QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL FÜR DIE STADT HERZOGENAURACH 2026



herzo

www.herzogenaurach.de/mietspiegel

STADT
HERZOGENAURACH

Herausgeber:
Stadt Herzogenaurach
Marktplatz 11
91074 Herzogenaurach

Erstellt in Zusammenarbeit mit:
ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.
Haus & Grund Herzogenaurach e.V.
Joseph-Stiftung, Kirchliches Wohnungsunternehmen
Stadt Herzogenaurach

Datenanalyse und Auswertung:
ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch den Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V., den Haus & Grund Herzogenaurach e.V. sowie den Stadtrat Herzogenaurach.

Gültig ab 1. Oktober 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort 4

2. Allgemeine Informationen 5

2.1. Mietspiegelerstellung 5

2.2. Anwendungsbereich 5

2.3. Nettokaltmiete 6

2.4. Mieterhöhungsverfahren 7

3. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 10

3.1. Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße 10

3.2. Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete 12

3.3. Spannbreite 14

3.4. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 17

4. Berechnungshilfen 18

4.1. Anwendungsbeispiel 18

4.2. Ermittlung der Wohnfläche 18

5. Wohnlageverzeichnis 21

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel 27

1. Vorwort



Liebe Herzogenauracherinnen und Herzogenauracher,
liebe Interessierte am Herzogenauracher Mietwohnungsangebot,

man lebt und wohnt gut und gerne in Herzogenaurach. Die Umgebung unserer Stadt lädt dazu ein, Freizeit zu verbringen und Natur zu genießen. Viele Zentren unserer Metropolregion Nürnberg mit ihren Arbeitsplätzen und kulturellen Angeboten sind schnell erreichbar. Die Lage Herzogenaurachs inmitten der Metropolregion ist hoch attraktiv. Der Wirtschaftsstandort Herzogenaurach hat mittlerweile eine Bevölkerungszahl von über 26.000 und bietet dazu rund 25.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die große Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt, insbesondere in den Jahren 2010 bis 2020, aber auch darüber hinaus, spiegeln sich jedoch in einem angespannten Wohnungsmarkt wider. Gerade hier ist es wichtig, eine verlässliche Informationsgrundlage über die ortsüblichen Vergleichsmieten bereitzustellen und mehr Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt zu bieten. Ein qualifizierter Mietspiegel kann sowohl Mietern als auch Vermietern bei der Ermittlung eines angemessenen Mietpreises helfen und für alle Beteiligten eine befriedende Wirkung entfalten.

Damit ein Mietspiegel diese wichtigen Funktionen erfüllen kann, muss er in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden. Mit dem Mietspiegel 2026 liegt diese Aktualisierung nun vor. Der neue Mietspiegel wurde anhand des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes auf der Grundlage des bisher geltenden qualifizierten Mietspiegels 2024 fortgeschrieben und ersetzt diesen.

Besonders erfreulich ist, dass die vorliegende Fortschreibung des Mietspiegels nicht nur vom Stadtrat, sondern auch von den beteiligten Mieter- bzw. Vermietervereinigungen anerkannt wurde.

Ob potenzieller Mieter oder Vermieter: Ich wünsche allen Interessierten viel Erfolg für eine ausgewogene und im Idealfall einvernehmliche Gestaltung der Mietverhältnisse in Herzogenaurach.
Die Berechnungen können Sie sowohl mit den Tabellen dieser Broschüre als auch bequem mit dem aktualisierten Onlinerechner auf der städtischen Internetseite durchführen.

Beste Grüße

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

2. Allgemeine Informationen

2.1. Mietspiegelerstellung

Der qualifizierte Mietspiegel 2026 wurde im Auftrag der Stadt Herzogenaurach vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH auf der Grundlage des Mietspiegels 2024 sowie der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland zwischen März 2024 und März 2026 erstellt.

Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Herzogenaurach 2026 wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 22. Juli 2026 anerkannt. Er ist seit dem 1. Oktober 2026 gültig.

2.2. Anwendungsbereich

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 150 m².[1] Er ist nicht anwendbar für Wohnungen ohne Bad oder ohne WC. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter/-in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter/-in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen

[1] Die Datenbasis wies für Wohnflächen außerhalb dieses Bereichs nicht genügend Datensätze auf.

auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter-/in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter/-in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung vorgesehen ist (das sog. „Arbeitszimmer" gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der ermäßigt oder kostenlos überlassen wird (z. B. aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister/-innentätigkeit));
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke), wenn nicht explizit ein Möblierungszuschlag in den Nebenkosten ausgewiesen ist;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen";
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

2.3. Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hausmeisters sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege und sonstige laufende Betriebskosten.

Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

2.4. Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der/die Vermieter/-in die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 %[2] erhöht. In Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, darf die Landesregierung per Verordnung die abgesenkte Kappungsgrenze von 15 % festsetzen.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der/die Vermieter/-in muss das Mieterhöhungsverlangen dem/der Mieter/-in gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt

[2] Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 16. Dezember 2025 (GVBl. S. 718, BayRS 400-6-J)

sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde und/oder den Interessenvertretern von Vermieter/-innen und Mieter/-innen anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der/die Vermieter/-in, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der/die Mieter/-in hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der/die Mieter/-in der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er/sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der/die Vermieter/-in auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Die Stadt Herzogenaurach ist in der entsprechenden Verordnung der Bayerischen Staatsregierung, die bis zum 31. Dezember 2029 gilt, aufgeführt.

Von der Regelung in § 556d BGB sind gemäß §§ 556e und 556f BGB ausgenommen:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem/der vorherigen Mieter/-in innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

3. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel 2026 ist die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2024. Der Stichtag der Fortschreibung war der 1. März 2026. Details dazu sind der Dokumentation zum Mietspiegel der Stadt Herzogenaurach 2026 zu entnehmen. Die Dokumentation ist auf der Homepage der Stadt Herzogenaurach veröffentlicht.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, Wohnlage, Art und Ausstattung werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf das Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete und die Spanne für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Alternativ steht auf der Homepage der Stadt Herzogenaurach ein Mietspiegel-Rechner zur Verfügung, mit dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnen lässt: www.herzogenaurach.de/mietspiegel

3.1. Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für jede Wohnfläche zwischen 30 und 150 m² in €/m² und Monat wieder. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß der folgenden Tabelle bestimmt.

Der Mietspiegel gilt grundsätzlich nicht für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 30 m² oder über 150 m². Sollte die Wohnfläche kleiner als 30 m² bzw. größer als 150 m² sein, können die äußersten Wohnflächenklassen zur Orientierung verwendet werden.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen" angeführt sind. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. Es gilt die kaufmännische Rundung.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche*

Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²
30	10,42	63	8,84	96	7,93	129	7,37
31	10,35	64	8,81	97	7,92	130	7,36
32	10,30	65	8,78	98	7,90	131	7,34
33	10,24	66	8,74	99	7,88	132	7,33
34	10,19	67	8,70	100	7,85	133	7,31
35	10,12	68	8,67	101	7,83	134	7,30
36	10,07	69	8,64	102	7,81	135	7,28
37	10,02	70	8,61	103	7,79	136	7,27
38	9,95	71	8,58	104	7,78	137	7,26
39	9,90	72	8,55	105	7,76	138	7,23
40	9,85	73	8,52	106	7,74	139	7,22
41	9,80	74	8,48	107	7,72	140	7,20
42	9,75	75	8,45	108	7,71	141	7,19
43	9,70	76	8,42	109	7,69	142	7,17
44	9,65	77	8,39	110	7,67	143	7,16
45	9,60	78	8,37	111	7,65	144	7,14
46	9,56	79	8,34	112	7,63	145	7,13
47	9,50	80	8,32	113	7,62	146	7,12
48	9,46	81	8,28	114	7,60	147	7,10
49	9,41	82	8,26	115	7,59	148	7,09
50	9,37	83	8,23	116	7,57	149	7,07
51	9,32	84	8,21	117	7,55	150	7,05
52	9,28	85	8,18	118	7,54		
53	9,24	86	8,16	119	7,52		
54	9,20	87	8,14	120	7,51		
55	9,16	88	8,11	121	7,49		
56	9,11	89	8,09	122	7,48		
57	9,07	90	8,06	123	7,47		
58	9,03	91	8,04	124	7,44		
59	8,99	92	8,02	125	7,43		
60	8,96	93	8,00	126	7,41		
61	8,91	94	7,98	127	7,40		
62	8,88	95	7,95	128	7,38		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

3.2. Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art der Wohnung, der Ausstattung und der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) den Mietpreis einer Wohnung. Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale die Zu- und Abschläge aus Tabelle 2 angerechnet.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die von dem/der Vermieter/-in gestellt werden. Hat ein/eine Mieter/-in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem/der Vermieter/-in erstattet wurden – so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um absolute Zu-/Abschläge in € auf die monatliche Miete pro m².

