
Dokumentation zum Mietspiegel Gießen 2026 (Fortschreibung)

Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Fortschreibung	2
3	Schlussbemerkungen.....	5

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

Die Mietspiegelerstellung in Gießen 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 Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland durchgeführt. Der Stichtag des Mietspiegels 2024 war der 1. Juli 2023, für den Mietspiegel 2026 ist der Stichtag exakt zwei Jahre später, also der 1. Juli 2025. Auf Grundlage der Verbraucherpreisindizes der beiden Stichtage wird der Anstieg des Verbraucherpreisindex berechnet. Die Ergebnisse sind Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex¹

Verbraucherpreisindex Juli 2023	117,1
Verbraucherpreisindex Juli 2025	122,2
Anstieg in %	$100 \cdot \left(\frac{122,2}{117,1} - 1 \right) \approx 4,4 \%$

Auf Grundlage der ermittelten Wachstumsquote von 4,4 % wurden die Werte aus dem Mietspiegel 2024 fortgeschrieben. Dafür werden alle absoluten Werte des Mietspiegels mit dem Faktor 1,044 multipliziert. Anschließend werden die Werte auf zwei Nachkommastellen gerundet. Dies betrifft die Basismiettable sowie die Zu- und Abschläge des Mietspiegels 2024.

Da die Spannbreite im Mietspiegel Gießen 2024 als relative Größe angegeben ist, bleibt diese im Mietspiegel 2026 bestehen – liegt also weiterhin bei -13 % und +12 %. Es gibt außerdem keine Anpassungen bei der Wohnlageneinteilung oder dem Straßenverzeichnis.

Die neue Basismiettable für den Mietspiegel Gießen 2026 ist Tabelle 2 zu entnehmen.

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis): *Verbraucherpreise – Verbraucherpreisindex: 12 Kategorien*, online unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabelle/Verbraucherpreise-12Kategorien.html> (abgerufen am 19.11.2025).

Tabelle 2: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche 2026

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
20	11,28 €	53	8,37 €	86	7,38 €	119	7,14 €
21	11,15 €	54	8,32 €	87	7,37 €	120	7,13 €
22	11,02 €	55	8,28 €	88	7,36 €	121	7,12 €
23	10,90 €	56	8,23 €	89	7,35 €	122	7,11 €
24	10,78 €	57	8,17 €	90	7,34 €	123	7,10 €
25	10,67 €	58	8,13 €	91	7,33 €	124	7,09 €
26	10,55 €	59	8,09 €	92	7,32 €	125	7,08 €
27	10,44 €	60	8,05 €	93	7,31 €	126	7,07 €
28	10,34 €	61	8,01 €	94	7,30 €	127	7,06 €
29	10,23 €	62	7,97 €	95	7,29 €	128	7,05 €
30	10,13 €	63	7,92 €	96	7,29 €	129	7,04 €
31	10,02 €	64	7,89 €	97	7,28 €	130	7,03 €
32	9,93 €	65	7,86 €	98	7,27 €	131	7,01 €
33	9,83 €	66	7,82 €	99	7,27 €	132	6,99 €
34	9,74 €	67	7,79 €	100	7,26 €	133	6,97 €
35	9,65 €	68	7,76 €	101	7,25 €	134	6,96 €
36	9,56 €	69	7,73 €	102	7,25 €	135	6,94 €
37	9,47 €	70	7,70 €	103	7,23 €	136	6,92 €
38	9,39 €	71	7,67 €	104	7,23 €	137	6,90 €
39	9,30 €	72	7,65 €	105	7,22 €	138	6,89 €
40	9,23 €	73	7,62 €	106	7,22 €	139	6,87 €
41	9,15 €	74	7,60 €	107	7,21 €	140	6,84 €
42	9,07 €	75	7,58 €	108	7,20 €	141	6,82 €
43	9,00 €	76	7,56 €	109	7,20 €	142	6,80 €
44	8,93 €	77	7,53 €	110	7,19 €	143	6,77 €
45	8,86 €	78	7,52 €	111	7,19 €	144	6,74 €
46	8,79 €	79	7,50 €	112	7,18 €	145	6,71 €
47	8,73 €	80	7,48 €	113	7,18 €	146	6,68 €
48	8,67 €	81	7,45 €	114	7,17 €	147	6,66 €
49	8,60 €	82	7,44 €	115	7,16 €	148	6,63 €
50	8,54 €	83	7,42 €	116	7,16 €	149	6,59 €
51	8,49 €	84	7,41 €	117	7,15 €	150	6,56 €
52	8,44 €	85	7,40 €	118	7,14 €		

Die Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale wurden ebenfalls auf Grundlage der berechneten Preissteigerung angepasst und sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Tabelle 3: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschläge 2026

Modellvariable	Zu-/Abschlag
Baujahr* bis 2001	± 0,00 €
Baujahr 2002 bis 2015	+ 0,93 €
Baujahr 2016 bis 2019	+ 1,10 €
Baujahr 2020 bis 2023	+ 1,61 €
Wohnlage 1	± 0,00 €
Wohnlage 2	- 0,67 €
Nahversorgungszentrum bzw. -lage bis 500m fußläufig zu erreichen	- 0,30 €
Einliegerwohnung**	- 0,84 €
Penthouse-Wohnung	+ 0,78 €
Durchschnittliches Bad	± 0,00 €
Leicht überdurchschnittliches Bad	+ 0,18 €
Überdurchschnittliches Bad	+ 0,37 €
Deutlich überdurchschnittliches Bad	+ 0,54 €
Komplette Einbauküche (Koch-Backherd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	+ 0,42 €
Offene Küche (in einen Wohnraum integriert)	+ 0,50 €
Be- und Entlüftungsanlage in der Küche***	+ 0,60 €
Kein(e) Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia vorhanden (mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle)	- 0,24 €

* Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

** Vom Hauseingang aus sind weniger als 4 Wohnungen erreichbar und die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung.

*** Nicht gemeint sind Dunstabzugshauben oder Fenster.

Tabelle 4: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschläge 2026 (Fortsetzung von Tabelle 3)

Modellvariable	Zu-/Abschlag
Stellplatz in einer Tiefgarage zugehörig zur Wohnung (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung)	+ 0,49 €
Fenster überwiegend 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (drei fest verbundene Scheiben)	+ 0,31 €
Fensteraustausch nach dem 1.1.2002* (alle Fenster in der Wohnung)	+ 0,64 €
Modernisierung der Elektroinstallation nach dem 1.1.2010**	+ 0,49 €

* Nachträglich vom Vermieter am Gebäude durchgeführt.

** Vom Vermieter durchgeführte Modernisierungsmaßnahme, welche zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führte.

3 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen am 25. Juni 2026 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Juli 2026. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen 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. Folglich gilt die Vermutungswirkung, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht (§ 558d Abs. 1 BGB). 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 qualifizierten Mietspiegels Gießen 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