Mietenspiegel 2026

Stab Wohnen im Geschäftsbereich des Dritten Bürgermeisters

Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

gemeinsam mit

Haus & Grund Nürnberg e.V.

Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.

Mieter helfen Mietern - Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.

WBG Nürnberg Gruppe Immobilienunternehmen

Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.

27. (fortgeschriebene) Ausgabe, Stand 01.08.2026 / 26. Ausgabe 01.08.2024 / 1. Ausgabe 31.12.1974.

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Nürnberg. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Ein Berechnungsbeispiel finden Sie auf der Rückseite.

- 1. Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Wohnfläche (siehe Tabelle 1)
- 2. Zu- bzw. Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete nach Baujahr und Ausstattung (siehe Tabelle 2)
- 3. Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe Beiblatt)

1. Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Wohnfläche

Die Tabelle enthält, die nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ermittelten, durchschnittlichen Basis-Nettokaltmieten in Euro je Quadratmeter ohne Berücksichtigung von Baujahr, Art, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung.
Die Wohnfläche ist auf ganze Quadratmeter zu runden. Nachkommastellen unter 0,5 werden abgerundet, ab 0,5 aufgerundet.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Wohnfläche

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
20-25	17,70	41	11,40	59-60	10,03
26	15,61	42	11,26	61-62	9,98
27	15,13	43	11,13	63-65	9,93
28	14,69	44	11,02	66-70	9,88
29	14,29	45	10,91	71-80	9,85
30	13,93	46	10,81	81-90	9,89
31	13,59	47	10,72	91-95	9,94
32	13,28	48	10,63	96-100	9,98
33	13,00	49	10,55	101-105	10,02
34	12,74	50	10,48	106-110	10,05
35	12,50	51	10,41	111-115	10,08
36	12,28	52	10,35	116-120	10,09
37	12,07	53	10,30	121-130	10,09
38	11,88	54	10,25	131-140	10,03
39	11,71	55-56	10,18	141-150	9,91
40	11,55	57-58	10,10	151-170	9,60

Anmerkung:
Bei den seltenen Wohnungen unter 20 qm und über 170 qm Wohnfläche können die in Tabelle 1 in den äußersten Wohnflächenklassen ausgewiesenen Basismieten als Orientierungsgröße dienen.

2. Zu- bzw. Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete nach Baujahr und Ausstattung

Die Wohnwertkriterien „Baualter, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung“ werden über Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettokaltmiete in der nachfolgenden Tabelle 2 berücksichtigt. In dieser Tabelle kann man ablesen, welche Wohnungsbesonderheiten zu prozentualen Zu- oder Abschlägen führen.
Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Merkmale bei der Bewertung unberücksichtigt.

Tabelle 2: Zu- bzw. Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete nach Baujahr und Ausstattung in Prozent

