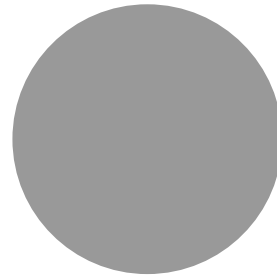
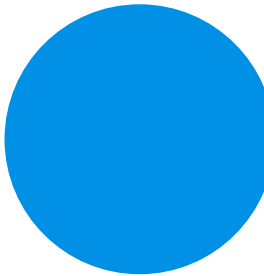
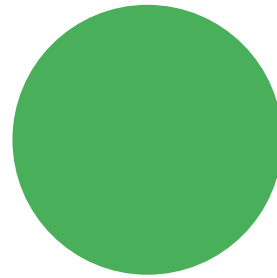
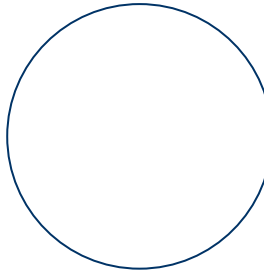


Fortschreibung 2026 des Mietspiegels 2023 für die Stadt Jena als einfacher Mietspiegel

18.08.2026



Auftraggeber Jena

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

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmensetzung für die Mietspiegelfortschreibung	1
2	Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex	2
3	Fortschreibungsergebnis	2
3.1	Orientierungshilfe	4
3.2	Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale	5
4	Mietspiegelbroschüre	9

1	Rahmensetzung für die Mietspiegelfortschreibung	1
2	Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex	2
3	Fortschreibungsergebnis	2
3.1	Orientierungshilfe	4
3.2	Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale	5
4	Mietspiegelbroschüre	9

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)	2
Tab. 2	Fortschreibung Mietspiegel Jena 2026	3

1 Rahmensetzung für die Mietspiegelfortschreibung

Im Jahr 2023 wurde ein qualifizierter Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Stadt Jena erstellt. Der Erhebungstichtag war der 01.04.2023.

Dieser Mietspiegel wird auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.06.2026 fortgeschrieben und ist ein einfacher Mietspiegel.

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

Im Unterschied zu den gesetzlichen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt die Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Jena 2026 mit dem Preisindex für die Netto-Kaltniete und Wohnungsnebenkosten in Thüringen. Dieser vom Thüringer Landesamt für Statistik ermittelte Index spiegelt die Preisentwicklung der Netto-Kaltniete und Wohnungsnebenkosten im Bundesland wider und ist damit besser geeignet als ein allgemeiner Verbraucherpreisindex, um eine Aussage zu der konkreten Preisentwicklung der Netto-Kaltniete zu liefern.

2 Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der Preisindex für die Netto-Kaltniete und Wohnungsnebenkosten in Thüringen für die Zeitpunkte April 2023 und Juni 2026 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)				
	Index im April 2023	Index im Juni 2026	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Verbraucherpreisindex insgesamt	102,8	106,3	3,4 %	1,034
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik: Stand April 2023 und Juni 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 April 2023 und Juni 2026 verändert hat.

$$\text{Preisveränderung} = \frac{102,8}{106,3} - 1 \approx 3,4 \%$$

3 Fortschreibungsergebnis

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

Tab. 2 Fortschreibung Mietspiegel Jena 2026								
Netto-Kaltmiete (in €/m² pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau ^{1,2}								
Wohnlage	Größenklasse	Baualtersklasse						
		bis 1949	1950 - 1967	1968 - 1991	1992 - 2001	2002 - 2011	2012 - 2016	ab 2017
Einfach	Unter 50 m²	8,87	7,62	6,49	9,35 ⁴	9,61 ^{2,4}	3	9,34 ^{2,4}
		7,24 - 10,69	6,39 - 8,80	5,67 - 7,21	8,02 - 10,84	8,33 - 11,79		9,31 - 9,41
Einfach	50 bis 80 m²	8,53	7,55	6,00	8,69 ⁴	8,62	10,25	11,22
		7,21 - 9,89	6,20 - 8,79	5,33 - 6,67	7,13 - 9,84	7,40 - 9,81	9,17 - 11,28	10,46 - 11,67
Einfach	Über 80 m²	8,56	7,60	5,79	3	8,95	10,39	10,96
		7,13 - 10,09	6,37 - 8,67	5,24 - 6,26		7,62 - 10,58	9,34 - 11,24	10,23 - 11,71
Mittel	Unter 50 m²	9,81	7,11	6,87	9,94 ⁴	10,53 ⁴	3	3
		8,43 - 10,98	6,54 - 7,61	6,09 - 7,86	8,51 - 11,35	9,49 - 12,08		
Mittel	50 bis 80 m²	8,89	7,09	6,25	8,91	9,61	10,49	12,16
		7,38 - 10,37	6,39 - 7,82	5,61 - 6,85	7,76 - 10,11	8,42 - 10,71	9,72 - 11,92	10,41 - 13,83
Mittel	Über 80 m²	8,75	9,33 ⁴	5,97 ⁴	8,34 ⁴	9,25	11,06	12,23
		6,91 - 10,56	7,10 - 10,86	5,38 - 6,55	6,72 - 9,68	7,98 - 10,55	9,73 - 12,46	10,02 - 14,17
Gut	Bis 80 m²	8,81	7,57 ^{2,4}	3	10,15 ⁴	10,76 ²	10,79 ^{2,4}	3
		6,99 - 10,73	6,8 - 8,64		8,73 - 11,47	9,04 - 13,55	9,84 - 11,43	
Gut	Über 80 m²	9,02	9,58 ^{2,4}	3	10,10 ^{2,4}	10,49 ^{2,4}	10,98 ^{2,4}	3
		7,40 - 11,04	7,50 - 12,47		8,65 - 11,93	8,85 - 11,87	10,08 - 11,37	
¹ Ausgewiesen werden das arithmetische Mittel und die 2/3-Spanne.								
² Bei Fallzahlen von 10 bis 29 ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.								
³ Für Fallzahlen unter 10 können keine Mietwerte ermittelt werden.								
⁴ Aufgrund geringer Fallzahlen konnte keine Gewichtung vorgenommen werden.								
Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Jena 2026								

