Erlanger Mietspiegel 2025–2027

Qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB

www.erlangen.de/mietspiegel



Stadt
Erlangen

Impressum

Der Erlanger Mietspiegel 2025–2027 wurde erstellt von der Stadt Erlangen in Zusammenarbeit mit dem Mieterinnen- und Mieterverein Erlangen e. V., dem Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung e. V., dem Haus- und Grundbesitzerverein Erlangen e. V. sowie dem Amtsgericht Erlangen. Er wurde vom Mieterinnen- und Mieterverein Erlangen e. V., dem Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung e. V., dem Haus- und Grundbesitzerverein Erlangen e. V. und dem Erlanger Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Herausgeberin
Stadt Erlangen
Bürgermeister- und Presseamt
Statistik und Stadtforschung
91051 Erlangen

Kontakt
Telefon: 09131-86 2166
E-Mail: mietspiegel@stadt.erlangen.de
www.erlangen.de/mietspiegel

Konzeption, Layout und Redaktion
Stadt Erlangen
Statistik und Stadtforschung
91051 Erlangen

Datenauswertung
EMA Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

Bildnachweis
Umschlag: japolia – stock.adobe.com

Datenerhebung
Stadt Erlangen, Statistik und Stadtforschung
1. Halbjahr 2025

Erscheinungsdatum
1. Oktober 2025

Schutzgebühr
für die gedruckte Ausgabe: 3 Euro

Urheberrecht
Speicherung und Ausdruck der digitalen Version des Mietspiegels sind gestattet. Darüber hinaus sind Vervielfältigungen jeder Art, sowie Verkauf und alle sonstigen Rechte am Mietspiegel, der Dokumentation zum Mietspiegel und der Veröffentlichung im Internet der Stadt Erlangen vorbehalten. Aus dem Inhalt dieser Schrift können keine Ansprüche gegen die Herausgeberin hergeleitet werden.

Diese Publikation ist auf 100 % Recyclingpapier gedruckt.

Inhaltsverzeichnis

Schritt für Schritt zur ortsüblichen Vergleichsmiete 5

1. Bestimmung der Grundmiete 5

2. Bewertung der Wohnungs- und Gebäudequalität 10

2.1 Art und Ausstattung 10
2.2 Modernisierung 12

3. Bewertung der Lage 13

Karte 1: Innenstadt und große Nahversorgungszentren (NVZ) 14
Karte 2: Abstand zu Schulen und Kitas 15
Karte 3: Grünflächen und Grünanlagen 16
Karte 4: Abstand zu Grünflächen und Grünanlagen 17

4. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 18

4.1 Berechnungen 18
4.2 Beispielrechnung 20

5. Erläuterungen 22

5.1 Zu den Spannbreiten 22
5.2 Wohnwertmerkmale ohne Einfluss auf die Basis-Nettomiete 22
5.3 Wohnwertmerkmale, deren Einfluss auf die Basis-Nettomiete nicht ermittelbar war 23

Auskunft zum Thema Mietspiegel 24

Vorwort

Liebe Erlangerinnen und Erlanger,
liebe Interessierte am Erlanger Wohnungsangebot,

die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zählt nicht nur in Erlangen, sondern in vielen Städten und Regionen zu den großen gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit. Auch hier vor Ort werden steigende Mieten von zahlreichen Haushalten als erhebliche Belastung wahrgenommen. Vor diesem Hintergrund ist es von besonderer Bedeutung, allen Vertragsparteien auf dem Wohnungsmarkt eine transparente und verlässliche Grundlage für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete bereitzustellen. Der Mietspiegel erfüllt dabei eine zentrale Funktion, da er Orientierung schafft und zu einem fairen und ausgewogenen Miteinander von Mieter*innen und Vermieter*innen beiträgt.

Die aktuelle Ausgabe des Erlanger Mietspiegels stützt sich auf eine breit angelegte und aufwändige Befragung von insgesamt 4.000 Miethaushalten sowie deren Vermieter*innen. Mit dieser umfangreichen Datenerhebung wurde eine besonders belastbare Grundlage geschaffen, um die tatsächliche Mietentwicklung in Erlangen differenziert und realitätsnah abzubilden. Über die reine Erfassung von Mietwerten hinaus wurden im Zuge der Neuerhebung auch die maßgeblichen Ausstattungs- und Lagemerkmale systematisch überprüft, neu bewertet und in die Berechnung einbezogen. Auf diese Weise konnte die Vergleichsmiete inhaltlich weiterentwickelt und präzisiert werden.

Gegenüber der letzten Neuerstellung des Mietspiegels im Jahr 2021 ergibt sich eine durchschnittliche Mietsteigerung von 10,7 Prozent. Die durchschnittliche monatliche Basis-Nettomiete beträgt jetzt 9,67€/m^2. Damit liegt erneut ein aktuelles, wissenschaftlich fundiertes Abbild des Erlanger Wohnungsmarkts vor.

Der Mietspiegel wurde von der städtischen Statistikstelle in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden und auf Grundlage der Mietspiegelverordnung erarbeitet. Er steht kostenfrei im Internet zur Verfügung; ergänzend bietet ein digitales Berechnungstool eine unkomplizierte Möglichkeit, die Vergleichsmiete individuell zu ermitteln.

Ich danke allen, die sich an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt haben!



Dr. Florian Janik
Oberbürgermeister der Stadt Erlangen

Schritt für Schritt zur orts-üblichen Vergleichsmiete

Der Erlanger Mietspiegel 2025-2027 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen empirischen Erhebung bei Mieterinnen und Mietern im Zeitraum von Februar bis Juni 2025 auf der Basis von Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre erstellt (Januar 2019 bis einschließlich Februar 2025). Zusätzlich wurden die Vermieter*innen der betroffenen Wohnungen befragt. Der so entstandene Mietspiegel gibt eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser, ermittelt nach den derzeit geltenden gesetzlichen Regelungen. Der Erlanger Mietspiegel 2025-2027 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und vom Erlanger Stadtrat in der Sitzung vom 25.09.2025 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er ersetzt ab dem 1. Oktober 2025 den bis dahin gültigen Erlanger Mietspiegel 2023.

Die Tabellen des Mietspiegels gelten ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Hierzu zählen Altbau- und Neubauwohnungen, nicht jedoch mit öffentlichen Mitteln errichtete Wohnungen, solange sie den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegen.

Der Mietspiegel dient nicht als Preisfestsetzung, sondern vielmehr der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie beinhaltet nur die reine Nettokaltmiete in Euro/m², d. h. die sogenannten „Betriebs- oder Nebenkosten" sind in ihr nicht enthalten. Über die rechtliche Zulässigkeit eines Mieterhöhungsverlangens oder die rechtliche Zulässigkeit der Miethöhe bei Wiedervermietungen trifft der Mietspiegel keine Aussage.

Zu kompliziert?

