

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen
in der Stadt Gelsenkirchen
gültig ab dem 01.01.2026

Arbeitskreis Mietspiegel:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Buer-Horst-Westerholt e. V.
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Gelsenkirchen e. V.
Mieterverein Gelsenkirchen e. V., Deutscher Mieterbund
Zusammenschluss institutioneller Wohnungsunternehmen
Referat 62 – Vermessung und Kataster – Grundstücksbewertung
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



Erläuterungen

Der Mietspiegel 2026 basiert auf Mietdaten aus einem Betrachtungszeitraums von sechs Jahren. Der Mietspiegel gilt für Mietwohnungen im gesamten Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Die Tabellenwerte beziehen sich auf bestimmte Normobjekte. Einzelne Abweichungen können durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Gemäß § 4 der Mietspiegelverordnung sind die Erstellung und Anpassung eines Mietspiegels und die dafür verwendeten tatsächlichen Grundlagen in Grundzügen im Mietspiegel oder in einer gesonderten Dokumentation anzuzeigen und zu erläutern. Die gesonderte Dokumentation zu diesem Mietspiegel wird auf der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen veröffentlicht. Den Link finden Sie auf der letzten Seite dieses Mietspiegels.

1. Allgemeines

Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB. Der Mietspiegel stellt eine **Orientierungshilfe** für nicht preisgebundene Mieten dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Baujahr, Ausstattung und Beschaffenheit sowie sonstiger wohnwertbeeinflussender Merkmale der Wohnung zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Andere Möglichkeiten des Nachweises der ortsüblichen Mieten sind nicht ausgeschlossen.

2. Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt **nicht** für:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus (Sozialwohnungen)
- einzeln vermietete Zimmer in einem Wohnhaus
- untervermietete Wohnungen
- einzelne Wohnräume, die von mehreren Mietern genutzt werden (Wohngemeinschaft)
- Wohnungen ohne eigene Wohnungseingangstür

3. Ortsübliche Vergleichsmiete

Die Angaben in der nachfolgenden Mietspiegeltabelle auf Seite 4 beziehen sich auf den 1. Januar 2026 und stellen eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ im Sinne von § 558c BGB dar. Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist eine Nettokaltmiete. Sie gibt an, welche Entgelte für Mietwohnungen in den vergangenen sechs Jahren für Wohnraum ohne Betriebskosten gezahlt wurden. Betriebskosten sind gemäß § 1 BetrKV (Betriebskostenverordnung) Kosten, die dem Eigentümer laufend entstehen. Hierzu gehören lt. § 2 u. a. Kostenarten wie Grundsteuer, Kosten für Frisch- und Abwasser, Heizungskosten, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung und Gebäudeversicherung.

4. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

4.1 Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen

Das Alter und die Größe einer Wohnung bestimmen maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist acht Baualtersklassen und vier Wohnungsgrößenklassen aus. Zur Einordnung ist neben der Wohnungsgröße das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

4.2 Mietspannen

Das Ausweisen von Spannen ist sinnvoll, weil nicht sämtliche Merkmale für die Miethöhe erhoben werden können. In den in der Tabelle dargestellten Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Lageunterschiede der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt/berücksichtigt wurden

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten als ortsüblich.

4.3 Merkmale des Normobjekts

Die in den Tabellenfeldern angegebenen Mittelwerte und Spannengrenzen spiegeln die Mieten des Normobjekts wider. Dabei handelt es sich um eine Wohnung, die folgende Merkmale aufweist:

