ESSEN

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

STADTPROFIL: SO WIRKT DER MIETENDECKEL

Essen ist eine Stadt mit steigenden Mieten. Zwischen 2010 und 2022 sind die Bestandsmieten hier von 6,12 €/m² auf 6,72 €/m², d. h. um 10 Prozent, gestiegen. Der Durchschnitt der inserierten Angebotsmieten hat sich im selben Zeitraum von 5,76 €/m² auf 8,40 €/m² erhöht – ein Anstieg von 46 Prozent. Im Jahr 2022 haben die über 225.000 Haushalte in Mietwohnungen knapp 1,3 Milliarden Euro für Mieten bezahlt. Den größten Teil dieser Mieterträge haben private Vermieter*innen und gewinnorientierte Unternehmen eingenommen, die 83,2 Prozent der Wohnungen in Essen vermieten. Mit einer stagnierenden Bevölkerungszahl (+ 0,15 % pro Jahr seit 2010), einer Leerstandsquote von 3,9 Prozent und einer Differenz zwischen den Bestands- und den Wiedervermietungsmieten von 25 Prozent gilt Essen als eine Stadt mit einem «nicht angespannten Wohnungsmarkt». Mit einem bundesweiten Mietendeckel würden Mieterhöhungen bis zur künftigen Referenzmiete (im Durchschnitt bei 6,72 €/m²) bei maximal 10 Prozent in drei Jahren gekappt. Neu abgeschlossene Mietverträge dürften die Referenzmiete nur noch um maximal 10 Prozent überschreiten. Der bundesweite Mietendeckel würde Bestandsmieter*innen in Essen vor höheren Mietsteigerungen schützen und die Wiedervermietungsmieten deutlich absenken.

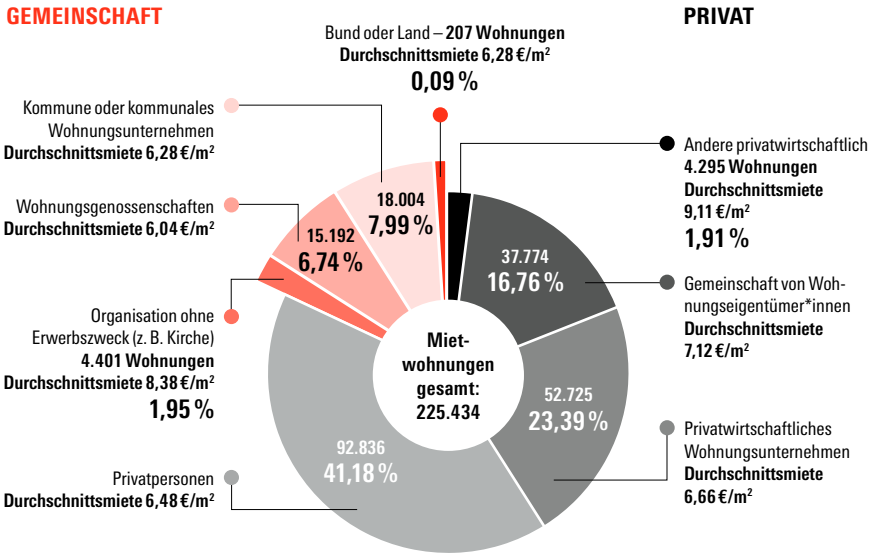
Informationen zu den Auswirkungen eines bundesweiten Mietendeckels finden sich hier:

