SCHORNDORF »
DIE DAIMLERSTADT

Qualifizierter Mietspiegel für Schorndorf 2025

Gültig vom 15.07.2025 bis 14.07.2027

Heimat
guter Ideen.

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort des Ersten Bürgermeisters 3

2 Allgemeine Informationen 4

2.1 Mietspiegelerstellung 4

2.2 Funktion des Mietspiegels 4

2.3 Vergleichsmiete – Mieterhöhung 5

2.4 Nettomiete und Nebenkosten 6

3 Anwendung des Mietspiegels 7

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr 7

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen weiterer Wohnwertmerkmale 8

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 10

3.4 Mietpreisspannen 11

4 Anwendungsbeispiel 13

5 Information und Beratung 14

6 Impressum 15

1 Vorwort des Ersten Bürgermeisters

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Bezahlbares Wohnen ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit.

Auch in Schorndorf spüren wir, wie stark sich die Wohnraumsituation verändert – steigende Mieten, wachsender Bedarf, ein dynamischer Markt. Umso wichtiger ist es, dass alle Beteiligten – Mieter wie Vermieter – eine verlässliche Orientierung haben. Genau deshalb hat sich die Stadt Schorndorf im Jahr 2020 gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. sowie dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Schorndorf und Umgebung e.V. entschieden, erstmals einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen – für mehr Transparenz, Klarheit und Sicherheit bei der Mietpreisgestaltung. An diesem erfolgreichen Modell halten wir fest.

Zwei Jahre später wurde der Mietspiegel aktualisiert und behielt seine Gültigkeit bis Ende November 2024. Wir freuen uns, dass nun der aktualisierte qualifizierte Mietspiegel vorliegt – mit belastbaren Zahlen und fundierter Analyse.

Für die Neuerstellung wurde erneut das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt. Die Datenerhebung und Auswertung erfolgten in enger Abstimmung mit den beiden Mieter- und Vermietervereinen. Auf dieser Basis kann der Mietspiegel nun gemäß § 558d BGB als qualifiziert anerkannt werden – und gilt ab dem 15. Juli 2025. Gleichzeitig verliert der bisherige einfache Mietspiegel seine Gültigkeit.

Der neue Mietspiegel und eine kostenlose Online-Berechnung stehen allen Interessierten online zur Verfügung:

Download: www.schorndorf.de/mietspiegel

Online-Berechnung: www.online-mietspiegel.de/schorndorf

Ein herzliches Dankeschön an alle, die an der Erstellung mitgewirkt haben: dem EMA-Institut, dem Haus- und Grundeigentümerverein Schorndorf, dem Deutschen Mieterbund Mieterverein Waiblingen – und nicht zuletzt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseres Fachbereichs Gebäudemanagement. Sie alle haben mit großem Einsatz und viel Fachwissen zu diesem wichtigen Projekt beigetragen.

Herzliche Grüße

Thorsten Englert
Erster Bürgermeister

2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Schorndorf auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf insgesamt 1.864 Antworten und 529 mietspiegelrelevanten Datensätzen, die im Zeitraum Dezember 2024 bis Januar 2025 bei zufällig ausgewählten Haushalten im Stadtgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche Nettomiete pro m² über alle in Schorndorf gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 9,83 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

An der Neuerstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Schorndorf und Umgebung e.V.
- Deutscher Mieterbund Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V.
- Stadtverwaltung Schorndorf
- EMA-Institut

Die repräsentative Datenerhebung wurde vom EMA-Institut organisiert. Mit der Konzeption der Datenauswertung und der Mietspiegelerstellung war ebenfalls das EMA-Institut beauftragt. Das dem Mietspiegel 2020 zugrundeliegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine detaillierte, in Tabelle 1 und Tabelle 2 ausgewiesene Nettomiete pro Quadratmeter anhand einer ausreichend großen Datenstichprobe.

Dieser qualifizierte Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von den Mieter- und Vermietervertretern am 21.05.2025 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt. Er tritt am 15.07.2025 in Kraft und gilt bis zum 14.07.2027.

2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Schorndorf gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. 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 trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von

Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird. (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz)

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und vermietete Häuser (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 140 m².

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preisgebundene Wohnungen, die an gesetzliche Höchstbeträge gebunden sind (z.B. bei Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsnachweis)
- Wohnraum, der gewerblich genutzt wird
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Pflegewohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)
- überwiegend möbliert vermieteter Wohnraum (Einbauküche, Einbauschränke, einzelne Möbelstücke zählen nicht als Möblierung)

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

- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal drei Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnung)
- nicht abgeschlossener Wohnraum
- Einzelzimmer, das Teil einer kompletten vom Vermieter bewohnten Wohnung ist

2.3 Vergleichsmiete – Mieterhöhung

Nach dem § 558 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

- der Mietzins sich innerhalb von drei Jahren - abgesehen von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB um nicht mehr als 20 Prozent erhöht hat (Kappungsgrenze).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Zur Begründung kann Bezug genommen werden auf:

- einen Mietspiegel
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- entsprechende Entgelte von mindestens drei Vergleichswohnungen

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsart stützt. Zur Begründung einer Mieterhöhung genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb einer Spanne liegt. Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmt, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist nicht zu, so kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen. Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten abweichende Vorschriften.