Die automatisierte Online-Version nimmt Ihnen viel Arbeit ab: www.erlangen.de/mietspiegel

1. Bestimmung der Grundmiete

In Tabelle 1 finden Sie die monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr. Diese Tabelle gilt für Ein- oder Mehrfamilienhäuser gleichermaßen. Zur Bestimmung der Grundmiete wird die Wohnfläche kaufmännisch auf eine ganze Zahl gerundet (bei 67,6 m² Wohnfläche und Baujahr 1975 ergibt sich beispielsweise die Basismiete von 7,63 €/m²). Sollte die Wohnfläche kleiner als 25 m² bzw. größer als 150 m² sein, können die Wohnflächenklassen unter 25 m² bzw. über 150 m² zur Orientierung verwendet werden. **Diese Werte sind jedoch nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.**

Tabelle 1: Durchschnittliche monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohn-fläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2015	2016 - 2022	2023 - 1/2025
*unter 25**	*16,29*	*12,86*	*10,78*	*11,39*	*13,42*	*17,34*	*20,86*	*23,41*	*25,35*
25	15,75	12,46	10,47	11,05	13,00	16,76	20,14	22,59	24,45
26	15,26	12,10	10,18	10,74	12,62	16,23	19,48	21,84	23,63
27	14,81	11,76	9,92	10,46	12,27	15,75	18,88	21,15	22,87
28	14,40	11,46	9,69	10,20	11,95	15,31	18,32	20,51	22,17
29	14,03	11,19	9,47	9,97	11,66	14,90	17,81	19,92	21,53
30	13,68	10,93	9,28	9,76	11,39	14,52	17,34	19,38	20,93
31	13,36	10,70	9,10	9,56	11,14	14,17	16,90	18,88	20,38
32	13,06	10,49	8,93	9,38	10,91	13,85	16,49	18,41	19,86
33	12,78	10,29	8,78	9,22	10,70	13,55	16,11	17,97	19,38
34	12,53	10,11	8,65	9,07	10,51	13,27	15,76	17,56	18,93
35	12,29	9,94	8,52	8,93	10,33	13,02	15,43	17,18	18,51
36	12,07	9,79	8,40	8,81	10,17	12,78	15,12	16,83	18,12
37	11,87	9,64	8,30	8,69	10,01	12,55	14,83	16,49	17,75
38	11,68	9,51	8,20	8,58	9,87	12,34	14,57	16,18	17,40
39	11,50	9,39	8,11	8,49	9,74	12,15	14,31	15,89	17,08
40	11,34	9,28	8,03	8,40	9,62	11,97	14,08	15,61	16,78
41	11,18	9,17	7,96	8,31	9,51	11,80	13,86	15,35	16,49
42	11,04	9,08	7,89	8,24	9,40	11,64	13,65	15,11	16,22
43	10,90	8,99	7,83	8,17	9,30	11,49	13,45	14,88	15,96
44	10,78	8,91	7,77	8,10	9,22	11,35	13,27	14,66	15,72
45	10,66	8,83	7,72	8,05	9,13	11,22	13,10	14,46	15,49
46	10,55	8,76	7,68	7,99	9,06	11,10	12,93	14,27	15,28
47	10,45	8,69	7,64	7,94	8,98	10,98	12,78	14,09	15,08
48	10,35	8,64	7,60	7,90	8,92	10,88	12,64	13,91	14,88
49	10,26	8,58	7,57	7,86	8,86	10,78	12,50	13,75	14,70
50	10,18	8,53	7,54	7,82	8,80	10,68	12,37	13,60	14,53
51	10,10	8,48	7,51	7,79	8,75	10,59	12,25	13,45	14,36
52	10,03	8,44	7,49	7,76	8,70	10,51	12,14	13,31	14,21
53	9,96	8,40	7,46	7,74	8,66	10,43	12,03	13,18	14,06
54	9,89	8,37	7,45	7,71	8,62	10,36	11,92	13,06	13,92
55	9,83	8,34	7,43	7,70	8,58	10,29	11,83	12,94	13,79

* Wohnungen unter 25 m² werden durch den qualifizierten Mietspiegel aufgrund zu kleiner Fallzahlen nicht abgebildet. Die hier dargestellten Werte für kleine Wohnungen können als empfohlene Werte verstanden werden.

Fortsetzung Tabelle 1: Durchschnittliche monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohn-fläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2015	2016 - 2022	2023 - 1/2025
56	9,78	8,31	7,42	7,68	8,55	10,23	11,74	12,83	13,66
57	9,73	8,28	7,41	7,66	8,52	10,17	11,65	12,73	13,54
58	9,68	8,26	7,40	7,65	8,49	10,11	11,57	12,63	13,43
59	9,63	8,24	7,40	7,64	8,47	10,06	11,49	12,53	13,32
60	9,59	8,22	7,39	7,63	8,45	10,01	11,42	12,44	13,22
61	9,55	8,20	7,39	7,63	8,43	9,97	11,35	12,36	13,12
62	9,52	8,19	7,39	7,62	8,41	9,93	11,29	12,28	13,03
63	9,49	8,18	7,39	7,62	8,39	9,89	11,23	12,20	12,94
64	9,45	8,17	7,39	7,62	8,38	9,85	11,17	12,13	12,85
65	9,43	8,16	7,40	7,62	8,37	9,82	11,12	12,06	12,77
66	9,40	8,15	7,40	7,62	8,36	9,78	11,06	11,99	12,70
67	9,38	8,15	7,41	7,62	8,35	9,76	11,02	11,93	12,63
68	9,36	8,15	7,41	7,63	8,35	9,73	10,97	11,87	12,56
69	9,34	8,14	7,42	7,63	8,34	9,70	10,93	11,82	12,49
70	9,32	8,14	7,43	7,64	8,34	9,68	10,89	11,76	12,43
71	9,30	8,14	7,44	7,65	8,34	9,66	10,85	11,71	12,37
72	9,29	8,15	7,46	7,66	8,34	9,64	10,81	11,67	12,31
73	9,28	8,15	7,47	7,67	8,34	9,62	10,78	11,62	12,26
74	9,27	8,15	7,48	7,68	8,34	9,61	10,75	11,58	12,21
75	9,26	8,16	7,50	7,69	8,34	9,59	10,72	11,54	12,16
76	9,25	8,17	7,51	7,70	8,35	9,58	10,69	11,50	12,11
77	9,24	8,17	7,53	7,71	8,35	9,57	10,67	11,46	12,07
78	9,24	8,18	7,54	7,73	8,36	9,56	10,64	11,43	12,03
79	9,23	8,19	7,56	7,74	8,36	9,55	10,62	11,40	11,99
80	9,23	8,20	7,58	7,76	8,37	9,55	10,60	11,37	11,95
81	9,23	8,21	7,60	7,78	8,38	9,54	10,58	11,34	11,91
82	9,23	8,22	7,62	7,79	8,39	9,53	10,56	11,31	11,88
83	9,23	8,23	7,63	7,81	8,40	9,53	10,55	11,29	11,85
84	9,23	8,25	7,65	7,83	8,41	9,53	10,53	11,26	11,82
85	9,23	8,26	7,67	7,84	8,42	9,53	10,52	11,24	11,79
86	9,23	8,27	7,69	7,86	8,43	9,52	10,51	11,22	11,76
87	9,23	8,29	7,72	7,88	8,44	9,52	10,49	11,20	11,73