Basisdaten

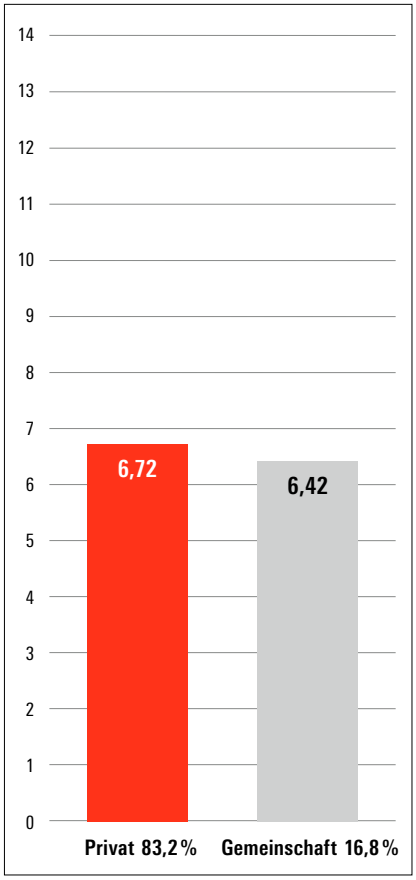
Bevölkerung	2010	2020	2023	Veränderungen 2010–2023	Veränderung pro Jahr seit 2010
Essen	575.149	582.588	586.608	+ 1,99 %	+ 0,15 %
Durchschnitt aller Städte	664.627	703.392	717.306	+ 7,90 %	+ 0,61 %

Wohnungen	Wohnungen gesamt	Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen
Essen	316.150	225.434	71,31 %
Durchschnitt aller Städte	382.550	287.336	72,50 %

Anzahl der Mietwohnungen, Durchschnittsmiete und Marktanteil der Eigentümergruppen



Durchschnittliche Miete nach Eigentümergruppen in €/m²

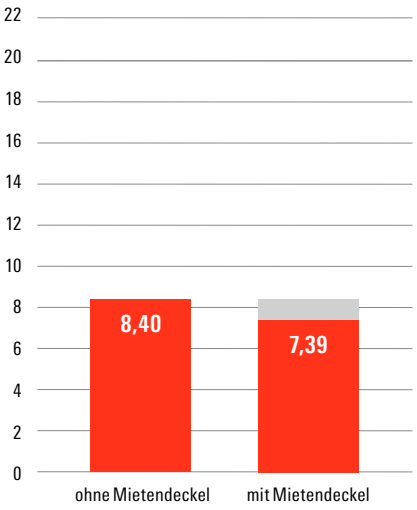


	2010	2014	2018	2022	Veränderung 2010–2022
Mietspiegelmittelwert	–	6,09 €/m²	6,92 €/m²	7,14 €/m²	–
Bestandsmieten (Median)	6,12 €/m²	5,96 €/m²	6,08 €/m²	6,72 €/m²	+ 10 %
Angebotsmieten (Median)	5,76 €/m²	6,22 €/m²	7,47 €/m²	8,40 €/m²	+ 46 %
Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten	- 6 %	4 %	23 %	25 %	–

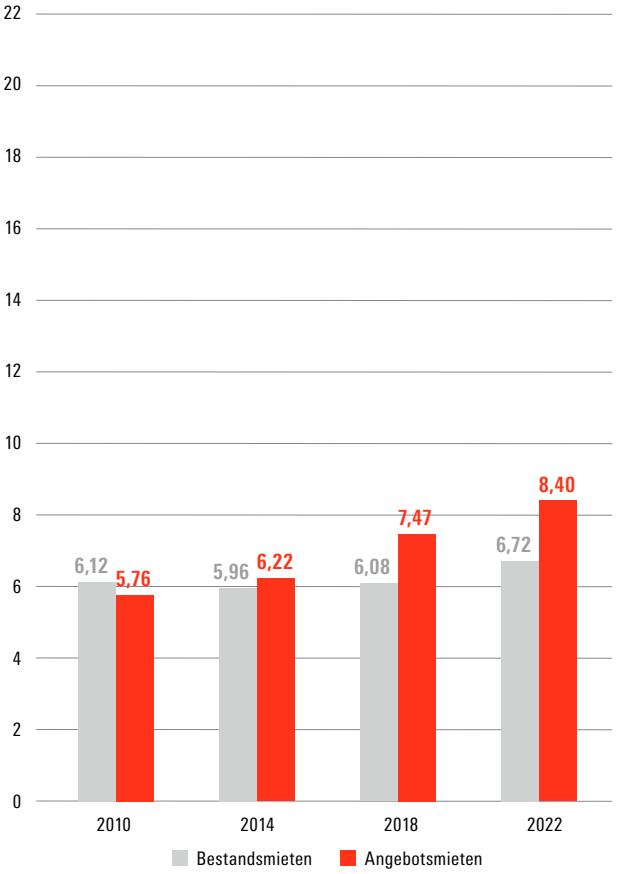
Einordnung der Stadt Essen nach Mietendeckel-Gebietstyp

