
Dokumentation zum Mietspiegel Offenburg 2026

Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--------------------------------|----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 1 |
| 2 | Fortschreibung | 2 |
| 3 | Schlussbemerkungen..... | 4 |

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (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.

Das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH wurde bereits damit beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel 2024 für die Stadt Offenburg zu erstellen. Ein Mietspiegel ist nach § 558d Abs. 1 BGB qualifiziert, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretungen der Vermietenden und der Mietenden anerkannt worden ist. Der qualifizierte Mietspiegel basierte auf einer repräsentativen Datenerhebung. Er ist zum 1. Juni 2024 in Offenburg in Kraft getreten.

ALP wurde ferner im Dezember 2025 damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2024 als Mietspiegel 2026 gemäß § 558d Abs. 2 BGB mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) für die Stadt Offenburg fortzuschreiben.

Die Mietspiegelerstellung in Offenburg erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV).

2 Fortschreibung

Zur Fortschreibung werden die Werte aus der Tabelle 1 (Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche) des Mietspiegels 2024 mit einem Faktor multipliziert.

Erhebungsstichtag für die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 war der 1. September 2023. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen September 2023 und September 2025 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2020 = 100 betragen für September 2023 117,8 und für September 2025 122,6. Es ergibt sich ein Anstieg von $122,6/117,8-1=4,1$ %. Die Ergebnisse der Tabelle 1 aus dem Mietspiegel 2024 werden entsprechend mit dem Faktor 1,041 multipliziert.

In der Tabelle 1 sind die Ergebnisse dargestellt. Diese Tabelle ist ab Juni 2026 zu verwenden.

Die fortgeschriebene durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Offenburg 7,92 €/m² zum 1. September 2025.

Da die Zu- und Abschläge ebenso wie die Spanne im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2024 prozentual zur Basis-Nettokaltmiete ermittelt wurden, bleiben diese Werte im Rahmen der Fortschreibung über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex unverändert.

Tab. 1: Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

| Wohnfläche in m ² | Basis-Nettokaltmiete in €/m ² | Wohnfläche in m ² | Basis-Nettokaltmiete in €/m ² | Wohnfläche in m ² | Basis-Nettokaltmiete in €/m ² | Wohnfläche in m ² | Basis-Nettokaltmiete in €/m ² | Wohnfläche in m ² | Basis-Nettokaltmiete in €/m ² |
|------------------------------|--|------------------------------|--|------------------------------|--|------------------------------|--|------------------------------|--|
| 30 | 8,73 € | 60 | 7,82 € | 90 | 7,94 € | 120 | 8,09 € | 150 | 8,06 € |
| 31 | 8,65 € | 61 | 7,82 € | 91 | 7,94 € | 121 | 8,09 € | 151 | 8,05 € |
| 32 | 8,57 € | 62 | 7,82 € | 92 | 7,95 € | 122 | 8,09 € | 152 | 8,05 € |
| 33 | 8,49 € | 63 | 7,82 € | 93 | 7,96 € | 123 | 8,09 € | 153 | 8,04 € |
| 34 | 8,43 € | 64 | 7,82 € | 94 | 7,96 € | 124 | 8,10 € | 154 | 8,04 € |
| 35 | 8,37 € | 65 | 7,82 € | 95 | 7,97 € | 125 | 8,10 € | 155 | 8,03 € |
| 36 | 8,31 € | 66 | 7,82 € | 96 | 7,97 € | 126 | 8,10 € | 156 | 8,02 € |
| 37 | 8,26 € | 67 | 7,82 € | 97 | 7,98 € | 127 | 8,10 € | 157 | 8,02 € |
| 38 | 8,21 € | 68 | 7,83 € | 98 | 7,99 € | 128 | 8,10 € | 158 | 8,01 € |
| 39 | 8,17 € | 69 | 7,83 € | 99 | 7,99 € | 129 | 8,10 € | 159 | 7,99 € |
| 40 | 8,13 € | 70 | 7,83 € | 100 | 8,01 € | 130 | 8,10 € | 160 | 7,99 € |
| 41 | 8,10 € | 71 | 7,84 € | 101 | 8,01 € | 131 | 8,10 € | | |
| 42 | 8,06 € | 72 | 7,84 € | 102 | 8,02 € | 132 | 8,10 € | | |
| 43 | 8,04 € | 73 | 7,84 € | 103 | 8,02 € | 133 | 8,10 € | | |
| 44 | 8,01 € | 74 | 7,85 € | 104 | 8,03 € | 134 | 8,10 € | | |
| 45 | 7,98 € | 75 | 7,85 € | 105 | 8,03 € | 135 | 8,10 € | | |
| 46 | 7,96 € | 76 | 7,86 € | 106 | 8,04 € | 136 | 8,10 € | | |
| 47 | 7,94 € | 77 | 7,86 € | 107 | 8,04 € | 137 | 8,10 € | | |
| 48 | 7,92 € | 78 | 7,87 € | 108 | 8,05 € | 138 | 8,09 € | | |
| 49 | 7,90 € | 79 | 7,87 € | 109 | 8,05 € | 139 | 8,09 € | | |
| 50 | 7,89 € | 80 | 7,88 € | 110 | 8,05 € | 140 | 8,09 € | | |
| 51 | 7,88 € | 81 | 7,88 € | 111 | 8,06 € | 141 | 8,09 € | | |
| 52 | 7,87 € | 82 | 7,89 € | 112 | 8,06 € | 142 | 8,09 € | | |
| 53 | 7,86 € | 83 | 7,90 € | 113 | 8,07 € | 143 | 8,08 € | | |
| 54 | 7,85 € | 84 | 7,90 € | 114 | 8,07 € | 144 | 8,08 € | | |
| 55 | 7,84 € | 85 | 7,91 € | 115 | 8,07 € | 145 | 8,08 € | | |
| 56 | 7,84 € | 86 | 7,91 € | 116 | 8,08 € | 146 | 8,07 € | | |
| 57 | 7,83 € | 87 | 7,92 € | 117 | 8,08 € | 147 | 8,07 € | | |
| 58 | 7,83 € | 88 | 7,93 € | 118 | 8,08 € | 148 | 8,07 € | | |
| 59 | 7,83 € | 89 | 7,93 € | 119 | 8,09 € | 149 | 8,06 € | | |

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

3 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretungen der Vermietenden und Mietenden im Arbeitskreis Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und am 11. Mai 2026 zusätzlich vom Gemeinderat Offenburg beschlossen. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Juni 2026. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermietenden und der Mietenden 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.

Der Mietspiegel wurde als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf den Internetseiten der Stadt Offenburg heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool entwickelt, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zur Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool ist ebenfalls auf den Internetseiten verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel 2024 nach vier Jahren neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB). Maßgeblicher Zeitpunkt der Neuerstellung ist der Stichtag der Datenerhebung (1. September 2023). Die Daten im Rahmen der nächsten Neuerstellung des Mietspiegels sind zum 1. September 2027 zu erheben. Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll neun Monate nach dem Stichtag der Datenerhebung erfolgen (§21 Abs. 2 MsV).

**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