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²), in denen die Betriebskosten nicht enthalten sind.

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und ohne jegliche Betriebskosten gemäß § 2 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 Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten. (siehe hierzu § 2 der Betriebskostenverordnung)

Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden.

Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= Basis-Nettomiete) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).

2. Weitere Besonderheiten bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2). Diese können auch als prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 interpretiert werden.

3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in Euro/m² und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

	Baujahr											
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1958	1959 - 1969	1970 - 1977	1978 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2015	2016 - 2020	2021 - 2024
Wohnfläche	**Euro pro m²**											
30 - < 35	11,09	10,46	10,32	10,54	10,92	11,34	11,94	12,72	13,49	14,24	14,93	15,55
35 - < 40	10,60	10,00	9,86	10,07	10,43	10,83	11,41	12,15	12,89	13,61	14,27	14,86
40 - < 45	10,22	9,64	9,51	9,71	10,06	10,45	11,00	11,72	12,43	13,12	13,77	14,33
45 - < 50	9,93	9,37	9,23	9,43	9,77	10,15	10,68	11,38	12,07	12,74	13,37	13,92
50 - < 60	9,59	9,04	8,92	9,11	9,44	9,80	10,32	10,99	11,66	12,30	12,91	13,44
60 - < 70	9,25	8,73	8,61	8,79	9,11	9,46	9,96	10,61	11,25	11,88	12,46	12,97
70 - < 80	9,01	8,50	8,38	8,56	8,87	9,21	9,70	10,33	10,96	11,57	12,13	12,63
80 - < 100	8,75	8,25	8,14	8,31	8,61	8,94	9,41	10,03	10,64	11,23	11,78	12,26
100 - < 120	8,51	8,03	7,92	8,09	8,38	8,70	9,16	9,76	10,35	10,92	11,46	11,93
120 - < 140	8,35	7,87	7,76	7,93	8,21	8,53	8,98	9,57	10,15	10,71	11,24	11,70

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen weiterer Wohnwertmerkmale

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung.

Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. 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 Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	**Punktwert**		**Übertrag**	
Wohnwertmerkmale	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
einfacher Bodenbelag, d.h. Teppichboden, Linoleum- oder PVC-Boden, seit 2014 nicht erneuert, oder **kein Bodenbelag** (kein Belag oder Rohboden)		4		
Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		4		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Wohnwertmerkmale	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Wohnung liegt im Erdgeschoss (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	2			
Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben teils schräge Wände)	2			
Balkon/Loggia/(Dach-) Terrasse	4			
Zentralheizung erfolgt mittels regenerativer Energie (z.B. Erdwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Pellets) – nicht gemeint sind Wärmepumpen	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Lademöglichkeit für E-Auto vorhanden (nicht gemeint sind öffentliche Ladestationen)	2			
Anmietung einer Parkgelegenheit für PKW im Rahmen des Mietvertrags möglich	2			
Einbauküche wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	2			
gehobene Sanitärausstattung, d. h. **mindestens 2** der nachfolgend genannten Sanitärausstattungsmerkmale sind in der Wohnung vorhanden: Badewanne und separate Dusche (nicht Badewanne), Fußbodenheizung, Fenster im Bad (auch Lichtkuppel), zweites Waschbecken, Bidet	2			
hochwertiger Bodenbelag: Parkett-, Dielenholz-, Naturstein-, Kachel-/Fliesen-, Vinyl-Design-Boden	2			
Wohnung mit eigenem Gartenanteil	2			
Modernisierungsmaßnahmen (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)				
Wohnwertmerkmale	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Vollsanierung, vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt, durchgeführt seit dem Jahr 2014. Gilt nur für Wohnungen mit Baujahr vor 1990	8			
Teilmodernisierung, wobei mind. 4 der in der Fußnote aufgelisteten, seit 2010 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zutreffen müssen. Gilt nur für Wohnungen mit Baujahr vor 1990 [1)]	4			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1990 **ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen seit 2014**		5		
Wohnlage				
Merkmale der Wohnlage	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Haupträume einer Wohnung liegen an einer Hauptverkehrs- oder Durchgangs-/Wohnviertelzubringerstraße mit starkem bis mittleren Verkehrsaufkommen		3		
schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich)		3		

Heimat guter Ideen.

