Der qualifizierte Mietspiegel 2025
für die

Gemeinde Rohrdorf

gültig vom 01.08.2025 bis 31.07.2027

Informationen zum Ersteller:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

1 Allgemeine Hinweise 4
1.1 Mietspiegelerstellung 4
1.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels 4
1.3 Geltungsbereich 5
1.4 Nettomiete und Nebenkosten 5
1.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 6
2 Anwendung des Mietspiegels 7
2.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr 7
2.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage 8
2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 10
2.4 Mietpreisspannen 11
3 Anwendungsbeispiel 13
4 Information und Beratung zur Anwendung 14
5 Impressum 15

1 Allgemeine Hinweise

1.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Gemeinde Rohrdorf auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 624 Datensätzen, die im Zeitraum Februar bis März 2025 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche[1] Nettomiete pro m² über alle in Rohrdorf gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 7,74 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m^2 nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der vier Kommunen mitgewirkt, bestehend aus:

- Haus und Grund Nagold e.V.
- Mieterverein Calw und Umgebung e.V.
- Gemeindeverwaltungen Ebhausen und Rohrdorf
- Stadtverwaltungen Haiterbach und Nagold

Der Mietspiegel wurde am 7. Juli 2025 von den Interessensvertretern der Mieter und Vermieter als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt und gilt ab 1. August 2025.

1.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Rohrdorf gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer 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 trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung 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 dort, wo eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

[1] wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m^2 das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m^2 gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

1.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 und 140 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Preisgebundene Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss);
- Wohnungen, für die eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen ist (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint).

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

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird, ohne dass die Höhe des Preisnachlasses bekannt ist (z.B. wegen Verwandtschaftsverhältnis);
- Wohnungen, die ganz- oder teilmöbliert vermietet werden (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt.

1.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel 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, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

1.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

2 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. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

2.1 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 und dem Baujahr in Euro/m² 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 Baujahr für **Rohrdorf**.

	Baujahr										
Wohn-fläche	bis 1918	1919-1945	1946-1963	1964-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2004	2005-2012	2013-2015	2016-2020	2021-2025
	Euro pro m²										
30 - < 35	11,09	9,60	8,58	8,81	9,42	10,34	11,59	13,00	13,99	14,78	15,84
35 - < 40	10,04	8,76	7,87	8,07	8,60	9,39	10,47	11,69	12,55	13,23	14,15
40 - < 45	9,35	8,21	7,43	7,61	8,07	8,77	9,72	10,80	11,56	12,16	12,96
45 - < 50	8,88	7,86	7,17	7,33	7,74	8,36	9,21	10,17	10,85	11,39	12,11
50 - < 55	8,56	7,65	7,02	7,16	7,53	8,10	8,87	9,74	10,35	10,83	11,48
55 - < 65	8,29	7,49	6,94	7,06	7,39	7,88	8,55	9,31	9,85	10,27	10,84
65 - < 75	8,14	7,45	6,98	7,09	7,37	7,79	8,36	9,01	9,47	9,83	10,32
75 - < 95	8,13	7,57	7,18	7,27	7,50	7,85	8,32	8,85	9,23	9,53	9,93
95 - < 115	8,22	7,77	7,45	7,53	7,71	7,99	8,37	8,81	9,11	9,35	9,68
115 - < 140	8,19	7,82	7,56	7,62	7,77	8,00	8,32	8,67	8,92	9,12	9,38

2.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

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: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	**(in %)**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Modernisierungsmaßnahmen **Hinweis:** Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser.				
Vollsanierung, vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt, durchgeführt seit dem Jahr 2011. Gilt nur für Wohnungen mit Baujahr vor 2000	10			
Teilmodernisierung, wobei mind. 4 nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen seit 2011 zutreffen müssen. Gilt nur für Wohnungen mit Baujahr vor 2000. Elektroinstallation modernisiert, Balkon modernisiert, Fußböden ganz erneuert, Fenster ganz erneuert, Bad modernisiert, Elektroinstallation erneuert, Heizungsanlage modernisiert oder erneuert, (Tritt-)Schallschutz eingebaut, barrierearme Modernisierung der Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche), Wohnungseingangstür erneuert, Innentüren modernisiert, separates WC modernisiert, Dämmung Dach/oberste Decke, Dämmung aller Außenwände, Dämmung Kellerdecke, Treppenhaus modernisiert	5			
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung				
Gebäudetyp ist ein Wohn- und Geschäftshaus	2			
Wohnungstyp ist Untergeschoss/Souterrain		4		
gehobene Sanitärausstattung: mindestens drei der folgenden Ausstattungsmerkmale müssen vorhanden sein: separate Dusche, zweites Badezimmer, Fußbodenheizung (nur im Badezimmer), Handtuchheizkörper, bodengleiche Dusche, Fenster im Bad (auch Lichtkuppel), zweites Waschbecken im Badezimmer	2			