Fortsetzung Tabelle 1: Durchschnittliche monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohn-fläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2015	2016 - 2022	2023 - 1/2025
88	9,24	8,30	7,74	7,90	8,46	9,52	10,48	11,18	11,71
89	9,24	8,32	7,76	7,92	8,47	9,53	10,48	11,16	11,69
90	9,25	8,33	7,78	7,94	8,48	9,53	10,47	11,15	11,67
91	9,25	8,35	7,80	7,96	8,50	9,53	10,46	11,13	11,64
92	9,26	8,37	7,82	7,98	8,51	9,53	10,45	11,12	11,63
93	9,27	8,38	7,85	8,00	8,53	9,54	10,45	11,11	11,61
94	9,28	8,40	7,87	8,02	8,54	9,54	10,44	11,10	11,59
95	9,28	8,42	7,89	8,05	8,56	9,55	10,44	11,08	11,57
96	9,29	8,43	7,92	8,07	8,58	9,56	10,44	11,07	11,56
97	9,30	8,45	7,94	8,09	8,59	9,56	10,43	11,07	11,54
98	9,31	8,47	7,96	8,11	8,61	9,57	10,43	11,06	11,53
99	9,32	8,49	7,99	8,13	8,63	9,58	10,43	11,05	11,52
100	9,33	8,51	8,01	8,16	8,64	9,58	10,43	11,04	11,51
101	9,34	8,53	8,03	8,18	8,66	9,59	10,43	11,04	11,50
102	9,35	8,55	8,06	8,20	8,68	9,60	10,43	11,03	11,49
103	9,37	8,57	8,08	8,22	8,70	9,61	10,43	11,03	11,48
104	9,38	8,59	8,11	8,25	8,72	9,62	10,43	11,02	11,47
105	9,39	8,60	8,13	8,27	8,73	9,63	10,43	11,02	11,46
106	9,40	8,62	8,16	8,29	8,75	9,64	10,44	11,02	11,45
107	9,41	8,64	8,18	8,31	8,77	9,65	10,44	11,01	11,45
108	9,43	8,66	8,20	8,34	8,79	9,66	10,44	11,01	11,44
109	9,44	8,68	8,23	8,36	8,81	9,67	10,45	11,01	11,44
110	9,45	8,70	8,25	8,38	8,83	9,68	10,45	11,01	11,43
111	9,47	8,73	8,28	8,41	8,85	9,69	10,46	11,01	11,43
112	9,48	8,75	8,30	8,43	8,87	9,71	10,46	11,01	11,42
113	9,49	8,77	8,33	8,45	8,89	9,72	10,47	11,01	11,42
114	9,51	8,79	8,35	8,48	8,91	9,73	10,47	11,01	11,42
115	9,52	8,81	8,37	8,50	8,93	9,74	10,48	11,01	11,41
116	9,54	8,83	8,40	8,52	8,94	9,75	10,48	11,01	11,41
117	9,55	8,85	8,42	8,55	8,96	9,77	10,49	11,01	11,41
118	9,57	8,87	8,45	8,57	8,98	9,78	10,50	11,02	11,41
119	9,58	8,89	8,47	8,59	9,00	9,79	10,50	11,02	11,41

Fortsetzung Tabelle 1: Durchschnittliche monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohn-fläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1977	1978 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2015	2016 - 2022	2023 - 1/2025
120	9,59	8,91	8,49	8,61	9,02	9,80	10,51	11,02	11,41
121	9,61	8,93	8,52	8,64	9,04	9,82	10,52	11,02	11,41
122	9,62	8,95	8,54	8,66	9,06	9,83	10,52	11,03	11,41
123	9,64	8,97	8,56	8,68	9,08	9,84	10,53	11,03	11,41
124	9,65	8,99	8,59	8,70	9,10	9,86	10,54	11,03	11,41
125	9,67	9,01	8,61	8,73	9,12	9,87	10,55	11,04	11,41
126	9,68	9,03	8,63	8,75	9,14	9,88	10,55	11,04	11,41
127	9,70	9,05	8,66	8,77	9,16	9,90	10,56	11,04	11,41
128	9,71	9,07	8,68	8,79	9,18	9,91	10,57	11,05	11,41
129	9,73	9,09	8,70	8,82	9,19	9,92	10,58	11,05	11,41
130	9,74	9,11	8,73	8,84	9,21	9,94	10,59	11,06	11,42
131	9,76	9,13	8,75	8,86	9,23	9,95	10,59	11,06	11,42
132	9,77	9,15	8,77	8,88	9,25	9,96	10,60	11,07	11,42
133	9,79	9,17	8,79	8,90	9,27	9,98	10,61	11,07	11,42
134	9,80	9,19	8,81	8,92	9,29	9,99	10,62	11,08	11,42
135	9,82	9,21	8,84	8,94	9,31	10,00	10,63	11,08	11,43
136	9,83	9,22	8,86	8,96	9,32	10,02	10,64	11,09	11,43
137	9,84	9,24	8,88	8,99	9,34	10,03	10,64	11,09	11,43
138	9,86	9,26	8,90	9,01	9,36	10,04	10,65	11,10	11,44
139	9,87	9,28	8,92	9,03	9,38	10,05	10,66	11,10	11,44
140	9,89	9,30	8,94	9,05	9,40	10,07	10,67	11,11	11,44
141	9,90	9,32	8,96	9,07	9,41	10,08	10,68	11,11	11,44
142	9,91	9,33	8,98	9,09	9,43	10,09	10,69	11,12	11,45
143	9,93	9,35	9,00	9,11	9,45	10,11	10,70	11,12	11,45
144	9,94	9,37	9,03	9,13	9,47	10,12	10,70	11,13	11,45
145	9,96	9,39	9,05	9,14	9,48	10,13	10,71	11,14	11,46
146	9,97	9,41	9,06	9,16	9,50	10,14	10,72	11,14	11,46
147	9,98	9,42	9,08	9,18	9,52	10,15	10,73	11,15	11,46
148	10,00	9,44	9,10	9,20	9,53	10,17	10,74	11,15	11,47
149	10,01	9,46	9,12	9,22	9,55	10,18	10,75	11,16	11,47
150	10,02	9,47	9,14	9,24	9,56	10,19	10,75	11,16	11,47
*über 150**	*10,03*	*9,49*	*9,16*	*9,26*	*9,58*	*10,20*	*10,76*	*11,17*	*11,48*

* Wohnungen über 150 m² werden durch den qualifizierten Mietspiegel aufgrund zu kleiner Fallzahlen nicht abgebildet. Die hier dargestellten Werte für größere Wohnungen können als empfohlene Werte verstanden werden.

2. Bewertung der Wohnungs- und Gebäudequalität

Die Wohnwertkriterien zur Art und Ausstattung sowie zu Modernisierungen werden über Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettomiete berücksichtigt. In den folgenden Tabellen kann man ablesen, welche Besonderheiten der Wohnung oder des Einfamilienhauses zu welchen Zu- oder Abschlägen führen.

Hat ein*e Mieter*in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür von Vermieterseite erstattet wurden, bleiben diese hier unberücksichtigt (z.B. eine selbst gekaufte Einbauküche).

2.1 Art und Ausstattung

Bitte tragen Sie für jede zutreffende Ausstattung den entsprechenden Zu- oder Abschlag in die rechte Spalte ein und bilden in der letzten Zeile (auf der nächsten Seite) die Summe. Übertragen Sie Ihre Werte in das Feld **C** auf Seite 18.

