Rückmeldung, damit wir wissen, dass Sie teilgenommen haben. Ihre Möglichkeiten zur Rückmeldung finden Sie im Anschreiben.**
- Bitte fahren Sie bei den Wohnungen, für die Sie auf **alle Fragen mit „Nein“** geantwortet haben, mit **Frage 2** fort. Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen weiteren Fragen die **gewählte Reihenfolge der Wohnungen wie in den Fragen 1.1 bis 1.10 beibehalten**. Die Wohnung, die Sie mit 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein usw.

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Bielefeld 2026



2. Angaben zum Gebäude						
2.1	In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt (Erstbezug)? (Tatsächliches Baujahr bzw. Jahr des Wiederaufbaus)				Baujahr _ _ _ _	
2.2	Falls eine Kernsanierung des gesamten Gebäudes stattgefunden hat, tragen Sie bitte das Jahr der Vollendung der Sanierung ein. <i>Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme (z.B. Heizung einschl. Leitungen, Abwassersysteme). Das bedeutet, dass alles außer der tragenden Substanz (Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl) entfernt wird. Durch eine Kernsanierung erhält das Gebäude einen Zustand, der dem eines neuen Gebäudes entspricht.</i>				Jahr der Kernsanierung _ _ _ _	
2.3	Wurden durch Umbau oder Ausbau im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen? Tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr/Erstbezug ein.					
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	
	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	
2.4	Handelt es sich um ein im Ganzen vermietetes Einfamilienhaus ? (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus)				<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
2.5	Wie viele Geschosse hat das Gebäude einschließlich Erdgeschoss? Zählen Sie bitte auch Erd- und Dachgeschoss mit, auch wenn dort kein Wohnraum ist.				Anzahl	_ _
2.6	Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude?				Anzahl	_ _
2.7	In welchem Geschoss befindet sich die Wohnung? Bitte kreuzen Sie das Geschoss an oder tragen Sie z. B. „1“ für 1. Obergeschoss ein.					
Lage im Gebäude		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
Untergeschoss/Souterrain		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erdgeschoss/Hochparterre		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obergeschoss (bitte Geschosszahl angeben)		_	_	_	_	_
Dachgeschoss		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.8	Handelt es sich um eine der folgenden besonderen Wohnungsarten ?					
Apartment: abgeschlossene 1-Zi-Wohnung mit Bad, WC und ausgestatteter Kochnische		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maisonette- oder Galeriewohnung (Wohnung über mindestens zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Angaben zur Wohnfläche						
3.1	Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat die Wohnung?					
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	
	_ _ _ m ²	_ _ _ m ²	_ _ _ m ²	_ _ _ m ²	_ _ _ m ²	
3.2	Wie viele Zimmer (Wohnräume) hat die Wohnung? (ohne Küche, Bad, Flur, WC und Abstellkammer)					
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	
	_ _ _ Zimmer	_ _ _ Zimmer	_ _ _ Zimmer	_ _ _ Zimmer	_ _ _ Zimmer	
3.3	Verfügen die Wohnungen über Außenflächen, die nutzbar sind und Aufenthaltsqualität haben? (Balkon/Loggia/Terrasse/Dachterrasse)					
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	
Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nicht bekannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Bielefeld 2026