- Die Wohnung liegt in folgenden REGE-Bezirken: Bulmke-Hüllen-West, Erle-Ost, Erle-West, Erle-Süd, Feldmark-Ost, Hassel-Süd, Horst-West, Resser Mark, Rotthausen-West und Schalke-Ost
- die Wohnung liegt im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes
- Tageslichtbad vorhanden (Badezimmer mit vorhandenem Fenster)
- die Wohnung wurde ohne Fußbodenbelag vermietet oder ist mit Bodenbelägen einfacher Qualität ausgestattet
- die Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse
- der Zugang zur Wohnung ist nicht stufenfrei gestaltet und die Dusche ist nicht barrierefrei realisiert
- die Fenster der Wohnung wurden in den vergangenen 30 Jahren nicht modernisiert
- in den vergangenen 30 Jahren erfolgte keine umfassende Wärmedämmung der Außenwände des Gebäudes
- das Bad wurde in den vergangenen 30 Jahren nicht modernisiert
- die Heizungsanlage wurde in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert

Sofern die oben genannten Merkmale von dem Normobjekt abweichen, sind die auf den Seiten 6 bis 8 ausgewiesenen Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Weitere Merkmale konnten entweder aufgrund einer geringen Datenlage nicht untersucht werden oder erwiesen sich als nicht signifikant.

5. Mietspiegeltabelle

			Wohnungsgrößen			
			A	B	C	D
			bis 40 m²	> 40 m² bis 60 m²	> 60 m² bis 100 m²	> 100 m²
			Mittelwert			
			Spanne			
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I	bis 1948	6,50 5,84 - 7,11	5,90 5,25 - 6,52	5,65 5,02 - 6,29	5,30 4,66 - 5,93
	II	1949 bis 1956	6,70 6,04 - 7,32	6,10 5,45 - 6,72	5,85 5,22 - 6,49	5,50 4,87 - 6,14
	III	1957 bis 1965	6,85 6,22 - 7,50	6,25 5,63 - 6,90	6,05 5,40 - 6,67	5,70 5,05 - 6,32
	IV	1966 bis 1981	7,05 6,39 - 7,66	6,45 5,80 - 7,07	6,20 5,57 - 6,84	5,85 5,21 - 6,48
	V	1982 bis 1995	7,35 6,72 - 8,00	6,75 6,13 - 7,41	6,55 5,90 - 7,18	6,20 5,54 - 6,82
	VI	1996 bis 2006	8,40 7,78 - 9,06	7,85 7,19 - 8,46	7,60 6,96 - 8,23	7,25 6,60 - 7,88
	VII	2007 bis 2016	9,60 8,96 - 10,24	9,00 8,37 - 9,65	8,80 8,14 - 9,42	8,40 7,78 - 9,06
	VIII	ab 2017	10,65 9,99 - 11,27	10,05 9,40 - 10,67	9,80 9,16 - 10,44	9,45 8,81 - 10,09

Bei der Baujahresklasse VIII - ab 2017 handelt es sich im Regelfall um Wohnungen, die erstmalig nach baulicher Fertigstellung bezogen wurden.

6. Durchschnittliche Zu- und Abschläge

Nachfolgende Merkmale stellten sich bei der Auswertung als signifikant dar und werden mit entsprechenden Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Durchschnittswerte. Die Zu- und Abschläge werden für die entsprechenden Merkmale sowohl bei dem Mittelwert als auch bei den entsprechenden Spannenwerten der Baualters- und Wohnungsgrößenklasse berücksichtigt (siehe Beispielrechnung). Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspiegelspannen berücksichtigt werden. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom errechneten Wert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

6.1 Balkon/Loggia/Terrasse

Das Normobjekt verfügt über einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder eine Dachterrasse. Bei Nichtvorhandensein gilt folgender Abschlag:

Balkon/Terrasse	Ab-, Zuschlag
vorhanden	0,00 €/m ²
nicht vorhanden	-0,33 €/m ²

6.2 Geschosslage

Das Normobjekt befindet sich im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes. Bei einer abweichenden Geschosslage gelten folgende Zu- oder Abschläge:

Geschosslage	Ab-, Zuschlag
Erdgeschoss	-0,06 €/m ²
1.-2. Obergeschoss	0,00 €/m ²
3.-4. Obergeschoss	-0,21 €/m ²
ab dem 5. Obergeschoss	-0,35 €/m ²
Dachgeschoss	+0,08 €/m ²

