Mietenspiegel 2026

Entscheidungsvorlage

Der Mietenspiegel der Stadt Nürnberg gem. § 558c Abs. 4 i.V.m. § 558d Abs. 2 BGB wird alle zwei Jahre turnusgemäß der Marktentwicklung angepasst bzw. neu erstellt (zuletzt Neuerstellung des Mietenspiegels 2024, AfS vom 11.07.2024).

Funktion des Mietenspiegels

Die Funktion des Mietenspiegels besteht vor allem darin, den Mietvertragsparteien Orientierungshilfe bei der Festlegung der Miethöhe zu geben und damit eine Befriedungswirkung im Vorfeld gerichtlicher Auseinandersetzungen zu erzielen. Auch bei der Bewertung der Miethöhe in sozialen Bereich und in steuerrechtlichen Angelegenheiten sind die Werte des Mietenspiegels maßgebend.

Beteiligte

Der Mietenspiegel 2026 wurde vom Stab Wohnen im Geschäftsbereich des Dritten Bürgermeisters in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth erstellt. Die Datenauswertung wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen (Regensburg) durchgeführt. In bewährter Tradition wird der Nürnberger Mietenspiegel zusammen mit Haus & Grund Nürnberg e.V., dem Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V., dem Verein "Mieter helfen Mietern" Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V., der wbg Nürnberg Gruppe und der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. herausgegeben.

Die Beteiligung der Interessenverbände trägt maßgeblich zur Akzeptanz und Bedeutung des Nürnberger Mietenspiegels bei.

Statistische Grundlagen und Verfahren

Nach der Satzung über die Wohnungs- und Haushaltserhebungen der Stadt Nürnberg (WOHAUSS vom 02.10.1991, zuletzt geändert durch Satzung vom 27.07.2023) wird der Nürnberger Mietenspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt. Damit erfüllt der Nürnberger Mietenspiegel die Voraussetzungen, die in § 558d Abs. 1 BGB an einen „qualifizierten Mietenspiegel“ gestellt werden.

Aufgrund gesetzlicher Änderungen (MsRG 2021, MsV 2021) hat sich der Betrachtungszeitraum geändert, d.h. seit der Neuerstellung des Mietenspiegels 2024 sind Mieten, die in den letzten sechs (zuvor vier) Jahren neu vereinbart bzw. verändert wurden, für die Datenauswertung auszuwählen.

Die Erhebungen fanden im Zeitraum vom 18.10.2025 bis 31.12.2025 statt. Von den 10.000 in der Stichprobe erfassten Wohnungen bzw. darin lebenden Haushalten waren 428 (4,3%) wegen Umzug, Wohnungsleerstand etc. objektiv nicht erreichbar. Bezogen auf die bereinigte Bruttostichprobe von 9.572 Wohnungen betrug der Rücklauf 4.348, d.h. die Rücklaufquote betrug 45,4%.

Von den 4.348 Wohnungen waren 2.250 Mietwohnungen, darunter 1.992 freifinanzierte Mietwohnungen, die sich in 1.851 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 141 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern aufteilten. Diese Wohnungen gingen in die weiteren Mietberechnungen unter Berücksichtigung der Auswahlkriterien (insbesondere Neuvereinbarung der Miete nicht länger als 6 Jahre) ein.

1.383 Datensätze erfüllten alle Auswahlkriterien für die Mietspiegelerstellung und waren Grundlage der Berechnung. Davon war in 788 Fällen die Miete innerhalb des 6-Jahres-Zeitraums neu vereinbart worden, bei 595 Wohnungen war die Miete erhöht worden.

Damit bestand eine gute Datenbasis für die Fortschreibung des Nürnberger Mietenspiegels.

Entwicklung der Mieten in Nürnberg

Die Gesamtergebnisse sind im beigefügten "Nürnberger Mietenspiegel 2026" dargestellt. Die beiden Diagramme in der Anlage zeigen die Mittelwerte der Nettokaltmieten je Quadratmeter der jeweiligen Datenerhebungen in Nürnberg (Abb.1) sowie den Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung der Lebenshaltungskosten (Abb.2).

Verglichen mit der allgemeinen Preisentwicklung waren die Durchschnittswerte der für den Mietenspiegel ausgewerteten Wohnungsmieten in Nürnberg über viele Jahren deutlich stärker angestiegen als der Index der Verbraucherpreise für die Lebenshaltungskosten in Bayern. Nur zwischen 2020 und 2024 war der Anstieg der Lebenshaltungskosten deutlich höher (vgl. Abb.2).

Der Durchschnittswert der Mieten, die in die Berechnungen des Mietenspiegels 2026 eingeflossen sind, beträgt 10,33 Euro/m² - unabhängig von Wohnfläche, Baujahr und anderen Qualitätsmerkmalen der Wohnung. Im letzten Mietenspiegel 2024 betrug dieser Wert 9,65 Euro/m². Alle Werte sind Nettokaltmieten, also ohne Neben- und Heizkosten.

Im Zeitraum von 2024 bis 2026 sind Mietpreissteigerungen in allen Wohnungsgrößen bis 120 m² festzustellen. Unter Berücksichtigung der Wohnfläche liegt die durchschnittliche Steigerung der Nettokaltmieten je Quadratmeter in Nürnberg bei ca. 5,4 %. Überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen von 8 % sind bei kleinen Wohnungen mit ca. 30 m² festzustellen. Bei großen Wohnungen ab 90 m² fallen die durchschnittlichen Mietpreissteigerungen mit weniger als 2 % innerhalb von zwei Jahren unterdurchschnittlich aus.

Die relativ geringsten Mieten wurden für Wohnungen der Baujahre von 1919 bis 1948 gezahlt. Am höchsten waren die Mieten bei Wohnungen der Baujahre ab 1996, insbesondere der ab 2017 neu gebauten Wohnungen. Die höchsten Mieten bis 25,90 Euro/m² sind bei kleinen, gut ausgestatteten, ab 2017 neu gebauten Wohnungen bis 30 m² zu verzeichnen. In Wohnungen von 40 m² bis unter 60 m² der Baujahre ab 1996 sind bei guter Wohnungsausstattung durchschnittlich 13,35 Euro/m² Miete zu zahlen.

Unter den durchschnittlich gut ausgestatteten Wohnungen sind 60 bis 80 m² große, vor 1977 gebaute Wohnungen mit einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. 9,40 Euro/m² insgesamt relativ günstig. Einfach ausgestattete, vor 1977 gebaute Wohnungen ab 40 m² weisen Mieten in Höhe von ca. 8,00 Euro/m² bis 8,60 Euro/m² auf.

Finanzierung und Bezug des Mietenspiegels 2026

An den Kosten der Neuerstellung des Mietenspiegels beteiligen sich die wbg Nürnberg Gruppe mit 15.000 Euro, die Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. mit 10.000 Euro, Haus & Grund Nürnberg e.V. mit 2.500 Euro, der Deutsche Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. mit 1.500 Euro und der Verein "Mieter helfen Mietern" Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V. mit 1.500 Euro.

Der Mietenspiegel 2026 wird ebenso wie der Methodenbericht ab 01.08.2026 bei den Verbänden bzw. auf der Internetseite des Stabs Wohnen unter www.wohnen.nuernberg.de einsehbar und. kostenfrei downloadbar sein. Er liegt in der Zentralbibliothek und den Bürgerämtern als gedrucktes Exemplar aus.