Baujahr [1]	**Zu-/ Abschlag in %**	Zutreffendes hier eintragen
bis 1918	- 6 %	
1919 bis 1948	- 8 %	
1949 bis 1976	- 6 %	
1977 bis 1984	0 %	
1985 bis 1995	+ 3 %	
1996 bis 2006	+ 9 %	
2007 bis 2012	+ 14 %	
2013 bis 2016	+ 17 %	
2017 und später	+ 23 %	
Zuschlagsmerkmale		
Dachgeschosswohnung bzw. oberste Wohnung im Gebäude im 2. Obergeschoss [2] oder höher	+ 3 %	
Aufzug in einem Gebäude mit maximal 3 Obergeschossen [2]	+ 3 %	
Terrasse/ Dachterrasse	+ 3 %	
Wintergarten	+ 3 %	
Balkon/ Loggia über 8 m² Grundfläche	+ 3 %	
Fußbodenheizung (mehr als 50 % der Wohnfläche)	+ 3 %	
Betriebsmittel der Heizung überwiegend Holzpellets, Erd-/Umweltwärme, Solarenergie	+ 3 %	
Hochwertiger Fußbodenbelag (mehr als 50 % der Fläche z. B. Parkett, Marmor, Stein)	+ 7 %	
Einbauküche, komplett mit Elektrogeräten (mindestens Kühlschrank und Herd) oder	+ 4 %	
Kochnische (unter 2 m Breite, gilt nur für Wohnungen bis unter 60 m²)	+ 2 %	
Küchenboden gefliest	+ 2 %	
Stadtteil Altstadt und engere Innenstadt [3]	+ 6 %	
Wohnlage mit Vorteilen [4]	+ 2 %	
Abschlagsmerkmale		
weder Balkon noch Loggia, Terrasse/ Dachterrasse vorhanden	- 2 %	
keine Sprechanlage vorhanden	- 2 %	
kein Fußbodenbelag auf mehr als 50 % der Wohnfläche (z.B. Estrich)	- 3 %	
einfache Badausstattung [5]	- 2 %	
kein separates Badezimmer (z.B. Schrankbad)	- 2 %	
Einzelöfen/ Einzelheizung, mit Öl-, Kohlebefeuerung oder Strom	- 9 %	
mindestens 1 Wohnraum, Küche oder Bad nicht beheizt (nicht zu berücksichtigen sind z. B. Heizstrahler, Heizlüfter)	- 2 %	
Wohnlage mit Nachteilen [6]	- 2 %	
Summe der Zuschläge und Abschläge	**+ / -**	**%**

[1]) Für die zeitliche Einordnung der Wohnung zur Bestimmung der Baualtersklasse im Mietenspiegel ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit, nicht der Zeitpunkt einer Modernisierung (Ausnahme: Generalsanierung) maßgebend.

[2]) Erdgeschoss zählt nicht als Obergeschoss.

[3]) Abgrenzung Stadtteil Altstadt und engere Innenstadt: **Westen**: Willstraße, Brückenstraße; **Norden**: Kirchenweg, Meuschelstraße, Maxfeldstraße, Am Stadtpark; **Nordosten**: Bayreuther Straße, Deumentenstraße, Fenitzerstraße, Adamstraße; **Osten**: Bauvereinstraße, Wöhrder Talübergang; **Süden**: Bahnlinie.
→ Siehe dazu auch Übersichtskarte und Straßenverzeichnis unter: www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html

[4]) Wohnlage mit Vorteilen: mindestens 2 der nachfolgenden 5 Wohnlagekriterien treffen zu: Fußweg zum nächsten Park bis 10 ha höchstens 250 m; Fußweg zum nächsten Park oder Naherholungsgebiet > 10 ha höchstens 1.000 m; Fußweg zur nächsten Straßenbahnstation höchstens 300 m; Fußweg zur nächsten U-Bahnstation höchstens 300 m; Wohnung liegt an Nebenstraße (geringes Verkehrsaufkommen)
→ Siehe dazu auch Übersichtskarten unter: www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html

[5]) Mindestens zwei der nachfolgenden 4 Ausstattungskriterien im Sanitärbereich treffen zu: keine Bodenfliesen im Bad, Wände im Duschbereich nicht mindestens 1,95 m hoch gefliest, Warmwasseraufbereitung erfolgt nur durch Boiler oder Durchlauferhitzer (Einbau vor dem Jahr 2004), nur ein WC in einer Wohnung mit mindestens 80 m² Wohnfläche.

[6]) Wohnlage mit Nachteilen: mindestens zwei der nachfolgenden 4 Wohnlagekriterien treffen zu: Hauptverkehrsstraße mit hoher Verkehrsbelastung; Wohnung liegt im Gewerbegebiet; Fußweg zum nächsten Einzelhandel (mindestens 200 m² Ladenfläche) mehr als 800 m; **entweder** Fußweg sowohl zur nächsten Bus-, Straßenbahn- als auch U-Bahnstation mehr als 300 m **oder** Fußweg zur nächsten S-Bahnstation mehr als 1.500 m.

