

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: PA/6262/2026

Planungsamt Anja Wettstein	Datum: 8. Juli 2026 AZ:
-------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Termin	
Stadtrat	22.07.2026	öffentlich

Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Herzogenaurach 2026; Anerkennung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Herzogenaurach erkennt den Mietspiegel für die Stadt Herzogenaurach 2026 (Anlage 1) als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) an.

Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Herzogenaurach 2026 tritt am 1. Oktober 2026 in Kraft.

Erläuterungen:

Hintergrundinformationen

Die Stadt Herzogenaurach wurde im August 2023 in die von der bayerischen Staatsregierung erlassene Mieterschutzverordnung aufgenommen. Im Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung ist die Anwendung bestimmter mieterschützender Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) grundsätzlich erst möglich („Mietpreisbremse“) bzw. gelten dafür verschärfte Vorgaben (abgesenkte Kappungsgrenze und verlängerte Kündigungssperrfrist). Zur Anwendung eines Teils dieser Vorschriften ist die sog. „ortsübliche Vergleichsmiete“ heranzuziehen. Grundsätzlich kann diese durch verschiedene Methoden ermittelt werden. In der Praxis hat sich die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels als gängige Lösung etabliert. Ein qualifizierter Mietspiegel stellt aufgrund der hohen methodischen Standards bei seiner Erstellung eine verlässliche und möglichst rechtssichere Quelle bei der Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten und der Anwendung der o.g. Vorschriften dar. Da ein Mietspiegel von der jeweiligen Kommune veröffentlicht wird, steht er grundsätzlich allen an einem Mietverhältnis beteiligten Parteien zur Verfügung. Die dadurch geschaffene Transparenz hilft Mietern und Vermietern, sich im besten Fall einvernehmlich zu einigen. In Streitfällen können Mietspiegel u.a. auch von Gerichten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

Mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 17. Oktober 2023 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Mietspiegel für die Stadt Herzogenaurach erstellen zu lassen. Zur Erbringung dieser Leistung wurde im November 2023 das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung aus Hamburg beauftragt. Mit einer repräsentativen Erhebung mittels Fragebogen wurden die zur Erstellung des Mietspiegels notwendigen Daten bei rund 2.000 Haushalten von Mietern und Vermietern abgefragt und vom Büro ALP ausgewertet. Der qualifizierte Mietspiegel wurde mit Stadtratsbeschluss vom 26. September 2024 anerkannt und trat am 1. Oktober 2024 in Kraft.

Grund der Anpassung im Jahr 2026 und Vorgehensweise

Qualifizierte Mietspiegel müssen gemäß § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren entsprechend der Marktentwicklung angepasst werden. Aufgrund des Stichtages der ursprünglichen Erhebung mittels Fragebogen (1. März 2024) war die Anpassung entsprechend für Frühjahr/Frühsummer 2026 vorgesehen. Damit ist ein nahtloses Inkrafttreten des angepassten Mietspiegels ab 1. Oktober 2026 möglich. Mit der Anpassung des Mietspiegels wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung beauftragt.

Die Anpassung kann gemäß § 558d BGB wahlweise mittels Stichproben in Form einer erneuten, aber im Umfang reduzierten, Befragung von Mietern/Vermietern oder mittels Heranziehung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes erfolgen.

Für den maßgeblichen Zeitraum zwischen dem 1. März 2024 (Stichtag der Erhebung mittels Fragebogen) und dem 1. März 2026 (Stichtag für die Anpassung) gab es keine Anzeichen außergewöhnlich starker Anstiege des Verbraucherpreisindex, so dass diese Methode der Anpassung gewählt werden konnte.

Die Grundlage der Anpassung stellt der qualifizierte Mietspiegel 2024 dar. Die darin enthaltenen Zahlenwerte (Basismiete, Zu- und Abschläge, Wohnlage) wurden entsprechend des über den o.g. Zeitraum zu verzeichnenden Anstiegs des Verbraucherpreisindex von 5,0 % angepasst (siehe dazu auch die Mietspiegeldokumentation (Anlage 2)). Daneben wurden geringfügige Änderungen am Text der Mietspiegelbroschüre vorgenommen. Es wurden beispielsweise das Vorwort und die allgemeinen Informationen um den Hinweis auf die Anpassung ergänzt.

Mit Ausnahme der o.g. Anpassung der Zahlenwerte um 5,0 % haben sich für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete keine Änderungen ergeben. Es wurden weder der Rechenweg noch dessen Bestandteile (z.B. neue/andere Zu- oder Abschlagskriterien) verändert.

Der Online-Rechner auf der Homepage der Stadt Herzogenaurach wird ebenfalls angepasst, sobald die Unterlagen veröffentlicht werden.

Anerkennung durch Interessenvertreter; Qualifizierter Mietspiegel

Der angepasste Mietspiegel 2026 wurde – wie auch schon der ursprüngliche Mietspiegel 2024 – von den Interessensvertretern der Mieter und Vermieter (Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. sowie Haus & Grund Herzogenaurach e.V.) anerkannt.

Das ALP Institut hat bei der Anpassung des Mietspiegels die Vorgaben der Mietspiegelverordnung beachtet. Somit wird gemäß § 558d Abs. 1 Satz 2 BGB vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde.

Da beide o.g. Merkmale – Anerkennung durch Verbände und Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen – erfüllt sind, gilt der angepasste Mietspiegel nach § 558d Abs. 1 Satz 1 BGB als „qualifiziert“.

Mit der Anerkennung durch den Stadtrat gilt nach § 558d Abs. 1 Satz 3 BGB weiterhin die Vermutung, dass der angepasste Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Herzogenaurach 2026 soll nach Beschlussfassung mit Wirkung zum 1. Oktober 2026 auf der städtischen Internetseite veröffentlicht werden.

Anlagen:

2026_07_03_Mietspiegelbroschüre Herzogenaurach 2026_WZ_Druck
2026_07_03_Mietspiegelbroschüre Herzogenaurach 2026_WZ_gesperrt
Dokumentation zum Mietspiegel Herzogenaurach 2026

Herzogenaurach, 8. Juli 2026

Anja Wettstein