4. Mietvertragsdaten und monatliche Miete am 1. Februar 2026 (Bitte aus Mietvertragsunterlagen, Mietänderungserklärungen übernehmen.)						
4.1 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Miethaushalt geschlossen? Monat und Jahr des Vertragsabschlusses (z. B. 10/2019)						
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.		
_ _ / _ _ _ _	_ _ / _ _ _ _	_ _ / _ _ _ _	_ _ / _ _ _ _	_ _ / _ _ _ _		
4.2 Wann wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt , neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten? (Die neue Stufe einer Staffel- oder Indexmiete zählt als Veränderung.) Monat und Jahr der Neufestlegung						
_ _ / _ _ _ _	_ _ / _ _ _ _	_ _ / _ _ _ _	_ _ / _ _ _ _	_ _ / _ _ _ _		
4.3 Wie hoch ist die monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten oder Garagen-/Stellplatzmiete, aber ggf. inkl. Modernisierungsumlage?						
_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat		
4.4 Wie hoch ist die Vorauszahlung für kalte Betriebskosten ?						
_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat		
4.5 Wie hoch ist die Vorauszahlung für Heizung und/oder Warmwasser ? Falls der Miethaushalt direkt an den Lieferanten zahlt, bitte freilassen.						
_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat		
4.6 Wie hoch ist die Vorauszahlung für kalte Betriebskosten und Heizung und/oder Warmwasser, falls nicht getrennt ausgewiesen?						
_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat		
4.7 Sind in den monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen folgende wesentliche Betriebskostenarten enthalten? Wasserversorgung, Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung, Grundsteuer						
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Nicht bekannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Beheizung der Wohnung (vom Vermieter gestellt) - Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.						
Wie wird die Wohnung überwiegend geheizt? - alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume						
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
<input type="checkbox"/>	5.1 Wohnung ist nur teilweise beheizt oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	5.2 Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand (Öl, Holz, Kohle)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	5.3 Zentral- , Etagen-, Fußbodenheizung, Elektro-/Nachtspeicheröfen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	5.4 Heizung mit erneuerbarer Energie (Photovoltaik, Erdwärme, Wärmepumpe)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	5.5 Fernwärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Angaben zu den Fenstern der Wohnung - Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.						
Welche Verglasung haben die Fenster und Außentüren der Wohnung überwiegend? (Auch die Türen zum Balkon.)						
<input type="checkbox"/>	6.1 Einfachverglasung (eine Scheibe ohne Zwischenschichten) oder Doppelkassenfenster (zwei Einfachfenster hintereinander)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	6.2 Mehrfachverglasung (Zweifachverglasung, Isolierglasfenster, Wärmeschutz- oder Lärmschutzverglasung, Verbundfenster)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Angaben zum Badezimmer - Kreuzen Sie alles Zutreffende an.						
<input type="checkbox"/>	7.1 Es gibt mindestens ein WC in der Wohnung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	7.2 Die Wohnung verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Badewanne und/oder Dusche.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Merkmale der Barrierearmut und/oder Barrierefreiheit - Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.						
<input type="checkbox"/>	8.1 Die Wohnung ist mit einem Rollstuhl barrierefrei erreichbar .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	8.2 Die Wohnung wurde barrierearm erstellt, modernisiert oder angepasst.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Bielefeld 2026

Eine Wohnung gilt als **barrierearm**, wenn sie den **Mindestanforderungen für Menschen mit Gehbehinderung** entspricht.
 Es wurden einzelne Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren durchgeführt: Z. B. ist die Wohnung barrierefrei erreichbar. Sie hat schwellenlose Türübergänge, auch zum Balkon. Die Dusche ist bodengleich. Es gibt rutschhemmende Bodenbeläge, unterbrechungsfreie Handläufe oder eine leichtgängige (automatische) Tür.

8.3	Die Wohnung wurde insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040-2 erstellt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl. Innerhalb von Wohnungen wird unterschieden zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen und barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen .						
8.4	Alle zur Wohnung gehörenden Zusatz-, Gemeinschaftsräume sind barrierefrei erreichbar (Waschkeller, Dachboden, Tiefgarage).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Nachträgliche energetische Maßnahmen am Gebäude	Ja, vor 2002	Ja, nach 2002	Nein	unbekannt	
9.1	Dämmung aller Außenwände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.2	Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.3	Dämmung der Kellerdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.4	Erneuerung durch Einbau einer Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.5	Austausch des Wärmerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.6	Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.7	Erneuerung/Modernisierung aller Wohnungsfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.8	Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der Leitungen/Verstärkung Leitungsquerschnitte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.9	Erneuerung/Modernisierung der Versorgungsleitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.10	Erneuerung/Modernisierung der Wasserleitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
10 Energieausweis						
10.1	Existiert für das Gebäude ein Energieausweis ?					
Ja		<input type="checkbox"/>	Nein		<input type="checkbox"/>	Unbekannt <input type="checkbox"/>
Falls ja, welcher?						
10.2	Ja, ein Bedarfsausweis.	<input type="checkbox"/>	Bitte tragen Sie den Endenergiebedarf ein (siehe Seite 2 im Energieausweis)		<input type="text"/> kWh/(m²a)	
10.3	Ja, ein Verbrauchsausweis.	<input type="checkbox"/>	Bitte tragen Sie den Energieverbrauchswert ein (siehe Seite 3 im Energieausweis)		<input type="text"/> kWh/(m²a)	
10.4	Ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten?				Ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
10.5	Ausstellungsdatum des Energieausweises (siehe Seite 1 im Energieausweis)				<input type="text"/>	
10.6	Wie groß ist die Gebäudenutzfläche ? (siehe Seite 1 im Energieausweis)				<input type="text"/>	
10.7	Bitte geben Sie die Energieeffizienzklasse der Wohnung an				<input type="text"/>	

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie den Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag bis zum **17.04.2026** an IGES Mobility zurück.

Nach diesem Termin eingehende Fragebogen können leider bei der Auswertung nicht mehr berücksichtigt werden.

Denken Sie bitte an den Übertrag der Fragebogenkennung vom Anschreiben auf den Fragebogen!