Sofern für eine Wohnung sowohl das Merkmal "Wohnlage mit Vorteilen" als auch das Merkmal "Wohnlage mit Nachteilen" zutrifft, neutralisieren sich Vor- und Nachteile und summarisch ergibt sich weder ein Zu- noch ein Abschlag.
→ Siehe dazu auch Übersichtskarten unter: www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html

Berechnungsbeispiel:

Baujahr: ……1976…….……..……..…….. Wohnfläche: ……..**80**…..…..…..qm

1. aus Tabelle 1:

Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter (71 - 80 qm)	**9,85**

2. aus Tabelle 2:
Zu- bzw. Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete nach Baujahr und Ausstattung in Prozent

Baujahr: 1949 bis 1976	- 6 %
hochwertiger Parkettboden	+ 7 %
Altstadtrandgebiet	+ 6 %
keine Sprechanlage vorhanden	- 2 %
weder Balkon noch Loggia, Terrasse/ Dachterrasse vorhanden	- 2 %
Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss	+ 3 %
Summe der Zuschläge und Abschläge	**+ 6 %**

3. Berechnung des Zuschlags bzw. Abschlags in Euro je qm

Nettokaltmiete in Euro je qm	**x** Prozent / 100 =	Euro je qm
9,85	**x 6 / 100** =	**0,59**

4. durchschnittliche Miete je qm:

Nettokaltmiete in Euro je qm	**9,85**
Zu-/Abschlag in Euro je qm	**+ 0,59**
Gesamtbetrag Euro je qm	**= 10,44**

5. Spannbreite (+/- 23 %)

	unterer Wert: - 23 % (Gesamtbetrag € je qm **x** 0,77) =	**Mittelwert**	**oberer Wert: + 23 %** (Gesamtbetrag € je qm **x** 1,23) =
Ergebnis: ortsübliche Vergleichsmiete: von … bis …€/qm	**8,04** Euro je qm	**10,44** Euro je qm	**12,84** Euro je qm
von … bis …€	(**x** 80,0 qm) **643,20 Euro**	(**x** 80,0 qm) **835,20 Euro**	(**x** 80,0 qm) **1.027,20 Euro**

Verlangte Miete unter Berücksichtigung evtl. Sondermerkmale	..... Euro je qm	**x** ..... qm **=**	..... **Euro**

Haben Sie Fragen? Wir helfen Ihnen gerne!

- Haus & Grund Nürnberg e.V., Färberplatz 12, 90402 Nürnberg
  Internet: www.hausundgrund-nuernberg.de
- Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V., Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg
  Internet: www.mieterbund-nuernberg.de
- Mieter helfen Mietern - Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V., Kirchenweg 61, 90419 Nürnberg
  Internet: www.mhmnuernberg.de
- Stab Wohnen im Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters, Marienstr. 6, 90402 Nürnberg
  Internet: www.wohnen.nuernberg.de

3. Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Baujahr: ……..…….. Wohnfläche: ……..…….qm

1. aus Tabelle 1:

Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter	……..……..

2. aus Tabelle 2: Prozentuale Zuschläge und Abschläge aus Baujahr und Ausstattung

+ / - …… Prozent

3. Berechnung des Zuschlags bzw. Abschlags in Euro je qm

Nettokaltmiete in Euro je qm	**x** Prozent / 100 =	Euro je qm
……	**x** ……. / 100 **=**	……

4. durchschnittliche Miete je qm:

Nettokaltmiete in Euro je qm	……
Zu-/Abschlag in Euro je qm	**+ / -** ……
Gesamtbetrag Euro je qm (Mittelwert)	**=** ……

5. Spannbreite (+/- 23 %)

	unterer Wert: - 23 % (Gesamtbetrag € je qm **x** 0,77) =	**Mittelwert**	**oberer Wert: + 23 %** (Gesamtbetrag € je qm **x** 1,23) =
Ergebnis: ortsübliche Vergleichsmiete: von … bis …€/qm	……. Euro je qm	……. Euro je qm	……. Euro je qm
von … bis …€	…… **Euro**	……. **Euro**	…… **Euro**

