
Dokumentation zum Mietspiegel Sankt Augustin 2026 (Fortschreibung)

Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Fortschreibung	2
3	Schlussbemerkungen.....	6

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 Sankt Augustin hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im April 2025 damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2024 als Mietspiegel 2026 auf Grundlage der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland an die Marktentwicklung anzupassen. Der vorliegende Mietspiegel der Stadt Sankt Augustin 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 Sankt Augustin erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit der Mietspiegelverordnung (MStV).

2 Fortschreibung

Für die Fortschreibung wurde auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland durchgeführt. Der Stichtag des Mietspiegels 2024 war der 1. April 2023, für den Mietspiegel 2026 ist der Stichtag exakt zwei Jahre später, also der 1. April 2025. Auf Grundlage der Verbraucherpreisindizes der beiden Stichtage wird der Anstieg des Verbraucherpreisindex berechnet. Die Ergebnisse sind Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex¹

Verbraucherpreisindex April 2023	116,6
Verbraucherpreisindex April 2025	121,7
Anstieg in %	$100 \cdot \left(\frac{121,7}{116,6} - 1 \right) \approx 4,4\%$

Der Mietspiegel wird fortgeschrieben, indem alle absoluten Werte des Mietspiegels mit dem Faktor 1,044 multipliziert werden.

Auf Grundlage der ermittelten Wachstumsquote wurden die Werte aus dem Mietspiegel 2024 fortgeschrieben werden. Die neue Basismiettable für den Mietspiegel Sankt Augustin 2026 ist Tab. 2 zu entnehmen.

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

Tab. 2: Monatliche Basis-Nettokaltmiete 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
25	10,25 €	57	8,10 €	89	7,63 €	121	7,73 €
26	10,15 €	58	8,07 €	90	7,63 €	122	7,74 €
27	10,05 €	59	8,03 €	91	7,64 €	123	7,73 €
28	9,95 €	60	8,00 €	92	7,64 €	124	7,73 €
29	9,85 €	61	7,97 €	93	7,64 €	125	7,73 €
30	9,76 €	62	7,94 €	94	7,64 €	126	7,73 €
31	9,67 €	63	7,91 €	95	7,64 €	127	7,73 €
32	9,58 €	64	7,89 €	96	7,65 €	128	7,72 €
33	9,50 €	65	7,87 €	97	7,65 €	129	7,72 €
34	9,41 €	66	7,85 €	98	7,65 €	130	7,71 €
35	9,33 €	67	7,83 €	99	7,66 €	131	7,71 €
36	9,25 €	68	7,81 €	100	7,66 €	132	7,70 €
37	9,17 €	69	7,79 €	101	7,67 €	133	7,69 €
38	9,10 €	70	7,77 €	102	7,67 €	134	7,69 €
39	9,03 €	71	7,75 €	103	7,67 €	135	7,68 €
40	8,97 €	72	7,73 €	104	7,68 €	136	7,67 €
41	8,89 €	73	7,72 €	105	7,68 €	137	7,65 €
42	8,83 €	74	7,71 €	106	7,69 €	138	7,64 €
43	8,77 €	75	7,70 €	107	7,69 €	139	7,63 €
44	8,70 €	76	7,69 €	108	7,70 €	140	7,61 €
45	8,65 €	77	7,68 €	109	7,70 €	141	7,60 €
46	8,59 €	78	7,67 €	110	7,71 €	142	7,58 €
47	8,54 €	79	7,66 €	111	7,71 €	143	7,56 €
48	8,49 €	80	7,66 €	112	7,71 €	144	7,54 €
49	8,43 €	81	7,65 €	113	7,72 €	145	7,51 €
50	8,38 €	82	7,65 €	114	7,72 €	146	7,49 €
51	8,34 €	83	7,64 €	115	7,72 €	147	7,47 €
52	8,30 €	84	7,64 €	116	7,73 €	148	7,44 €
53	8,26 €	85	7,64 €	117	7,73 €	149	7,42 €
54	8,21 €	86	7,64 €	118	7,73 €	150	7,39 €
55	8,17 €	87	7,63 €	119	7,73 €		
56	8,13 €	88	7,63 €	120	7,73 €		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

Die Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale sowie die Spannen wurden ebenfalls auf Grundlage der berechneten Preissteigerung angepasst und sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Tab. 3: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschläge

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)
Baujahr* bis 1945	-0,63 €
Baujahr 1995 bis 2001	+ 0,33 €
Baujahr 2002 bis 2015	+ 0,71 €
Baujahr 2016 bis 2023	+ 1,78 €
Quartiere Ort und Niederberg-Neu	+ 0,42 €
Quartier Niederberg-Alt	+ 0,85 €
Quartier Hangelar-Ost	+ 0,52 €
Quartier Alt-Menden	- 0,44 €
Quartier Menden-Süd und Menden-Ost	- 0,30 €
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus	+ 0,46 €
Mehrfamilienhaus mit mehr als 5 Geschossen**	- 0,31 €
Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit max. 2 cm hoher Schwelle) im Badezimmer	+ 0,53 €
Komplette Einbauküche (mindestens Herd, Spüle, Schränke, Backofen und Einbaukühlschrank)	+ 0,22 €
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+ 0,51 €
Garten zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur Mieter:in zugänglich)	+ 0,33 €
Aufzug in Mehrfamilienhaus mit bis zu 5 Geschossen	+ 0,42 €
Weder Zentral- noch Etagenheizung	- 0,47 €
Rohboden oder einfacher Fußboden***	- 0,30 €
Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner in Mehrfamilienhaus	+ 0,20 €

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

** Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.

***Als einfacher Fußboden gilt PVC-, Teppich- und Linoleumboden.

Zusätzlich gibt es Zuschläge in Abhängigkeit von der Anzahl der durchgeführten Modernisierungen, die ab (einschließlich) dem Jahr 2012 durchgeführt wurden.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen werden dabei gezählt:

- Sanitäreinrichtung
- Elektroinstallation
- Innen-/Wohnungstür erneuert

Die Modernisierung muss zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben.

Das Merkmal gestaltet sich wie folgt aus:

Anzahl Modernisierungen	Zuschlag
1 Modernisierung	+ 0,15 €
2 Modernisierungen	+ 0,28 €
3 Modernisierungen	+ 0,43 €

Die Spanngrenzen für den Mietspiegel Sankt Augustin 2026 ebenfalls fortgeschrieben, sie liegen nun bei -1,09 € als Untergrenze und +1,08 € als Obergrenze.

3 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter im Arbeitskreis Mietspiegel im September 2025 per Umlaufbeschluss als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Januar 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. Die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels erfolgte sowohl durch die Interessenvertretungen von Mietern und Vermietern als auch durch die nach Landesrecht zuständige Behörde. Folglich gilt die Vermutungswirkung, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht (§ 558d Abs. 1 BGB). 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 zum Regressionsmodell der Neuerstellung wird auf die Dokumentation des Mietspiegels Sankt Augustin 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