

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

229/25

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 102
Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard

Tel. Nr.:
82-2479

Datum:
17.12.2025

1. Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2026

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	27.04.2026	öffentlich
2. Gemeinderat	11.05.2026	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht)

Nein Ja
☐ ☒

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja
☐ ☒

☒ in voller Höhe ☐ teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

_____ €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 3.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

_____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 3.000 €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme

_____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

_____ €

Jährliche Belastungen

_____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

229/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 102
Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard

Tel. Nr.:
82-2479

Datum:
17.12.2025

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2026

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Anpassung des qualifizierten Mietspiegels Offenburg mittels Verbraucherpreisindex wird zur Kenntnis genommen und der vorliegende Mietspiegel 2026 als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d Abs. 1 BGB anerkannt. Dieser tritt am 1. Juni 2026 in Kraft.
2. Das weitere Vorgehen zur Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

229/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 102
Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard

Tel. Nr.:
82-2479

Datum:
17.12.2025

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2026

Sachverhalt/Begründung:

1. Einführung

Ziel eines Mietspiegels ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für jede Wohnung einer Gemeinde. Sie wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Die dafür benötigten Daten sind durch eine Primärdatenerhebung zu gewinnen. Ein Mietspiegel gilt dann als qualifiziert, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist sowie darüber hinaus den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 BGB erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, entspricht.

Ein qualifizierter Mietspiegel muss zwei Jahre nach seiner Erstellung der Marktentwicklung angepasst werden und ist alle vier Jahre nach den genannten Kriterien neu zu erstellen.

Seit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes am 1. Juli 2022 ist die Erstellung von Mietspiegeln für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner*innen verpflichtend.

Der Geltungszeitraum des zuletzt am 1.6.2024 in Kraft getretenen neu erstellten qualifizierten Mietspiegels (Vorlage 192/23) läuft zum 31. Mai 2026 aus und es erfordert das Inkrafttreten einer an die Marktentwicklung angepassten Fassung.

2. Anpassung des qualifizierten Mietspiegels an die Marktentwicklung

Um die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt möglichst aktuell abzubilden, erfolgte die Fortschreibung des Offenburger Mietspiegels, wie bereits zur Fortschreibung im Jahr 2022, anhand der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland – kurz Verbraucherpreisindex, gemäß § 558d Abs. 2 BGB. Demzufolge wurde die Veränderungsrate von 4,1 Prozent – im Zeitraum zwischen September 2023 (Stichtag der Datenerhebung) und September 2025 – auf die Basis-Nettomiete aufgeschlagen. Das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung führte die Anpassung im Rahmen einer Folgebeauftragung durch.

Das Vorgehen stimmte die Verwaltung in einer Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel aus Verwaltung und Interessensvertretern von Mietern und Vermietern ab.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

229/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 102
Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Kranz, Richard

Tel. Nr.:
82-2479

Datum:
17.12.2025

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2026

Der Arbeitskreis erkannte daraufhin den fortgeschriebenen Offenburger Mietspiegel 2026 als qualifizierten Mietspiegel gem. § 558d Abs. 1 BGB an.

Zum Arbeitskreis zählten Vertreter von:

- Deutscher Mieterbund Offenburg-Lahr e. V.
- Haus & Grund Offenburg - Haus- und Grundeigentümerverschein Offenburg e. V.
- Stadtbau/Wohnbau Offenburg GmbH
- GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
- Offenburger Baugenossenschaft eG
- Sparkasse Offenburg/Ortenau, Volksbank eG – Die Gestalterbank

3. Geltungsdauer und Verfügbarkeit

Die Geltungsdauer des fortgeschriebenen Mietspiegels beläuft sich auf zwei Jahre und endet am 31.5.2028. Die aktualisierte Broschüre zum qualifizierten Mietspiegel (s. Anlage) sowie das Straßenverzeichnis werden in gewohnter Form mit dem Inkrafttreten der Fortschreibung unter www.offenburg.de/mietspiegel im PDF-Format zum Download bereitgestellt. Zusätzlich kann weiterhin mittels Online-Rechner die ortsübliche Vergleichsmiete schnell und nutzerfreundlich ermittelt werden. Darüber hinaus bietet die Webpräsenz einblendbare Erläuterungen zu in der bisherigen Laufzeit häufig aufgetretenen Fragestellungen der Anwender*innen. Für Fragen zur Anwendung oder weitere Hilfestellung steht eine Ansprechperson der Abteilung Stadtentwicklung zur Verfügung.

4. Ausblick und weiteres Vorgehen

Spätestens mit dem Auslaufen des Geltungszeitraums der vorliegenden, aktualisierten Fassung am 31.05.2028 ist das Inkrafttreten eines neu erstellten Mietspiegels für Offenburg auf Basis einer neuen Datenerhebung erforderlich. Die Verwaltung lässt demzufolge im Jahr 2027/28 einen neuen qualifizierten Mietspiegel erstellen.

Anlage: Broschüre und Straßenverzeichnis: Qualifizierter Mietspiegel 2026 der Stadt Offenburg