Tabelle 2.1.1: Zu- und Abschläge für einzelne Ausstattungsmerkmale

Art und Ausstattung	Zu-/Abschlag in %	Ihr Wert
Freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte (jeweils mit Garten)	+6%	
Bis zu 10 Jahre alte Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränken	+11%	
Überwiegend, d. h. mehr als 50% der Wohnräume (ohne Küche, Bad und Flur) von Vermieter*in mit Parkett, Hartholzdielen, Fliesen, Kacheln, Laminat, Vinyl als Fußbodenbelag ausgestattet	+7%	
Teppich, Linoleum, PVC oder kein Fußbodenbelag von Vermieter*in überwiegend, d. h. zu mehr als 50%, verbaut	-2%	
Sonstiger Abstellraum außerhalb der Wohnung (nicht gemeint sind Keller oder Dachboden)	+2%	
Wäschetrockenraum und/oder Waschkeller	+2%	
Rollläden an allen Fenstern (Bad und WC ausgenommen) vorhanden, welche überwiegend elektrisch bedienbar sind	+2%	
Lademöglichkeit für Elektroautos auf dem Grundstück vorhanden	+2%	

Fortsetzung auf der nächsten Seite!

Fortsetzung Tabelle 2.1.1: Zu- und Abschläge für einzelne Ausstattungsmerkmale

Art und Ausstattung	Zu-/Abschlag in %	Ihr Wert
Platz in der Tiefgarage oder in einem Parkhaus	+2%	
Aufzug in einem Haus mit bis zu 4 Etagen (Erdgeschoss zählt mit)	+2%	
Durchgangszimmer	-2%	
Warmwasserversorgung durch einzelne Boiler oder Durchlauferhitzer bei Wohnungen mit Baujahr vor 2001	-2%	
Weder Kellerraum, Dachbodenanteil, sonstiger Abstellraum außerhalb der Wohnung, Wäschetrockenraum, abschließbarer Fahrradabstellraum, Waschkeller, abschließbares Müllhäuschen vorhanden	-2%	
Summe Tabelle 2.1.1		

Bitte kreuzen Sie zunächst jedes zutreffende Ausstattungsmerkmal an. Sind mindestens 6 Merkmale angekreuzt, wird ein Zuschlag von 2% eingetragen. Übertragen Sie diesen Wert in das Feld **D** auf Seite 18.

Tabelle 2.1.2: Ausstattungsmerkmale des Sanitärbereichs

Ausstattungsmerkmale des Sanitärbereichs	Zuschlag in %	Ihr Wert
Mindestens **6** der nachfolgend genannten Merkmale:	+2 %	

- ☐ Zweites Badezimmer vorhanden
- ☐ Separater WC-Raum vorhanden
- ☐ Fußbodenheizung im Badezimmer
- ☐ Fenster im Bad
- ☐ Badewanne oder Duschkabine
- ☐ Bodengleiche Dusche
- ☐ Bad über 10 m^2 groß
- ☐ Wände im Nassbereich geschützt (z.B. Fliesen)
- ☐ Fußboden ist gefliest
- ☐ Doppelwaschbecken bzw. mindestens zwei Waschbecken
- ☐ WC im Badezimmer vorhanden
- ☐ Fest eingebaute Heizmöglichkeit
- ☐ Lüftungsanlage

2.2 Modernisierung

Hier geht es um Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten 15 Jahren durchgeführt wurden **in Wohnungen bzw. Gebäuden mit Baujahr vor 2002** Hier sind Maßnahmen gemeint, die die Qualität der Ausstattung verbessern und nicht reine Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.

Bitte tragen Sie für jede zutreffende Modernisierungsmaßnahme den entsprechenden Zu- oder Abschlag in die rechte Spalte ein und bilden in der letzten Zeile die Summe. Übertragen Sie Ihre Werte in das Feld **E** auf Seite 18.

Tabelle 2.2: Zu- und Abschläge für Modernisierungen

Modernisierungen in den letzten 15 Jahren	Zu-/Abschlag in %	Ihr Wert
Sanitärbereich erneuert	+1%	
Elektroinstallation erneuert (Leitungen, Sicherungen und Schalter sowie die zeitgemäße Anzahl von Steckdosen)	+1%	
Mauern/Putz/Decken erneuert/saniert	+1%	
(Tritt-)Schallschutz eingebaut	+1%	
Balkon modernisiert/angebaut	+1%	
Außenanlagen erneuert	+1%	
Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Schall-schutzfenster)	+1%	
Rohrleitungssystem (Zu-/Abwasser) erneuert	+1%	
Wohnungsböden ganz erneuert	+1%	
Innen- und Wohnungstüren erneuert	+1%	
Treppenhaus samt Eingang modernisiert	+1%	
Keine der oben genannten Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 15 Jahren durchgeführt	-7%	
Summe Tabelle 2.2		

3. Bewertung der Lage

Die hier benötigten Entfernungen beziehen sich ausschließlich auf die **Luftliniendistanz**. Daher können herkömmliche Routenplaner wie z.B. Google Maps nicht verwendet werden. Stattdessen ist unter www.erlangen.de/mietspiegel ein Online-Tool veröffentlicht, mit dessen Hilfe die Lagemerkmale sehr einfach für jede Adresse in Erlangen ermittelt werden können. Für den Fall, dass Sie mit der Anwendung nicht zurecht kommen, gibt es auch eine Adressliste zum Download. Dort können die benötigten Werte für jede Adresse herausgesucht werden. Wir empfehlen außerdem die Verwendung des Online-Mietspiegels, bei dem alle Berechnungen automatisch ablaufen. Die Lagemerkmale sind zur groben Orientierung in den Karten auf den nächsten Seiten dargestellt. Die Ausdehnung der Grünflächen und Grünanlagen geht aus Karte 4 hervor.