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
Wohnwertmerkmale	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel, mind. 100 m² Ladenfläche) über 600 m entfernt (Luftlinie)		3		
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Ballung von mind. 10 Spezialgeschäften aller Art) über 600 m entfernt (Luftlinie)		3		
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln über 600 m entfernt (Luftlinie)		3		
Kernstadt Schorndorf	0			
Stadtteil Weiler		2		
Stadtteile Buhlbronn, Haubersbronn, Mannshaupten, Miedelsbach, Ober-/Unterberken, Schlichten, Schornbach		4		
Punktsumme der Zuschläge				
Punktsumme der Abschläge				

1) Mindestens 4 der nachfolgend aufgelisteten 12 Modernisierungsmaßnahmen müssen seit 2014 durchgeführt worden sein: Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/ Duschwanne, Waschbecken, Toilette) modernisiert, Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Brenner, Gastherme etc.), alle Fußböden erneuert, Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt), barrierefreie Ausstattung geschaffen (insb. stufenloser Wohnungszugang, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit), Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert, Außenwand gedämmt, Dach/oberste Geschossdecke gedämmt, Kellerdecke gedämmt, Außenanlagen erneuert, Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster, Grundriss maßgeblich verbessert.

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m²							Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge				=	Ergebnis B
			–						
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B					Ergebnis C
				x		:	100	=	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A		±	Ergebnis C		Ergebnis D
						±		=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D		x	Wohnfläche		Ergebnis E
						x		=	

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

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. 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 Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem 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.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten 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 Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

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 Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Schorndorf im Schnitt auf $\pm$ 20 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Tabelle 4: nicht signifikante Wohnwertmerkmale

Fragestellung	Merkmal
Um welchen Gebäudetyp handelt es sich bei Ihrer Wohnung?	• freistehendes Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte; Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang
Mit welcher Grundheizung hat der Vermieter die Wohnung überwiegend ausgestattet?	• zentrale Heizungsversorgung, Etagenheizung oder Fernwärmeheizung • Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u.ä.)
Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?	• Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische)
Vom Vermieter gestellte Ausstattungskriterien	• mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung • mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung • Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden • Videosprechanlage vorhanden • weder Keller- noch Bühne/Dachboden vorhanden • Wäschetrockenraum und/oder Waschküche vorhanden • Fahrradraum vorhanden • Aufzug vorhanden • Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden • Breitband- oder Glasfaseranbindung vorhanden (mind. 20 mb/sec)
Lagekriterien	• Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbebetriebe, Discos) • offene Bebauung im Umkreis von 100 m (insbesondere Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser) • geschlossene Bebauung, keine Grünflächen im Umkreis von 50 m (z.B. Altstadtbereich) • größere Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße) in max. 100 m Entfernung • Luftlinienentfernung der Wohnung zum alten Rathaus (Marktplatz 1) in Kilometern

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m² Baujahr: 1982	8,94 Euro/m²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	abwertende Merkmale	Teppichboden älter als 15 Jahre (nicht modernisiert)		4
		Teilsanierung im Jahr 2005	0	
	aufwertende Merkmale	komplette Einbauküche wird gestellt,	2	
		eigener, umzäunter Gartenanteil	2	
		Dachterrasse	4	
		Wallbox vorhanden	2	
		Parkgelegenheit in Mietvertrag enthalten	2	
	Wohnlage	Einkaufsmöglichkeit 2 km entfernt		3
		Stadtteil Schlichten		4
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			**12**	**11**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m²						Ergebnis A
								8,94
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=			Ergebnis B
		12	–	**11**	=			**1**
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
		8,94		**x 1**		**: 100**	**=**	**0,09**
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A		± Ergebnis C		Ergebnis D
				8,94		**± 0,09**	**=**	**9,03**
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D		x Wohnfläche		Ergebnis E
				9,03		**x 84**	**=**	**758,47**

Heimat
guter Ideen.

5 Information und Beratung

Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

- **Stadt Schorndorf, Fachbereich Gebäudemanagement**
  Robert-Bosch-Straße 9
  73614 Schorndorf
  Tel. 07181 602-2631
  E-Mail: mietspiegel@schorndorf.de

Eine Rechtsberatung im Einzelfall kann von der Stadt Schorndorf nicht gewährt werden.

- Den kostenlosen Onlinerechner finden Sie unter: www.online-mietspiegel.de/schorndorf

Für Mitglieder:

- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Schorndorf und Umgebung e.V.**
  KLINGER UND PARTNER Rechtsanwälte mbB
  Archivstraße 17
  73614 Schorndorf
  Telefon: 07181 93919-0
  Telefax: 07181 93919-30
  E-Mail: kanzlei@klingerpartner.de

Kostenlose Rechtsberatung für Vereinsmitglieder jeden 1. und 3. Samstag eines jeden Monats (9.00- 11.30 Uhr) -ohne Voranmeldung

- **Deutscher Mieterbund Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V.**
  Geschäftsstelle: Fronackerstraße 12
  71332 Waiblingen
  Telefon 07151 15758
  E-Mail: info@dmb-mieterverein-waiblingen.de
  Beratungsstelle Schorndorf
  Karlstraße 19 - Familienzentrum
  73614 Schorndorf
  Telefon 07181 887722
  Telefax 07181 887723

Öffnungszeiten: Donnerstag 16.00 bis 19.00 Uhr

6 Impressum

Herausgeber:
Stadt Schorndorf
Marktplatz 1
73614 Schorndorf

Mietspiegelersteller:
EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2025 Stadt Schorndorf

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