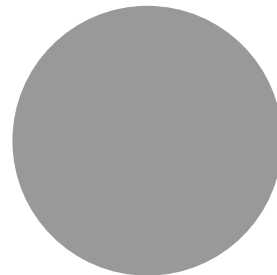
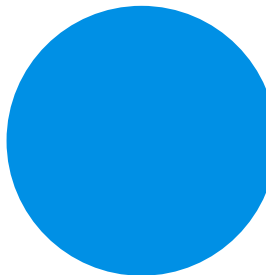
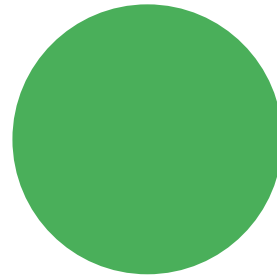
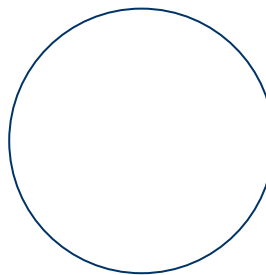


Stadt Essen

Mietspiegel Fortschreibung

08.06.2026



Auftraggeber

Stadt Essen

Berater

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Gasstraße 16
22761 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 4850 098 – 0
Telefax: +49 (0)40 4850 098 – 98

Bismarckstraße 100
10625 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

Antonstraße 37
01097 Dresden

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhalt

1	Fortschreibung Mietspiegel Essen 2024.....	1
2	Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex	1
3	Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex	2
4	Fortschreibungsergebnis	3
4.1	Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale.....	3
4.2	Mietpreisspanne.....	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Verbraucherpreisindex.....	2
Tabelle 2	Mietspiegel 2026 - Netto-Kaltmiete in €/m ² nach Wohnfläche	3
Tabelle 3	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	4

1 Fortschreibung Mietspiegel Essen 2024

Im Jahr 2024 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Stadt Essen erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der Erhebungs-Stichtag war der 01.01.2024.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.01.2026 fortgeschrieben.

Nach der Mietrechtsreform 2022 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die entsprechende rechtliche Grundlage ist in § 558d Abs. 2 BGB begründet.

Für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel gibt der Gesetzgeber in 558d Abs. 2 BGB zwei Methoden vor. Zum einen besteht die Möglichkeit, auf Basis einer erneuten Stichprobe die Werte zu aktualisieren. Zum anderen kann die Fortschreibung auf Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ erfolgen. Diese Vorschrift schlägt sich ebenfalls in der Mietspiegelverordnung (MsV) in den § 22 f. MsV nieder.

2 Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex

Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Essen erfolgt mit dem „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“. ¹ Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

¹ siehe § 558d BGB.

3 Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland für die Zeitpunkte Januar 2024 und Januar 2026 dargestellt.

Tabelle 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)			
Index im Januar 2024	Index im Januar 2026	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
117,60	122,80	4,42	1,0442
Quelle: Statistisches Bundesamt: Stand 17.02.2026			

Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf den Verbraucherpreisindex. Gemessen wird, inwiefern sich der Index im Zeitraum zwischen Januar 2024 und Januar 2026 prozentual verändert hat.

$$\text{Preisveränderung} = \frac{122,80 * 100}{117,60} - 100 \approx 4,42 \%$$

4 Fortschreibungsergebnis

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindex auf die Netto-Kaltmieten in den jeweiligen Basismieten des Mietspiegels übertragen wird (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2 Mietspiegel 2026 - Netto-Kaltmiete in €/m ² nach Wohnfläche					
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²
25 - 26	10,14	71 - 72	6,85	117 - 118	7,47
27 - 28	9,53	73 - 74	6,87	119 - 120	7,48
29 - 30	9,04	75 - 76	6,89	121 - 122	7,49
31 - 32	8,64	77 - 78	6,91	123 - 124	7,50
33 - 34	8,29	79 - 80	6,94	125 - 126	7,51
35 - 36	8,01	81 - 82	6,96	127 - 128	7,51
37 - 38	7,77	83 - 84	7,00	129 - 130	7,51
39 - 40	7,57	85 - 86	7,03	131 - 132	7,51
41 - 42	7,40	87 - 88	7,06	133 - 134	7,51
43 - 44	7,27	89 - 90	7,09	135 - 136	7,50
45 - 46	7,16	91 - 92	7,12	137 - 138	7,50
47 - 48	7,07	93 - 94	7,15	139 - 140	7,49
49 - 50	7,00	95 - 96	7,18	141 - 142	7,48
51 - 52	6,93	97 - 98	7,22	143 - 144	7,48
53 - 54	6,89	99 - 100	7,25	145 - 146	7,48
55 - 56	6,86	101 - 102	7,28	147 - 148	7,48
57 - 58	6,83	103 - 104	7,31	149 - 150	7,49
59 - 60	6,82	105 - 106	7,33	151 - 152	7,51
61 - 62	6,81	107 - 108	7,36	153 - 154	7,53
63 - 64	6,81	109 - 110	7,38	155 - 156	7,57
65 - 66	6,81	111 - 112	7,40	157 - 158	7,62
67 - 68	6,82	113 - 114	7,42	159 - 160	7,69
69 - 70	6,83	115 - 116	7,45		
Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Essen 2026					