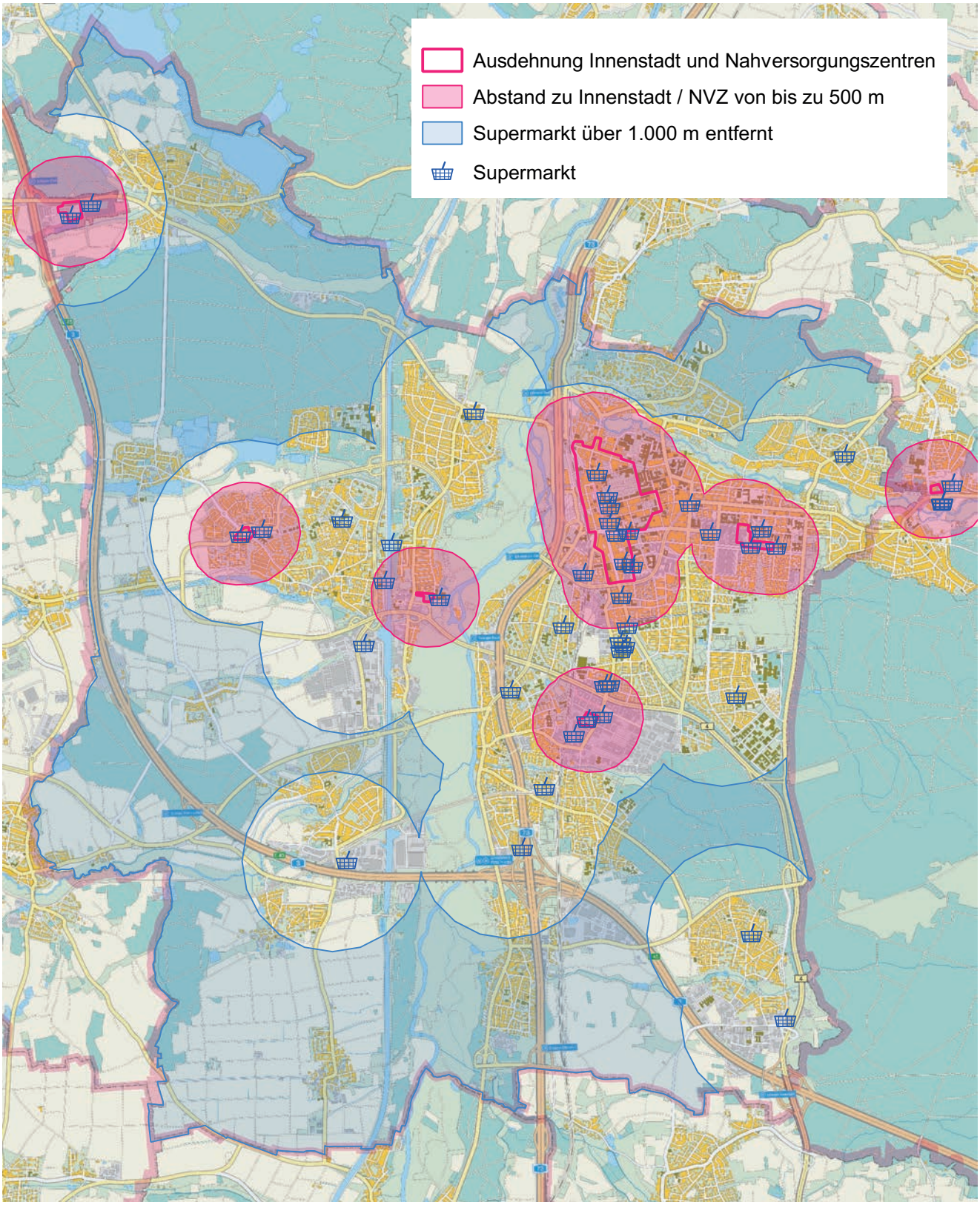
Alles klar?
Wenn Sie mit der Ermittlung der Lagemerkmale nicht zurechtkommen, helfen wir Ihnen unter der Nummer 09131-86 2166 weiter.

Tabelle 3.1: Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und der Innenstadt
(hier kann maximal EINES der vier Lagemerkmale ausgewählt werden; von oben nach unten das erste zutreffende).

Lagemerkmale	Zu-/Abschlag in %	Ihr Wert
1 **ENTWEDER**: Entfernung zur Innenstadt bis 500 m (Karte 1)	+4%	
2 **ODER**: Entfernung zum nächsten Nahversorgungszentrum (NVZ) außerhalb der Innenstadt von bis zu 500 m	+2%	
3 **ODER**: Entfernung zum nächsten Supermarkt von bis zu 500 m	+2%	
4 **ODER**: Entfernung zum nächsten Supermarkt über 1.000 m	-1%	

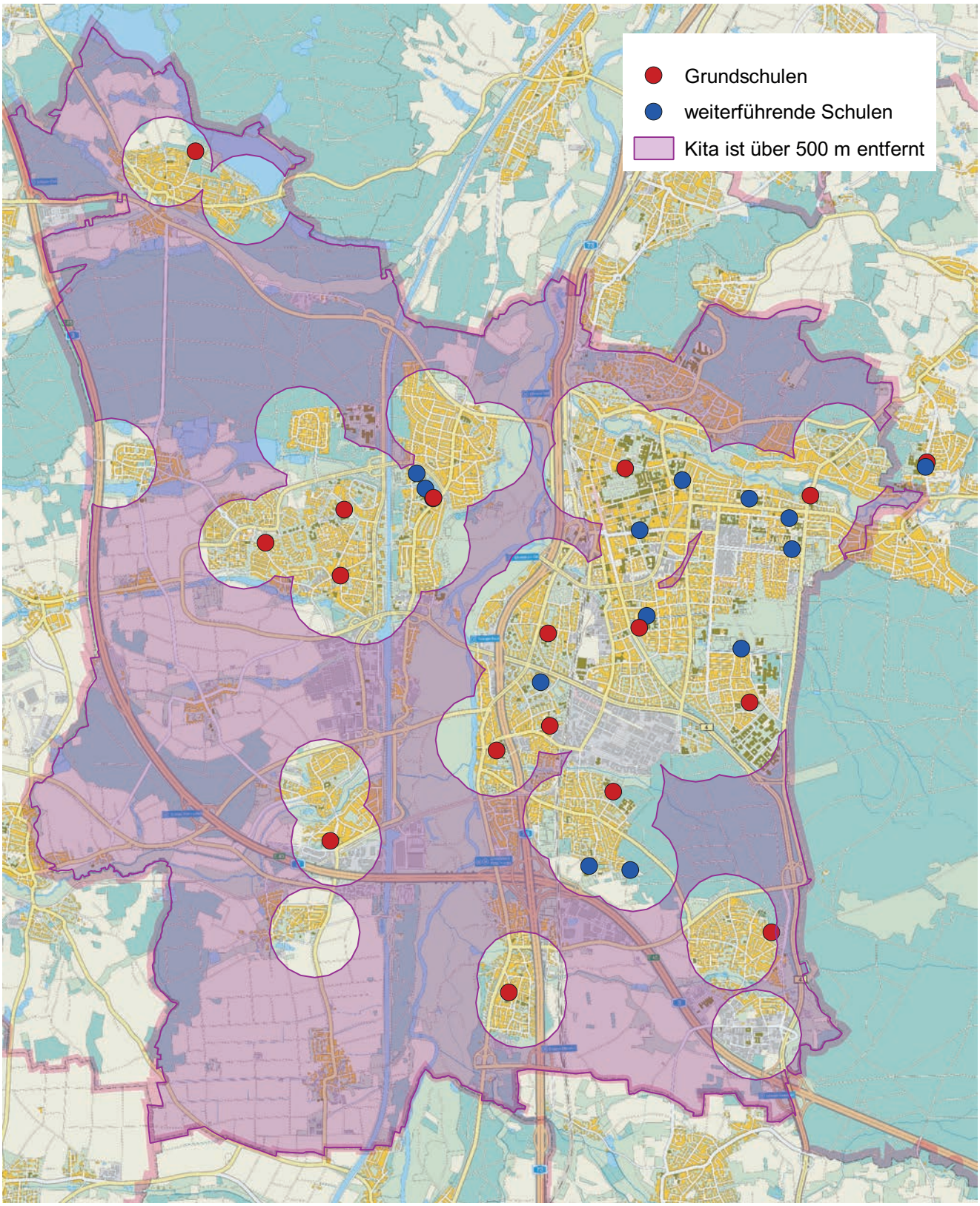
Tabelle 3.2: Weitere Lagemerkmale

Lagemerkmale	Zu-/Abschlag in %	Ihr Wert
5 Entfernung zur nächsten Grundschule über 1.000 m (Karte 2)	-1%	
6 Entfernung zur nächsten weiterführenden Schule über 1.000 m	-1%	
7 Entfernung zur nächsten Kita über 500 m	-1%	
8 Entfernung zur nächsten Grünfläche bzw. Grünanlage von bis zu 300 m (Karten 3 und 4)	+2%	
9 Entfernung zur nächsten Grünfläche bzw. Grünanlage über 500 m	-1%	
Summe Tabelle 3.2		