Verlangte Miete unter Berücksichtigung evtl. Sondermerkmale	……. Euro je qm	**x** …… qm **=**	…… **Euro**

Sondermerkmale (ggf. bitte angeben): _____

Spannen: 2/3-Spannbreite um den Mittelwert

Die Miete einer Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Spanne liegt in Nürnberg bei +/- 23 % um die durchschnittlich ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert). Die Spanne zeigt, dass auch Wohnungen vergleichbarer Kategorien Preisunterschiede aufweisen. Grundsätzlich ist es sinnvoll, sich bei der Festlegung der Miete an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung am ehesten getroffen wird.

Wohnwerterhöhende oder -mindernde, nicht durch das Zu-/Abschlagssystem abgedeckte Sondermerkmale sowie eine vom Standard abweichende Merkmalsqualität bei den Zu-/Abschlagsmerkmalen können im Bereich der Spannbreite berücksichtigt werden, z. B. kann hier der Zustand einer Wohnung oder durchgeführte energetische Maßnahmen angemessen bewertet werden. Eine gut instand gehaltene Wohnung mit einfacher Ausstattung kann einer besser ausgestatteten, aber vernachlässigten Wohnung überlegen sein.

Weitere Informationen zur 2/3-Spannbreite und zu Wohnwertmerkmalen, die im Mittel keinen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben unter: www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html

Erläuterungen zum Nürnberger Mietenspiegel 2026

Allgemeines

Der Mietenspiegel soll den Mietvertragsparteien Entscheidungen in Mietpreisangelegenheiten erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen ihnen möglichst verhindern und damit zur Versachlichung bei Auseinandersetzungen über Mietpreise beitragen. Der Mietenspiegel setzt keine Preise fest, sondern ist als Richtlinie zu verstehen. Aus dem Mietenspiegel ist kein Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung oder Herabsetzung der Miete abzuleiten.

Der Mietenspiegel gilt nur für freifinanzierte Häuser und Wohnungen. Er ist nicht auf die mit öffentlichen Mitteln errichteten Wohnungen (Sozialer Wohnungsbau) anwendbar, solange diese den Bindungen des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegen. Hier sind für die Mietgestaltung andere Gesichtspunkte maßgebend (Kostenmiete oder vereinbarte Miete).

Rechtliche Grundlagen

Der Nürnberger Mietenspiegel wurde auf der Grundlage von repräsentativen empirischen Erhebungen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und erfüllt somit die Voraussetzung eines qualifizierten Mietenspiegels im Sinne des § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Der Mietenspiegel stellt im Einklang mit der geltenden gesetzlichen Regelung auf die neu vereinbarten Mieten der letzten sechs Jahre ab.

Datengrundlage

Die Daten zur Mietenspiegelerstellung wurden mit der Wohnungs- und Haushaltserhebung *Leben in Nürnberg* 2025 (Befragungszeitraum Oktober bis Dezember 2025) mit 4.348 Befragten ermittelt. Darunter waren 2.250 befragte Mieterhaushalte, davon erfüllten 1.383 die für den Mietenspiegel relevanten Kriterien. Dazu zählen vor allem:

- frei finanzierter Mietwohnungsbau,
- Neuabschluss des Mietvertrages oder Neuvereinbarung der Miethöhe innerhalb der letzten sechs Jahre,
- keine gewerblich genutzten, untervermieteten, möbliert vermieteten Räume,
- keine Dienst-, Werks-, Stifts- oder Geschäftswohnungen.

Die Datenauswertung erfolgte durch das **EMA-Institut für empirische Marktanalysen**, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg.

Anwendungsbereich/ Inhalt

Der Mietenspiegel 2026 weist Nettokaltmieten für Wohnungen aus. Zusätzlich zur Nettokaltmiete sind grundsätzlich nur die in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgelisteten Betriebskosten, soweit sie im Mietvertrag vereinbart sind, umlagefähig. Nicht umlegbar sind insbesondere Verwaltungskosten, Rücklagen und Instandsetzungskosten.