Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung

Dokumentation zum qualifizierten Mietspiegel Strausberg 2026 (Fortschreibung)

November 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 1

2 Fortschreibung 2

3 Schlussbemerkungen 4

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

Die Mietspiegelerstellung in Strausberg 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 Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindexes für Deutschland durchgeführt. Der Stichtag des Mietspiegels 2024 war der 1. Juli 2024, für den Mietspiegel 2026 ist der Stichtag exakt zwei Jahre später, also der 1. Juli 2026. Auf Grundlage der Verbraucherpreisindizes der beiden Stichtage wird der Anstieg des Verbraucherpreisindexes berechnet. Die Ergebnisse sind Tab. 1 zu entnehmen.

Tab. 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindexes[1]

Verbraucherpreisindex Juli 2024	119,8
Verbraucherpreisindex Juli 2026	125,6
Anstieg in %	$\left(\frac{125{,}6}{119{,}8} - 1\right) \approx \mathbf{4{,}8}\,\%$

Der Mietspiegel wird fortgeschrieben, indem alle absoluten Werte des Mietspiegels mit dem Faktor 1,048 multipliziert werden. Das durchschnittliche Mietniveau im Strausberger Mietspiegel 2026 liegt damit bei 6,62 €/m² (2024: 6,32 €/m²).

Die neue Mietspiegeltabelle des Mietspiegels Strausberg 2026 ist Tab. 2 zu entnehmen.

[1] https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html#236116

Tab. 2: Mietspiegeltabelle 2026

Baujahresklasse	Wohnfläche	Mittelwert	Spanne
Bis 1918	bis unter 35 m²	9,51 €	8,36 € - 9,86 €
	35 bis unter 85 m²	7,89 €	6,16 € - 9,97 €
	ab 85 m²	7,69 €	7,23 € - 9,89 €
1919 bis 1945	bis unter 35 m²	9,51 €	8,36 € - 9,86 €
	35 bis unter 45 m²	7,21 €	6,41 € - 9,26 €
	45 bis unter 50 m²	6,41 €	5,69 € - 7,42 €
	50 bis unter 60 m²	6,81 €	5,74 € - 9,27 €
	60 bis unter 90 m²	6,81 €	5,59 € - 8,96 €
	ab 90 m²	8,77 €	6,17 € - 10,48 €
1946 bis 1973	bis unter 35 m²	9,51 €	8,36 € - 9,86 €
	35 bis unter 45 m²	7,21 €	6,41 € - 9,26 €
	45 bis unter 50 m²	6,41 €	5,69 € - 7,42 €
	50 bis unter 60 m²	6,51 €	5,64 € - 7,40 €
	60 bis unter 65 m²	6,58 €	5,68 € - 7,49 €
	65 bis unter 70 m²	6,40 €	4,95 € - 7,34 €
	70 bis unter 75 m²	5,94 €	5,26 € - 7,51 €
	75 bis unter 90 m²	6,40 €	5,65 € - 7,42 €
	ab 90 m²	8,77 €	6,17 € - 10,48 €
1974 bis 1990	bis unter 35 m²	6,15 €	4,88 € - 7,33 €
	35 bis unter 45 m²	6,64 €	5,38 € - 7,57 €
	45 bis unter 50 m²	6,13 €	5,37 € - 7,13 €
	50 bis unter 55 m²	6,29 €	5,45 € - 8,36 €
	55 bis unter 60 m²	5,53 €	4,93 € - 6,53 €
	60 bis unter 65 m²	6,50 €	5,53 € - 7,02 €
	65 bis unter 70 m²	5,51 €	5,07 € - 6,46 €
	70 bis unter 85 m²	6,16 €	5,36 € - 7,39 €
	ab 85 m²	5,52 €	4,57 € - 6,81 €
1991 bis 2000	bis unter 60 m²	8,37 €	7,71 € - 10,23 €
	60 bis unter 80 m²	7,72 €	7,51 € - 8,99 €
	80 bis unter 90 m²	7,51 €	7,24 € - 7,89 €
	ab 90 m²	7,95 €	6,84 € - 10,29 €
2001 bis 2010	bis unter 60 m²	9,23 €	6,74 € - 10,62 €
	ab 60 m²	8,71 €	7,00 € - 9,43 €
2011 bis 2020	bis unter 55 m²	10,48 €	10,47 € - 11,04 €
	55 bis unter 85 m²	10,48 €	9,58 € - 10,48 €
	ab 85 m²	9,43 €	8,38 € - 11,31 €
2021 bis 2024	bis unter 60 m²	11,53 €	10,48 € - 12,58 €
	60 bis unter 85 m²	12,58 €	10,48 € - 13,10 €
	ab 85 m²	11,53 €	10,48 € - 14,04 €

3 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter im Arbeitskreis Mietspiegel am 7. September 2026 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. November 2026. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter 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. 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 zur Methodischen Vorgehensweise der Neuerstellung wird auf die Dokumentation des Mietspiegels Strausberg 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