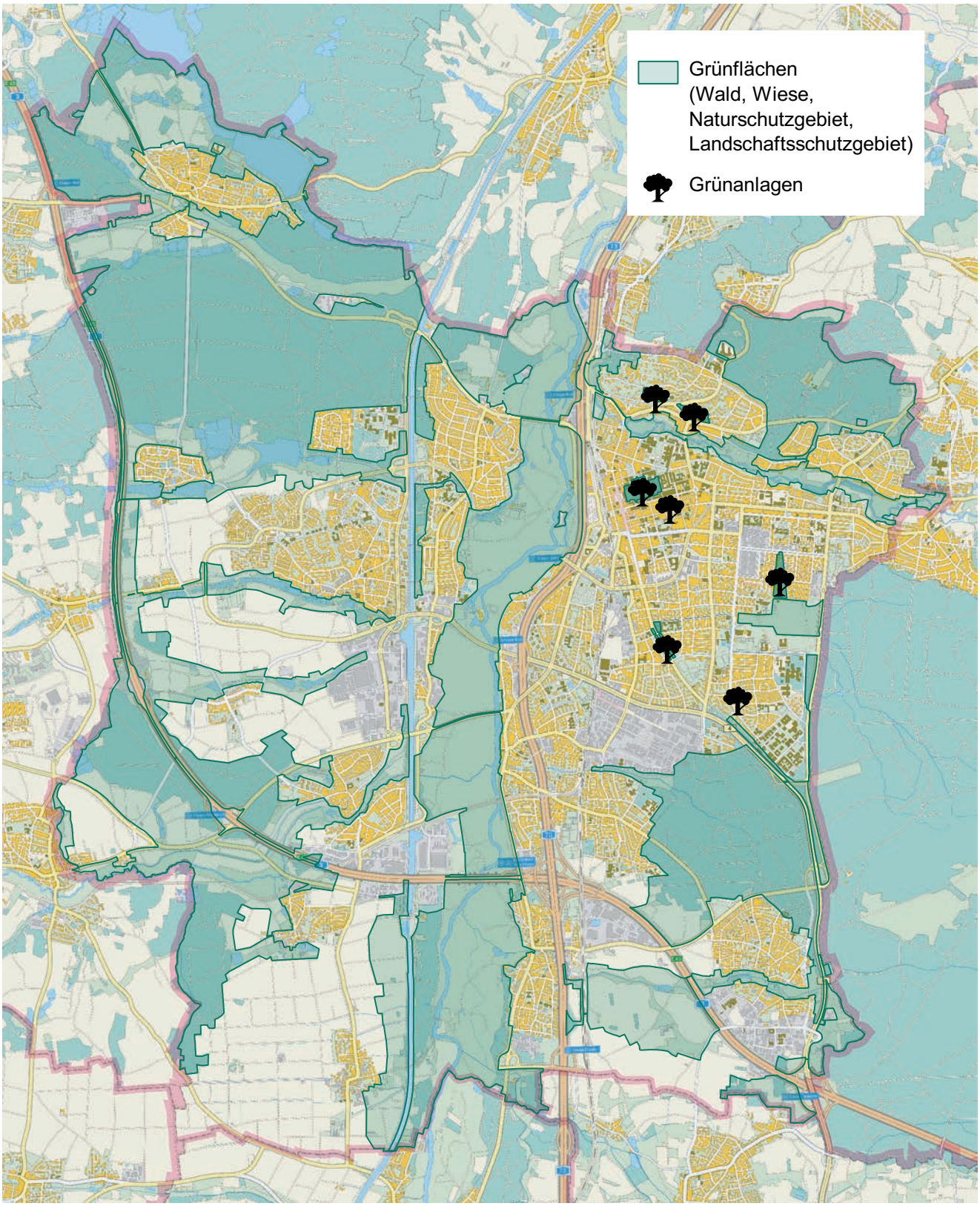
Karte 1: Innenstadt und große Nahversorgungszentren (NVZ)

Kartengrundlage: Stadtplanwerk Stadt Erlangen



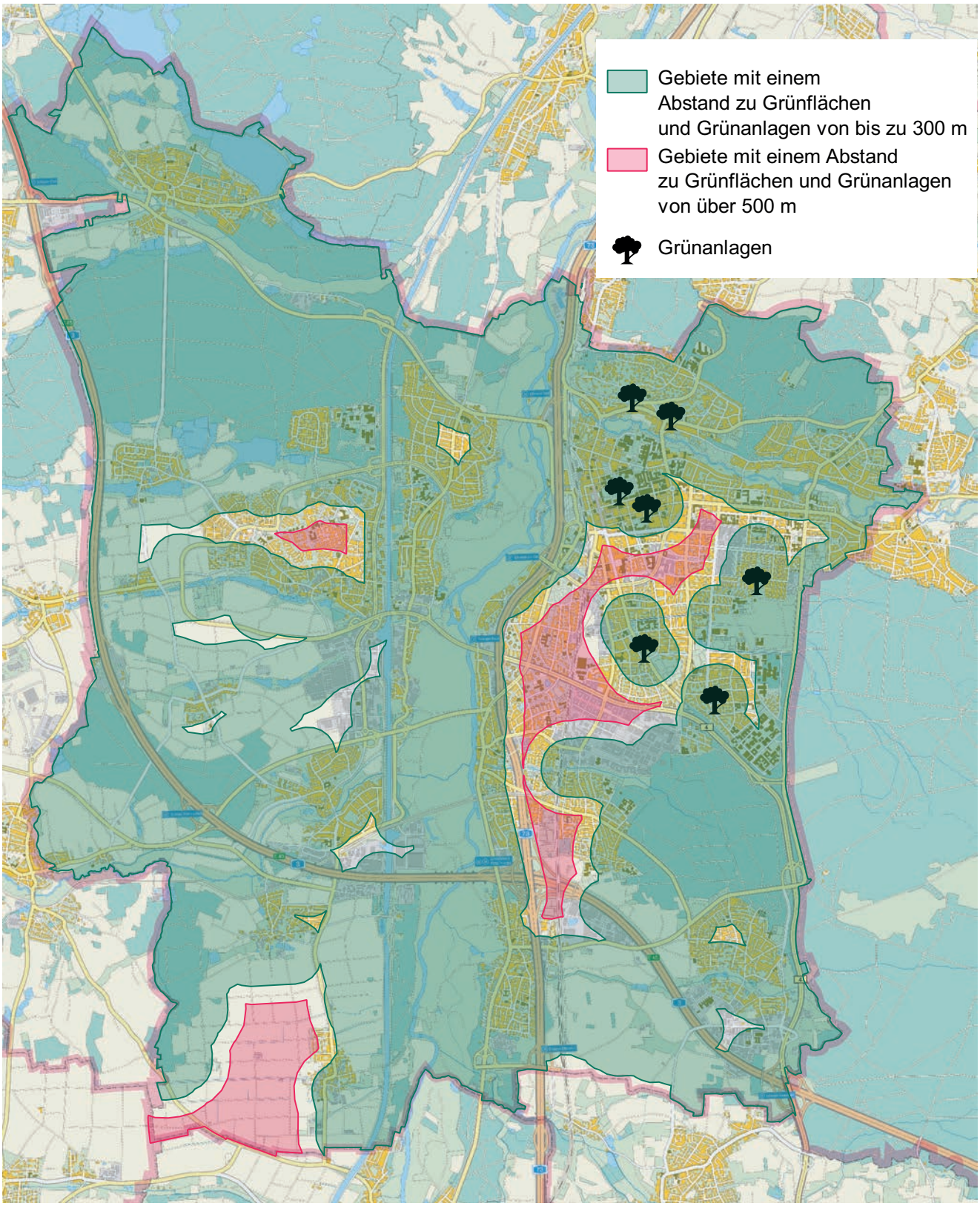
Karte 2: Abstand zu Schulen und Kitas

Kartengrundlage: Stadtplanwerk Stadt Erlangen



Karte 3: Grünflächen und Grünanlagen

Kartengrundlage: Stadtplanwerk Stadt Erlangen



Karte 4: Abstand zu Grünflächen und Grünanlagen

Kartengrundlage: Stadtplanwerk Stadt Erlangen

4. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zu kompliziert?
Die automatisierte Online-Version nimmt Ihnen viel Arbeit ab: www.erlangen.de/mietspiegel

