

Beiblatt zur Fortschreibungsmethodik Mietspiegel 2026

Inhalt

1. Anpassung Basis mit Verbraucherpreisindex	1
2. Wohnlage	1
3. Gesetzliche Anerkennung (§ 558d Abs. 1 BGB).....	2

1. Anpassung Basis mit Verbraucherpreisindex

Es handelt es sich bei der Fortschreibungsmethodik des Kasseler Mietspiegels 2026 im Wesentlichen um eine Anerkennung der verlaufenden Inflation, die der Bundesgesetzgeber als Index zur Anpassung vorsieht und wie Sie vom statistischen Bundesamt erhoben wird.

Verbraucherpreisindex (Code: 61111-0002)	
September 2023	117,8
September 2025	122,6
Anpassungsfaktor	1,0407

Der Mietspiegel basiert, wie in der Sitzung des AK Mietspiegel am 25. Februar 2025 als Methodik vorgeschlagen und mehrheitlich angenommen, auf einer Fortschreibung mit dem Verbraucherpreisindex im Zeitraum September 2023 – September 2025.

Hierbei wurden die Basistabellen im Mietspiegel um den Faktor 1,0407 bzw. 4,07% angepasst und auf den Cent kaufmännisch gerundet. Der Mietenindex in Hessen für den gleichen Zeitraum hat um ca. 4,3% zugelegt. Dies spricht dafür, dass der Verbraucherpreisindex annähernd der abgelaufenen Mietenentwicklung in Kassel nahekommt.

2. Wohnlage

Im Bereich der Wohnlage wurden im Straßenverzeichnis soweit erforderlich 54 Adressen herausgenommen und 8 umbenannte Adressen eingearbeitet. Neue Adressen wurden explizit nicht aufgenommen, da hierüber keine Einstufung oder Korrektur vom Arbeitskreis analog der Ersterstellung vorgenommen wurde. Für diese Adressen richtet sich eine Wohnlage weiterhin nach der bestehenden Wohnlage in der Umgebung, von der im Einzelfall begründet abgewichen werden kann. Dies entspricht insoweit dem üblichen Vorgehen anderer Arbeitskreise und Städte.

Größere städtebauliche Entwicklungen gehen der Festlegung neuer Adressen einher, für die die messbaren quantitativen Faktoren während der mehrjährigen Bauzeit noch nicht absehbar sind. Dem gegenüber sind bestehende Wohnquartiere durch eine hohe Konstanz an den städtebaulichen Faktoren geprägt. Dies zeigt sich u.A. in der mehrjährigen Aktualisierung entsprechender Indikatoren.

3. Gesetzliche Anerkennung (§ 558d Abs. 1 BGB)

Die Verbände haben als DMB Mieterbund Nordhessen e.V. mit Schreiben vom 24. November 2025 sowie als Haus & Grund Kassel mit Schreiben vom 26. November 2025 dem Mietspiegel formal anerkannt. Der Magistrat der Stadt Kassel hat am 8. Dezember 2025 in der Vorlage 471/2025 dem Mietspiegel 2026 mit seinen gesetzlichen Folgen anerkannt.