Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung

Dokumentation zum Mietspiegel Bonn 2026 (Fortschreibung)

Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 1

2 Fortschreibung 2

3 Schlussbemerkungen 3

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Die Stadt Bonn hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Mai 2025 damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2024 als Mietspiegel 2026 auf Grundlage der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindexes für Deutschland an die Marktentwicklung anzupassen. Der vorliegende Mietspiegel der Stadt Bonn ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt.

Die Mietspiegelerstellung in Bonn erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit der Mietspiegelverordnung (MsV).

2 Fortschreibung

Die Fortschreibung wurde auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindexes für Deutschland durchgeführt. Der Stichtag des Mietspiegels 2024 war der 1. Oktober 2023, für den Mietspiegel 2026 ist der Stichtag exakt zwei Jahre später, also der 1. Oktober 2025. Auf Grundlage der Verbraucherpreisindizes der beiden Stichtage wird der Anstieg des Verbraucherpreisindexes berechnet. Die Ergebnisse sind Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindexes[1]

Verbraucherpreisindex Oktober 2023	117,8
Verbraucherpreisindex Oktober 2025	123,0
Anstieg in %	$\left(\frac{123{,}0}{117{,}8} - 1\right) \approx \mathbf{4{,}4}\%$

Der Mietspiegel wird fortgeschrieben, indem die Werte des Mietspiegels mit dem Faktor 1,044 multipliziert werden. Das durchschnittliche Mietniveau im Bonner Mietspiegel 2026 liegt damit bei 10,38 €/m² (2024: 9,94 €/m²).

Für die Anwendung des Mietspiegels 2026 wird die ortsübliche Vergleichsmiete wie im Mietspiegel 2024 bestimmt und anschließend mit dem Fortschreibungsfaktor multipliziert.

[1] https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html#236116

3 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter im Arbeitskreis Mietspiegel im Januar 2026 per Umlaufbeschluss als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Rat der Stadt Bonn hat den Mietspiegel am 7. Mai 2026 ebenfalls anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Juli 2026. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Da sowohl die Interessenvertretungen als auch die nach Landesrecht zuständige Behörde den qualifizierten Mietspiegel anerkannt haben, wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB zwei Jahre nach der Fortschreibung neu zu erstellen.

Für weitere Details, zum Beispiel zur Anwendung des Mietspiegels oder zum Regressionsmodell der Neuerstellung wird auf die Dokumentation des Mietspiegels Bonn 2024 verwiesen.

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg
Telefon: 040 3346476-0
Fax: 040 3346476-99
E-Mail: info@alp-institut.de
Homepage: www.alp-institut.de