3.1 Orientierungshilfe

Die Orientierungshilfe kann herangezogen werden, um wohnwertmindernde bzw. -steigernde Merkmale zu ermitteln und eine entsprechende Spanneneinordnung vorzunehmen. Diese wurde unverändert aus dem Mietspiegel der Stadt Jena 2023 übernommen. Die Aufstellung basiert auf den Erfahrungen von Wohnungsmarktexterten in Jena und Hinweisen, die sich aus der Analyse der erhobenen Ausstattungsmerkmale ergeben. Diese Aufzählung der Merkmale ist nicht abschließend, sondern muss im konkreten Einzelfall gegebenenfalls um weitere Merkmale ergänzt werden.

3.2 Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale

Tab. 6 Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale					
Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
Energetischer Zustand und Modernisierung					
Einzelöfen, Nachtspeicherheizung	-1	Zentral- oder Etagenheizung	0	Flächenheizung bis Baujahr 2011 (z. B. Fußbodenheizung, Wandheizung)	+2
Keine Heizung vorhanden	-2				
Elektroinstallationen in der Wohnung sichtbar (nicht im Kabelkanal verlegt)	-1				
Beschränkte Nutzbarkeit der Elektroleitungen (Absicherung Küche oder Bad < 16 A)	-2				
Treppenhaus/Eingangsbereich vermitteln keinen verkehrssicheren und gepflegten Eindruck	-1	Treppenhaus/Eingangsbereich vermitteln einen verkehrssicheren und gepflegten Eindruck	0		
		Isolierverglasung (Zweifachverbundfenster)	0	Fenster ab Schallschutzklasse 3	+1
Keine Modernisierung des Bades seit 1997 (Fliesen oder andere Versiegelung, WC, Badewanne / Duschtasse und Waschbecken)	-1			Modernisierung des Bades seit 2010 (Fliesen oder andere Versiegelung, WC, Badewanne / Duschtasse und Waschbecken)	+1
Kein hinreichender sommerlicher Wärmeschutz (z.B. Jalousien, Plissees, Fensterläden, Überdachung) bei Neubau ab 2012 entsprechend der DIN 4108 Teil 2)	-1	Kein hinreichender sommerlicher Wärmeschutz (z.B. Jalousien, Plissees, Fensterläden, Überdachung) für Gebäude bis Baujahr 2011	0	Sommerlicher Wärmeschutz (z.B. Jalousien, Plissees, Fensterläden, Überdachung) für Gebäude bis Baujahr 2011	+1

Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
Energetischer Zustand					
Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf den Endenergiekennwert. Ausnahme: Der energetische Standard kann aufgrund behördlicher Auflagen (z. B. Denkmalschutz) nicht erhöht werden. Dies muss vom Vermieter dem Mieter nachvollziehbar dargelegt werden. Für Baujahre ab 2012 gelten die aktuellen gesetzlichen energetischen Bestimmungen.					
Baujahr bis 1949					
Energiekennwert > 160 kWh/m²a	-3	85 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 120 kWh/m²a	0	75 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 85 kWh/m²a	+1
135 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 160 kWh/m²a	-2			65 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 75 kWh/m²a	+2
120 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 135 kWh/m²a	-1			Energiekennwert ≤ 65 kWh/m²a	+3
Baujahre 1950 bis 1967					
Energiekennwert > 110 kWh/m²a	-3	80 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 95 kWh/m²a	0	75 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 80 kWh/m²a	+1
100 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 110 kWh/m²a	-2			60 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 75 kWh/m²a	+2
95 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 100 kWh/m²a	-1			Energiekennwert ≤ 60 kWh/m²a	+3
Baujahre 1968 bis 2001					
Energiekennwert > 110 kWh/m²a	-3	70 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 90 kWh/m²a	0	65 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 70 kWh/m²a	+1
100 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 110 kWh/m²a	-2			50 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 65 kWh/m²a	+2
90 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 100 kWh/m²a	-1			Energiekennwert ≤ 50 kWh/m²a	+3
Baujahre 2002 bis 2011					
Energiekennwert > 95 kWh/m²a	-3	65 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 85 kWh/m²a	0	60 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 65 kWh/m²a	+1
90 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 95 kWh/m²a	-2			45 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 60 kWh/m²a	+2
85 kWh/m²a < Energiekennwert ≤ 90 kWh/m²a	-1			Energiekennwert ≤ 45 kWh/m²a	+3

Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
Wohnkomfort (innen)					
kein Fußbodenbelag in den Wohnräumen vorhanden	-1	einfacher/normaler Fußboden (z.B. PVC, Linoleum, Laminat, Teppich u.a.) in den Wohnräumen	0	Hochwertiger Fußboden: Parkett oder gleichwertige Materialien (z.B. Parkettdielen, keramische Bodenfliesen/-platten oder Natursteine) in den Wohnräumen	+1
Kein Balkon, Terrasse oder Loggia vorhanden (gilt ab Baualtersklasse 1968)	-1	Balkon vorhanden	0	Balkon, Terrasse oder Loggia mit Tiefe von mindestens 1,5m	+1
Wäschetrocknungsmöglichkeit nur innerhalb der Wohnung (betrifft nur Wohnungen ohne Balkon)	-1				
Keine der Wohnung zugeordneten Nebenräume außerhalb der Wohnung	-2			Der Wohnung zugeordnete Nebenräume außerhalb der Wohnung mit 8 m² oder mehr Nutzfläche	+1
Keine Gegensprechanlage	-1	Gegensprechanlage vorhanden	0	Videosprechanlage vorhanden	+1
Gefangene Wohnräume (Diele/Flur nicht von allen Räumen erreichbar)	-2			Aufzug an Gebäuden, bis Baualtersklasse 1991 mit weniger als 7 Vollgeschossen, ab Baualtersklasse 1992 mit weniger als 5 Vollgeschossen	+1
Wohnungseingangstüren mit Wabenkern	-1			Maisonette-Wohnung	+1
Waschmaschine nicht im Bad, in der Küche oder im Abstellraum anschließbar oder:	-1			Einbruchhemmende WE-Tür oder Fenster ab WK 2, auch Fensterläden/Außenjalousien	+1
Kein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung und kein Waschkeller für eigene oder Gemeinschaftswaschmaschine vorhanden	-2				
Bad					
Bad/WC außerhalb der Wohnung	-2			Zweites Bad oder WC vorhanden	+2
Badezimmer (Wandbelag) ungefliest oder kein gleichwertiger Nässechutz/gefliest Nässechutz bis 1,80 m im Nassbereich	-1			Badewanne und zusätzliche Dusche (separate Einzelduschkabine)	+1
Kein Badfenster (außer Bautypen WBS70 und P2)	-1	Bad mit Fenster	0	Bad mit Fenster (nur Bautyp WBS70 und P2)	+1
Bad nicht beheizbar (außer Bautyp WBS70 und P2)	-2			Bad beheizbar (nur Bautyp WBS70 und P2)	+1

Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
Küche					
		Keine vom Vermieter gestellte Einbauküche	0	Komplett ausgestattete Einbauküche (neuer als 2010) mit Herd, Spüle, Kühlschrank und Schränken	+2
Küche ohne Fenster (außer Bautypen WBS70 und P2)	-1	Küche mit Fenster	0		
Küche nicht beheizbar (außer Bautyp WBS70 und P2)	-1				
Wohnkomfort (außen)					
		Kein PKW-Stellplatz	0	PKW-Stellplatz, wenn hierfür keine gesonderte Vergütung vereinbart worden ist.	+1
keine Art von Neben- oder Gemeinschaftsflächen	-1			Gemeinschaftsfläche (z.B. Garten oder Innenhof) zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Hausbewohner	+1
				Eigener Garten (Gartennutzung nur durch eine Mietpartei)	+2
Keine Abstellmöglichkeit für Fahrräder (weder im Haus noch auf dem Grundstück)	-1	Abstellmöglichkeit für Fahrräder vorhanden	0	Gut zugängliche Abstellmöglichkeit für Fahrräder im abschließbaren Fahrradhaus/Fahrradkeller	+1
Keine räumlich abgeschlossene, gegen Witterung geschützte Abstellmöglichkeit für Kinderwagen oder Rollator (z. B. Fahrradkeller, Hausflur, individuelle Boxen)	-1				
Die Außenanlagen vermitteln keinen verkehrssicheren und gepflegten Eindruck	-1				
Barrierearme/-freie Ausstattung					
				Die Wohnung ist nach DIN 18040-2 barrierefrei	+2
				Barrierearmer Aufzug inkl. barrierearmem Zugang zum Haus	+1
				Barrierearmer Duscheinstieg (maximal 2 cm), sofern die Wohnung nicht schon insgesamt barrierefrei nach DIN 18040-2 ist	+1

4 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des Mietspiegels
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle
- die Anwendung des Mietspiegels, inklusive der Orientierungshilfe.

Die Mietspiegelbroschüre des Mietspiegels Jena 2023 wurde durch DOMUS Consult mit den fortgeschriebenen Mietwerten aktualisiert.