(Video-) Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche*)	2			
Lademöglichkeit für E-Auto vorhanden	2			
Breitband- oder Glasfaseranbindung vorhanden (mind. 100 mbit/sec)	2			
Fahrradraum vorhanden	2			
3-Scheiben- oder Wärme-/Lärmschutzfenster	5			
Fußbodenheizung in Gebäuden mit Baujahr vor 2000 in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht alleine im Badezimmer)	5			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als fünf Geschossen	6			
Überwiegend einfacher, seit 2011 nicht modernisierter PVC-, Teppich-, Linoleumböden, auch Rohboden ohne Belag)		4		
Überwiegend Parkett-, Dielenholz- oder Vinylboden vorhanden	2			
Einbauküche mit mind. drei der folgenden Merkmale: Herd/Backofen, Küchenschränke, Spülmaschine, Dunstabzug, Kühlschrank (mit Gefrierfach), separater Gefrierschrank, Mikrowelle, integrierte Beleuchtung	4			
Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		4		
Wohnung mit lichter Raumhöhe über 3m		4		
zentrale Heizungsversorgung wird überwiegend betrieben mittels Öl oder Gas (Wärmeverbrauch erfolgt über Nebenkostenabrechnung durch den Vermieter) – Nicht gemeint sind Etagen-/Wohnungsheizungen wie z. B. Gastherme		4		
Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden		4		
Überwiegend Doppelfenster verbaut		4		
Energiebedarfsklasse lt. Endenergieverbrauch des Gebäudes ist F, G oder H (> 150 kWh/m^{2}a)		4		
zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe wie Holz oder Holzkohle (Kachel-/Schwedenofen, offener Kamin etc.) – nicht gemeint sind Pelletheizungen		4		
Wohnlage (Distanzen stets gemessen als Luftliniendistanz)				
Wohnlagenzone 1	0	0		
Wohnlagenzone 2 (Bodenrichtwert kleiner oder gleich 150 €/m^2)		5		
Wohnung mit Hanglage welche innerhalb des Gebäudes talseitig ausgerichtet	2			
nächster öffentlicher Spielplatz mehr als 500m Luftlinie entfernt		2		
nächste Schule mehr als 1.000m Luftlinie entfernt		2		
nächste Freizeiteinrichtung mehr als 300 m Luftlinie entfernt		2		
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln mehr als 300 m Luftlinie entfernt		2		
nächste öffentliche E-Ladesäule mehr als 750m Luftlinie entfernt		2		
Punktsumme der Zuschläge				
Punktsumme der Abschläge				

2.3 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 Wohnfläche und Baujahr 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.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter https://online-mietspiegel.de/rohrdorf/.

2.4 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 **Rohrdorf** 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
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus,
Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?	Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände); Maisonette (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe); Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische); Terrassenhaus-Wohnung
Verfügt die Wohnung über einen Balkon, Loggia oder Terrasse?	Balkon/Loggia
Betriebsmittel der Heizung	Elektrospeicher/Strom; Wärmepumpe;
Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten liegen vor (vom Vermieter gestellt)?	mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung; Keller- oder Bühnen/Dachbodenfläche oder -raum vorhanden und mitvermietet; Wäschetrockenraum und/oder Waschküche vorhanden; Wohnung mit eigenem Gartenanteil
Welche der folgenden Fußbodeneigenschaften treffen auf den überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad, zu? (vom Vermieter gestellt)	Laminatboden
Hat Ihre Wohnung Roll-/Fensterläden?	Roll-/Fensterläden, Jalousien an allen Fenstern (außer Badfenster, vom Vermieter eingebaut); teilweise Roll-/Fensterläden an den Fenstern

Beispiele für ein Abweichen von der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der 2/3-Spannen nach oben oder unten durch Heranziehen besonderer Wohnwertmerkmale sind:

a.) Merkmale wie „keine Heizung vom Vermieter gestellt“, „keine Internetanschlussmöglichkeit“ oder „kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden“ können mit einem geeigneten Abschlag von bis zu maximal **-20** Prozent bewertet werden.

b.) Merkmale wie besonders hochwertige Ausstattung und/oder Möblierung wie z.B. „Videoüberwachung“, „Swimmingpool“, oder besondere Wohnlagen können mit einem geeigneten Zuschlag von bis zu maximal **+20** Prozent bewertet werden.

Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden.

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

3 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m²	7,50 Euro/m²	
	Baujahr	1980		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	10	
	Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung	Lademöglichkeit für E-Auto vorhanden Fahrradraum vorhanden Überwiegend Doppelfenster verbaut	2 2	 4
	Wohnlage	nächste Schule mehr als 1.000m Luftlinie entfernt		2
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	**14**	**6**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr in Euro/m²						Ergebnis A
								7,50
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge			=	Ergebnis B
		14	–	**6**			=	**8**
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
		7,50		x **8**	:	**100**	=	**0,60**
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A		± Ergebnis C		Ergebnis D
				7,50		± **0,60**	=	**8,10**
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D		x Wohnfläche		Ergebnis E
				8,10		x **84**	=	**680,40**

4 Information und Beratung zur Anwendung

Gemeinde Rohrdorf

Komtureihof 4

72229 Rohrdorf

Telefon: 07452 5008

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

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter www.gemeinde-rohrdorf.de.

5 Impressum

Herausgeberin:

Gemeinde Rohrdorf, Komtureihof 4, 72229 Rohrdorf

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

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

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