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Zu- oder Abschläge in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung" am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der Zu- und Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung".
3. Übertragen Sie dieses Ergebnis in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Baujahr*			
Baujahr bis 1960		- 0,46 €	
Baujahr 1961 bis 1977	± 0,00 €		
Baujahr 1978 bis 1983	+ 0,44 €		
Baujahr 1984 bis 2001	± 0,00 €		
Baujahr 2002 bis 2015	+ 0,41 €		
Baujahr 2016 bis 2019	+ 1,46 €		
Baujahr 2020 bis 2024	+ 1,81 €		
Wohnlage			
Bitte entnehmen Sie den Zu- oder Abschlag für die Wohnlage dem Adressverzeichnis am Ende der Broschüre			
Gebäude/Wohnung			
Dachgeschosswohnung		- 0,34 €	
Erdgeschosswohnung		- 0,25 €	
Ausstattung der Wohnung			
Fußbodenheizung im Badezimmer	+ 0,72 €		
Sowohl Dusche als auch Badewanne im Badezimmer	+ 0,36 €		
Mitvermietete Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten *(z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine)*, Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränken (keine Kochnische)	+ 0,88 €		
Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden *(z.B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine)*	+ 0,30 €		
Zwischensumme der Zu- und Abschläge =			

** Jahr der Fertigstellung (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden - z.B. Dachgeschossausbau - gilt das Jahr des Ausbaus; Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr)*

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Übertrag von der vorigen Seite			
Ausstattung der Wohnung			
Abstellraum in der Wohnung *(kein Einbauschrank, mindestens 1 m²)*	+ 0,30 €		
Alle Türen mindestens 90 cm breit	+ 0,27 €		
Durchgangszimmer *(Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss)*		- 0,36 €	
Keine Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner in Mehrfamilienhaus		- 0,34 €	
Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia *(mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle)*		- 0,43 €	
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 1,12 €		
Energetik			
Fenster in der Wohnung sind überwiegend 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster *(drei fest verbundene Scheiben)*	+ 0,32 €		
Außenwanddämmung ab 2002 in Gebäude, das vor 2002 errichtet wurde, durchgeführt	+ 0,63 €		
		Summe der Zu- und Abschläge =	

3.3. Spannbreite

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 beläuft sich in Herzogenaurach auf -1,26 € und +1,18 € ausgehend von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete. Die 2/3-Spanne zeigt, dass auch Wohnungen der gleichen 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-/Abschlagssystem abgedeckte Sondermerkmale sowie eine vom Standard abweichende Merkmalsqualität bei den Zu-/Abschlagsmerkmalen können im Bereich der Spannbreite berücksichtigt werden. Zum Beispiel können hier der Zustand einer Wohnung oder nicht erwähnte Merkmale angemessen bewertet werden.

Bei der Datenerhebung wurden viele einzelne Wohnwertmerkmale abgefragt und deren Einfluss auf den Mietpreis analysiert. Ein nachweisbarer signifikanter Einfluss ist jeweils als Durchschnittswert in den Tabellen 1 und 2 dargestellt. Es gibt jedoch auch geprüfte Merkmale, für die kein Einfluss auf die Nettokaltmiete nachgewiesen werden konnte.

Hierbei handelt es sich um folgende Merkmale:

Wohnwertmerkmale nachweislich ohne Einfluss auf die Nettokaltmiete:

- Keller/Souterrain/Untergeschoss
- Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)
- Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z.B. durch Fliesen
- Garten zur gemeinschaftlichen/anteiligen Nutzung mit anderen
- Nachträgliche Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z.B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)
- Entfernung zu Nahversorgungszentren

Wohnwertmerkmale, deren Einfluss auf die Nettokaltmiete nicht nachweisbar war:

- Wohnung liegt in freistehendem Einfamilienhaus, Doppelhaus, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus
- Einliegerwohnung (Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d.h. in der Regel kleiner)
- Anzahl Geschosse
- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne Schwelle)
- Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag im Badezimmer
- Mindestens zwei Waschbecken im Badezimmer
- Heizmöglichkeit im Badezimmer (nicht Fußbodenheizung)
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Fenster im Badezimmer
- Lüftungsanlage (mindestens Abluft) im Badezimmer
- Zweites WC (Gäste-WC)
- Einbauschränke außerhalb der Küche
- Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Keller- oder Speicherraum bzw. Dachboden)
- Trockenraum im Haus vorhanden
- Abstellraum für Fahrräder (geschlossener, vor Diebstahl und Witterungseinfluss geschützter Raum mit zwei und mehr Stellplätzen je Wohnung, von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine für Rollstühle geeignete Rampe oder über maximal drei Treppenstufen zu erreichen)
- Aufzug vorhanden
- Wohnung stufenfrei erreichbar