4.1 Berechnungen

Aus den bis hier gesammelten Ergebnissen kann jetzt die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für ein konkretes Mietobjekt berechnet werden.

1. Tragen Sie die Wohnfläche in Feld A ein.
2. Aus Tabelle 1 (Seiten 6 bis 9) ist die Basis-Nettomiete für die zutreffende Wohnungsgröße und das passende Baujahr in Feld B zu übertragen.

Tabelle 4.1.1: Durchschnittliche Miete

Feld	Bezeichnung	Wert
A	Wohnfläche	m²
B	Monatliche Basis-Nettomiete aus Tabelle 1 (Seiten 6-9)	€/m²

Aus den Tabellen 2.1.1 (Seiten 10 und 11), 2.1.2 (Seite 11), 2.2 (Seite 12), 3.1 (Seite 13), 3.2 (Seite 13) sind die prozentualen Zu- und Abschläge in Feld C bis Feld G zu übertragen. Die Summe der Zu- und Abschläge kommt in das Feld H.

Tabelle 4.1.2: Zu- und Abschläge in Prozent

Feld	Bezeichnung	Zu-/Abschlag in %
C	Summe der Zu- und Abschläge aus Tabelle 2.1.1 (Ausstattung) auf den Seiten 10 und 11	%
D	Zuschlag aus Tabelle 2.1.2 (Sanitärbereich) auf Seite 11	%
E	Summe der Zu- und Abschläge aus Tabelle 2.2 (Modernisierungen) auf Seite 12	%
F	Zu- oder Abschlag aus Tabelle 3.1 (Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und der Innenstadt) auf Seite 13	%
G	Summe der Zu- oder Abschläge aus Tabelle 3.2 (weitere Lagemerkmale) auf Seite 13	%
H	Summe aller Zu- und Abschläge	%

Anschließend wird die Summe der prozentualen Zu- und Abschläge in Euro pro m² umgerechnet (Feld I), indem die Basis-Nettomiete (Feld B) mit der Summe der prozentualen Zu- und Abschläge (Feld H) multipliziert wird.

Tabelle 4.1.3: Umrechnung der Zu- und Abschläge in Euro pro m²

B Basis-Nettomiete		H Summe aller Zu- und Abschläge		I Zu-/Abschlag
..... €/m²	X	..... %	=	..... €/m²

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld J) ergibt sich aus der Summe von Basis-Nettomiete (Feld B) und dem Zu- und Abschlagsbetrag (Feld I).

Tabelle 4.1.4: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Euro pro m²

B Basis-Nettomiete		I Zu-/Abschlag		J ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert)
..... €/m²	+	..... €/m²	=	..... €/m²

Die ortsübliche Vergleichsmiete pro m² liegt in Erlangen in einer Spannbreite von +/-21% um den Mittelwert (Feld J). Die Preisspanne ergibt sich durch Multiplikation mit 0,79 (unterer Wert) bzw. 1,21 (oberer Wert).

Tabelle 4.1.5: Spannbreite für die ortsübliche Vergleichsmiete

unterer Wert: -21% (Mittelwert x 0,79) =	J **Mittelwert**	oberer Wert: +21% (Mittelwert x 1,21)=
..... €/m²	..... €/m²	..... €/m²

Werden diese Werte mit der Wohnfläche multipliziert, erhält man die Spannbreite für die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung / des Einfamilienhauses.

..... €	..... €	..... €

Bitte beachten Sie auch das Berechnungsbeispiel auf Seite 20 und die Erläuterungen auf Seite 22!

4.2 Beispielrechnung

Hier wird für eine beispielhafte Wohnung die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete veranschaulicht: Lage in Sieglitzhof, 67,6 m² Wohnfläche, Baujahr 1975, umfassende Modernisierung von Wohnung und Gebäude, 3 Jahre alte Einbauküche, Stellplatz in einer Tiefgarage.

1. Tragen Sie die Wohnfläche in Feld A ein.
2. Aus Tabelle 1 (Seiten 6 bis 9) ist die Basis-Nettomiete für die zutreffende Wohnungsgröße und das passende Baujahr in Feld B zu übertragen.

Tabelle 4.2.1: Durchschnittliche Miete

Feld	Bezeichnung	Wert
A	Wohnfläche	67,6 m²
B	Monatliche Basis-Nettomiete aus Tabelle 1 (Seiten 6-9)	7,63 €/m²

Aus den Tabellen 2.1.1 (Seiten 10 und 11), 2.1.2 (Seite 11), 2.2 (Seite 12), 3.1 (Seite 13), 3.2 (Seite 13) sind die prozentualen Zu- und Abschläge in Feld C bis Feld G zu übertragen. Die Summe der Zu- und Abschläge kommt in das Feld H.

Tabelle 4.2.2: Zu- und Abschläge in Prozent

Feld	Bezeichnung	Zu-/Abschlag in %
C	Summe der Zu- und Abschläge aus Tabelle 2.1.1 (Ausstattung) auf den Seiten 10 und 11	+20 %
D	Zuschlag aus Tabelle 2.1.2 (Sanitärbereich) auf Seite 11	0 %
E	Summe der Zu- und Abschläge aus Tabelle 2.2 (Modernisierungen) auf Seite 12	+2 %
F	Zu- oder Abschlag aus Tabelle 3.1 (Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und der Innenstadt) auf Seite 13	+2 %
G	Summe der Zu- oder Abschläge aus Tabelle 3.2 (weitere Lagemerkmale) auf Seite 13	+4 %
H	Summe aller Zu- und Abschläge	+28 %

Anschließend wird die Summe der prozentualen Zu- und Abschläge in Euro pro m² umgerechnet (Feld I), indem die Basis-Nettomiete (Feld B) mit der Summe der prozentualen Zu- und Abschläge (Feld H) multipliziert wird.

Tabelle 4.2.3: Umrechnung der Zu- und Abschläge in Euro pro m²

B Basis-Nettomiete		H Summe aller Zu- und Abschläge		I Zu-/Abschlag
7,63 €/m²	X	28 % %	=	2,14 €/m²

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld J) ergibt sich aus der Summe von Basis-Nettomiete (Feld B) und dem Zu- und Abschlagsbetrag (Feld I).