6.3 Tageslichtbad

In dem Normobjekt befindet sich ein Tageslichtbad (Bad mit Fenster). Für eine Wohnung mit einem innenliegenden Badezimmer ohne Fenster gilt folgender Abschlag:

Badezimmerfenster	Ab-, Zuschlag
Tageslichtbad	0,00 €/m ²
Innenliegendes Bad ohne Fenster	-0,46 €/m ²

6.4 Bodenbeläge

Das Normobjekt wird ohne Bodenbeläge vermietet oder ist mit Bodenbelägen einfacher Qualität ausgestattet. Für eine Wohnung, die inklusive eines hochwertigen Bodenbelags vermietet wird, gilt folgender Zuschlag:

Bodenbeläge	Ab-, Zuschlag
ohne Bodenbeläge oder Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität	0,00 €/m ²
Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität	+0,34 €/m ²

6.5 Stufenfreier Zugang zur Wohnung und barrierefreie Dusche

Das Normobjekt ist nicht mit einem stufenfreien Zugang zur Wohnung und barrierefreiem Zugang zur Dusche oder Badewanne ausgestattet. Für eine Wohnung, bei der ein stufenfreier Zugang und ein barrierefreier Zugang zur Dusche oder Badewanne gewährleistet ist, gilt folgender Zuschlag:

Barrierefreiheit	Ab-, Zuschlag
Nein	0,00 €/m ²
Ja	+0,48 €/m ²

6.6 Modernisierung der Fenster

In dem Normobjekt wurden die Fenster in den vergangenen 30 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Fenster in den vergangenen 10 bzw. 30 Jahren modernisiert wurden, gelten folgende Zuschläge:

Modernisierung der Fenster	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 30 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,30 €/m ²
in den letzten 30 Jahren modernisiert	+0,06 €/m ²

6.7 Modernisierung der Wärmedämmung der Außenwände des Gebäudes

Die Wärmedämmung der Außenwände des Gebäudes, in der das Normobjekt liegt, wurde in den vergangenen 30 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung in einem Gebäude, an welchem in den vergangenen 30 Jahren eine Modernisierung der Wärmedämmung der Außenwände vorgenommen wurde, gelten folgende Zuschläge:

Wärmedämmung der Außenwände	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 30 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 30 Jahren modernisiert	+0,16 €/m ²

6.8 Modernisierung Bad

In dem Normobjekt wurde das Bad in den vergangenen 30 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der das Bad in den vergangenen 10 bzw. 30 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung des Badezimmers	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 30 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,82 €/m ²
in den letzten 30 Jahren modernisiert	+0,30 €/m ²

6.9 Modernisierung der Heizungsanlage

In dem Normobjekt wurde die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren nicht modernisiert. Für eine Wohnung, in der die Heizungsanlage in den vergangenen 10 Jahren modernisiert wurde, gilt folgender Zuschlag:

Modernisierung der Heizungsanlage	Ab-, Zuschlag
nicht modernisiert in den letzten 10 Jahren	0,00 €/m ²
in den letzten 10 Jahren modernisiert	+0,31 €/m ²

6.10 Lageeinfluss

Die Gelsenkirchener Stadtteile können in noch kleinräumigere Bereiche mit der Bezeichnung „REGE-Bezirke“ unterteilt werden. Die Grenzen der REGE-Bezirke orientieren sich weitestgehend an großen Verkehrsachsen. Ein Stadtteil besteht aus einem bis fünf REGE-Bezirken. Insgesamt umfasst das Stadtgebiet 40 REGE-Bezirke, für welche ein Lageeinfluss ermittelt werden konnte.