- Wohnung ist schwellenfrei
- Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden
- Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
- Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)
- Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt
- Auf dem Grundstück zur Wohnung gehörende Garage bzw. Stellplatz vorhanden
- Keine vom Vermieter gestellte Heizung (auch wenn Heizung auf Kosten des Mieters beschafft wurde)
- Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)
- Nachträgliche Außenwanddämmung vor 2002 durchgeführt
- Nachträgliche Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke
- Nachträgliche Kellerdeckendämmung
- Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken) seit dem 1.1.2010
- Modernisierung der Elektroinstallation seit dem 1.1.2010
- Entfernung zu Schulen

3.4. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m²	
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €/m²	
D	C - 1,26 €/m²	Untergrenze für die ortsübliche Vergleichsmiete in €/m²	
E	C + 1,18 €/m²	Obergrenze für die ortsübliche Vergleichsmiete in €/m²	
F	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €	
G	D x Wohnfläche	Unterer Spannenwert in €	
H	E x Wohnfläche	Oberer Spannenwert in €	

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird in Tabelle 3 aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie die Summe der Zu- und Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile C: Berechnen Sie die ***durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m²*** (Ergebnis Zeile C), indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) mit der Summe aller Zu- und Abschläge (Ergebnis Zeile B) summieren.

Zeile D: Berechnen Sie den ***unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²***, indem Sie das Ergebnis aus Zeile C mit dem Abschlag der Spanne (Zeile D) summieren.

Zeile E: Berechnen Sie den ***oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²***, indem Sie das Ergebnis aus Zeile C mit dem Zuschlag der Spanne (Zeile E) summieren.

Zeile F: Berechnen Sie die ***durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat*** (Ergebnis F), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis Zeile C) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zeile G: Berechnen Sie den ***unteren Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat*** (Ergebnis Zeile G), indem Sie den ***unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²*** (Zeile D) mit der Wohnfläche multiplizieren.

Zeile H: Berechnen Sie den ***oberen Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat*** (Ergebnis Zeile H), indem Sie den ***oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²*** (Zeile E) mit der Wohnfläche multiplizieren.

4. Berechnungshilfen

4.1. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert. Diese Wohnung ist 54 m² groß, Baujahr 1980, mit Durchgangszimmer. Die Wohnlage wurde dem Adressverzeichnis entnommen.

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Vorgang	Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m²		9,20 €/m²
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	Baujahr 1980: + 0,44 €/m² Durchgangszimmer: - 0,36 €/m² Wohnlage: + 0,00 €/m²	+ 0,08 €/m²
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² in €/m²	9,20 €/m² + 0,08 €/m²	9,28 €/m²
D	C - 1,26 €/m²	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² in €/m²	9,28 €/m² - 1,26 €/m²	8,02 €/m²
E	C + 1,18 €/m²	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² in €	9,28 €/m² + 1,18 €/m²	10,46 €/m²
F	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €	9,28 €/m² x 54 m²	501,12 €
G	D x Wohnfläche	Unterer Spannenwert in €	8,02 €/m² x 54 m²	433,08 €
H	E x Wohnfläche	Oberer Spannenwert in €	10,46 €/m² x 54 m²	564,84 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also zwischen 433,08 € und 564,84 € im Monat, mit einem Durchschnittswert von 501,12 €.

4.2. Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden, soweit nichts anderes vereinbart ist.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. […]

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie

2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung […] gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. *Zubehörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,*
2. *Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie*
3. *Geschäftsräume.*

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. *Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,*
2. *Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,*
3. *fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,*
4. *freiliegenden Installationen,*
5. *Einbaumöbeln und*
6. *nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.*

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. *Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,*
2. *Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,*
3. *Türnischen und*
4. *Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.*

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. *für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und*
2. *die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.*

Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,*
2. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,*
3. *von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,*
4. *von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte*

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 […], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 […] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

5. Wohnlageverzeichnis

Im Mietspiegel für Herzogenaurach hat auch die Lage der Wohnung Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Der anzuwendende Zu-/Abschlag kann dem Wohnlageverzeichnis entnommen werden. Wenn im Verzeichnis für eine Straße keine Hausnummer angegeben ist, gilt der Zu-/Abschlag für die gesamte Straße. Bei Hausnummer-Intervallen (z.B. Lohhofer Straße 1-41) gilt der Zu-/ Abschlag nur für jede zweite Hausnummer (z.B. Lohhofer Straße 1, 3, 5 usw.).

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Adalbert-Stifter-Straße	±0,00€	Bahnhofstraße	±0,00€
Adam-Kraft-Straße	±0,00€	Bamberger Straße	±0,00€
Adi-Dassler-Platz	±0,00€	Bayernstraße	-0,55€
Adi-Dassler-Straße	-0,78€	Beethovenstraße	±0,00€
Adlerstraße	±0,00€	Benzstraße	±0,00€
Adolf-Kolping-Straße	±0,00€	Bergstraße	±0,00€
Ahornstraße	±0,00€	Berliner Straße	+0,92€
Albert-Schweitzer-Straße	+0,92€	Berneisstraße	±0,00€
Albrecht-Dürer-Straße	±0,00€	Bernhard-Dietz-Weg	±0,00€
Alfred-Fried-Straße	+0,92€	Bertha-von-Suttner-Straße	+0,92€
Am Behälterberg	-0,55€	Bertolt-Brecht-Straße	+0,92€
Am Birkenbühl	±0,00€	Beutelsdorfer Straße	-0,78€
Am Buck	±0,00€	Biberweg	-0,55€
Am Burgwald	-0,75€	Birkenweg	±0,00€
Am Friedhof	±0,00€	Blobenstraße	-0,78€
Am Gemeindeweiher	-0,55€	Blumenstraße	±0,00€
Am Goldberganger	±0,00€	Brahmsstraße	±0,00€
Am Gründla	±0,00€	Brentanostraße	±0,00€
Am Hallertürlein	±0,00€	Breslauer Straße	±0,00€
Am Hans-Ottenberg	±0,00€	Brucknerstraße	±0,00€
Am Hasengarten	-0,55€	Brunnenweg	±0,00€
Am Hirtengraben	±0,00€	Buchenstraße	±0,00€
Am Rahmberg	±0,00€	Bunzlauer Straße	±0,00€
Am Rehweg	±0,00€	Burgstall	-0,75€
Am Schloßgraben	±0,00€	Burgstaller Weg	±0,00€
Am Stiegelein	±0,00€	Bussardweg	-0,55€
Am Stockberg	-0,55€	Büchenbacher Straße	-0,55€
Am Viehtrieb	-0,78€	Cadolzburger Straße	±0,00€
Am Wasserwerk	±0,00€	Carl-von-Ossietzky-Straße	+0,92€
Am Weihersbach	±0,00€	Christoph-Daßler-Straße	±0,00€
Am Wiwaweiher	±0,00€	Cyprianstraße	±0,00€
Amselweg	-0,75€	Dachsweg	-0,55€
An der Aurach	-0,55€	Dahlienstraße	±0,00€
An der Bieg	±0,00€	Daimlerstraße	±0,00€
An der Kirche	-0,78€	Damaschkestraße	±0,00€
An der Schütt	±0,00€	Dambachstraße	±0,00€
Anemonenweg	±0,00€	Dechsendorfer Straße	-0,55€
Anna-Herrmann-Straße	±0,00€	Dieselstraße	±0,00€
Anna-Seghers-Straße	+0,92€	Dietrich-Bonhoeffer-Straße	±0,00€
Ansbacher Straße	±0,00€	Dohnwaldstraße	±0,00€
Antwerpenstraße	+0,92€	Dondörflein	-0,75€
Aristide-Briand-Straße	+0,92€	Dr.-Daßler-Straße	±0,00€
Athenstraße	+0,92€	Dr.-Fröhlich-Straße	±0,00€
Auf der Nutzung	±0,00€	Dr.-Pezold-Straße	±0,00€
Badener Weg	-0,55€	Dr.-Rühl-Straße	±0,00€
Badgasse	±0,00€	Dr.-Walther-Straße	±0,00€

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Dr.-Wilhelm-Schaeffler-Straße	±0,00€	Graf-von-Stauffenberg-Straße	+0,92€
Dr.-Wölfel-Straße	±0,00€	Gustav-Hertz-Straße	±0,00€
Ebrachweg	-0,55€	Gustav-Stresemann-Straße	+0,92€
Eckenmühle	±0,00€	Gutenbergstraße	±0,00€
Edergasse	±0,00€	Gänseblümchenweg	±0,00€
Edith-Stein-Straße	+0,92€	Görlitzer Straße	±0,00€
Egerländer Straße	±0,00€	Habichtweg	-0,55€
Egkstraße	±0,00€	Hammerbacher Straße	±0,00€
Eichelmühlgasse	±0,00€	Hannberger Straße	-0,55€
Eichenberg	±0,00€	Hans-Herold-Straße	±0,00€
Eichendorffstraße	±0,00€	Hans-Sachs-Straße	±0,00€
Eichholzstraße	-0,55€	Hans-Sterzl-Straße	±0,00€
Einsteinstraße	±0,00€	Haundorfer Straße	-0,78€
Elisabethstraße	±0,00€	Hauptendorfer Straße	±0,00€
Engelgasse	±0,00€	Hauptstraße	±0,00€
Erlanger Straße	±0,00€	Haydnstraße	±0,00€
Erlenstraße	±0,00€	Heinestraße	±0,00€
Eschenstraße	±0,00€	Heinrichsmühle	±0,00€
Falkendorfer Straße	±0,00€	Heinrichstraße	±0,00€
Falkenweg	-0,75€	Helsinkistraße	+0,92€
Fasanenweg	-0,55€	Henri-Dunant-Straße	+0,92€
Feldstraße	-0,78€	Hermann-Müller-Straße	±0,00€
Fichtestraße	±0,00€	Hessenstraße	-0,55€
Fliederstraße	±0,00€	Hintere Gasse	±0,00€
Flurstraße	±0,00€	Hirschberger Straße	±0,00€
Forststraße	-0,78€	Hirtenbuckstraße	±0,00€
Frankenstraße	-0,55€	Hirtenwiesen	±0,00€
Franz-Hußenether-Straße	-0,78€	Hofwiesenstraße	-0,78€
Frauenauracher Straße	-0,55€	Holsteiner Weg	-0,55€
Fridtjof-Nansen-Straße	+0,92€	Holunderweg	±0,00€
Friedrich-Weiler-Platz	±0,00€	Holzäckerstraße	±0,00€
Fuchsweg	-0,55€	Horst-Dassler-Straße	-0,78€
Föhrenberg	±0,00€	Hubertusstraße	-0,78€
Fürther Straße	+0,92€	Hutweg	±0,00€
Galgenhofer Straße	±0,00€	Händelstraße	±0,00€
Gartenstraße	±0,00€	Häuslinger Weg	-0,55€
Georg-Elser-Straße	+0,92€	Höchstadter Weg	±0,00€
Gerhart-Hauptmann-Straße	±0,00€	Höfener Straße	±0,00€
Geschwister-Scholl-Straße	+0,92€	Hüttendorfer Straße	-0,55€
Ginsterweg	±0,00€	INA-Ring	±0,00€
Gladiolenstraße	±0,00€	Im Espan	±0,00€
Glatzer Straße	±0,00€	In der Reuth	±0,00€
Gleiwitzer Straße	±0,00€	In der Röte	±0,00€
Glockengasse	±0,00€	Industriestraße	±0,00€
Gluckstraße	±0,00€	Jane-Addams-Straße	+0,92€
Goethestraße	±0,00€	Jean-Mandel-Straße	+0,92€

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Johann-Raab-Weg	±0,00€	Liegnitzer Straße	±0,00€
Johann-Sebastian-Bach-Straße	±0,00€	Lilienstraße	±0,00€
Julius-Leber-Straße	+0,92€	Lindenweg	±0,00€
Jupiterstraße	-0,55€	Lion-Feuchtwanger-Straße	+0,92€
Jägerweg	±0,00€	Lisztstraße	±0,00€
Kantstraße	±0,00€	Lohhof	±0,00€
Kapellenstraße	-0,78€	Lohhofer Straße 1-41	-0,55€
Kardinal-Döpfner-Straße	±0,00€	Lohhofer Straße 2-36	-0,55€
Kardinal-Faulhaber-Straße	±0,00€	Lohhofer Straße 40-48	±0,00€
Karl-Bröger-Straße	±0,00€	Lohhofer Straße 43-69	±0,00€
Karlsbader Straße	±0,00€	Lohstraße	±0,00€
Kastanienweg	±0,00€	Londonstraße	+0,92€
Katscherstraße	±0,00€	Lortzingstraße	±0,00€
Kellergasse	±0,00€	Ludwig-Quidde-Straße	+0,92€
Kiefernberg	±0,00€	Luitpold-Maier-Straße	±0,00€
Kiesgrube	-0,55€	Lupinenstraße	±0,00€
Kiliansplatz	±0,00€	Löwenzahnweg	±0,00€
Kirchenplatz	±0,00€	Mainstraße	-0,55€
Kleiststraße	±0,00€	Margeritenstraße	±0,00€
Klingenweiherstraße	-0,78€	Maria-Lerch-Straße	±0,00€
Klosterwaldstraße	-0,78€	Maria-Ward-Straße	±0,00€
Klummgasse	±0,00€	Marktplatz	±0,00€
Kolbstraße	±0,00€	Marsstraße	-0,55€
Konrad-Groß-Straße	±0,00€	Martin-Luther-Platz	±0,00€
Konrad-Scheidler-Straße	±0,00€	Mater-Rosalie-Weg	±0,00€
Konrad-Wormser-Straße	-0,78€	Mausdorfer Straße	-0,75€
Kornblumenstraße	±0,00€	Max-Planck-Straße	±0,00€
Kosbacher Straße	-0,78€	Meisenweg	-0,75€
Kriegenbrunner Straße	-0,55€	Melbournestraße	+0,92€
Krohäckerstraße	-0,78€	Membacher Straße	-0,78€
Krokusstraße	±0,00€	Mercedes-Gleitze-Straße	±0,00€
Kunigundenstraße	±0,00€	Merkurstraße 1-17a	-0,55€
Kupferbergstraße	-0,78€	Merkurstraße 2-18	-0,55€
Kurrstraße	±0,00€	Merkurstraße 21-25	±0,00€
Kurt-Tucholsky-Straße	+0,92€	Merkurstraße 22	±0,00€
Kärntner Straße	±0,00€	Michael-Kreß-Weg	±0,00€
Käthe-Dassler-Straße	-0,78€	Michelbacher Weg	-0,75€
Lange Striche	±0,00€	Mohnblumenweg	±0,00€
Langenzenner Straße	±0,00€	Montrealstraße	+0,92€
Langer Platz	±0,00€	Moskaustraße	+0,92€
Leharstraße	±0,00€	Mozartstraße	±0,00€
Leitenäckerstraße	-0,78€	Möhrendorfer Straße	-0,55€
Lenzenbergstraße	±0,00€	Mönaustraße	-0,78€
Leonhard-Ritter-Straße	±0,00€	Mühlgasse	±0,00€
Lerchenweg	-0,75€	Münchauracher Straße	-0,55€
Lessingstraße	±0,00€	Münchener Straße	+0,92€

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Nankendorfer Straße	±0,00€	Rote Klinge	±0,00€
Nelkenstraße	±0,00€	Rudelsäcker Weg	-0,78€
Nelly-Sachs-Straße	+0,92€	Rudolf-Dassler-Straße	±0,00€
Neptunstraße	-0,55€	Ruppertstraße	±0,00€
Neundorfer Straße	-0,75€	Röntgenstraße	±0,00€
Neuseser Straße	-0,78€	Rückertstraße	±0,00€
Niederndorfer Hauptstraße	-0,55€	Sachsenstraße	-0,55€
Noppengasse	±0,00€	Sandstraße	±0,00€
Noppenplatz	±0,00€	Sandäcker	±0,00€
Nutzungstraße	±0,00€	Saturnstraße	-0,55€
Nürnberger Straße	+0,92€	Schießhausstraße	±0,00€
Offenbachstraße	±0,00€	Schillerstraße	±0,00€
Ohmstraße	±0,00€	Schlaffhäusergasse	±0,00€
Olympiaring 1-3	±0,00€	Schlehenweg	±0,00€
Olympiaring 2	±0,00€	Schleifmühle	±0,00€
Olympiaring 18-90	-0,78€	Schlesierstraße	-0,55€
Olympiaring 100	±0,00€	Schmiedstraße	-0,78€
Orffstraße	±0,00€	Schreberstraße	±0,00€
Orionstraße	±0,00€	Schubertring	±0,00€
Ottostraße	±0,00€	Schulstraße	-0,55€
PUMA Way	±0,00€	Schumannstraße	±0,00€
Pappelweg	±0,00€	Schwarzholzstraße	-0,78€
Parisstraße	+0,92€	Schwedenstraße	±0,00€
Parkstraße	±0,00€	Schönthalstraße	±0,00€
Pater-Loyson-Straße	±0,00€	Schürrstraße	±0,00€
Paul-Lincke-Straße	±0,00€	Schützengraben	±0,00€
Peter-Fleischmann-Straße	-0,55€	Schützstraße	±0,00€
Peter-Vischer-Straße	±0,00€	Sesselmannstraße	±0,00€
Pfälzer Straße	-0,55€	Siedlung	±0,00€
Pirckheimerstraße	±0,00€	Sonnenstraße	-0,55€
Plonergasse	±0,00€	Sperberweg	±0,00€
Puschendorfer Straße 1-1a	±0,00€	Spiegelgartenstraße	±0,00€
Puschendorfer Straße 2	-0,75€	St.-Josefs-Platz	-0,55€
Rathgeberstraße	±0,00€	Stegerstraße	±0,00€
Regerstraße	±0,00€	Steggasse	±0,00€
Regnitzweg	-0,55€	Steinbacher Straße	-0,75€
Reichenberger Straße	±0,00€	Steinweg	±0,00€
Reichenfelser Straße	±0,00€	Sternstraße	-0,55€
Reisigstraße	-0,78€	Steudacher Straße	-0,78€
Reytherstraße	±0,00€	Stockholmstraße	+0,92€
Richard-Wagner-Straße	±0,00€	Stolzstraße	±0,00€
Rilkestraße	±0,00€	Straußstraße	±0,00€
Ringstraße	±0,00€	Straßenäcker	±0,00€
Ritzgasse	±0,00€	Störcherstraße	±0,00€
Romstraße	+0,92€	Sudetenring	-0,55€
Rosenstraße	±0,00€	Tachauer Weg	±0,00€

Adresse	Wohnlage
Tannenweg	±0,00€
Telemannstraße	±0,00€
Theodor-Heuss-Straße	±0,00€
Thomas-Christian-Fink-Weg	-0,55€
Thüringer Straße	-0,55€
Tiroler Straße	-0,55€
Tokiostraße	+0,92€
Trosslerstraße	±0,00€
Tuchenbacher Straße	-0,55€
Tuchmachergasse	±0,00€
Tulpenstraße	±0,00€
Turnerweg	±0,00€
Uhlandstraße	±0,00€
Ulmenstraße	±0,00€
Vacher Straße 3-27	-0,55€
Vacher Straße 6-24	-0,55€
Vacher Straße 40	±0,00€
Veilchenstraße	±0,00€
Veit-Stoß-Straße	±0,00€
Veitsbronner Straße	±0,00€
Venusweg	-0,55€
Von-Andechs-Weg	±0,00€
Von-Brauneck-Straße	±0,00€
Von-Erthal-Straße	±0,00€
Von-Hauck-Straße	±0,00€
Von-Hohenlohe-Straße	±0,00€
Von-Ketteler-Straße	±0,00€
Von-Schönborn-Straße	±0,00€
Von-Seckendorff-Straße	±0,00€
Von-Weber-Straße	±0,00€
Wacholderweg	±0,00€
Waldstraße	±0,00€
Weidenweg	±0,00€
Welkenbacher Kirchweg	±0,00€
Werner-Heisenberg-Straße	±0,00€
Wielandstraße	±0,00€
Wiesengrund	±0,00€
Wiesenstraße	±0,00€
Wilhelm-Löhe-Straße	±0,00€
Willy-Brandt-Platz	+0,92€
Wolfsberger Straße	±0,00€
Wolfsleite	±0,00€
Wydhösselstraße	±0,00€
Würzburger Straße	±0,00€
Zellerstraße	±0,00€
Zeppelinstraße	±0,00€
Ziehrerstraße	±0,00€
Zum Flughafen	±0,00€
Zum Köpfwasen	±0,00€
Zum Schwalbennest	±0,00€
Zum Voltensteg	-0,55€
Zweifelsheimer Straße 1-1a	±0,00€
Zweifelsheimer Straße 4	±0,00€
Zweifelsheimer Straße 22-44	-0,75€
Zweifelsheimer Straße 25-49	-0,75€

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.
Schlehengasse 10
90402 Nürnberg
Tel.: 0911 37 65 18-0
E-Mail: info@mieterbund-nuernberg.de

Haus & Grund Herzogenaurach e.V.
Jupiterstraße 5
91074 Herzogenaurach
Tel.: 01525 295 3133
E-Mail: info@haus-und-grund-hz.de

Stadt Herzogenaurach
Marktplatz 11
91074 Herzogenaurach
Telefon: 09132 901 237
E-Mail: planung@herzogenaurach.de

Bitte beachten Sie:
Die Stadtverwaltung Herzogenaurach darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

© Titelbild: Harry Körber

Diese Broschüre ist urheberrechtlich und leistungsschutzrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die Verwendung, die Entnahme oder die Vervielfältigung der Inhalte dieser Broschüre, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Herausgeberin.