4.1 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Die statistisch signifikanten Einzelmerkmale und komplexen Wohnwertmerkmale aus dem Mietspiegel 2024 werden im Rahmen dieser Fortschreibung unverändert übernommen. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle 3 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen. Die Summe der für eine Wohnung zutreffenden Wohnwertmerkmale entspricht dem Prozentsatz welcher auf die in Tabelle 2 ausgewiesene Basismiete angewendet wird, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

Tabelle 3 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
Baujahre vor 1919	- 1,7 %
Baujahre 1919 bis 1948	- 2,2 %
Baujahre 1949 bis 1976	± 0 %
Baujahre 1977 bis 1993	+ 2,7 %
Baujahre 1994 bis 2001	+ 7,8 %
Baujahre 2002 bis 2006	+ 11,8 %
Baujahre 2007 bis 2015	+ 22,8 %
Baujahre 2016 bis 2023	+ 28,2 %
Art	
Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte mit Garten	+ 3,1 %
Dachgeschosswohnung (mit mindestens zwei schrägen Wänden)	- 2,3 %
1-Raum-Appartement mit Kochnische	- 4,7 %
Wohnlage	
Wohnlage I	+ 13,5 %
Wohnlage II	+ 12,4 %
Wohnlage III	+ 7,9 %
Wohnlage IV	+ 3,0 %
Wohnlage V	± 0 %
Wohnlage VI	- 1,9 %
Wohnlage VII	- 4,8 %
Modernisierungsmaßnahmen	
Vollständige Außenwanddämmung ab 2007 bis einschließlich 2015	+ 2,2 %
Vollständige Außenwanddämmung ab 2016	+ 7,7 %
Elektroinstallation in der Wohnung (einschließlich Verkabelung) ab 2016	+ 3,4 %
Sanitärbereich (Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken) ab 2016	+ 4,0 %
Austausch des Wärmeerzeugers ab 2016	+ 1,3 %
Heizung	
Die Wohnung wird über Zentralheizung beheizt (Zuschlag kann nicht mit Zuschlag für Wärmepumpe/Geothermie kombiniert werden)	+ 2,5 %
Die Wohnung wird mit Wärmepumpe/Geothermie beheizt (Zuschlag kann nicht mit Zuschlag für Zentralheizung kombiniert werden)	+ 10,1 %
Weitere Ausstattungsbesonderheiten	
Die Wohnung verfügt über keine Video- oder Gegensprechanlage. (nur in Mehrfamilienhaus).	- 3,8 %
Die Wohnung ist stufenlos erreichbar.	+ 4,5 %

Tabelle 3 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 8,6 %
Die Wohnung verfügt über eine einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd).	+ 2,4 %
Das Bad verfügt über Badewanne und Dusche.	+ 2,3 %
Das Bad verfügt über einen Handtuchtrockner-Heizkörper.	+ 2,6 %
Das Bad verfügt über eine Fußbodenheizung.	+ 6,8 %
Die Wohnung hat keinen vom Vermieter gestellten Bodenbelag.	- 1,9 %
Die Wohnung verfügt über einen normalen Bodenbelag.	± 0,0 %
Die Wohnung verfügt über einen hochwertigen Bodenbelag.	+ 4,1 %
Die Wohnung verfügt über ein Durchgangszimmer.	- 1,2 %
Die Leitungen liegen offen sichtbar auf Putz.	- 5,4 %
Die Wohnung verfügt über elektrische Rollläden.	+ 3,2 %
Die Wohnung verfügt über eine Wärmeschutzverglasung. (U-Wert bis 1,9)	+ 3,1 %
Die Wohnung verfügt über keinen Balkon, keine Terrasse und keinen eigenen Garten.	- 2,8 %
Die Wohnung verfügt über einen eigenen Garten. (nicht bei Einfamilienhaus/Doppelhaus)	+ 1,9 %
Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Essen 2026 	

4.2 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den Mietspiegel Stadt Essen 2024 wurde auf Basis der üblichen 3/4-Spanne eine Spannbreite von - 17 % bis + 18 % ermittelt. Diese gilt auch für die Fortschreibung 2026 des Mietspiegels.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannbreite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).