

Mietspiegel Bamberg 2026

Der Mietspiegel 2026 gilt für freifinanzierten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen ab dem 01.04.2026 in der Stadt Bamberg. Er ist gemäß § 558d BGB qualifiziert und wurde vom Stadtrat der Stadt Bamberg am 25.03.2026 beschlossen. Der Vermietervertreter (Haus & Grund Bamberg) hat dem Mietspiegel zugestimmt, der Mieterverein Bamberg e.V. hat ihn abgelehnt.



Im Einzelnen stellt sich der Mietspiegel wie folgt dar.

Tabelle: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche*

Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²
20	11,91	56	7,71	92	7,32	128	7,18
21	11,55	57	7,68	93	7,31	129	7,18
22	11,23	58	7,66	94	7,31	130	7,17
23	10,93	59	7,64	95	7,31	131	7,16
24	10,67	60	7,61	96	7,30	132	7,16
25	10,43	61	7,59	97	7,30	133	7,15
26	10,20	62	7,58	98	7,30	134	7,15
27	10,00	63	7,56	99	7,29	135	7,14
28	9,82	64	7,54	100	7,29	136	7,13
29	9,65	65	7,53	101	7,29	137	7,13
30	9,49	66	7,51	102	7,28	138	7,12
31	9,34	67	7,50	103	7,28	139	7,11
32	9,21	68	7,48	104	7,28	140	7,11
33	9,08	69	7,47	105	7,27	141	7,10
34	8,97	70	7,46	106	7,27	142	7,09
35	8,86	71	7,45	107	7,27	143	7,08
36	8,76	72	7,44	108	7,26	144	7,07
37	8,67	73	7,43	109	7,26	145	7,07
38	8,58	74	7,42	110	7,26	146	7,06
39	8,50	75	7,41	111	7,25	147	7,05
40	8,43	76	7,40	112	7,25	148	7,04
41	8,36	77	7,40	113	7,25	149	7,03
42	8,29	78	7,39	114	7,24	150	7,02
43	8,23	79	7,38	115	7,24	151	7,01
44	8,17	80	7,37	116	7,24	152	7,00
45	8,12	81	7,37	117	7,23	153	6,99
46	8,07	82	7,36	118	7,23	154	6,98
47	8,02	83	7,36	119	7,22	155	6,97
48	7,98	84	7,35	120	7,22	156	6,96
49	7,94	85	7,35	121	7,22	157	6,95
50	7,90	86	7,34	122	7,21	158	6,94
51	7,86	87	7,34	123	7,21	159	6,93
52	7,83	88	7,33	124	7,20	160	6,92
53	7,79	89	7,33	125	7,20		
54	7,76	90	7,32	126	7,19		
55	7,73	91	7,32	127	7,19		

* Es gilt die kaufmännische Rundung.

Tabelle: Zu- und Abschläge

Merkmal	Zuschlag	Abschlag
Baujahresklasse		
Bis 1977	±0,00€	
1978-1983	+0,69€	
1984-1994	±0,00€	
1995-2001	+0,42€	
2002-2009	+1,16€	
2010-2015	+1,34€	
2016-2020	+2,57€	
2021-2025	+3,02€	
Wohnlage		
Entfernung zur Innenstadt ≤200m Luftlinie bzw. Lage in der Innenstadt	+0,70€	
Entfernung über 200m und bis zu 1.000m zur Innen- stadt	+0,23€	
Entfernung über 1.000m und unter 2.000m zur In- nenstadt	±0,00€	
Entfernung ab 2.000m zur Innenstadt		- 0,24€
Ausstattung der Wohnung		
Zweites Badezimmer oder Gäste-WC vorhanden	+0,29€	
Einbauküche (mind. Schränke und Spüle), mit mindestens 4 der folgen- den 5 Ausstattungen: Herd, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzug, Spülmaschine	+0,77€	
Wohnung liegt im Keller / Souterrain oder Unterge- schoss		- 0,61€
Aufzug vorhanden in Ge- bäuden mit höchstens 4 Geschossen	+0,39€	
Überwiegend Fußbodenhei- zung	+1,03€	
Überwiegende Beheizung durch Einzelöfen (Kachel- ofen, Nachtspeicherhei- zung)		- 0,81€
Kein Fußbodenbelag von Vermieter:in gestellt		- 0,35€
Kein Balkon / (Dach-)Ter- rasse / Loggia (mit ausrei- chend Platz für Tisch und Stühle)		- 0,22€

Modernisierungen

Anzahl der durch Vermieter:in durchgeführten Moder-
nisierungsmaßnahmen, die zu einer qualitativen Ver-
besserung der Wohnungsnutzung geführt haben. Nur
bei Gebäuden mit Baujahr vor 2002. Zu den Moderni-
sierungen zählen:

- Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad,
Badewanne / Duschtasse und Waschbecken)
 - Elektroinstallationen
(inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)
 - Innen-/Wohnungstüren erneuert
 - Schallschutz eingebaut (z.B. Trittschallschutz)
- Zuschläge werden nur für Maßnahmen, die ab dem
Jahr 2010 durchgeführt wurden, vergeben.

Merkmal	Zuschlag	Abschlag
1 Maßnahme 2010 bis 2019	+0,14€	
2 Maßnahmen 2010 bis 2019	+0,28€	
3 Maßnahmen 2010 bis 2019	+0,42€	
4 Maßnahmen 2010 bis 2019	+0,56€	
1 Maßnahme ab 2020	+0,44€	
2 Maßnahmen ab 2020	+0,89€	
3 Maßnahmen ab 2020	+1,33€	
4 Maßnahmen ab 2020	+1,77€	

Nach § 16 Abs. 3 MsV (Mietspiegelverordnung) ist die
ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel als Spanne
auszuweisen (2/3-Spanne). Der Spannenumfang wird
über die Abweichung (nach oben oder unten) der
tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der
Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. Die
Spannungsgrenzen sind in Form von Zu- und Abschlägen
auf die ermittelte durchschnittliche ortsübliche
Vergleichsmiete anzuwenden. Der Abschlag für die
untere Spannungsgrenze liegt bei -14 %. Der Zuschlag
für den oberen Spannenwert bei +14 %.

Ansprechpartner Stadt Bamberg:

Herr Dr. Thomas Goller
Stadtplanungsamt – Sachgebiet Konversion
Untere Sandstraße 34, Technisches Rathaus
Raum 9 | 96049 Bamberg
Telefon: 0951 / 87-1044 Fax: 0951 / 87-1055
E-Mail: thomas.goller@stadt.bamberg.de

Mieterverein Bamberg e.V.:

Geschäftsstelle Luitpoldstraße 53 | 96047 Bamberg
Telefon: 0951 / 202 555 Fax: 0951 / 302 903 63
E-Mail: mieterverein@mieterverein-bamberg.de

Haus & Grund Bamberg e.V.:

Geschäftsstelle Kleberstraße 24 c | 96047 Bamberg
Telefon: 0951 / 26112 Fax: 0951 / 23654
E-Mail: info@hug-bamberg.de

Weitere Informationen

(Mietspiegelbroschüre und
Mietspiegel-Rechner) unter:

[www.stadt.bamberg.de/Leben/
Planen-Bauen-Wohnen/Mietspiegel](http://www.stadt.bamberg.de/Leben/Planen-Bauen-Wohnen/Mietspiegel)