Für eine Wohnung in folgenden REGE-Bezirken ergeben sich keine Zu- bzw. Abschläge in der Mietspiegeltabelle: Bulmke-Hüllen-West, Erle-Ost, Erle-West, Erle-Süd, Feldmark-Ost, Hassel-Süd, Horst-West, Resser Mark, Rotthausen-West, Schalke-Ost.

Für eine Wohnung in folgenden REGE-Bezirken ergeben sich Zu- oder Abschläge in der Mietspiegeltabelle:

REGE-Bezirk	Anpassung
Altstadt	-0,10 €/m ²
Beckhausen-Nordwest	-0,10 €/m ²
Beckhausen-Ost	-0,10 €/m ²
Beckhausen-West	-0,10 €/m ²
Bismarck-Ost	+0,15 €/m ²
Bismarck-West	-0,10 €/m ²
Buer-Nord	+0,20 €/m ²
Buer-Ost	+0,50 €/m ²
Buer-Süd	-0,10 €/m ²
Buer-Süd/West	-0,10 €/m ²
Buer-Zentrum	+0,40 €/m ²
Bulmke-Hüllen-Nord	-0,10 €/m ²
Bulmke-Hüllen-Süd	-0,25 €/m ²
Bulmke-Hüllen-West	0,00 €/m ²
Erle-Nord	+0,25 €/m ²
Erle-Ost	0,00 €/m ²
Erle-Süd	0,00 €/m ²
Erle-West	0,00 €/m ²
Feldmark-Ost	0,00 €/m ²
Feldmark-West	+0,20 €/m ²

REGE-Bezirk	Anpassung
Hassel-Nord	+0,25 €/m ²
Hassel-Süd	0,00 €/m ²
Heßler	+0,15 €/m ²
Horst-Nord	+0,15 €/m ²
Horst-Süd	+0,15 €/m ²
Horst-West	0,00 €/m ²
Neustadt	-0,10 €/m ²
Resse-Ost	-0,10 €/m ²
Resser Mark	0,00 €/m ²
Resse-West	+0,20 €/m ²
Rotthausen-Ost	+0,10 €/m ²
Rotthausen-West	0,00 €/m ²
Schalke-Nord	-0,25 €/m ²
Schalke-Ost	0,00 €/m ²
Schalke-West	-0,10 €/m ²
Scholven-Nord	-0,35 €/m ²
Scholven-Süd	+0,10 €/m ²
Ückendorf-Nord	-0,25 €/m ²
Ückendorf-Süd/Ost	+0,10 €/m ²
Ückendorf-West	+0,10 €/m ²

7. Beispielrechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Baujahr und Wohnfläche der Wohnung	
Baujahr 1975, Wohnfläche 85 m ²	

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung	
Geschosslage: 5. Obergeschoss	-0,35 €/m ²
Modernisierung der Fenster: innerhalb der vergangenen 30 Jahre	+0,30 €/m ²
Modernisierung Bad: innerhalb der vergangenen 30 Jahre	+0,82 €/m ²
Legeeinfluss: REGE-Bezirk Bismark-West	-0,10 €/m ²
Summe der Zu- und Abschläge:	+0,67 €/m ²

Miete für die genannte Beispielwohnung laut Mietspiegeltabelle	
Mittelwert	6,20
Spannen-Untergrenze	5,57
Spannen-Obergrenze	6,84

Ergebnis Ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung laut Mietspiegel	
Errechneter Wert	6,87 €/m²
(Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(6,20 €/m ² + 0,67 €/m ²)
Spannen-Untergrenze	6,24 €/m²
(Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(5,57 €/m ² + 0,67 €/m ²)
Spannen-Obergrenze	7,51 €/m²
(Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	(6,84 €/m ² + 0,67 €/m ²)

Herausgeber:
Stadt Gelsenkirchen

Stand:
01.01.2026

Link zum Mietspiegel und der dazugehörigen Dokumentation:

https://www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/bauen_und_wohnen/wohnungssuche/mietspiegel.aspx