	Nicht angespannt	Angespannt	Wohnungsnotlage
Angebots-/Bestands-mietverhältnis	< 30 %	30 % – 50 %	> 50 %
Leerstandsquote	> 3 %	2 % – 3 %	< 2 %
Bevölkerungsentwicklung	stagnierend	steigend	stark steigend

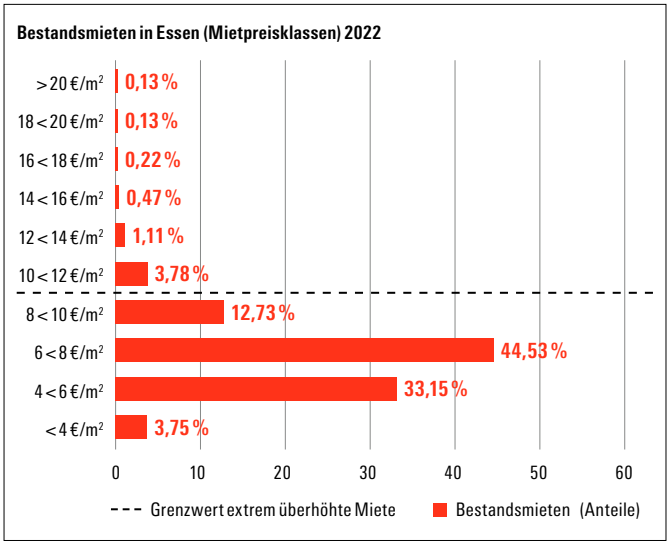
Angebotsmiete (Stand 2022) ohne und mit Mietendeckel in €/m²

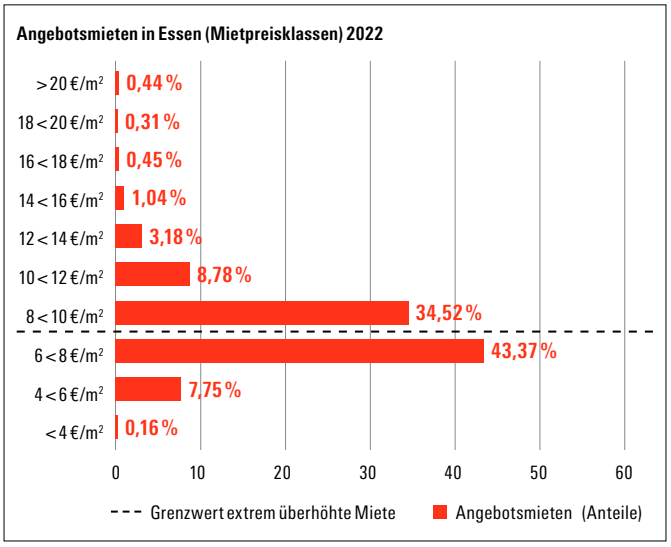


Mietentwicklung 2010 bis 2022 in €/m²



Anteil der Wohnungen nach Mietpreisklassen





IMPRESSUM

Herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Armin Kuhn · Str. der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin
www.rosalux.de · Redaktionsschluss: September 2025
Autoren: Andrej Holm, zusammen mit Christoph Trautvetter
Datenaufbereitung: Isabel Peretto, Roberto Cruz Romero
und Itziar Gastaminza Vacas
Redaktion: Stefan Thimmel
Layout: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Quellen: Statistisches Bundesamt 2024: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (12411-0015); Statistisches Bundesamt 2024: Zensus 2022. Regionaltabelle Gebäude und Wohnungen; F+B 2019: Mietspiegelindex 2010 bis 2018, aktuelle Mietspiegel der Städte; RWI Essen 2024: RWI-GEO-RED v 9 (Inserate Mietwohnungen bei immoScout24)