



Dezernat I

**Büro des Oberbürgermeisters, Strategie und
Zukunftsfragen**

Datum 20.05.2026

Gz. 100.5-15.21.02-

1/2025-

196367/2026

Telefon 56-2724

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Verwaltungsausschuss	15.06.2026	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	25.06.2026	öffentlich

Anlagen

Mietspiegeltabelle 2026 für die Stadt Heilbronn

Betreff

Mietspiegel 2026 für die Stadt Heilbronn**I. Antrag**

Die in der Anlage beigefügte Mietspiegeltabelle 2026 für die Stadt Heilbronn wird durch eine Indexfortschreibung als qualifizierter Teil des Mietspiegels Heilbronn 2024 für frei finanzierte Wohnungen nach § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)¹ anerkannt und beschlossen.

Der Mietspiegel Heilbronn 2026 ist ab dem 01.08.2026 gültig und gilt bis zum 31.07.2028.

II. Sachverhalt

Den derzeit noch gültigen qualifizierten Mietspiegel Heilbronn 2024, der auf Basis einer repräsentativen Primärdatenerhebung erstellt wurde, hatte der Gemeinderat der Stadt Heilbronn mit der Drucksache 140/2024 am 04.07.2024 beschlossen.

Zudem wurde der Mietspiegel 2024 von den Interessensverbänden Mieterbund Heilbronn-Franken e.V. sowie Haus- und Grundeigentümergeverein Heilbronn und Umgebung e.V. anerkannt.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Eine vollständige Neuerstellung mittels Stichprobenbefragung ist hierbei nur alle vier Jahre erforderlich. Nach zwei Jahren ist auch eine rein rechnerische Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex zulässig.² Dabei wird die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt.

¹ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Fassung aufgrund des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515), in Kraft getreten am 01.07.2022

² § 558 d Abs. 2 Satz 2 BGB

Die Fortschreibung des Mietspiegels beruht auf der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex). Erhebungsstichtag für den qualifizierten Mietspiegel 2024 war der 1. April 2024. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des Verbraucherpreisindex zwischen April 2024 und April 2026 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2020 = 100 betragen 119,2 für April 2024 und 125,2 für April 2026. Daraus ergibt sich der Faktor 1,05033, mit dem die Werte der Mietspiegeltabelle 2024 multipliziert werden (ein Anstieg um 5,033 %).

Das generelle Mietspiegel-Niveau 2026 liegt somit bei 9,33 €/m² als gewichteter Median.

Der fortgeschriebene Mietspiegel Heilbronn 2026 wurde bereits von den beiden Interessensverbänden Mieterbund Heilbronn-Franken e.V. sowie Haus- und Grundeigentümergeverein Heilbronn und Umgebung e.V. anerkannt.

Nach der Beschlussfassung steht die Mietspiegel-Broschüre auf der städtischen Webseite als PDF kostenfrei zur Verfügung. Ergänzend ist dort ein Online-Mietspiegelrechner eingerichtet. Die kostenfreie Mietspiegel-Broschüre kann auf Wunsch in den Bürgerämtern abgeholt werden. Die Dokumentation zum Mietspiegel 2026 ist im Büro des Oberbürgermeisters, Abteilung Strategie und Zukunftsfragen, auf Nachfrage als PDF erhältlich.

Der Mietspiegel 2026 hat weder eine unmittelbare Folgewirkung für die Stadt Heilbronn noch eine bindende Außenwirkung. Er begründet keine rechtlichen Verpflichtungen für die Kommune, sondern schafft lediglich mehr Rechtssicherheit bei den privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mietenden und Vermietenden.

III. Finanzwirtschaft

Keine finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Bei diesem Antragsgegenstand handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der »Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung in Heilbronn«, da es im Rahmen einer index-basierten Fortschreibung der Werte des Mietspiegels keine Mitwirkungsmöglichkeit gibt. Der Fortschreibungsprozess des qualifizierten Mietspiegels ist abgeschlossen.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

Begründung: