

Qualifizierter Mietspiegel Bayreuth 2026



Foto: Carolin Dietz

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Bayreuth 2026

Impressum

Herausgeber: Stadt Bayreuth
Amt für Soziales, Integration, Wohnen und Inklusion
Dr.-Franz-Str. 6
95445 Bayreuth

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

Erstellt in Zusammenarbeit mit

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Jobcenter Bayreuth Stadt
Mieterverein Bayreuth und Umgebung e.V.
Haus- und Grundbesitzerverein Bayreuth und Umgebung e.V.
GEWOG Wohnungsbau- und Wohnungsfürsorgegesellschaft der Stadt Bayreuth mbH
Bauverein Bayreuth eG
GBW Gemeinnützige Bayreuther Wohnungsbaugenossenschaft eG

Copyright beim Herausgeber

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch den Stadtrat der Stadt Bayreuth.

Gültig vom 01. Mai 2026 bis 30. April 2028.

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Bayreuth ist ein gefragter Wohnstandort, umgeben von malerischer Natur, belebt von vielen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und – nicht zu vergessen – kultureller Vielfalt.

Die Nachfrage nach Wohnungen in unserer Universitätsstadt ist ungebremst, was uns in unserer Arbeit bestätigt, Bayreuth als eine attraktive Stadt für Familien, Studierende, Beschäftigte und Unternehmen zu gestalten.



Ein qualifizierter Mietspiegel ermöglicht einen transparenten Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete.

Im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels wurde von September 2025 bis Oktober 2025 eine umfangreiche Mieter- und Vermieterbefragung durchgeführt. Insgesamt wurden Daten von 1.300 Wohnungen für die Erstellung des Mietspiegels berücksichtigt. Wir bedanken uns bei allen, die an der Befragung teilgenommen haben, ganz herzlich.

Der Mietspiegel wird zum 01.05.2028 mit dem Verbraucherpreisindex fortgeschrieben.

Sie können die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung anhand der Tabellen in dieser Broschüre oder auch online unter <https://mietspiegel-berechnen.de/bayreuth2026> berechnen.

Um den steigenden Wohnraumbedarf in der Stadt Bayreuth zu decken, werden wir weiterhin mit Wohnungsbaufirmen und Privatinvestoren in Kontakt stehen, um neue Wohnungen für große und kleine Familien, Singlehaushalte, Menschen mit und ohne Handicap und Studierende zu schaffen. So kann Bayreuth weiterhin attraktiv für alle bleiben und den individuellen Bedarfen gerecht werden.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine erfolgreiche Anwendung des Mietspiegels sowie ein stets konfliktfreies Mietverhältnis.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Zippel', written over a light blue horizontal line.

Dr. Andreas Zippel
Oberbürgermeister

Hier geht es zum Online-Rechner:



Anwendung

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 beruht auf einer Erhebung zum Stichtag 1. September 2025. Er gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 20 m² und 150 m². Der Mietspiegel gilt nicht für minder ausgestattete Wohnungen ohne Bad, WC oder vermietetseitig bereitgestellte Heizung. 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 Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er 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 Mieter 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, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkswohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnheime (z. B. Alten(pflege)-heime).

Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € 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).

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie 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.

Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der Vermieter 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 %¹ erhöht.

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

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich

¹ Siehe § 1 der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 16. Dezember 2025.

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 wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, 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 Mieter 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 Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter 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 Bayreuth ist in der entsprechenden Verordnung des Landes Bayern, die bis zum 31. Dezember 2029 gilt, aufgeführt.

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Bayreuth nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung nach § 556e und f ausgenommen sind:

- 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 vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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

Im Anschluss an die drei Tabellen folgen Berechnungshilfen (ein Anwendungsbeispiel und die gesetzlichen Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche).

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für bestimmte Wohnflächen in €/m² und Monat wieder. Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

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

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

Wohnfläche in m ² *	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ² *	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ² *	Nettokaltmiete in €/m ²
20	14,65	47	8,05	74	7,82	101	8,32	128	8,69
21	13,98	48	8,00	75	7,83	102	8,34	129	8,69
22	13,38	49	7,96	76	7,85	103	8,36	130	8,70
23	12,83	50	7,92	77	7,86	104	8,38	131	8,71
24	12,35	51	7,88	78	7,88	105	8,40	132	8,71
25	11,91	52	7,85	79	7,90	106	8,41	133	8,72
26	11,51	53	7,83	80	7,92	107	8,43	134	8,72
27	11,15	54	7,80	81	7,93	108	8,45	135	8,72
28	10,83	55	7,78	82	7,95	109	8,46	136	8,72
29	10,53	56	7,77	83	7,97	110	8,48	137	8,73
30	10,26	57	7,75	84	7,99	111	8,50	138	8,73
31	10,02	58	7,74	85	8,01	112	8,51	139	8,73
32	9,79	59	7,73	86	8,03	113	8,53	140	8,73
33	9,59	60	7,73	87	8,05	114	8,54	141	8,73
34	9,40	61	7,72	88	8,07	115	8,55	142	8,72
35	9,23	62	7,72	89	8,09	116	8,57	143	8,72
36	9,08	63	7,72	90	8,11	117	8,58	144	8,72
37	8,93	64	7,72	91	8,13	118	8,59	145	8,72
38	8,80	65	7,73	92	8,15	119	8,60	146	8,71
39	8,68	66	7,73	93	8,17	120	8,62	147	8,71
40	8,58	67	7,74	94	8,19	121	8,63	148	8,70
41	8,48	68	7,75	95	8,21	122	8,64	149	8,70
42	8,39	69	7,76	96	8,23	123	8,65	150	8,69
43	8,31	70	7,77	97	8,25	124	8,66		
44	8,23	71	7,78	98	8,27	125	8,67		
45	8,16	72	7,79	99	8,29	126	8,67		
46	8,10	73	7,80	100	8,31	127	8,68		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorliegen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.

Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktschritte der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.

Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr*				
Baujahr bis 1918		11		
Baujahr 1919 bis 1948		12		
Baujahr 1949 bis 1960		13		
Baujahr 1961 bis 1977		10		
Baujahr 1978 bis 1983		6		
Baujahr 1984 bis 2015	±0			
Baujahr 2016 bis 2020	13			
Baujahr 2021 bis 2025	26			
Wohnlage				
Der Zu- oder Abschlag für die Wohnlage kann dem Adressverzeichnis am Ende der Broschüre entnommen werden. Er ergibt sich aus der Lage in den Stadtbezirken.				
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugfertigkeit. 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.

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite (Baujahr)				
Energetische Maßnahmen und Modernisierungen				
<p>Maßgeblich für dieses Merkmal ist die Gesamtzahl der Maßnahmen, die aus der Gruppe der energetischen Maßnahmen sowie Modernisierungen durchgeführt wurden. Die Maßnahmen sind nur für Gebäude mit einem Baujahr vor 2002 anwendbar. Die Maßnahmen müssen ab dem Jahr 2020 durchgeführt worden sein.</p> <p>Zu den energetischen Maßnahmen zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Außenwanddämmung • Kellerdeckendämmung • Dämmung von Dach/ oberster Geschossdecke • Fenstertausch aller Fenster in der Wohnung • Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger); z.B. Heizkessel, Gasterme, Anschluss an Fernwärme <p>Die Modernisierungen müssen zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben. Zu den Modernisierungen zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschtasse und Waschbecken) • Elektroinstallationen (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt) • Innen-/Wohnungstüren erneuert 				
1 Maßnahme	3			
2 Maßnahmen	6			
3 Maßnahmen	9			
4 Maßnahmen	12			
5 Maßnahmen	15			
6 Maßnahmen	18			
7 Maßnahmen	21			
8 Maßnahmen	24			
Art der Wohnung				
Penthouse/Staffelgeschoss-Wohnung (<i>exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines mehrgeschossigen Hauses mit umlaufender Terrasse</i>)	14			
Ausstattungsmerkmale Bad und Küche				
Handtuchheizkörper im Bad (<i>bei mehreren Badezimmern im am besten ausgestatteten Badezimmer</i>)	7			
Einbauküche (<i>mind. Schränke und Spüle</i>) älter als 10 Jahre	9			
Einbauküche (<i>mind. Schränke und Spüle</i>) 10 Jahre oder jünger	20			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Ausstattung der Wohnung				
Für die Ausstattung der Wohnung ist die Summe aus den zutreffenden Pluspunkten und Minuspunkten zu bestimmen.				
Positive Merkmale, jeweils +1 Punkt :				
<ul style="list-style-type: none"> • Bodentiefe Fenster • Einbauschränke außerhalb der Küche • Wohnung stufenfrei erreichbar • Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden (z.B. Rollläden) mit elektrischem Antrieb 				
Negative Merkmale, jeweils -1 Punkt :				
<ul style="list-style-type: none"> • Kein überwiegend hochwertiger Fußbodenbelag in gutem Zustand vorhanden (z.B. weder Parkettböden noch Holzdielen, Vinyl- oder Designböden) • Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume) • Kein Balkon/(Dach-) Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle) 				
-3 Punkte		14		
-2 Punkte		9		
-1 Punkt		5		
0 Punkte	±0			
+1 Punkt	5			
+2 Punkte	9			
+3 Punkte	14			
+4 Punkte	19			
Besondere Ausstattungsmerkmale				
Stellplatz ohne zusätzlich vereinbarte Mietzahlung (der Stellplatz ist in der Nettokaltmiete enthalten)	3			
Wohnung wird überwiegend beheizt durch: Einzelöfen (Nachtspeicherheizung, Gas-, Holz-/Kohle-/Öl-Öfen)		7		
Summe der Zuschläge =				
Summe der Abschläge =				

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird 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 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in €/m² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²** (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²			
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge	
			–		=
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100
			x		: 100
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+	Ergebnis C	
			+		=
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x	Wohnfläche	
			x		=

Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Bayreuth auf -19 % und +20 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	85 m ²	8,01 €/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1975		10
	Modernisierung	3 Maßnahmen ab 2020	9	
	Wohnungsausstattung	0 Punkte	±0	
	Wohnlage	Wallstraße		3
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			9	13

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²			8,01
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge	
		9	–	13	= -4
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100
		8,01	x	-4	: 100
					= -0,3204
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+	Ergebnis C	
		8,01	+	-0,3204	= 7,6896
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x	Wohnfläche	
		8,3304	x	85	= 653,62

Aufgrund der Spannweite von -19 % und +20 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 529,43 € und 784,34 €.

Die 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. Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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 berechtigten 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 nicht beheizbaren 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.

Wohnlageverzeichnis

Im Mietspiegel Bayreuth 2026 hat auch die Lage der Wohnung Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Der ggf. anzuwendende Zuschlag kann dem Wohnlageverzeichnis entnommen werden. Wenn im Verzeichnis für eine Straße keine Hausnummer angegeben ist, gilt der Zuschlag für die gesamte Straße. Bei Hausnummer-Intervallen (z. B. Bahnhofstraße 1-29) gilt der Zuschlag nur für jede zweite Hausnummer (z. B. Bahnhofstraße 1, 3, 5, usw.).

Die Zu- und Abschläge für die Wohnlage ergaben sich aus der Auswertung der Stadtbezirke im Rahmen der Mietspiegelerstellung.

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Adlerstraße 2-22	-4	Am Sendelbach	-4
Adlerstraße 3-7	-3	Am Sportpark	-7
Adolf-Wächter-Straße 1-51	0	Am Tierfriedhof	0
Adolf-Wächter-Straße 2-6	-3	Am Waldrand	-4
Adolf-Wächter-Straße 8-16	0	Amalienstraße	0
Adolf-von-Groß-Straße	7	Amfortasweg	0
Ahornweg	-4	Ammerseestraße	0
Akazienweg	-4	Amselweg	0
Albert-Einstein-Ring	0	An der Bärenleite	0
Albert-Preu-Straße	-3	An der Bürgerreuth	0
Albert-Schweitzer-Straße	8	An der Feuerwache	7
Albertstraße	0	An der Wach	-16
Albrecht-Dürer-Straße 1	0	Andechsstraße	-4
Albrecht-Dürer-Straße 1/2	-7	Andreas-Maisel-Weg	-4
Albrecht-Dürer-Straße 2-104	-7	Anemonenweg	0
Albrecht-Dürer-Straße 3-53	0	Angersteig	0
Alexanderstraße	13	Annecyplatz	7
Allensteiner Ring	-7	Anselm-Feuerbach-Straße	-3
Allersdorfer Straße	0	Anton-Bruckner-Straße	-7
Almstraße	-16	Antonstraße	0
Alte Dorfgasse	-16	Anzengruberstraße	0
Altentrebghostplatz	-16	Arminstraße	0
Altmühlstraße	-4	Arnoldstraße	0
Am Aubach	0	Asternweg	0
Am Bauhof	-4	August-Bebel-Platz	-3
Am Berg	0	August-Riedel-Straße	0
Am Briefzentrum	0	Aussiger Weg	0
Am Eichelberg	-4	Austraße	-3
Am Flößanger	-7	Badstraße	13
Am Geißmarkt	13	Bahnhofstraße 1-29	7
Am Hetzennest	-4	Bahnhofstraße 2b-18	7
Am Hofacker	0	Bahnhofstraße 20-22	0
Am Holzacker	0	Bahnweg	0
Am Jägerhaus	7	Balthasar-Neumann-Straße	13
Am Kreuzstein	8	Bamberger Straße 1-63a	-3
Am Main	7	Bamberger Straße 2-60	-3
Am Mainflecklein	-4	Bamberger Straße 62a-70a	0
Am Mistelbach	-3	Bamberger Straße 67	0
Am Mühlgraben	-4	Bauerngrünstraße	0
Am Pfaffenfleck 3-9	0	Bauernhöfen	0
Am Pfaffenfleck 6-16	0	Bayernring	-4
Am Pfaffenfleck 13-15	-4	Bayerwaldstraße	0
Am Sachsenberg	-16	Beethovenstraße	0
Am Schießhaus	0	Behringstraße	-3
Am Schmidholz	0	Bergfriedstraße	-16
Am Schwarzen Steg	0	Bergweg	-4

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Bernecker Straße 1-81	0	Cosima-Wagner-Straße 2-6	13
Bernecker Straße 2-36	0	Cosimapark	0
Bernecker Straße 44-62	-7	Cottenbacher Straße	7
Bernecker Straße 70-74	0	Cranachstraße	-3
Bindlacher Straße	0	Dahlienweg	0
Birkenstraße 2-14	13	Dalandweg	0
Birkenstraße 11-79	8	Damaschkestraße	-4
Birkenstraße 16-90	8	Dammallee	13
Bismarckstraße	-3	Dammwäldchen	13
Bodelschwinghstraße	8	Danziger Straße	0
Bodenmühle	0	Denkmalstraße	0
Bodenseering	0	Destubener Straße	0
Brahmsstraße	0	Deubzerstraße	0
Brandenburger Straße	0	Dieselstraße	0
Braunhofstraße	-3	Dietrich-Bonhoeffer-Straße	-3
Brautgasse	13	Dilchertstraße	13
Breiter Rain	-16	Donaustraße	-4
Breslaustraße	-7	Donndorfer Straße	0
Brockstraße	-16	Dornröschenweg	0
Brunhildstraße	0	Dr.-Franz-Straße	-4
Brunnenstraße	7	Dr.-Fritz-Meyer-Weg	0
Brücklesgasse	0	Dr.-Hans-Frisch-Straße	0
Brüxer Weg	0	Dr.-Hans-Richter-Straße	7
Buchenweg	-4	Dr.-Hermann-Koerber-Straße	0
Buchsteinweg	-3	Dr.-Jula-Dittmar-Weg	0
Burg	0	Dr.-Klaus-Dieter-Wolff-Straße	8
Burgstallstraße	-16	Dr.-Martin-Luther-Straße	-4
Bussardweg	0	Dr.-Würzburger-Straße	-4
Böcklinstraße	-3	Drosselweg	0
Böttgerweg	0	Drossenfelder Straße	-4
Bühlweg	0	Döbereinerstraße	-16
Bürgerreuther Straße 1-39a	7	Dörnhofer Straße	0
Bürgerreuther Straße 6-18	0	Dürschnitz	-4
Calvinstraße	-4	Eckenerstraße	8
Carl-Benz-Straße	0	Edelweißweg	0
Carl-Burger-Straße 2-8	-3	Eduard-Bayerlein-Straße	7
Carl-Burger-Straße 12-26	-4	Egerländer Straße	0
Carl-Kolb-Straße	0	Egerstraße	-4
Carl-Maria-von-Weber-Straße	0	Eibseestraße	0
Carl-Schüller-Straße	7	Eichelweg	-3
Casselmannstraße	7	Eichendorffring	8
Chiemseestraße	0	Eichenlohe	-16
Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße	0	Eichenring	-4
Christian-Ritter-von-Popp-Straße	0	Eifelstraße	0
Colmdorf	-4	Elbering	0
Cosima-Wagner-Straße 1-35	8	Elfenweg	0

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Elias-Räntz-Straße	-4	Friedenstraße	8
Elsastraße	0	Friedrich-Ebert-Straße 1-11	0
Emil-Warburg-Weg	8	Friedrich-Ebert-Straße 2-14d	0
Enzianweg	0	Friedrich-Ebert-Straße 13-55	-7
Erdastraße	0	Friedrich-Ebert-Straße 16-86	-7
Eremitage	-16	Friedrich-Ebert-Straße 87-89	-4
Eremitagestraße 1-13	-7	Friedrich-Puchta-Straße	7
Eremitagestraße 19-31	-16	Friedrich-von-Schiller-Straße	7
Eremitagestraße 22-40	-16	Friedrichsthal	0
Eremitenhofstraße	-16	Friedrichstraße	13
Erikaweg	0	Fränkelstraße	0
Erlanger Straße	-3	Fröbelstraße	-4
Erlenweg	-4	Funckstraße	-3
Erlkönigstraße	0	Furtwänglerstraße	0
Eschenweg	-4	Fürsetzer Straße	0
Eubener Straße	0	Gabelsbergerstraße	7
Falkenweg	0	Gablonzer Weg	0
Fanggasse	0	Gagernstraße	-3
Fantaisiestraße	-3	Gartenweg	-3
Fasanenring	0	Gaußstraße	0
Felix-Mottl-Straße	7	Geigenreuth	0
Felsenweg	0	Georg-Friedrich-Händel-Straße	-7
Festspielhügel 1-3	0	Geranienweg	0
Festspielhügel 2	0	Gerbergasse	-4
Festspielhügel 4	7	Gerberplatz	-4
Festspielhügel 5-7	7	Gerhart-Hauptmann-Straße	0
Festspielhügel 6	0	Gersteweg	0
Feustelstraße	7	Geschwister-Scholl-Platz	-4
Fichtelgebirgsstraße	0	Geseeser Weg	-3
Fichtestraße	-4	Ginsterweg	0
Filchnerstraße	0	Glaserappweg	13
Finkenweg	0	Glockenstraße	0
Fliederweg	0	Gluckstraße	-7
Fontanestraße	0	Goethestraße	7
Forellenweg	0	Goldkronacher Straße	0
Forststraße	0	Gontardstraße	7
Frankengutstraße	8	Gotenstraße	-4
Frankenstraße	-4	Gottfried-Semper-Weg	13
Frankenwaldstraße	0	Gotthelfstraße	0
Franz-Schubert-Straße	0	Gottlieb-Keim-Straße	0
Franzensbadweg	-7	Grabenrangen	0
Frauengasse	13	Graf-Berthold-Straße	-4
Fraunhoferstraße	0	Graf-Münster-Straße	13
Freiheitsplatz	-3	Graserstraße	-4
Frickastraße	0	Gravenreutherstraße	0
Friedelind-Wagner-Straße	7	Griesweg	0

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Grillparzerstraße	0	Hirschbergleinstraße	0
Grubstraße	0	Hirtenbühl	0
Grüner Baum	0	Hoffmann-von-Fallersleben-Straße	-4
Grünewaldstraße	-7	Hofwiesengasse	0
Guntherstraße	0	Hohe Warte	0
Gurnemanzstraße	0	Hohenzollernring 7-73	13
Gustav-Adolf-Straße	8	Hohenzollernring 40-70	-4
Gut Grunau	0	Hohenzollernring 72-74	-3
Gutenbergstraße	7	Hohereuth	-16
Gutrunestraße	0	Hohlmühlallee	0
Gärtigweg	-16	Hohlmühlweg	0
Habichtweg	0	Holbeinstraße	-3
Haferweg	0	Holländerstraße	0
Hagenstraße	0	Holunderweg 1-13	0
Hammerstatt	-7	Holunderweg 4-14	-4
Hangweg	0	Hugenottenstraße	0
Hans-Sachs-Straße	8	Hugo-Rüdel-Straße	7
Hans-Schaefer-Straße	0	Humboldtstraße	-3
Harburgerstraße	7	Hundingstraße	0
Hardenbergstraße	-3	Hussengutstraße	0
Harzstraße	0	Hölderlin Anlage	-3
Hasenweg	-4	Hölzleinsmühle 1-5	-7
Havelstraße	0	Hölzleinsmühle 2	0
Haydnstraße	-7	Hölzleinsmühle 4-6	-7
Hechtweg	0	Hübschstraße	-4
Hedwigstraße	-3	Hühlweg	-4
Hegelstraße	8	Im Hofgarten	13
Heideweg	0	Imhofstraße	-16
Heinersbergweg	0	Innstraße	-4
Heinersreuther Straße	0	Inselstraße	0
Heinrich-Fickenscher-Straße	0	Isoldenstraße	0
Heinrich-Heine-Straße	8	Jahnstraße	13
Heinrich-Schütz-Straße	7	Jakob-Fuchs-Straße	-4
Heinrich-von-Kleist-Straße	8	Jakob-Grimm-Straße	8
Heisenbergring	-4	Jakob-Herz-Straße	0
Herderstraße	8	Jakobstraße 1-29	-3
Hermann-Köhl-Straße	-3	Jakobstraße 6-36	-3
Hermann-Löns-Straße	0	Jakobstraße 33-95	0
Hermannshof	7	Jakobstraße 38-130	0
Herrnholzweg	0	Jean-Paul-Straße 2-34	13
Herzog	-4	Jean-Paul-Straße 5-43	13
Hessenstraße	-4	Jean-Paul-Straße 44-66	8
Himmelkronstraße	-4	Jean-Paul-Straße 61-95	8
Hindenburgstraße	-4	Joachimsthaler Straße	-7
Hinter der Kirche	0	Johann-Sebastian-Bach-Straße	-7
Hirschbaumstraße	0	Johann-Stumpf-Weg	-3

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Johannes-Lupi-Ring	0	Kreideweg	0
Josephsplatz	13	Kreuz	-4
Julius-Kniese-Straße	7	Kriemhildstraße	0
Jupiterstraße	0	Krugshof	0
Justus-Liebig-Straße	-3	Kulmbacher Straße 3-13	-3
Jägerstraße	7	Kulmbacher Straße 6-100	-4
Kalte Leite	0	Kulmbacher Straße 15-127	-4
Kalthausenweg	0	Kundryweg	0
Kanalstraße	13	Kurpromenade	-16
Kantstraße	8	Kämmereigasse	13
Kanzleistraße	13	Köllestraße	-3
Karl-Hugel-Straße	-4	Königsallee 1-55	-4
Karl-Marx-Straße	7	Königsallee 2-82d	-4
Karl-Muck-Straße	7	Königsallee 84-240	-16
Karl-Seeser-Weg	0	Königsallee 233-239a	-16
Karl-von-Linde-Straße 2-14	-3	Königsbergstraße	0
Karl-von-Linde-Straße 3-5	-3	Königsseestraße	0
Karl-von-Linde-Straße 11-15	0	Körnerstraße	-4
Karl-von-Linde-Straße 20-22	0	Kösseinestraße	-16
Karlsbader Straße	0	La-Spezia-Platz	13
Karolinenreuther Straße 51	8	Lahnstraße	0
Karolinenreuther Straße 53	0	Laimbach	0
Karolinenreuther Straße 54-68a	0	Laimbacher Straße	0
Kastanienweg	-4	Lainecker Straße	0
Kaulbachstraße	-3	Landgrafstraße	0
Kellerhof	0	Lange Zeile	0
Kellerstraße	0	Lavendelweg	0
Kemnather Straße 27	-16	Leersstraße	0
Kemnather Straße 29-67	0	Leiblstraße	-3
Kemnather Straße 40-92	0	Leibnizstraße	-3
Kerschensteinerstraße	-4	Leiteweg	0
Keuperstraße	0	Lenbachstraße	-3
Kiefernweg	-4	Lenzstraße	-16
Kirchgasse	13	Leopoldstraße	-3
Kirchplatz	13	Lerchenbühl	0
Klinikumallee 7-53	0	Lessingweg	-3
Klinikumallee 42	0	Lettenstraße	0
Klinikumallee 44	-4	Leuschnerstraße	-3
Klopstockstraße	8	Levistraße	0
Knappertsbuschstraße	7	Liebermannstraße	-3
Kochelseestraße	0	Liegnitzer Straße	0
Kolberger Straße	-7	Lilienthalstraße	8
Kollwitzstraße	-3	Lilienweg	0
Kolpingstraße	7	Lindenweg	-4
Kopernikusring	0	Lindigstraße	-16
Kornweg	0	Lippacherstraße	-4

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Lise-Meitner-Platz	0	Mittelstraße	7
Lisztstraße 1-13	13	Moltkestraße	-3
Lisztstraße 6-22	13	Mondweg	0
Lisztstraße 15-21	8	Monplaisirstraße	-16
Lisztstraße 24-28	8	Morethsgut	7
Logistikpark	0	Moritzhöfen 1-7	13
Lohe	-4	Moritzhöfen 2b-2c	13
Lohengrinstraße	0	Moritzhöfen 6-18	-3
Lotzbeckstraße	-4	Moritzhöfen 13-29	-3
Ludwig-Thoma-Straße 2-24	-3	Moritzhöfen 31	8
Ludwig-Thoma-Straße 3-25b	-3	Moselstraße	-4
Ludwig-Thoma-Straße 27-87	0	Mosinger Straße	-4
Ludwig-Thoma-Straße 32a-68	0	Mostholzstraße	0
Ludwigstraße	13	Mozartstraße	0
Luitpoldplatz	13	Munckerstraße	7
Luitpoldsrh	-16	Mörikeweg	-3
Lärchenweg	-4	Münzgasse	13
Löhestraße	-3	Naabstraße	-4
Löwenzahnweg	0	Narzissenweg	0
Lützwowstraße	-4	Neckarstraße 1-7	0
Magdalenenweg	0	Neckarstraße 8-40	-3
Mainstraße	7	Neckarstraße 11-27	-3
Maisweg	0	Neißeweg	0
Margaretenweg	0	Nelkenweg	0
Marienbadweg	-7	Neptunstraße	0
Markgrafenallee	0	Neunkirchner Straße	-16
Marsstraße	0	Neunundneunzig Gärten	-4
Matrosengasse	0	Nibelungenhof	7
Matzenbergweg	0	Nibelungenstraße	7
Max-Planck-Straße	-4	Nobelstraße	8
Max-Reger-Straße	-7	Nordring	7
Max-Stirner-Straße	0	Nördlicher Ringweg	0
Max-von-der-Grün-Straße	8	Nürnberger Straße 1-37	8
Maximilianstraße	13	Nürnberger Straße 2-72	8
Mebartweg	-4	Nürnberger Straße 92-104	0
Medicusstraße	0	Nürnberger Straße 95-101	0
Meistersingerstraße	7	Obere Röth	-4
Melanchthonstraße	-4	Oberer Bergweg	0
Melissenweg	0	Oberkonnersreuther Straße	0
Menzelplatz	-3	Oberobsang	-4
Meranierring	-4	Oberthiergärtner Straße	0
Merkurstraße	0	Ochsenhut	-16
Meyernberger Straße	0	Odenwaldstraße	0
Meyernreuth	0	Odinweg	0
Meysenbugweg	0	Opelsgut	0
Miedelstraße	-4	Opernstraße	13

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Orionstraße	0	Rankestraße	-4
Orlamündeweg	-4	Rathenaustraße	-3
Ortrudweg	0	Rathstraße	13
Oschenberg	0	Rebhuhnweg	0
Oskar-Jünger-Straße	8	Regnitzstraße	-4
Oswald-Merz-Straße	-3	Rehleite	0
Otto-Hahn-Straße	-3	Reichenberger Weg	0
Ottostraße	0	Rethelstraße	-3
Panzerteichweg	0	Rheingoldstraße	7
Paracelsusring	0	Rheinstraße	-4
Parkstraße	13	Rhönstraße	0
Parsifalstraße	7	Richard-Strauß-Straße	-7
Pestalozzistraße	-4	Richard-Wagner-Straße 1-77	13
Peter-Henlein-Straße	-4	Richard-Wagner-Straße 2-64	13
Peter-Rosegger-Straße	-3	Richard-Wagner-Straße 68-72	8
Pettenkoferstraße	0	Richthofenhöhe	-4
Peuntgasse	7	Riedelsberger Weg 2-32	0
Peuntlein	0	Riedelsberger Weg 3-19	0
Pfaffenleck 1	-4	Riedelsberger Weg 23-45	-7
Pfaffenleck 5	0	Riedelsberger Weg 38a-70	-7
Pfälzerstraße	-4	Riedelsgut	-7
Plantage	0	Riedingerstraße	0
Plutostraße	0	Rienzistraße	0
Pognerweg	0	Ringstraße	0
Polarstraße	0	Ritter-von-Eitzenberger-Straße	0
Pommernstraße	8	Robert-Koch-Straße	-3
Pottaschhütte	0	Rodersberg	0
Pottensteiner Straße 2-10	-3	Roggenweg	0
Pottensteiner Straße 5-19	8	Romanstraße	13
Pottensteiner Straße 12-74	0	Rosenau	13
Pottensteiner Straße 21	0	Rosenweg	0
Prellweg	0	Rosestraße	0
Preuschwitzer Straße 1-97c	-4	Rotkreuzstraße	8
Preuschwitzer Straße 2-98	-4	Rotkäppchenweg	0
Preuschwitzer Straße 99a-183	0	Rubensstraße	-3
Preuschwitzer Straße 120-164	0	Rupprechtstraße	-3
Prieserstraße	8	Rödendorfer Straße	0
Prof.-Rüdiger-Bormann-Straße	8	Römerleithen	-16
Quellengrund	-16	Römersbergweg	0
Quellhöfe 1-7	8	Röntgenstraße	-3
Quellhöfe 2	8	Rübezahlweg	0
Quellhöfe 4	0	Rückertweg	-3
Quellhöfe 10-50	8	Saaleweg	0
Raabestraße	13	Saas	0
Rabenstein	-4	Saaser Berg	0
Raitchelstraße	0	Sanddorning	0

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Sandhügel	-16	Siegmundstraße	0
Sandleite	0	Sonnenleite	-16
Sandnerweg	-16	Sonnenstraße	0
Sandweg	0	Sonntagstraße	-16
Saturnstraße	0	Sophian-Kolb-Straße	0
Sauerbruchstraße	0	Sophienstraße	13
Scheffelstraße 1-11	-3	Sorgenfliehweg	0
Scheffelstraße 2-12	-3	Sparneckerweg	-4
Scheffelstraße 19-67	-4	Sperlingweg	-3
Scheffelstraße 42-46	-4	Spessartstraße	0
Schellingstraße	8	Spinnereistraße	7
Schieferweg	0	Spitalgasse	13
Schlegelstraße	8	Spitzwegstraße 2-74	-3
Schlehenbergstraße	0	Spitzwegstraße 3-45	-3
Schlehenmühle	0	Spitzwegstraße 51-63	0
Schleienweg	0	Spitzwegstraße 69-71	-3
Schleiermacherstraße	8	Spreestraße	0
Schlesienstraße	8	St. Georgen	0
Schliemannstraße	0	St.-Nepomuk-Platz	0
Schlierseestraße	0	St.-Nikolaus-Straße	-3
Schloßberglein	13	St.-Wolfgang-Straße	-3
Schloßhof Birken	8	Steigerwaldstraße	0
Schloßstraße	0	Steilweg	0
Schmatzenhöhe	0	Steinachstraße 1-11	-16
Schneewittchenstraße	0	Steinachstraße 2	-16
Schopenhauerstraße	0	Steinachstraße 4-38	0
Schulstraße 1	13	Steinachstraße 43-63	0
Schulstraße 4	13	Steinbühlweg	0
Schulstraße 5-23	7	Steingraeberpassage	13
Schulstraße 12-30	7	Steinwaldstraße	0
Schumannstraße	-7	Sternstraße	0
Schupfenschlag	0	Sterntalerring	0
Schwabenstraße	-4	Stettiner Weg	0
Schwalbenweg	0	Stielerstraße	-3
Schwarzwaldstraße	0	Stifterweg	-3
Schwedenbrücke	8	Stolzingstraße	0
Schwindstraße	-3	Stuckbergstraße	0
Schöne Aussicht	0	Sudetenstraße	0
Schützenplatz	8	Suttnerstraße	8
Schützenstraße	0	Südlicher Ringweg	0
Seestraße	0	Talblick	-16
Sentaweg	0	Talweg	0
Seulbitzer Straße	-16	Tannenbergstraße	-3
Seulbitzer Weg	-16	Tannenweg	-4
Siegfriedstraße	13	Tannhäuserstraße	0
Sieglindestraße	0	Tauererweg	0

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Taunusstraße	0	Weierstraße	0
Tegernseeweg	0	Weizenweg	0
Teichweg	0	Weißburger Straße	-3
Telemannstraße	13	Wendelhöfen	7
Telramundweg	0	Werner-Siemens-Straße	13
Teufelsgraben	0	Weserstraße	0
Theodor-Schmidt-Straße	0	Wichernstraße	8
Theodor-Storm-Straße	0	Wieland-Wagner-Straße 1-9	13
Thermenallee	-16	Wieland-Wagner-Straße 11	-4
Thiergärtner Straße	0	Wieland-Wagner-Straße 12-26	-4
Tilsiter Straße	-7	Wiesen	0
Tirolerstraße	-4	Wiesenstraße	7
Tizianweg	-3	Wilhelm-Busch-Straße	-3
Tristanstraße	0	Wilhelm-Pitz-Straße	0
Tulpenweg	0	Wilhelm-von-Diez-Straße	0
Tunnelstraße 1-7	7	Wilhelminenstraße 2	13
Tunnelstraße 2	7	Wilhelminenstraße 7	13
Tunnelstraße 4-6	0	Wilhelminenstraße 8-10	-3
Tunnelstraße 11-15	0	Wilhelminenstraße 9	-3
Uhlandweg	-3	Wilhelmsplatz	7
Universitätsstraße	8	Winckelmannstraße	0
Untere Rotmainaue	-4	Wirthstraße	7
Unteres Tor	-3	Wittelsbacherring 2-32	-3
Unterschreezer Straße	0	Wittelsbacherring 3-55	13
Unterpreuschwitz	0	Wittelsbacherring 38-48	8
Uranusstraße	0	Wolfsbacher Straße	0
Varellweg	-16	Wotanstraße	0
Veilchenweg	0	Wunastraße	-16
Venusstraße	0	Wundersgutstraße	0
Virchowstraße	0	Wölfelstraße	13
Vogelherdweg	0	Wörthstraße	-3
Von-Helmholtz-Straße	8	Zeppelinstraße	8
Von-Platen-Straße	-4	Ziegelleite	-16
Von-Römer-Straße	13	Zweigstraße	7
Wacholderweg	-4	Ährenweg	0
Wachtelweg	0	Äußere Badstraße 1-23	-7
Wahnfriedstraße	13	Äußere Badstraße 2-32	-4
Walchenseestraße	0	Äußere Badstraße 35	-4
Waldenburgstraße	0	Äußere Nürnberger Straße	0
Waldsteinring	-16		
Waldstraße	-16		
Walkürenstraße	7		
Wallstraße	-3		
Warmensteinacher Straße	0		
Weberhof	0		
Wegastraße	0		

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Mieterverein Bayreuth und Umgebung e.V.

Rathenaustraße 37
95444 Bayreuth
Tel: 0921 / 560149

Haus- und Grundbesitzerverein Bayreuth und Umgebung e.V.

Hohenzollernring 72
95444 Bayreuth
Tel: 0921 / 13363
E-Mail: info@haus-und-grund-bayreuth.de
Internet: <https://www.haus-und-grund-bayreuth.de>

Stadt Bayreuth

Amt für Soziales, Integration, Wohnen und Inklusion
Dr.-Franz-Str. 6
95445 Bayreuth
Tel: 0921/25-1632, 0921/25-1514
E-Mail: mietspiegel@stadt.bayreuth.de
Internet: www.mietspiegel.bayreuth.de

Bitte beachten Sie:

Die Stadt Bayreuth darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Die Mietspiegel-Broschüre ist im Internet unter www.mietspiegel.bayreuth.de kostenfrei erhältlich. In Papierform erhalten Sie die Mietspiegelbroschüre gegen eine Schutzgebühr von 3,00 € am Bürgerdienst im Neuen Rathaus, im Verwaltungsgebäude Wilhelm-Pitz-Straße oder direkt beim Wohnungsamt.

Einen Onlinerechner zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete stellt die Stadt Bayreuth ebenfalls unter dem Link www.mietspiegel.bayreuth.de zur Verfügung.