Tabelle 4.2.4: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Euro pro m²

B Basis-Nettomiete		I Zu-/Abschlag		J ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert)
7,63 €/m²	+	2,14 €/m²	=	9,77 €/m²

Die ortsübliche Vergleichsmiete pro m² liegt in Erlangen in einer Spannbreite von +/-21% um den Mittelwert (Feld J). Die Preisspanne ergibt sich durch Multiplikation mit 0,79 (unterer Wert) bzw. 1,21 (oberer Wert).

Tabelle 4.2.5: Spannbreite für die ortsübliche Vergleichsmiete

unterer Wert: -21% (Mittelwert x 0,79) =	J **Mittelwert**	oberer Wert: +21% (Mittelwert x 1,21)=
7,72 €/m²	9,77 €/m²	11,82 €/m²

Werden diese Werte mit der Wohnfläche multipliziert, erhält man die Spannbreite für die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung / des Einfamilienhauses.

521,87 €	660,45 €	799,03 €

Hinweis: Im Beispiel wurde mit auf zwei Nachkommastellen gerundeten Zahlen gerechnet.

5. Erläuterungen

5.1 Zu den Spannbreiten

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 2/3-Spanne liegt in Erlangen bei +/-21 % um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Die 2/3-Spanne zeigt, dass auch Wohnungen vergleichbarer Kategorie Preisunterschiede aufweisen.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, sich bei der Festlegung der Miete am Mittelwert der 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- und Abschlagssystem abgedeckte Sondermerkmale sowie eine vom Standard abweichende Merkmalsqualität bei den Zu- und Abschlagsmerkmalen können im Bereich der Spannbreite berücksichtigt werden. Zum Beispiel können hier der Zustand einer Wohnung oder nicht erwähnte Merkmale angemessen bewertet werden. Beachten Sie hier bitte auch die weiteren Erläuterungen auf dieser Seite.

Bei der Datenerhebung wurden viele einzelne Wohnwertmerkmale abgefragt und deren Einfluss auf die Basis-Nettomiete analysiert. Ein nachweisbarer statistischer Einfluss ist als Durchschnittswert in der Tabelle 1 sowie in Form von Zu- und Abschlägen in den Tabellen 2 bis 3 dargestellt.

Merkmale, die **keinen statistischen Einfluss** auf die Basis-Nettomiete ausüben, sind unter 5.2 aufgeführt. Diese Merkmale können daher nicht zur Begründung der Abweichung vom Mittelwert herangezogen werden.

Für die Merkmale unter 5.3 konnte ein Einfluss nicht mit ausreichender Sicherheit nachgewiesen werden. Somit können sie zur Begründung der Abweichung vom Mittelwert innerhalb der Spanne verwendet werden.

5.2 Wohnwertmerkmale ohne Einfluss auf die Basis-Nettomiete

- Wohnungstypen Dachgeschosswohnung, Maisonette / Galeriewohnung (Wohnung über zwei Etagen, interne Treppe), Souterrainwohnung
- Wohnung liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden
- Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden in Mehrfamilienhäusern
- Abstellräume: eigener Kellerraum, eigenes Dachbodenabteil, abschließbarer Fahrradabstellraum, abschließbares Müllhäuschen
- Stellplätze: eigene Garage, reservierter Autostellplatz (außen), eigener Carport, kein Autoabstellplatz vorhanden
- Zugang in das Gebäude und die Wohnung ohne Stufen möglich
- Keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung
- Alle Türen sind mindestens 80 cm breit (ausgenommen sind Türen zu Abstellräumen oder Gäste-WCs)

- Balkon/Terrasse ist schwellenlos erreichbar
- Rollstuhlgerechte Ausstattung
- Solaranlage für Warmwasserbereitung bzw. Heizung (nicht Fotovoltaik zur Stromerzeugung)
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden
- Fenster: 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster, 2-Scheiben-Wärmeschutzfenster, 2-Scheiben-Isolierfenster
- Energieeffizienzklasse des Gebäudes laut Energieausweis: Klassen A bis F
- Glasfaseranschluss
- Gegensprechanlage (mit Türöffner)
- Nachträgliche Dämmung von Außenwand, Kellerdecke und Dach bzw. oberster Geschossdecke

5.3 Wohnwertmerkmale, deren Einfluss auf die Basis-Nettomiete aufgrund kleiner Fallzahlen nicht ermittelbar war

- Anzahl der Etagen des Gebäudes
- Wohnungstyp Penthouse / Dachterrassenwohnung
- Weder eigener Küchenraum noch Kochnische vorhanden
- Kein Bad in der Wohnung vorhanden
- Fußböden überwiegend Naturstein (z. B. Marmor, Granit), Kork
- Wintergarten vorhanden
- „Betreutes Wohnen“ wird im Haus bzw. der Wohnanlage angeboten
- Zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden
- Klimaanlage
- Fotovoltaik-Anlage für Mieterstrom oder Wärmepumpe
- Keine Warmwasserversorgung
- Mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung
- Fenster: Kastenfenster/Doppelfenster, Verbundfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster, Einscheibenverglasung
- Energieeffizienzklasse des Gebäudes laut Energieausweis: A+, G, H

Auskunft zum Thema Mietspiegel

Erlanger Mieterinnen- und Mieterverein e. V.

Anschrift	Luitpoldstraße 15, 91052 Erlangen
Sprechzeiten	Montag-Freitag 11:00 bis 14:00 Uhr
Telefon	09131-43226
Internet	www.mieterverein-erlangen.de
E-Mail	kontakt@mieterverein-erlangen.de

Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e. V., Beratungsstelle Erlangen

Anschrift	Katholischer Kirchenplatz 10, 91054 Erlangen
Sprechzeiten (telefonisch)	Montag - Donnerstag 8:00 bis 12:30 und 14:00 bis 17:00 Uhr, Freitag 8:00 bis 12:30 Uhr; Beratung nach Vereinbarung
Telefon	0911-3765180
Internet	www.mieterbund-nuernberg.de
E-Mail	info@mieterbund-nuernberg.de

Haus- und Grundbesitzerverein Erlangen e. V.

Anschrift	Südliche Stadtmauerstraße 8, 91054 Erlangen
Öffnungszeiten	Montag - Donnerstag 9:00 bis 12:30 Uhr u. 14:00 bis 17:00 Uhr, Freitag von 09:00 bis 12:30 Uhr
Telefon	09131-9779560
Internet	www.haus-und-grund-erlangen.de
E-Mail	info@haus-und-grund-erlangen.de

Stadt Erlangen, Statistik und Stadtforschung

Anschrift	Schuhstraße 11, 91052 Erlangen, Zimmer 209
Öffnungszeiten	nur nach Vereinbarung
Telefon	09131-86 2166
Internet	www.erlangen.de/mietspiegel
E-Mail	mietspiegel@stadt.erlangen.de

Bestelladresse für gedruckte Exemplare des Mietspiegels

Bestelladresse	Stadt Erlangen, Statistik und Stadtforschung, 91051 Erlangen
Internet	www.erlangen.de/mietspiegel
E-mail	mietspiegel@stadt.erlangen.de
Telefon	09131-86 2563

Einzelverkauf im Rathaus Erlangen (Infotheke im Erdgeschoss), in der Tourist-Information in der Goethestraße 21a und online auf www.erlangen.de/mietspiegel

Direkter Link zum Bestellformular: