

Gutachten über die Höhe der ortsüblichen monatlichen Nettokaltmiete zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer für Missen-Wilhams, Oberstdorf, Oy-Mittelberg, Rettenberg, Weitnau und Wertach

Dokumentation der Mietspiegel- und Gutachtenerstellung

22.01.2021

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing
Internet: www.ema-institut.de

Dr. Bernhard Schmidt
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung

Tel: +49 941 38 07 00
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: schmidt@ema-institut.de

Oliver Trinkaus (M.Sc.)
Mathematiker, Projektleiter

Tel: +49 176 66 60 79 11
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: trinkaus@ema-institut.de

Lisa Schuhbießer (M.A.)
Redaktionelle Bearbeitung

1	Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung	4
2	Gesetzliche Grundlagen	5
2.1	Qualifizierter Mietspiegel	5
2.2	Zweitwohnungssteuer	6
2.3	Unterschiedliche Berechnungsgrundlagen für qualifizierte Mietspiegel und Zweitwohnungssteuer	6
3	Erhebung der Daten	8
3.1	Grundgesamtheit	8
3.2	Stichprobenziehung	8
3.3	Datenerhebung	9
3.4	Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung	11
3.5	Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen	13
3.6	Datenschutz	13
4	Aufbereitung des Datenmaterials	15
4.1	Datenselektion	15
4.2	Einzeldatenanalyse und Datenumkodierung	15
4.3	Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs	15
5	Statistische Analysen, Auswertung der Daten und Ergebnisse	18
5.1	Der Gesamtansatz und das gewählte Modell	18
5.2	Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells	19
5.3	Auswahl der Variablen	21
5.4	Die methodische Vorgehensweise bei der Schätzung	22
5.5	Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus	23
5.5.1	Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche	23
5.5.2	Ermittlung des Einflusses des Baualters	27
5.5.3	Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus	29
5.6	Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale	31
5.6.1	Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse	32
5.6.2	Wohnungsausstattung- bzw. Beschaffenheit	33
5.7	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	38
5.8	Ermittlung von Spannbreiten	39
5.9	Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel	41
6	Schlussbemerkung	42
7	Literatur	43
8	Anlagen	44
8.1	Tabellen Nettokaltmieten 2020 und 2018	44
8.2	Fragebogen zur Mietspiegelerstellung	64

1 Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung

Im Januar 2020 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, die Mietspiegelerstellung für den Markt Oberstdorf in Kooperation mit den Gemeinden Missen-Wilhams, Oy-Mittelberg und Rettenberg sowie den Märkten Weitnau und Wertach durchzuführen.

Am 20. Januar 2020 tagten die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Kommunalverwaltungen der beteiligten Kommunen und des EMA-Instituts. Es wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Gutachten- bzw. Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie eines ersten, richtungsweisenden Fragebogenentwurfs für die Datenerhebung. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt.

Die schriftliche Befragungsaktion wurde im Zeitraum Februar bis April 2020 bei privaten Mietern und Vermietern durchgeführt. Gleichzeitig fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt und war ebenfalls im April abgeschlossen. Es erfolgten Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten der Antwortdatensätze, welche digitalisiert wurden, sowie derer, welche über die Onlinebefragung abgegeben wurden. Nach der Auswertungsphase wurden am 29. Juni 2020 die Ergebnisse dem Arbeitskreis Mietspiegel vorgestellt. Die eingearbeiteten Ergänzungen und Änderungswünsche wurden am 15. Juli 2020 an die beteiligten Kommunen übergeben.

Die einzelnen Gutachten bzw. Mietspiegel wurden im letzten Quartal für die einzelnen Kommunen innerhalb der jeweiligen Gemeinderäte verabschiedet bzw. als qualifizierte Mietspiegel anerkannt.

Die Mietspiegel der Kooperationspartner besitzen ab dem Zeitpunkt ihrer Anerkennung in den Gemeinderäten ihre Gültigkeit für den Zeitraum von zwei Jahren.

2 Gesetzliche Grundlagen

2.1 Qualifizierter Mietspiegel

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln befinden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen *qualifiziertem* und *einfachem* Mietspiegel unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weiterreichende Folgen geknüpft. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt,
2. alle vier Jahre neu erstellt und alle zwei Jahre per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und
3. von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mieter und Vermieter als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3).

Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätscharakter gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von lediglich drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)¹.

In Baden-Württemberg werden im Jahr 2018 und 2019 die kombinierte Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln von mindestens zwei Kommunen mit zusammen mehr als 10.000 Einwohnern finanziell vom Wirtschaftsministerium des Landes gefördert, da es die Landesregierung als erstrebenswert empfindet, dass zum einen Mietspiegel verstärkt erstellt und andererseits die Synergieeffekte von kooperiert erstellten Mietspiegeln genutzt werden.

Bei der Erstellung der neuen Mietspiegel des Marktes Oberstdorf in Kooperation mit den Gemeinden Missen-Wilhams, Oy-Mittelberg und Rettenberg sowie den Märkten Weitnau und Wertach wurden von Seiten der Mietspiegelersteller die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgt ist. Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes gesichert wird. Aus dieser Auswahl wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, mietspiegelrelevanten Haushalte berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen für den ganzen Projektbereich zugrunde liegt. Durch die Durchführung einer umfangreichen schriftlichen Befragung wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches

¹ Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 372

Auswertungsverfahren genannt ist². Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in diesem Arbeitsbericht detailliert festgehalten.

Durch Beschluss entweder der Kommunalverwaltungen (Gemeinderat) oder der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht die Möglichkeit, dem Mietspiegel den Status „qualifiziert“ zuzuweisen. Um diesen Status längerfristig zu wahren, muss gemäß § 558d Abs. 2 S. 3 BGB der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung ist wiederum eine Neuerstellung mit Datenerhebung und Datenauswertung erforderlich, um die Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

2.2 Zweitwohnungssteuer

Die Zweitwohnungssteuer ist als örtliche Aufwandsteuer eine reine Kommunalsteuer. Sie wird von der Gemeinde erhoben. Besteuert wird das Innehaben einer Wohnung (Zweitwohnung) neben einer Hauptwohnung. Häufig wird die Zweitwohnung mit der Nebenwohnung nach dem Melderecht gleichgesetzt.

Kompetenzrechtliche Grundlage ist Art. 105 Abs. 2a Grundgesetz, wonach die Länder „örtliche Verbrauch- und Aufwandsteuern“ erheben können. Diese Gesetzgebungskompetenz haben fast alle Länder den Gemeinden übertragen (etwa in Baden-Württemberg nach § 9 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz), die ggf. eine Zweitwohnungssteuersatzung erlassen (in den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg bestehen Landesgesetze).

In der Regel ist die Jahreskaltmiete die Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer. In einzelnen Gemeinden wird auch die Jahresrohmierte (Kaltmiete mit bestimmten kalten Betriebskosten) bzw. Wohnfläche herangezogen.

2.3 Unterschiedliche Berechnungsgrundlagen für qualifizierte Mietspiegel und Zweitwohnungssteuer

Der für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer zugrunde gelegte Begriff der Jahreskaltmiete (Jahresnettokaltmiete) basiert auf der monatlichen Nettomiete (Nettokaltmiete). Wie auch für die oben genannte ortsübliche Vergleichsmiete, welche in qualifizierten Mietspiegeln ausgewiesen wird, wird auch für die Ermittlung der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete und der Hochrechnung auf die Jahreskaltmiete der Begriff der „Ortsüblichkeit“ zugrunde gelegt. Lediglich der *„in den letzten sechs Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind“* wurde für die Ermittlung der Durchschnittswerte außer Acht gelassen. Dies wurde im Arbeitskreis einheitlich so festgelegt. Dies bedeutet, dass in der Grundgesamtheit für die Ermittlung der Jahresnettokaltmiete zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer alle repräsentativ statistisch erhobenen Mietverhältnisse herangezogen werden, also auch die, welche vor mehr als sechs Jahren vereinbart wurden. Dies hat in der Regel zur Folge, dass das Mietpreisniveau der Grundgesamtheit dann insgesamt etwas niedriger ausfällt, da ältere Mietverhältnisse vom Mietpreis meist niedriger sind als innerhalb von nur sechs

² Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 422

Jahren verhandelte neue Mietverhältnisse. Vereinfacht ausgedrückt, stehen für die Berechnungen der beiden Mietbegriffe unterschiedliche Mengen an Datenmaterial zur Verfügung.

Ansonsten besteht zwischen der Methodik bei der „*Mietspiegelerstellung*“ und der Methodik zur Erstellung des „*Gutachtens über die Höhe der ortsüblichen monatlichen Nettokaltmiete zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer*“ kein Unterschied. Es wird daher nur an den Stellen, wo sich die Berechnungsergebnisse aufgrund der Verwendung von unterschiedlichem Datenmaterial unterscheiden, ein entsprechender Hinweis gegeben.

3 Erhebung der Daten

3.1 Grundgesamtheit

Ein Mietspiegel soll die tatsächlichen Mieten von mietspiegelrelevanten Wohnungen wiedergeben. Alle mietspiegelrelevanten Wohnungen und deren Mietpreise zu erfassen ist aus Kostengründen nicht möglich. Deshalb wird aus der Grundgesamtheit aller Wohnungen eine Stichprobe gezogen, deren Bewohner Angaben zu mietspiegelrelevanten Fragen machen sollen.

Die **Grundgesamtheit** für die Mietspiegelerhebung bilden alle mietspiegelrelevanten Wohnungen. Zur Mietspiegelrelevanz von Wohnungen werden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nähere Ausführungen gemacht. Ein Mietspiegel gilt demnach *nicht* für:

- Wohnungen, die vom Eigentümer selbst (also keinem Mieter) bewohnt werden,
- Preisgebundene Wohnungen, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss),
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“ oder soziale Wohngruppe),

Diese Mietverhältnisse werden *per Gesetz* von der Grundgesamtheit ausgeschlossen, da sie nicht als typische Mietverhältnisse gelten.

Aufgrund von **Plausibilitäts- und erhebungstechnischen Überlegungen** wurden einvernehmlich einzelne Sonderfälle von Wohnungen bzw. Wohnverhältnissen zusätzlich ausgeklammert. Dabei handelt es sich um:

- Wohnraum der mietfrei oder verbilligt überlassen wird, ohne dass die Höhe des Preisnachlasses bekannt ist (z.B. Dienst- oder Werkswohnungen, Wohnung gehört Verwandten),
- Wohnungen, die nur zu vorübergehendem Gebrauch (maximal zwei Monate, z.B. Ferienwohnung) vermietet werden.

3.2 Stichprobenziehung

Trotz der genauen Abgrenzung der Grundgesamtheit stellt sich in der Praxis das Problem, eine geeignete **Auswahlgrundlage für die Stichprobe** zu erhalten, die eine statistisch einwandfreie Stichprobenziehung erlaubt.

Jede der beteiligten Kommunen stellte eine Adressliste aller volljährigen Einwohner über das Einwohnermelderegister für die Stichprobenziehung bereit. Anschließend wurden die Adressen soweit möglich so reduziert, dass pro Haushalt nur mehr eine Person in der Auswahlgrundlage vorhanden war. Weiterhin wurden - soweit möglich - Personen, welche in ihrem Eigentum (Erstwohnsitz) wohnen, aus der Grundgesamtheit entfernt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten. Jeder verbliebenen Adresse in der Auswahlgrundlage wurde

mittels eines mathematischen Zufallsverfahrens eine Zahl zugeteilt. Anschließend wurde die erforderliche Anzahl der Haushalte per Zufallsstichprobe gezogen.

Der Bruttostichprobenumfang innerhalb der Kommunen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Kommunen

Kommune	Bruttostichprobe
Missen-Wilhams	1.000
Oberstdorf	3.000
Oy-Mittelberg	2.000
Rettenberg	2.000
Weitnau	2.000
Wertach	2.000
Summe	12.000

3.3 Datenerhebung

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren vorwiegend Mieterhaushalte. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Informationsbrief und einem darin enthaltenen Fragebogen von den jeweiligen Kommunen angeschrieben.

Die ausgewählten Bürgerinnen und Bürger konnten den ausgefüllten Fragebogen mit einem beigelegten Rückantwortkuvert kostenlos an die Verwaltungen der jeweiligen Kommune zurücksenden. Der Vorteil einer schriftlichen Erhebung gegenüber der mündlichen Befragung ist die hohe Flexibilität bezüglich des Ausfüllzeitraums. Denn der Bürger kann sich jeder Zeit mit dem Fragebogen in Papierform beschäftigen. Ein Nachteil ist, dass bei der Datenbereinigung und -aufbereitung eine höhere Anzahl an Datensätzen mit fehlenden oder nicht verwertbaren Angaben aussortiert werden muss. Deshalb muss bei der Stichprobenziehung auch ein höherer Bruttostichprobenumfang berücksichtigt werden.

Der Befragung lag ein Befragungskonzept mit zweiteiligem Aufbau zugrunde. Mittels sogenannter Filterfragen wurde zuerst die Mietspiegelrelevanz jedes ausgewählten Haushalts überprüft. Nur falls sich eine Wohnung als mietspiegelrelevant erwies, kam der Hauptfragebogen zum Einsatz. Der Hauptfragebogen enthielt Fragen zu folgenden Schwerpunkten:

- Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung
- Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung
- Modernisierungsmaßnahmen
- Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen
- Wohnlage und Umfeld
- Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis

Für Rückfragen während der Datenerhebungsphase stand allen Beteiligten die Projektleitung des EMA-Instituts und die Verwaltungen aller Kooperationspartner durchgehend zur Verfügung.

Leider gibt es bislang keine gesetzliche Verpflichtung zur Auskunftserteilung bei Mietspiegelerhebungen. Befragungsverweigerungen sind daher nicht außergewöhnlich und haben in jüngster Zeit bei freiwilligen Erhebungen zugenommen. Eine Auskunftspflicht auf kommunaler Ebene wurde nicht beschlossen. Dies wäre in zukünftigen Befragungen wünschenswert.

3.4 Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung

Tabelle 2: Wohnungskennzahlen lt. Zensus 2011

Kommune	Stichprobe	Rücklauf	Einwohner	Wohnungen	Eigentum	Miete	Sonstige	% Miete
Missen-Wilhams	1.000	44	1.373	707	344	241	122	34%
Oberstdorf	3.000	320	9.467	5.563	1.971	2.468	1.124	44%
Oy-Mittelberg	2.000	186	4.385	2.195	1.091	699	405	32%
Rettenberg	2.000	130	4.201	1.913	976	667	270	35%
Weitnau	2.000	154	5.019	2.231	1.201	809	221	36%
Wertach	2.000	121	2.440	1.215	530	425	260	35%
SUMME	12.000	955	26.885	13.824	6.113	5.309	2.402	38%

Die Gesamtanzahl der Antworten lag bei ca. 2.000 Datensätze, welche sowohl per Post als auch über das Onlineportal aufgenommen wurden. Diese Antworten wurden um fehlerhafte, sowie um die unter 3.1 erwähnten, nicht mietspiegelrelevanten Datensätze, bereinigt. Die jeweilige Anzahl an Häufigkeiten hinsichtlich ihrer Verwendbarkeit und Aufteilung innerhalb der Kommunen sind in den nachfolgenden Tabellen abgebildet.

Tabelle 3: Verteilung der Antworten auf die teilnehmenden Kommunen

Ort			
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Missen-Wilhams	44	4,6	4,6
Oberstdorf	320	33,5	38,1
Oy-Mittelberg	186	19,5	57,6
Rettenberg	130	13,6	71,2
Weitnau	154	16,1	87,3
Wertach	121	12,7	100,0
Gesamtsumme	955	100,0	

Tabelle 4: Verteilung der Antworten mit verwertbaren Angaben zur Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete auf die teilnehmenden Kommunen

Ort			
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Missen-Wilhams	35	4,5	4,5
Oberstdorf	258	33,2	37,8
Oy-Mittelberg	156	20,1	57,9
Rettenberg	109	14,0	71,9
Weitnau	120	15,5	87,4
Wertach	98	12,6	100,0
Gesamtsumme	776	100,0	

Tabelle 5: Verteilung der Antworten mit verwertbaren Angaben zur Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (mietspiegel-relevant) auf die teilnehmenden Kommunen

Ort			
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Missen-Wilhams	27	4,2	4,2
Oberstdorf	207	32,0	36,2
Oy-Mittelberg	131	20,2	56,4
Rettenberg	92	14,2	70,6
Weitnau	104	16,1	86,7
Wertach	86	13,3	100,0
Gesamtsumme	647	100,0	

Aufgrund von Häufigkeitsanalysen sowie örtlicher Vergleichbarkeit wurden für die Berechnung der Basisnettomiete (=Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baujahres) die Kommunen Weitnau und Missen-Wilhams sowie Oy-Mittelberg und Wertach zusammengefasst.

Tabelle 6: Verteilung der Antworten mit verwertbaren Angaben zur Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (mietspiegel-relevant) auf die teilnehmenden Kommunen

Orte_zusammengefasst			
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Weitnau und Missen-Wilhams	131	20,2	20,2
Oy-Mittelberg und Wertach	217	33,5	53,8
Rettenberg	92	14,2	68,0
Oberstdorf	207	32,0	100,0
Gesamtsumme	647	100,0	

3.5 Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen

Nach Eingang der Fragebögen beim EMA-Institut wurde deren Inhalt auf elektronische Datenträger übertragen. Mit Hilfe von mathematisch-statistischer Spezialsoftware konnte somit nach Abschluss der Datenkontrollmaßnahmen die statistische Analyse zur Erstellung des Mietspiegels vorgenommen werden.

Beim Eingang der Fragebögen wurde von den Mitarbeitern des EMA-Instituts eine Kontrolle der Fragebögen hinsichtlich Vollständigkeit und Ausfüllungssorgfalt durchgeführt. Einzelne unvollständig ausgefüllte Fragebögen wurden im Verlaufe der Auswertungsarbeiten durch telefonisches Nachfragen noch ergänzt.

Nach der Datenübertragung wurden die Daten mehrfach auf digitale Lesefehler oder Fehler beim Ausfüllen mit Hilfe von speziell hierfür entwickelten Prüfalgorithmen untersucht und gegebenenfalls korrigiert. Ein sehr einfaches Beispiel für einen derartigen Algorithmus sind s.g. Prüfsummen, welche z.B. die Angaben der Bruttomiete, der Nettomiete sowie der Nebenkosten entsprechend der Logik, dass die Nettomiete niedriger sein muss als die Bruttomiete, oder die Bruttomiete die Summe aus Nettomiete und Nebenkosten bilden kann, untersucht und einen Fehler bei Verletzung dieser Logik auswirft.

In einem weiteren Schritt wurden alle Fragebögen auf weitere inhaltliche Plausibilität untersucht. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: Wurde sowohl die Frage „kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden?“ als auch die Frage „Fußbodenheizung im Bad vorhanden?“ angekreuzt, lag eine nicht nachvollziehbare inhaltliche Plausibilität vor. Im Falle solcher Ungereimtheiten wurden Korrekturen vorgenommen, die entweder auf Nachfragen beim befragten Haushalt oder auf inhaltlichen Plausibilitäts- und Häufigkeitsüberlegungen beruhten.

3.6 Datenschutz

Durch Trennung der Adressangaben von den sonstigen Angaben zum Mietverhältnis wurde eine Anonymisierung aller Daten bei der Auswertung gewährleistet.

Das EMA-Institut erhielt von den beteiligten Kommunen einen mittels eines Passworts geschützten Datensatz. Nach erster Bereinigung von Adressen wurde aus dem Datensatz eine Stichprobe per Zufallsauswahl gezogen.

Sodann erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jedem Datensatz wurde eine Identifikationsnummer zugewiesen. Diese Identifikationsnummer dient nach Erhalt des ausgefüllten Fragebogens dazu, dass die darin enthaltenen Informationen ab dem Zeitpunkt der EDV-mäßigen Erfassung nur noch einer Nummer zugeordnet werden können. Ein wichtiger Punkt für die Gewährleistung der Pseudonymität der abgefragten Daten ist sodann, dass auf den Fragebögen keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur diese Identifikationsnummer vermerkt ist. Dies bedeutet insbesondere, dass an dieser Stelle zwischen Identifikationsnummer und Adresse der Befragten keinerlei Beziehung mehr gegeben ist. Nach der Übertragung des Fragebogeninhalts auf elektronische Datenträger sind die Datensätze bei der Auswertung nur noch mit ihrer Identifikationsnummer, ohne Name und ohne Adresse, enthalten. Alle weiteren Analysen finden ausschließlich mit diesen, nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Die verbleibenden Datensätze, in denen die so genannten Erhebungs- und Hilfsmerkmale enthalten sind, werden bis Abschluss des Projekts gesondert aufbewahrt und danach unwiderruflich gelöscht.

Die gesamte Vorgehensweise war mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und mit dem Auftraggeber über einen Vertrag zur Datenverarbeitung (Auftragsverarbeitungsvertrag) entsprechend der DSGVO geregelt.

4 Aufbereitung des Datenmaterials

Die Aufbereitung des Datenmaterials für die statistische Auswertung erfolgte unter den Aspekten Datenselektion, Einzeldatenanalyse, Umkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen.

4.1 Datenselektion

Bei den mietspiegelrelevanten Datensätzen fehlten bei einzelnen Wohnwertmerkmalen Angaben zu Details. Die verwendeten statistischen Auswertungsverfahren erlauben die Berücksichtigung von Erhebungseinheiten mit teilweise fehlenden Werten (s. g. „missing values“), so dass zumindest die vorhandene Information genutzt werden kann. Auf die betreffenden Datensätze musste also nicht verzichtet werden.

So verblieb es bei der Reduzierung um die in Abschnitt 3.4 dargestellten Datensätze. Für die Auswertung verblieben somit 647 Datensätze.

4.2 Einzeldatenanalyse und Datenumkodierung

Um einen Eindruck von der Bedeutung und Häufigkeit einzelner Wohnwertmerkmale zu bekommen, wurden Häufigkeitsanalysen vorgenommen. Kreuztabellen und Korrelationsanalysen gewährten Einblicke in die Zusammenhangsstruktur einzelner Merkmale. Dies ist insbesondere aufschlussreich hinsichtlich potenzieller Interaktionen einzelner Merkmale. Diese Voranalysen sind wichtig, um über eine Grundlage für die nachfolgende Merkmalsauswahl, Merkmalsumkodierungen und die Bildung komplexer Merkmalskombinationen zu verfügen.

Erfahrungen aus der Erstellung früherer Mietspiegel in anderen Städten und die vorangegangene Datenanalyse zeigen, dass die Bildung einzelner neuer mietspreisdeterminierender Merkmale aus dem Primärmerkmalsbestand von Vorteil ist. Dies hat verschiedene Gründe. Zum einen stehen einzelne Merkmale oft für einen wesentlich komplexeren Sachverhalt. Zum anderen wird durch die Verwendung solcher komplexer Mietspreisdeterminanten die Gefahr entschärft, dass nach Erscheinen des Mietspiegels durch den nachträglichen Einbau eines einzelnen Ausstattungsmerkmals der durchschnittliche Vergleichspreis einer Wohnung ungerechtfertigter Weise erhöht werden kann.

4.3 Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs

Bei der Aufstellung eines Mietspiegels ist es notwendig, einen einheitlichen Mietbegriff zugrunde zu legen, um eine Vergleichbarkeit der Mieten zu gewährleisten. In Mietverträgen werden aber verschiedene Mietbegriffe verwendet, die sich aus der unterschiedlichen Handhabung der Nebenkosten ergeben:

1. Die **Nettomiete**, auch Nettokalt- oder Grundmiete genannt, stellt den eigentlichen Preis für die Überlassung einer Wohnung dar und enthält keine Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV bzw. gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, die seit dem 01. Januar 2004 gilt.

2. Die **Bruttomiete**, auch als Bruttowarm-, Pauschal- oder Inklusivmiete bezeichnet, enthält neben dem Preis für die Wohnungsüberlassung sämtliche Betriebskosten, einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten.
3. Die **Bruttokaltmiete** unterscheidet sich von der Bruttomiete dadurch, dass die Heiz- und Warmwasserkosten nicht im Mietzins enthalten sind, wohl aber die übrigen Betriebskosten.
4. Eine **Teilinklusiv- oder Teilpauschalmiete** liegt vor, wenn ein Teil der Nebenkosten wie etwa einzelne Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen im Mietpreis enthalten ist, ein anderer Teil jedoch getrennt abgerechnet wird. Die Bruttokaltmiete stellt einen Spezialfall der Teilinklusivmiete dar.

Von den in § 2 Betriebskostenverordnung aufgezählten **Betriebskosten** können die umlagefähigen Kosten für den Mieter als Nebenkosten in Frage kommen. Je nach Art der Abrechnung werden Betriebskosten als umgelegt (einzeln abgerechnet) oder nicht umgelegt (undifferenziert in der Vertragsmiete enthalten) bezeichnet. Die folgende Abbildung veranschaulicht die einzelnen Mietzinsbegriffe und ihre Zusammenhänge.

Nettomietzins	Nicht umgelegte Betriebskosten	umgelegte Betriebskosten		Zuschlagszahlungen (z.B. für Garage)
		Allgemeine Betriebskosten	Heiz- und Warmwasserkosten	
Nettomiete				
→	Teilinklusivmiete			
	→	Bruttokaltmiete		
		→	Bruttomiete	
			→	Bruttomiete inkl. Zuschläge

Abbildung 1: Mietzinsbegriffe und ihre Bestandteile

In Mietspiegeln werden üblicherweise durchschnittliche Nettomietbeträge als ortsübliche Entgelte ausgewiesen. Dies erweist sich auch in diesem Fall aus mehreren Gründen als sinnvoll: Zum einen bildet die Nettomiete die Ausgangsbasis, um durch das Hinzuaddieren von Betriebskosten die individuelle Vertragsmiete berechnen zu können. Andererseits ist den meisten Miethaushalten, nämlich ca. 95 Prozent, die Höhe ihrer Nettomiete laut Mietspiegelerhebung bekannt.

Um bei der Auswertung aber nicht auf Fragebögen, in denen nur die monatliche Mietzahlung angegeben war, verzichten zu müssen, war eine Rückführung der monatlichen Mietzahlung auf die monatliche Nettomiete erforderlich. Dazu wurden im Fragebogen die folgenden mit dem Mietpreis zusammenhängenden Größen erfragt:

- Die gesamte monatliche Mietzahlung (einschließlich Nebenkosten, Zuschlägen)
- Die monatliche Nettomiete (ohne Zuschläge und Nebenkosten)
- Die Höhe des Betriebskostenabschlags
- Zuschläge
- Mietermäßigungen

Eine der beiden erstgenannten Positionen wurde immer beantwortet. Falls die Angabe der Nettomiete verfügbar war, so fand diese Verwendung. Sofern nur die gesamte monatliche Mietzahlung vorlag, musste mit Hilfe von Zusatzangaben auf die entsprechende Nettomiete umgerechnet werden. Für alle Fälle, in denen sowohl die gesamte monatliche Mietzahlung als auch die Nettomiete vorlagen, konnten die Differenzen berechnet werden. Im Rahmen einer Regressionsanalyse wurde diese Differenz mit Hilfe einer Vielzahl von erklärenden Merkmalen (Wohnfläche, Baujahr, Ausstattungsmerkmale, Aufzug, Heizungsart, Höhe der Nebenkosten usw.) beschrieben. Damit konnte dann auch in den Fällen mit fehlenden Angaben über die Nettomiete die geschätzte Differenz ermittelt und damit anhand von Durchschnittsangaben bei den Betriebskosten auf die unbekannte Nettomiete umgerechnet werden.

5 Statistische Analysen, Auswertung der Daten und Ergebnisse

5.1 Der Gesamtansatz und das gewählte Modell

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) definiert die ortsübliche Vergleichsmiete als „übliche Entgelte, die in einer Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten **sechs** Jahren vereinbart, oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 BGB). Damit werden durch den Gesetzgeber Festlegungen getroffen, die aber im Einzelfall noch viel Spielraum für weitere Präzisierungen lassen.

Wie bereits in Abschnitt 2.3 beschrieben, basiert der für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer zugrunde gelegte Begriff der Jahreskaltmiete (Jahresnettokaltmiete) auf der monatlichen Nettomiete (Nettokaltmiete). Wie auch für die oben genannte ortsübliche Vergleichsmiete wird auch für die Ermittlung der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete und der Hochrechnung auf die Jahreskaltmiete der Begriff der Ortsüblichkeit zugrunde gelegt. Lediglich der Zusatz „*in den letzten sechs Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind*“ wurde für die Ermittlung der Durchschnittswerte außer Acht gelassen. Dies wurde im Arbeitskreis einheitlich so festgelegt. Dies bedeutet, dass in der Grundgesamtheit für die Ermittlung der Jahresnettokaltmiete zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer alle repräsentativ statistisch erhobenen Mietverhältnisse herangezogen werden, also auch die, welche vor mehr als sechs Jahren vereinbart wurden. Dies hat in der Regel zur Folge, dass das Mietpreisniveau der Grundgesamtheit dann insgesamt etwas niedriger ausfällt, da ältere Mietverhältnisse vom Mietpreis meist niedriger sind als innerhalb von nur sechs Jahren verhandelte neue Mietverhältnisse.

Die beiden Schlüsselbegriffe stellen die „*Vergleichbarkeit des Wohnraums*“ und die „*Üblichkeit der Entgelte*“ dar. Die Aufgabe eines Mietspiegels besteht darin, für vergleichbare Wohnungen einen ortsüblichen Mietpreis in einem näher definierten Wohnungsmarkt auszuweisen. Bei der Mietspiegelerstellung hat man sowohl die Vergleichbarkeit des Wohnraums als auch die Üblichkeit der Entgelte nach anerkannten Grundsätzen der Statistik zu quantifizieren, im Rahmen vorgegebener äußerer Restriktionen. Dazu zählen z.B. finanzielle und zeitliche Ressourcen, die Datenlage, die fehlende gesetzliche Auskunftspflicht bei der Erhebung.

Bislang werden Mietspiegel überwiegend von einzelnen Gemeinden erstellt. Eine gemeinsame Mietspiegelerstellung durch *mehrere* Gemeinden bildet eher die Ausnahme, obwohl dies aus Kostenersparnisgründen sinnvoll ist. Seit der Mietrechtsreform können Mietspiegel auch, gesetzlich untermauert, für das Gebiet einer oder mehrerer Gemeinden erstellt werden (§ 558c Abs. 2 BGB). Es wird dazu folgendes Konzept verfolgt:

Es wird von der Arbeitshypothese ausgegangen, dass nahe beieinander situierte oder benachbarte Gemeinden nicht grundsätzlich unterschiedliche Mietwohnungsmärkte aufweisen. Dies hat sich auch bei den bisher vom EMA-Institut durchgeführten gemeinsamen Mietspiegelerstellungen für mehrere Kommunen bestätigt, z.B. im Bodenseekreis oder im Landkreis Ravensburg.

Die eingangs des Kapitels definierte Aufgabenstellung ist eine typische Fragestellung der Regressionsanalyse. Fundamental ist die Zugrundelegung einer sinnvollen Abhängigkeitsstruktur von Wohnwertmerkmalen mit dem Mietpreis. Dem gemeinsamen Mietspiegel liegt ein Regressionsmodell zugrunde,

das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht³. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und den davon ortsüblichen Abweichungen über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale. Dieser Regressionsansatz wird in seiner Grundkonzeption häufig verwendet, z.B. in Augsburg, Erding, Erlangen, Esslingen, Freiburg, Friedrichshafen, Fürth, Heidelberg, Konstanz, Landshut, Münster, Nürnberg, Regensburg, Trier, Ulm, Villingen-Schwenningen. Gemeinsame Mietspiegelerstellungen nach diesem Konzept wurden vom EMA-Institut bislang durchgeführt z.B. im Bodenseekreis, im Landkreis Ravensburg, in Landshut/Altdorf, in Lauf/Feucht, in Neumarkt/Altdorf, in Schwäbisch Gmünd/Lorch/Mutlangen/Waldstetten, in Backnang und Umgebung, sowie auch in Fellbach und Umgebung.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels waren im Rahmen der statistischen Auswertungen verschiedene Arbeitsschritte erforderlich:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für einzelne Wohnwertmerkmale
5. Ermittlung von Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

Die einzelnen Arbeitsschritte 3 bis 6 und deren Resultate sind nachfolgend im Arbeitsbericht dargestellt.

5.2 Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells

Seit Ende der 1980er Jahre wird für die Mietspiegelerstellung das multivariate statistische Verfahren der Regressionsanalyse angewendet, das als wissenschaftliches Berechnungsverfahren anerkannt ist. Vom damaligen Lehrstuhlinhaber für Ökonometrie, Prof. Dr. W. Oberhofer der Universität Regensburg und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen wurde speziell für die Mietspiegelerstellung die multiplikativ-lineare Regressionsvariante entwickelt.

Die gesuchte Variable im Regressionsansatz ist die „ortsübliche Vergleichsmiete“ in Form der Nettomiete. Der verwendete Modellansatz⁴ lautet:

$$NM \approx (a + f(WFL)) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n).$$

³ Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16 - 21, vgl. auch: Fahrmeir L. et al., Mietspiegel für München '99 - Statistik, Dokumentationen und Analysen, hrsg. von der Landeshauptstadt München Sozialreferat, S. 10

⁴ vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., (1993), „Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg“, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1/2/93, S. 16ff.

Die Schreibweise a_1x_1 ist eine Kurzschreibweise für $a_1 \cdot x_1$, also der Multiplikation des Koeffizienten a_1 (Zu/Abschlag) mit der Variable x_1 (Einflussfaktor bzw. Wohnwertmerkmal). Hier bezeichnet *NM* die Nettomiete, *WFL* die Wohnfläche, und x_1 bis x_n verschiedene weitere Wohnwertmerkmale. Die Größen (Koeffizienten) a, a_0, \dots, a_n stellen zu schätzende Parameter und die Terme $f(WFL)$ sowie $(a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$ noch näher zu spezifizierende Funktionen in Abhängigkeit der Variablen *WFL* und x_1, x_2, \dots, x_n dar.

Dieser Ansatz impliziert, dass die Nettomiete aus zwei Faktoren gebildet wird: Einem ersten Faktor, der nur von der Wohnfläche abhängig ist und einem zweiten Faktor, der den Einfluss des Baujahres zusammen mit dem Einfluss weiterer Merkmale erfasst. Die Wohnfläche liefert erfahrungsgemäß den größten Beitrag zur Erklärung der Nettomiete und interagiert sehr oft mit weiteren Variablen, die den Mietpreis bestimmen. In den nachfolgenden Modellübersichten sind die jeweiligen Bestimmtheitsmaße der Schätzungen der Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche einsehbar.

Tabelle 7: Modellübersicht^{c,d} der Schätzung der Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche für Weitnau und Missen-Wilhams

Modell	R	R-Quadrat ^b	Angepasstes R-Quadrat	Standardfehler der Schätzung
1	,978 ^a	,957	,957	1,49105

a. Prädiktoren: wfl3st, abst, wflst, wfl2st

b. Bei Regression durch den Ursprung (Modell ohne konstanten Term) misst R-Quadrat den Anteil der Variabilität der abhängigen Variablen am durch die Regression erklärten Ursprung. Dies ist NICHT mit R-Quadrat für Modelle vergleichbar, die einen konstanten Term enthalten.

c. Abhängige Variable: nmst

d. Lineare Regression durch den Ursprung

Tabelle 8: Modellübersicht der Schätzung der Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche für Oy-Mittelberg und Wertach

Modell	R	R-Quadrat	Angepasstes R-Quadrat	Standardfehler der Schätzung
1	0,982	,964	,964	1,30974

Tabelle 9: Modellübersicht der Schätzung der Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche für Rettenberg

Modell	R	R-Quadrat	Angepasstes R-Quadrat	Standardfehler der Schätzung
1	0,983	,967	,965	1,30889

Tabelle 10: Modellübersicht der Schätzung der Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche für Oberstdorf

Modell	R	R-Quadrat	Angepasstes R-Quadrat	Standardfehler der Schätzung
1	0,965	,931	,929	1,21423

Der erste Faktor bildet, zusammen mit dem später separat bestimmten Einfluss des Baujahres⁵, die Basis-Nettomiete, kurz die Basismiete. Die multiplikative Form des Ansatzes bedingt prozentuale Zu-

⁵ Der Einfluss des Baujahres auf den Nettomietpreis hat in den letzten Jahren abgenommen. Dies ist mit großer Wahrscheinlichkeit auf das steigende Spektrum an Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Modernisierungsmaßnahmen verzerren den Einfluss des Baujahres eines Gebäudes bzw. einer Wohnung. Deshalb wurde

oder Abschläge. Wenn z.B. x_1 für das Vorhandensein einer Einbauküche steht ($x_1=1$: Einbauküche vorhanden und $x_1=0$: keine Einbauküche vorhanden) und der zugehörige Koeffizient a_1 lautet 0,05, so bedeutet dies einen Zuschlag in Höhe von fünf Prozent für das Vorhandensein einer Einbauküche, bezogen auf die Basismiete für eine bestimmte Wohnfläche. So wird der Summand a_1x_1 aus oben genannter Gleichung gebildet. Alle anderen Summanden berechnen sich auf dieselbe Art und Weise. Der hier vorliegende Ansatz bedingt insbesondere Interaktionen zwischen der Größe Wohnfläche und allen weiteren Merkmalen (x_1, x_2, \dots, x_n), da letztere einen von der Basismiete abhängigen Beitrag zur Nettomiete liefern.

5.3 Auswahl der Variablen

Es besteht bei der Mietspiegelerstellung ein grundsätzlicher Unterschied zwischen Tabellenmethode und Regressionsmethode. Die Vorgabe für den Statistiker lautet in beiden Fällen: Für vergleichbare Wohnungen einen üblichen Mietpreis zu bestimmen. Die Konkretisierung der Vergleichbarkeit erfolgt beim Tabellenmietspiegel durch eine Auswahl geeigneter mietspreisbestimmender Merkmale, mit deren Hilfe Klassen oder Wohnungstypen gebildet werden. Wohnungen, die zu einer Klasse gehören, sind dann ex definitione vergleichbar. Es wird dann zu jedem Wohnungstyp ein durchschnittlicher Mietpreis berechnet, z.B. das arithmetische Mittel innerhalb der Klasse, und dies ist dann ex definitione der innerhalb der Klasse übliche Mietpreis.

Beim Regressionsmietspiegel werden keine Klassen gebildet. Im Prinzip wird davon ausgegangen, dass Wohnungen, die sich in nur einem Merkmalswert unterscheiden, auch nicht vergleichbar sind. Vielmehr wird zwischen Wohnungen mit Merkmalskombinationen, die nahe beieinanderliegen, ein stetiger Übergang des Mietpreises unterstellt. Im einfachsten Falle mit nur einer Variablen, z.B. der Wohnfläche, wird unterstellt, dass sich der Mietpreis bei einer Wohnfläche von 40 m² wenig unterscheidet von dem bei einer Wohnfläche von 41 m² und letztere wenig vom Mietpreis bei einer Wohnung mit 42 m². Die Kunst beim Regressionsmietspiegel besteht dann darin, den Übergang von einer Merkmalskombination zur nächsten zu modellieren. Im eben erwähnten Beispiel könnte man unterstellen, dass sich die Wohnfläche kontinuierlich von 40 m² über 41 m² bis 42 m² ändert und bei entsprechenden Mietpreisen der Übergang linear mit der Wohnfläche erfolgt.

Während beim Tabellenmietspiegel nur eine geringe Zahl von Merkmalen zur Klassenbildung herangezogen werden kann, weil bei einem begrenzten Stichprobenumfang die Anzahl der Klassen sehr beschränkt ist, stehen bei der Anwendung des Regressionsmietspiegels im Prinzip viel mehr Merkmale zur Verfügung.

Im vorliegenden Falle steht aufgrund des ausführlichen Fragebogens eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen zur Auswahl. Bezieht man alle vorhandenen Merkmale in die Auswertung ein, ergeben sich teilweise unsinnige Parameterwerte. In statistischer Sprechweise deutet sich hier das Identifikationsproblem an, das bei linearen Modellen auch als Fastkollinearität bezeichnet wird und Schätzungen mit einer großen Varianz zur Folge hat.

dieser Einfluss nicht in einer gesonderten Regressionsstufe untersucht. Trotzdem bildet er einen Teil der hier aufgeführten Basisnettomiete und wurde deshalb explizit bestimmt. Er taucht in der Gesamtregression als Variable „**bind**“ auf (siehe Abschnitt 5.5.2).

Empirische Untersuchungen zeigen, dass die kritische Anzahl zu berücksichtigender Merkmale (bei einem Stichprobenumfang von etwa 1.000 Wohnungen) bei rund 20 liegt. Damit stellt sich das Problem der Auswahl von geeigneten Merkmalen. Leider kann man sich hier nicht auf Erkenntnisse aus der Wohnungstheorie stützen. Die Lösung des Problems wird zur Aufgabe des Statistikers.

Die vorzunehmende statistische Analyse muss explorativen Charakter haben. Dies bedeutet, dass man anfangs eine Auswahl von geeignet erscheinenden Merkmalen verwendet und damit einen Mietspiegel erstellt. Dann werden die Ergebnisse hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Anpassungsgüte, richtiger Vorzeichen der Parameter und Signifikanz überprüft.

Merkmale mit Parametern, die nach aller Erfahrung ein falsches Vorzeichen aufweisen, werden ausgeschlossen. Ebenso werden Merkmale mit Parametern, die statistisch schlecht gesichert sind, nur begrenzt berücksichtigt. Dann wird der Auswahlprozess mit dem bereinigten Datensatz wiederholt usw.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass bei einem Mietspiegel der deskriptive Charakter eine große Rolle spielt. Es geht primär nicht darum, kausale Zusammenhänge zwischen mietpreisbestimmenden Merkmalen und Mietpreis zu finden, sondern zu gewährleisten, dass mit Hilfe der mietpreisbestimmenden Merkmale der Mietpreis gut getroffen wird. Natürlich ist ein Mietspiegel mit einem Merkmal, das nach kausaler Denkweise ein falsches Vorzeichen aufweist, schlecht zu vermitteln. Daher werden solche Merkmale aus der Analyse ausgeschlossen. Bei Parametern von Merkmalen, die statistisch schlecht gesichert sind, ist dieser Ausschluss nicht zwingend geboten. Vielmehr wird eher auf die Güte der Erklärung des Merkmals geachtet.

Bei diesem explorativen Prozess spielt also die Erklärungsgüte eine wichtige Rolle. Besonders günstig wäre es, wenn bestimmte Merkmale bei der Erklärungsgüte einen deutlichen Zuwachs brächten, andere hingegen keinen, und zwar unabhängig von den anderen mitbeteiligten Merkmalen. Leider tragen abgesehen von der Wohnfläche und dem Baujahr die einzelnen Merkmale relativ wenig zur Erhöhung der Erklärungsgüte bei. Es gibt auch den Fall, dass eher unbedeutende Merkmale mehr beitragen als für wichtiger erachtete Merkmale. Offensichtlich sind diese eher unbedeutenden Merkmale Indikatoren für komplexe Sachverhalte. Hier bietet sich an, für einzelne Bereiche komplexe Merkmalskombinationen zu bilden, d.h. die für einen Bereich relevanten Merkmale zu einem oder zwei Indikatoren zusammenzufassen und nur diese Indikatoren in die Regression einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird öfters Gebrauch gemacht.

5.4 Die methodische Vorgehensweise bei der Schätzung

Der zugrundeliegende Regressionsansatz

$$NM \approx (a + f(WFL)) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n).$$

ist seiner Struktur nach multiplikativ-additiv. Um die unbekannt Parameter schätzen zu können, wird eine zweistufige Schätzung durchgeführt, welche auf den einzelnen Stufen linearen Charakter hat. Damit können die numerische Stabilität und damit die Genauigkeit der Schätzungen besser kontrolliert werden. Bei den Variablen x_1 bis x_n handelt es sich sowohl um einfache als auch um komplexe Wohnwertmerkmale.

Stufe 1: Es wird zuerst die Nettomiete nur gegen die Wohnfläche regressiert (Regression 1):

$$\widehat{NM} \approx (a + f(WFL)).$$

Damit resultiert eine rudimentäre Schätzung der Nettomiete $\widehat{NM} \approx (a + f(WFL))$ nur in Abhängigkeit der Wohnfläche. Anschließend wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettomiete durch Division der tatsächlich gezahlten Nettomiete NM durch die anhand der Wohnungsgröße geschätzten Nettomiete \widehat{NM} herausgerechnet:

$$NMF = NM / \widehat{NM}$$

Man erhält die sogenannten Nettomietfaktoren NMF , die um den Wert 1 streuen.

Stufe 2: Auf der zweiten Stufe wird der Einfluss aller restlichen Merkmale auf den Mietpreis unabhängig von der Wohnfläche regressionsanalytisch ermittelt:

$$NMF \approx (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_n x_n).$$

Eine detaillierte Darstellung der Stufe 2 erfolgt in den nächsten Abschnitten. Bei der Durchführung der Schätzung ist darauf zu achten, dass a_0 den Wert 1 annimmt.

Es stellt sich die Frage, ob die Schätzergebnisse wesentlich anders ausfallen würden, falls mit einem nichtlinearen Verfahren simultan geschätzt würde. Die Schätzergebnisse sind erfahrungsgemäß sehr ähnlich, allerdings reagieren bei nichtlinearen Verfahren die Schätzergebnisse empfindlicher auf die Anzahl der berücksichtigten Merkmale. Es überrascht nicht, dass die Anpassungsgüte in der Stichprobe für beide Schätzverfahren trotzdem praktisch gleich ist. Man kann festhalten, dass bei dem stufenweisen Vorgehen die Identifikationsproblematik abgemildert wird. Dies liegt daran, dass der vorliegende Zuordnungskonflikt zu Gunsten von Merkmalen der jeweils vorhergehenden Stufe gelöst wird (hier im Falle des Einflusses der Wohnfläche, siehe Stufe 1).

5.5 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

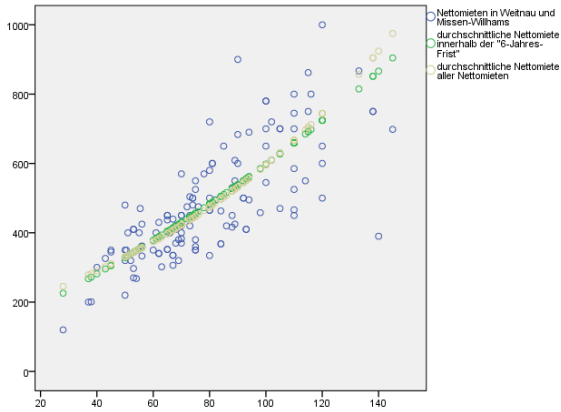
Neben der Wohnfläche ist das Baujahr des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, von großem Einfluss auf den Mietpreis. Dieser Tatsache wird Rechnung getragen, indem die Wohnfläche und das Baujahr die Grundlage für die Mietniveauermittlung in allen Kommunen bilden.

5.5.1 Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche

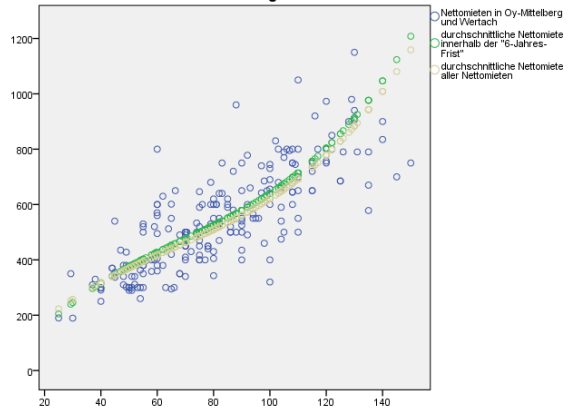
Die konkrete Spezifizierung des Zusammenhangs zwischen Nettomiete und Wohnfläche (Stufe 1) erfolgt im Rahmen einer explorativen Datenanalyse. Trägt man für alle mietspiegelrelevanten Wohnungen die Nettomiete gegen die Wohnfläche ab, so ergibt sich grafisch eine Punktwolke, aus der die Art des funktionalen Zusammenhangs nicht ersichtlich ist.

Mit Hilfe des Bestimmtheitsmaßes lässt sich eine stetige, möglichst optimal durch die Punktwolke der erhobenen Nettomieten laufende Regressionsfunktion legen. Anschließend können die Werte der Funktion für jede beliebige Wohnfläche zur Bestimmung einer durchschnittlichen Miete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche verwendet werden. Die nächste Abbildung zeigt diese Regressionsfunktionen für die beteiligten Kommunen im Untersuchungsgebiet. Es werden die Schätzungen der Nettomieten innerhalb der „6-Jahres-Frist“ (Berechnungsgrundlage der Mietspiegeldokumente), sowie die Schätzungen aller erhobenen Mieten (Berechnungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer) graphisch dargestellt, um direkt die Unterschiede zu verdeutlichen.

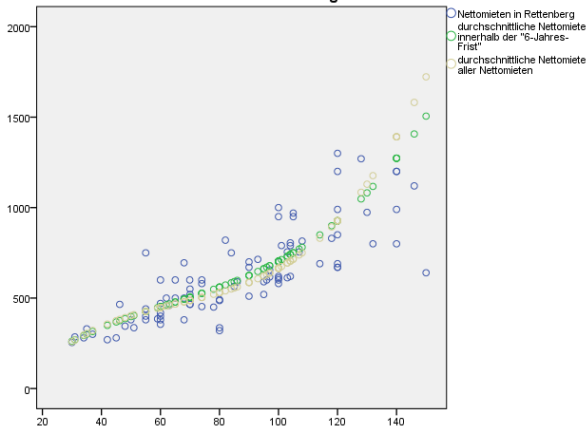
Vergleich Nettomieten innerhalb der "6-Jahres-Frist" mit allen Nettomieten in Weitnau und Missen-Willhams



Vergleich Nettomieten innerhalb der "6-Jahres-Frist" mit allen Nettomieten in Oy-Mittelberg und Wertach



Vergleich Nettomieten innerhalb der "6-Jahres-Frist" mit allen Nettomieten Rettenberg



Vergleich Nettomieten innerhalb der "6-Jahres-Frist" mit allen Nettomieten Oberstdorf

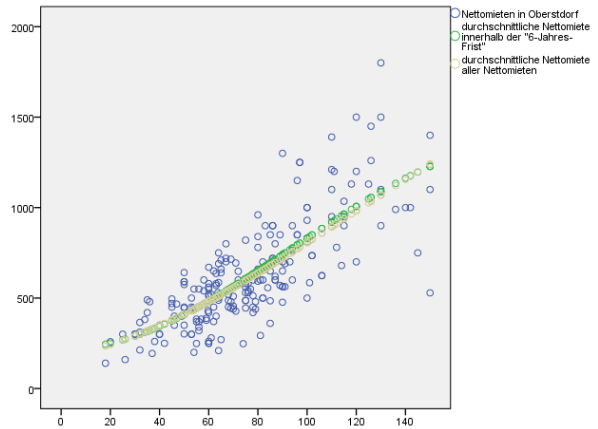
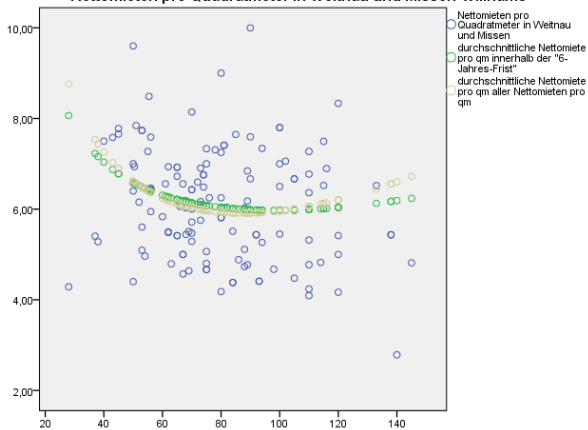
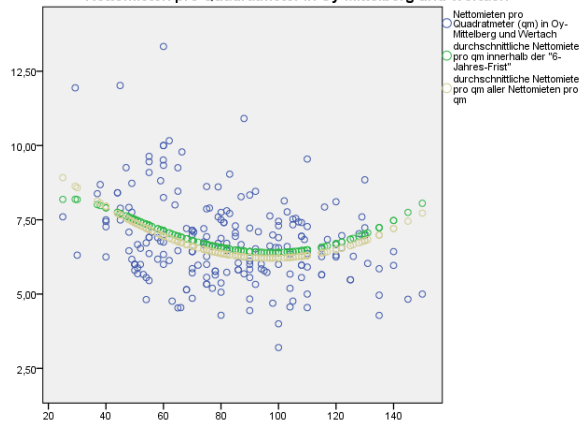


Abbildung 2: Regressionskurve durch alle tatsächlich erhobenen Nettomieten

Vergleich Nettomieten pro Quadratmeter innerhalb der "6-Jahres-Frist" mit allen Nettomieten pro Quadratmeter in Weitnau und Missen-Willhams



Vergleich Nettomieten pro Quadratmeter innerhalb der "6-Jahres-Frist" mit allen Nettomieten pro Quadratmeter in Oy-Mittelberg und Wertach



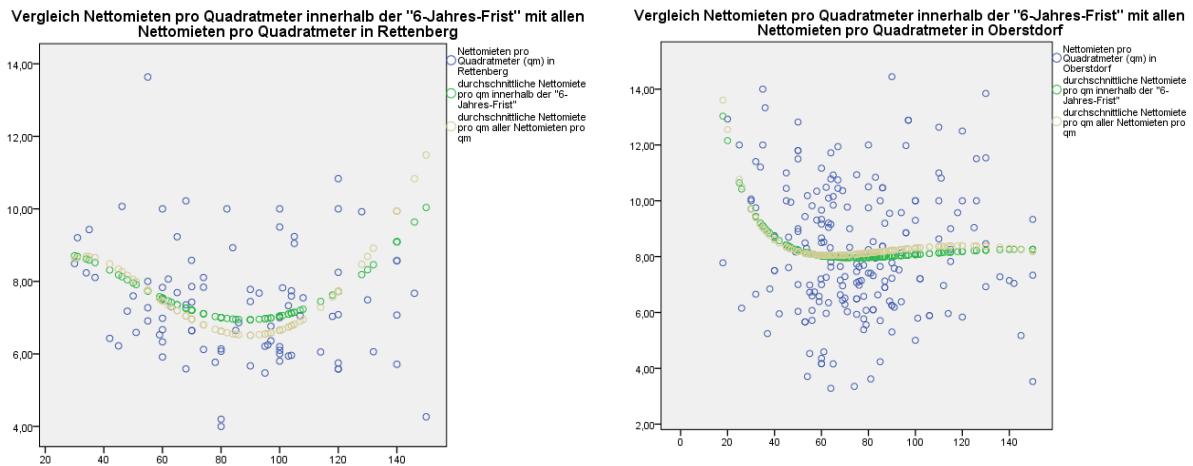


Abbildung 3: Regressionskurve durch alle Nettomieten pro Quadratmeter

Die Regression wird originär mit den Größen „Wohnfläche“ und „absolute monatliche Nettomiete“ durchgeführt. Im Mietspiegel werden dagegen die Ergebnisse in der üblichen Einheit Euro/m² ausgewiesen. Deshalb werden die Ergebnisse grafisch in Euro/m² veranschaulicht.

Die Verwendung einer Regressionsfunktion hat mehrere Vorteile:

- Durch die Verwendung dieser Funktion werden Sprünge, die zwischen den Mittelwerten benachbarter Wohnflächenklassen auftreten und u.a. auf Zufälligkeiten innerhalb der Stichprobe beruhen können, geglättet.
- Die Regressionsfunktion bildet die Basis für die nachfolgende mathematische Ermittlung der Zu- und Abschläge anhand weiterer Wohnwertmerkmale.
- Die Verwendung der Regressionsfunktion erleichtert die Fortschreibung des Mietspiegels in den nächsten Jahren, da damit die zeitliche Veränderung des Mietniveaus auf einfache Weise festgestellt werden kann und die Werte im Mietspiegel entsprechend angepasst werden können.

Die Miethöhen streuen innerhalb einzelner Wohnflächenklassen unterschiedlich und sind damit nicht homogen, sondern heterogen. Meist streut die Miethöhe bei kleineren Wohnungen weniger als bei Großen. Statistische Tests belegten die nicht gleichbleibende Streuung und damit eine nicht einheitliche Varianz. Bei der Bildung der Regressionsfunktionen wurde diesem Phänomen durch Anwendung einer gewichteten Schätzung (heteroskedastische Transformation, Varianzanpassung) bereinigt.

Es wird aus den Grafiken deutlich, dass das mittlere Mietniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche in den verschiedenen Kommunen mit ähnlicher Tendenz, aber nicht völlig gleich verläuft. Deshalb werden für alle Kommunen eigene Mietniveaus auf Basis der Wohnfläche ermittelt.

Für die Schätzung der Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche werden Polynome zwischen Grad eins und Grad drei verwendet. Dabei hängt die Wahl des gewählten polynomialen Ansatzes von der Komplexität der Streuung der Nettokaltmieten ab.

Die vier Regressionsfunktionen der Basistabellen für die Mietspiegel lauten:

Weitnau
und Missen-
Wilhams:

$$\widehat{NM}(wfl) \approx 99.901386 + 4.455729 \cdot wfl1 + 0.000052 \cdot wfl3$$

Oy-Mittel-
berg und
Wertach:

$$\widehat{NM}(wfl) \approx -73.575868 + 14.087984 \cdot wfl1 - 0.134610 \cdot wfl2 + 0.000651 \cdot wfl3$$

Rettenberg:

$$\widehat{NM}(wfl) \approx -95.154143 + 16.278570 \cdot wfl1 - 0.173882 \cdot wfl2 + 0.000910 \cdot wfl3.$$

Oberstdorf:

$$\widehat{NM}(wfl) \approx 175.703937 + 2.310317 \cdot wfl1 + 0.056328 \cdot wfl2 - 0.000163 \cdot wfl3$$

Die vier Regressionsfunktionen der Nettokaltmieten für die Mietspiegel lauten:

Weitnau
und Missen-
Wilhams:

$$\widehat{NM}(wfl) \approx 148.760804 + 3.362947 \cdot wfl1 + 0.000111 \cdot wfl3$$

Oy-Mittel-
berg und
Wertach:

$$\widehat{NM}(wfl) \approx -7.033146 + 11.545502 \cdot wfl1 - 0.107500 \cdot wfl2 + 0.000549 \cdot wfl3$$

Rettenberg:

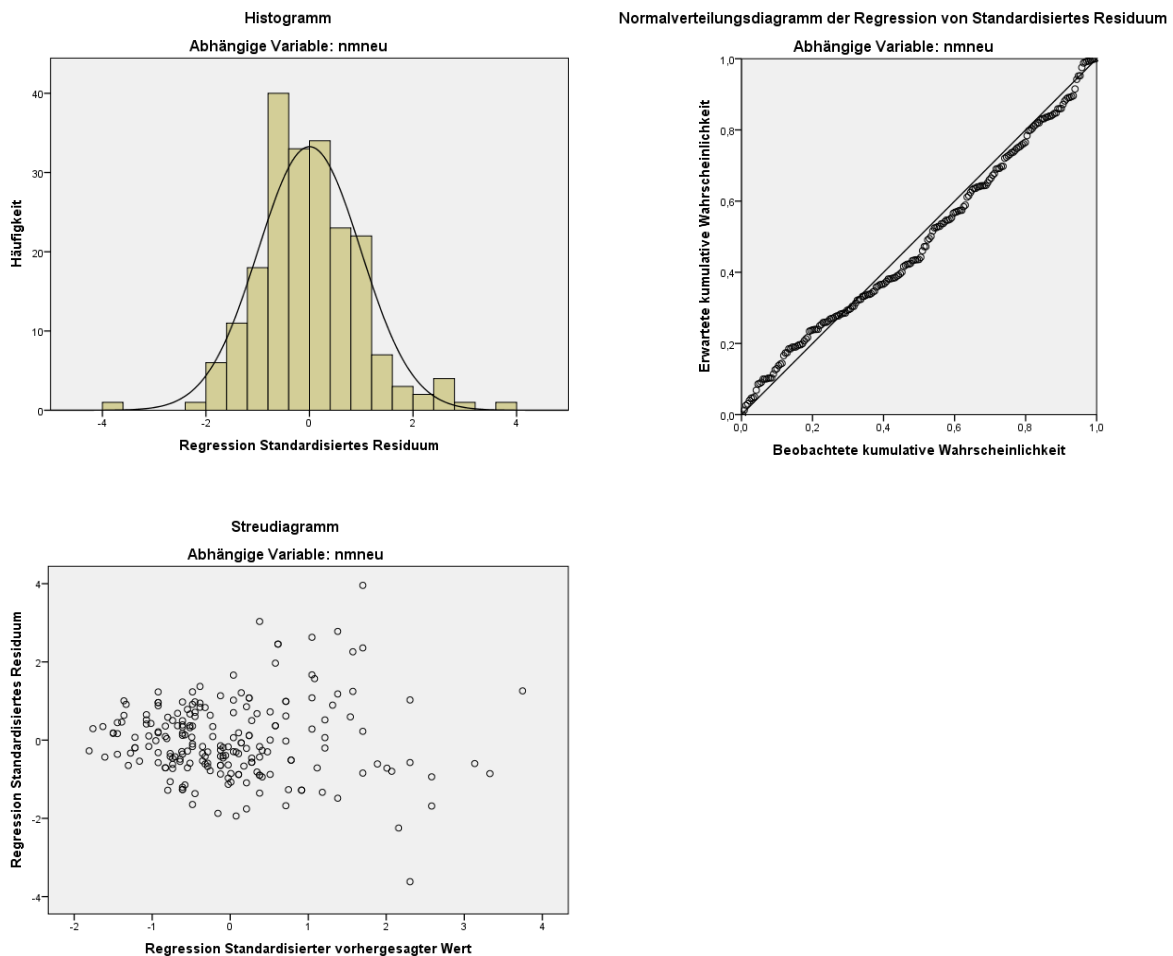
$$\widehat{NM}(wfl) \approx -234.692463 + 24.303119 \cdot wfl1 - 0.309164 \cdot wfl2 + 0.001561 \cdot wfl3$$

Oberstdorf:

$$\widehat{NM}(wfl) \approx 219.701395 - 0.252909 \cdot wfl1 + 0.09793 \cdot wfl2 - 0.000343 \cdot wfl3$$

Die Schätzergebnisse sind durch die folgenden Kennzahlen gerechtfertigt.

Tabelle 11: Validierung des Modells in der ersten Stufe exemplarisch für den Markt Oberstdorf



5.5.2 Ermittlung des Einflusses des Baualters

Wenn der erste Faktor des zugrundeliegenden Gesamtansatzes für alle Kommunen bestimmt ist, kann der Einfluss der Wohnfläche aus der Nettomiete herausgefiltert werden. Dies führt zu den erwähnten Nettomietfaktoren NMF, die auf der Stufe 2 zur Ermittlung des Einflusses weiterer Wohnwertmerkmale auf den Mietpreis verwendet werden. Nettomietfaktoren können über oder unter der Durchschnittsmiete für eine bestimmte Wohnfläche liegen. Der Grad der Abweichung lässt sich durch entsprechende Normierung in Prozent darstellen und hängt u.a. von verschiedenen Wohnwertfaktoren ab.

Das Baualter stellt nach der Wohnfläche einen weiteren wichtigen Einflussfaktor auf den Mietpreis dar. Dessen Bedeutung wird einerseits eingeschränkt, weil durch Modernisierungsmaßnahmen eine Aufweichung von konkreten Baualterskennzeichen erfolgt, andererseits dadurch wieder verstärkt, dass die Dauer des Mietverhältnisses indirekt eine Rolle spielt, die Wohndauer aber konkret nicht bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden darf. Beim Baujahr sind zwei Besonderheiten zu beachten. Erstens ist im Fragebogen teilweise nur eine Baualtersklasse von den Befragten angegeben und kein exaktes Baujahr und zweitens ist der Einfluss des Baualters auf den Mietpreis nicht durchgehend monoton steigend. Letzteres bedeutet, dass beispielsweise eine Wohnung, die vor dem zweiten Weltkrieg gebaut wurde, gegenüber einer Wohnung aus den Jahren vor 1900 ceteris paribus im Schnitt

einen niedrigeren Mietpreis pro m² aufweisen kann, obwohl die Bezugfertigkeit der Wohnung weniger weit zurückliegt.

Das Jahr der Errichtung des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet (Baujahr), konnte von den Befragten direkt im Fragebogen angegeben werden. Bei Unkenntnis des exakten Baujahres bestand die Möglichkeit, das Baujahr in vorgegebene, von der Arbeitsgruppe festgelegte Baujahresklassen einzuordnen. Anhand der vorhandenen Daten wurde eine Differenzierung in neun Baujahresklassen vorgenommen:

Tabelle 12: deskriptive Statistik der acht Baujahresklassen aller Kommunen

Baujahresklassen	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
bis 1918	37	5,7	5,7
1919 – 1948	46	7,1	12,8
1949 – 1974	181	28,0	40,8
1975 – 1984	109	16,8	57,7
1985 – 1995	134	20,7	78,4
1996 – 2005	77	11,9	90,3
2006 – 2013	28	4,3	94,6
2014 – 2017	24	3,7	98,3
2018 – 2020	11	1,7	100,0
Gesamtsumme	647	100,0	

Damit war jeder Wohnung ein konkretes Baujahr, kurz **bj**, zugeordnet. Um die Abhängigkeit des Mietpreises vom Baujahr exakt zu spezifizieren, kann ein Baujahrsindikator „**bind**“⁶ gebildet werden, der den nichtmonotonen Verlauf des Baujahreseinflusses auf den Mietpreis modelliert. Analog zu der Vorgehensweise bei der Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche auf den Mietpreis wurden dazu Baualtersklassen gebildet. Es resultiert ein Verlauf, der plausibel ist: Bis nach dem zweiten Weltkrieg nimmt die „*Bauqualität*“ einer Wohnung, die allein dem Baujahr zuzuschreiben ist, und damit der Mietpreis ab und danach kontinuierlich wieder zu. Mit Hilfe einer Regressionskurve kann der funktionale Verlauf dieser Zu- und Abschläge aufgrund des Baualters beschrieben werden. Diese Funktion wird ebenfalls durch ein kubisches Polynom beschrieben und ist gegeben durch

$$bind = 11.865583 - 0.010278 * bj1 + 0.000000001094 * bj3.$$

Durch diesen funktionalen Verlauf kann jeder Wohnung über das entsprechende Baujahr **bj** ein Wert des Baujahrsindikators „**bind**“ zugeordnet werden. Während Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr zwischen 1919 und 1978 unterhalb der durchschnittlichen Miete liegen, liegen jüngere Wohnungen sowie Altbauwohnungen preislich über dem Schnitt. Die Ergebnisse aus der Wohnflächen- und Baujahresregression ergeben zusammen die Tabelle I der Mietspiegel der beteiligten Kommunen.

⁶ Die Variable „**bind**“ nimmt in dem in Abschnitt 5.2 beschriebenen Regressionsansatz die Rolle eines der $x_i, i \in \{1, \dots, n\}$ ein.

Abweichung der erhobenen Nettomieten von der durchschnittlichen Nettomiete in % (Y-Achse) in Abhängigkeit des Baujahres (X-Achse)

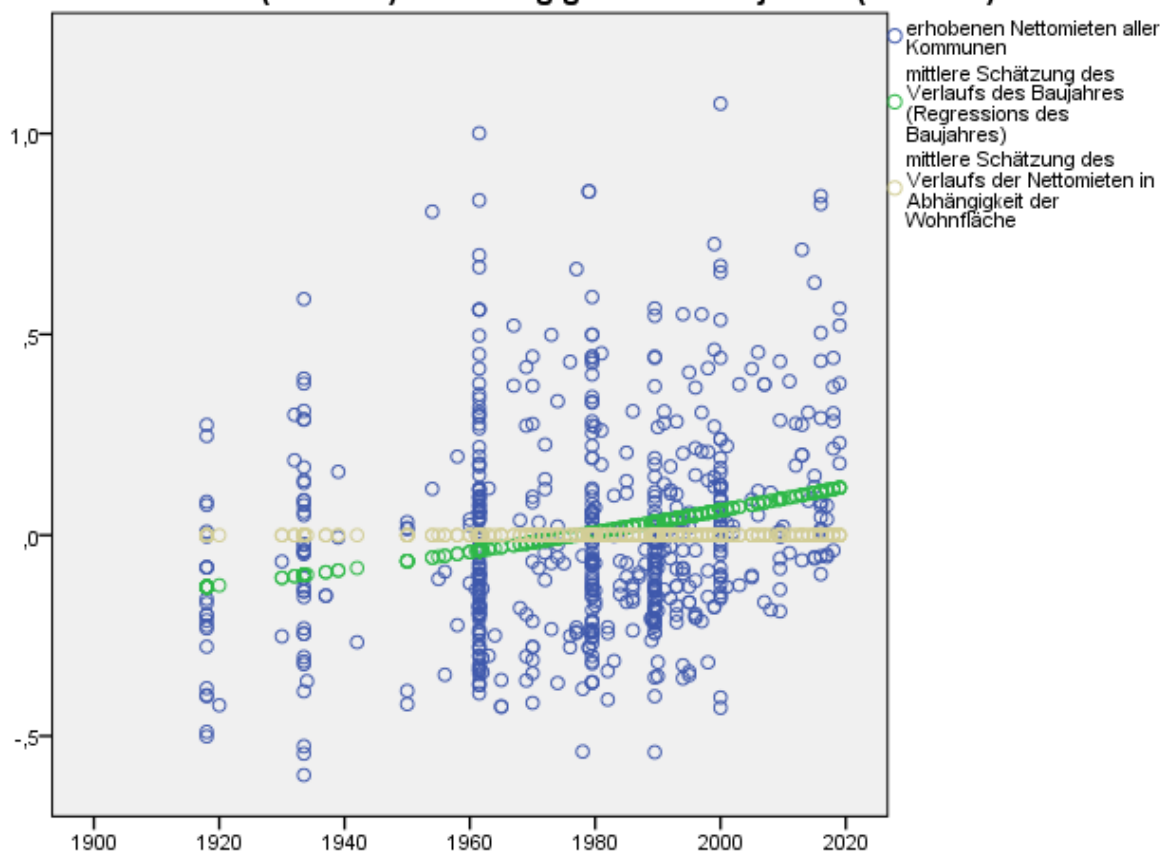


Abbildung 4: Regressionskurve durch alle tatsächlich erhobenen Baujahre

Über den ermittelten Baujahres-Indikator kann jeder Baualtersklasse ein konkreter Zu- oder Abschlag zugewiesen werden. Die mittleren Zu-/Abschläge für die einzelnen Baujahresklassen wurden in die Basismiettable des Mietspiegels eingearbeitet. Dieser Baujahres-Indikator wurde für alle Kommunen zusammen entwickelt und verwendet.

5.5.3 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus

Als Ergebnis dieser Berechnungen erhält man für jede der beteiligten Kommune im Mietspiegel die Basisnettomiettable in der üblichen Dimension Euro/m². In den nachfolgenden Tabellen sind die Basisnettomiettabellen der beteiligten Kommunen dargestellt und es spiegeln sich dabei auch die Mietniveaunterschiede zwischen den einzelnen Kommunen wider. Es wurden auf Wunsch des Arbeitskreises Mietspiegel die Baujahreseinflüsse nicht im Zu-/Abschlagsystem aufgeführt, sondern direkt in die Basistabelle mit aufgenommen. Des Weiteren wurden auf Wunsch Wohnflächenklassen gebildet, um die Basistabelle übersichtlicher zu gestalten. Die resultierenden Tabellen aus den Berechnungen für die Zweitwohnungssteuer werden aufgrund ihrer Größe im unter Abschnitt 8.1 aufgeführt und beinhalten eine Angabe auf Quadratmeterbasis.

Tabelle 13: Basis-Nettomiete von **Oberstdorf** einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2020
	Euro/m²								
35 - < 40	7,57	7,69	7,93	8,11	8,21	8,33	8,44	8,51	8,53
40 - < 50	7,14	7,25	7,48	7,64	7,74	7,85	7,95	8,02	8,04
50 - < 60	6,88	6,98	7,20	7,36	7,45	7,56	7,66	7,72	7,74
60 - < 70	6,80	6,90	7,12	7,28	7,37	7,48	7,58	7,64	7,66
70 - < 80	6,82	6,93	7,14	7,30	7,40	7,50	7,60	7,67	7,68
80 - < 90	6,90	7,00	7,22	7,38	7,48	7,58	7,68	7,75	7,76
90 - < 100	6,99	7,10	7,32	7,48	7,58	7,69	7,79	7,85	7,87
100 - < 110	7,09	7,20	7,42	7,59	7,69	7,79	7,90	7,96	7,98
110 - < 120	7,18	7,29	7,52	7,68	7,78	7,89	8,00	8,07	8,08
120 - < 130	7,26	7,37	7,60	7,77	7,87	7,98	8,08	8,15	8,17

Tabelle 14: Basis-Nettomiete von **Oy-Mittelberg und Wertach** einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2020
	Euro/m²								
35 - < 40	6,85	6,96	7,18	7,34	7,43	7,54	7,63	7,70	7,72
40 - < 50	6,61	6,71	6,92	7,08	7,17	7,27	7,37	7,43	7,45
50 - < 60	6,27	6,37	6,57	6,71	6,80	6,90	6,99	7,05	7,06
60 - < 70	5,96	6,06	6,25	6,38	6,47	6,56	6,64	6,70	6,72
70 - < 80	5,72	5,81	5,99	6,12	6,20	6,29	6,37	6,43	6,44
80 - < 90	5,56	5,64	5,82	5,95	6,03	6,11	6,19	6,25	6,26
90 - < 100	5,49	5,57	5,75	5,87	5,95	6,03	6,11	6,17	6,18
100 - < 110	5,51	5,60	5,77	5,90	5,98	6,06	6,14	6,19	6,21
110 - < 120	5,64	5,73	5,90	6,04	6,11	6,20	6,28	6,34	6,35
120 - < 130	5,87	5,96	6,14	6,28	6,36	6,45	6,54	6,59	6,61

Tabelle 15: Basis-Nettomiete von **Weitnau und Missen-Wilhams** einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2020
Wohnfläche in m ²	Euro/m ²								
35 - < 40	6,17	6,26	6,46	6,60	6,69	6,78	6,87	6,93	6,94
40 - < 50	5,81	5,90	6,09	6,22	6,30	6,39	6,48	6,53	6,55
50 - < 60	5,51	5,60	5,77	5,90	5,98	6,06	6,14	6,19	6,21
60 - < 70	5,33	5,41	5,58	5,70	5,77	5,86	5,93	5,98	6,00
70 - < 80	5,21	5,29	5,46	5,58	5,65	5,73	5,81	5,86	5,87
80 - < 90	5,15	5,23	5,39	5,51	5,58	5,66	5,74	5,79	5,80
90 - < 100	5,12	5,20	5,37	5,48	5,56	5,63	5,71	5,76	5,77
100 - < 110	5,13	5,21	5,37	5,49	5,56	5,64	5,71	5,76	5,77
110 - < 120	5,15	5,23	5,40	5,52	5,59	5,67	5,74	5,79	5,80
120 - < 130	5,20	5,28	5,45	5,57	5,64	5,72	5,79	5,84	5,86

Tabelle 16: Basis-Nettomiete von **Rettenberg** einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2020
Wohnfläche in m ²	Euro/m ²								
35 - < 40	7,12	7,23	7,45	7,62	7,72	7,83	7,93	8,00	8,01
40 - < 50	6,79	6,90	7,11	7,27	7,36	7,47	7,57	7,63	7,65
50 - < 60	6,51	6,61	6,81	6,96	7,05	7,15	7,25	7,31	7,33
60 - < 70	6,32	6,42	6,62	6,77	6,86	6,95	7,04	7,10	7,12
70 - < 80	6,21	6,30	6,50	6,65	6,73	6,83	6,92	6,98	6,99
80 - < 90	6,14	6,24	6,43	6,58	6,66	6,75	6,84	6,90	6,92
90 - < 100	6,12	6,21	6,40	6,55	6,63	6,72	6,81	6,87	6,89
100 - < 110	6,12	6,21	6,41	6,55	6,64	6,73	6,82	6,88	6,89
110 - < 120	6,15	6,25	6,44	6,58	6,67	6,76	6,85	6,91	6,93
120 - < 130	6,21	6,30	6,50	6,64	6,73	6,82	6,91	6,97	6,99

5.6 Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale

Neben Wohnfläche und Baujahr gibt es noch zahlreiche weitere mietpreisrelevante Merkmale. Die Auswahl dieser Merkmale erfolgt ebenfalls auf der zweiten Stufe des Regressionsverfahrens. Im Rahmen eines intensiven iterativen Auswertungsprozesses wurde eine auf inhaltlichen und statistischen Aspekten beruhende Merkmalauswahl getroffen. Bei der Auswahl kamen verschiedene Gesichtspunkte zum Tragen. Vorab konnte man schon bei der Erstellung des Fragebogens (und damit bei der Vorauswahl der Merkmale) auf Erfahrungen aus früheren Mietspiegelerstellungen in anderen Städten zurückgreifen. Ferner wurden Erkenntnisse über einzelne Merkmale aus den deskriptiven statistischen Analysen zur Merkmalsselektion verwendet (z.B. Häufigkeit des Auftretens). Zum Dritten wurden im Rahmen des beschriebenen explorativen und iterativen Auswertungsprozesses verschiedene

Merkmalskombinationen untersucht und verglichen. Ebenfalls untersucht wurden die wichtigsten Interaktionsmöglichkeiten von Variablen.

Bei dieser Analyse wurden die jeweiligen Ergebnisse auch hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Korrelation der Merkmale, Anpassungs- und Prognosegüte sowie statistischer Signifikanz der Merkmale kontrolliert.

Die unter diesen Vorgaben durchgeführte explorative Vorgehensweise führte zur Auswahl von mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmalen in Form einer Mischung aus komplexen und einfachen Wohnwertkombinationen. Die einzelnen Merkmale stellen eine Konkretisierung der im gemäß §558 Abs. 2 BGB genannten „Oberkriterien“ Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung dar. Das Ergebnis der Regression der zweiten Stufe ist im nächsten Abschnitt abgebildet.

5.6.1 Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse

Das Ergebnis der Regression der ersten Stufe wurde in Kapitel 5.2 beschrieben und erläutert.

Nachfolgend wird das Ergebnis der zweiten Stufe der Regression geliefert, welches anschließend erläutert wird, insbesondere bezüglich der Variablendeklaration und -benennung. Wie bereits in Kapitel 5.2 beschrieben, liegt der folgende Regressionsansatz

$$NM \approx (a + f(WFL)) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n) \quad (1)$$

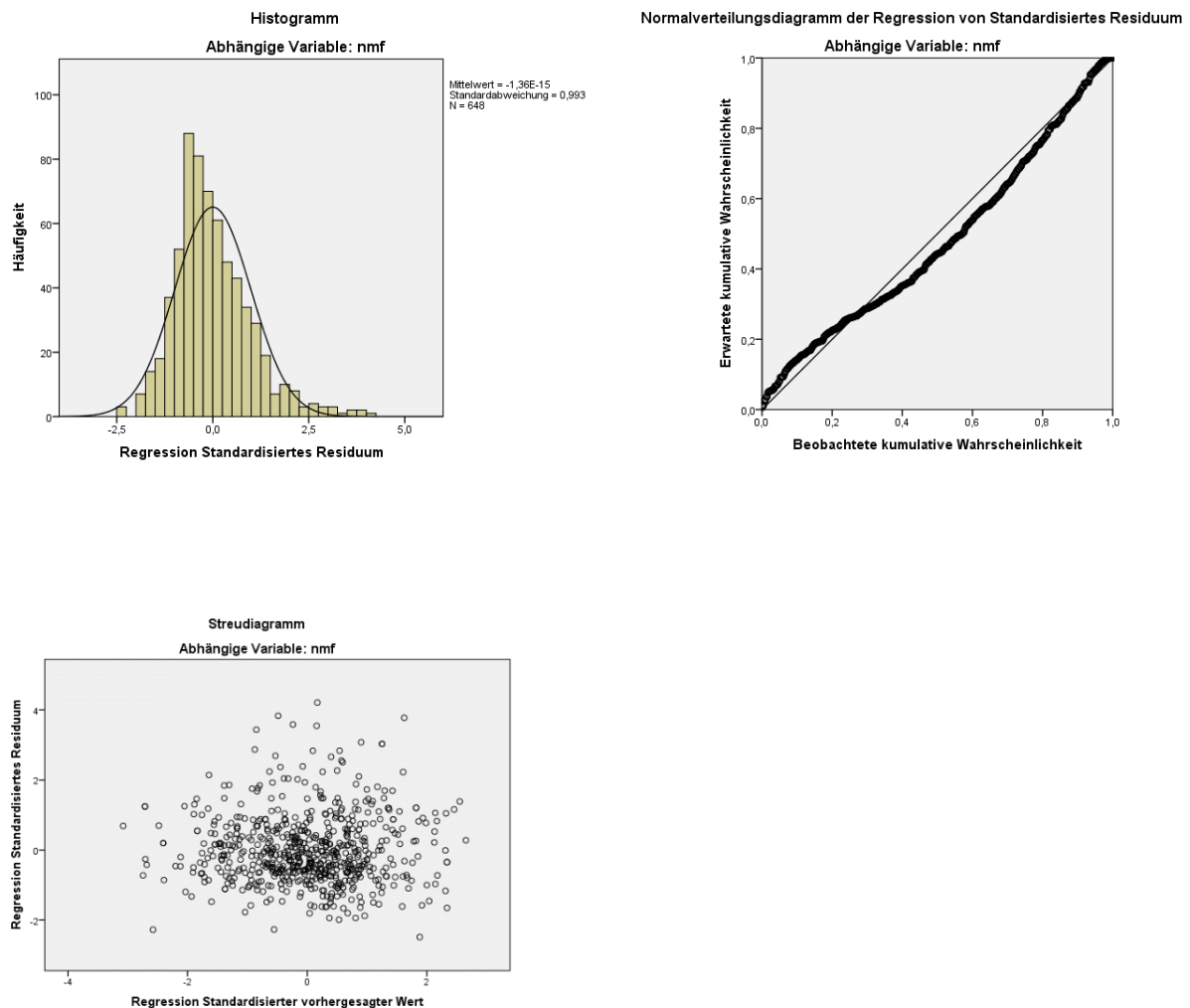
zugrunde. Anhand der folgenden Tabelle ist ersichtlich, wie die durch die Regression berechneten Werte in den zweiten Faktor der Gleichung (1) eingehen.

Tabelle 17: Ergebnis der Regressionsanalyse in der zweiten Stufe

Koeffizienten ^a						
Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	t	Sig.
		B	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	,998	,036		27,869	,000
	bind	,471	,161	,117	2,919	,004
	besond1rest	,052	,014	,134	3,631	,000
	besond0rest	-,023	,014	-,060	-1,616	,107
	bodengut	,058	,020	,108	2,900	,004
	modnein90	-,049	,023	-,076	-2,079	,038
	sanipos	,042	,014	,119	3,071	,002
	lageneg	-,030	,007	-,196	-4,560	,000
	kebkmfh	-,034	,019	-,066	-1,842	,066
	lageposrest	,018	,009	,086	1,986	,047

a. Abhängige Variable: nmf

Tabelle 18: Validierung des Modells in der zweiten Stufe



Die genannten Zu-/Abschläge wurden systematisch in drei Kategorien, Wohnungsausstattung- bzw. Beschaffenheit, Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnlage eingeordnet. Der Wert eines Regressionskoeffizienten B aus obiger Tabelle, welcher jedem der aufgeführten Variablen zugewiesen ist, repräsentiert den prozentualen Zu- bzw. Abschlag dieses Merkmals der in den Basis-Nettomiettabellen ausgewiesenen Preisangaben (€/m²) und muss mit dem Faktor 100 multipliziert werden. Zum Beispiel entspricht der Koeffizient B=0,01 dabei einem Wert von einem Prozent, ein Koeffizient von B=0,02 einem Wert von zwei Prozent usw.

5.6.2 Wohnungsausstattung- bzw. Beschaffenheit

Von den ca. 100 im Fragebogen abgefragten verschiedenen Wohnungsausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale erwiesen sich, neben dem Baujahr und der Wohnfläche, acht weitere Merkmale (Tabelle 2 des Mietspiegels) als ausreichend signifikant mietspreisbeeinflussend.

Wohnungsausstattungs- bzw. Beschaffenheitsmerkmale mit signifikantem **positivem Einfluss** auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter, kurz positiven Einfluss, waren (entsprechend der Angaben aus Tabelle 9):

- besond1rest
- bodengut
- sanipos
- lageposrest

Als Wohnungsausstattungs- bzw. Beschaffenheitskriterien mit signifikantem **negativem Einfluss** auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter, kurz negativen Einfluss, wurden ermittelt (entsprechend der Angaben aus Tabelle 9):

- besond0rest
- modnein90
- lageneg
- kebkmfh

Die jeweiligen binären Häufigkeitsverteilungen sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet. Der Wert „0“ bedeutet, das Merkmal ist **nicht** vorhanden und der Wert „1“ bedeutet, das Merkmal ist vorhanden.

Tabelle 19: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "besond1rest"

besond1rest:	komplexes Merkmal bestehend aus 1) Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse vorhanden 2) barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche 3) Aufzug im Gebäude 4) Mietvertrag schließt ausschließlich eigene Gartennutzung mit ein		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	67	10,4	10,4
1	424	65,5	75,9
2	128	19,8	95,7
3	26	4,0	99,7
4	2	,3	100,00
Gesamtsumme	647	100,0	

Tabelle 20: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "besond0rest"

besond0rest:	komplexes Merkmal bestehend aus 1) Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain 2) mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung 3) Erstinstallationsleitungen (z. B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente

0	456	70,5	70,5
1	141	21,8	92,3
2	38	5,9	98,1
3	12	1,9	100,0
Gesamtsumme	647	100,0	

Tabelle 21: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "**bodengut**"

bodengut:	gehobene Fußböden (z.B. Parkett-, Keramik-, Steinboden, Vinyl) vom Vermieter verbaut		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	400	61,8	61,8
1	247	38,2	100,0
Gesamtsumme	647	100,0	

Tabelle 22: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "**modnein90**"

modnein90:	die Wohnung bzw. das Gebäude mit Baujahr vor 1990 wurde seit 2005 nicht durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters modernisiert/saniert, welche zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten. (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	511	79,0	79,0
1	136	21,0	100,0
Gesamtsumme	647	100,0	

Tabelle 23: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "**sanipos**"

sanipos:	komplexes Merkmal bestehend aus: 1) Fußbodenheizung im Badezimmer vorhanden 2) Ventilator/Entlüftungsschacht im Badezimmer vorhanden 3) zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	323	49,9	49,9
1	230	35,5	85,5
2	87	13,4	98,9
3	7	1,1	100,0
Gesamtsumme	647	100,0	

Tabelle 24: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "lageneg"

lageneg:	komplexes Merkmal bestehend aus 1) Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) über 1.000 entfernt 2) Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z. B. Bekleidung, Drogeriewaren) über 1.000 entfernt 3) Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln über 1.000 entfernt 4) Kindergarten oder Grundschule über 1.000 entfernt 5) Medizinische Versorgungseinrichtung (z. B. Hausarzt, Apotheke) über 1.000 entfernt 6) Freizeiteinrichtungen (z. B. Kino, Theater, Schwimmbad) über 1.000 entfernt		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	160	24,7	24,7
1	156	24,1	48,8
2	88	13,6	62,4
3	82	12,7	75,1
4	103	15,9	91,0
5	58	9,0	100,0
Gesamtsumme	647	100,0	

Tabelle 25: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "kebkmfh"

kebkmfh:	keine Einbauküche mit mindestens 2 Elektroinbaugeräten (Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	343	53,0	53,0
1	304	47,0	100,0
Gesamtsumme	647	100,0	

Tabelle 26: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "lageposrest"

lageposrest:	komplexes Merkmal bestehend aus 1) Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) max. 500m fußläufig entfernt 2) Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z. B. Bekleidung, Drogeriewaren) max. 500m fußläufig entfernt 3) Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln max. 500m fußläufig entfernt 4) Kindergarten oder Grundschule max. 500m fußläufig entfernt 5) Medizinische Versorgungseinrichtung (z. B. Hausarzt, Apotheke) max. 500m fußläufig entfernt 6) Freizeiteinrichtungen (z. B. Kino, Theater, Schwimmbad) max. 500m fußläufig entfernt		
---------------------	---	--	--

	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	169	26,1	26,1
1	205	31,7	57,8
2	147	22,7	80,5
3	81	12,5	93,0
4	35	5,4	98,5
5	10	1,5	100,0
Gesamtsumme	647	100,0	

Im Mietspiegel sind die Zu- bzw. Abschläge dieser Merkmale wie folgt beschrieben und ausgewiesen.

Tabelle 27: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
keine Einbauküche mit mindestens 2 Elektroeinbaugeräten (Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.		3		
Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain		2		
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung		2		
Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		2		
keine Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden		2		
die Wohnung bzw. das Gebäude mit Baujahr vor 1990 wurde seit 2005 nicht durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters modernisiert/saniert, welche zu einer wesentlichen Gebrauchswert-erhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten. (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)		5		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
gehobene Fußböden (z.B. Parkett-, Keramik-, Steinboden, Vinyl) vom Vermieter verbaut	6			
Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse vorhanden	5			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	5			
Aufzug im Gebäude	5			
Mietvertrag schließt ausschließlich eigene Gartennutzung mit ein	5			
Fußbodenheizung im Badezimmer	4			
Ventilator/Entlüftungsschacht im Badezimmer	4			
zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden	4			

Wohnlagekriterien				
Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) max. 500m fußläufig entfernt	2			
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren) max. 500m fußläufig entfernt	2			
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln max. 500m fußläufig entfernt	2			
Kindergarten oder Grundschule max. 500m fußläufig entfernt	2			
Medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke) max. 500m fußläufig entfernt	2			
Freizeiteinrichtungen (z.B. Kino, Theater, Schwimmbad) max. 500m fußläufig entfernt	2			
Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) über 1.000m entfernt		3		
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren) über 1.000m entfernt		3		
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln über 1.000m entfernt		3		
Kindergarten oder Grundschule über 1.000m entfernt		3		
Medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke) über 1.000m entfernt		3		
Freizeiteinrichtungen (z.B. Kino, Theater, Schwimmbad) über 1.000m entfernt		3		
		Punktsumme der Zuschläge:		
		Punktsumme der Abschläge:		

5.7 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 28 wird aus den Ergebnissen der Basisnettomiettabellen der Kommunen (Tabelle 13, 14, 15 oder 16) und 27 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 28: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 13, 14, 15 oder 16	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baujahres in Euro/m ²			Ergebnis A
B	aus Tabelle 27	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	= Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- /Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B	= Ergebnis C
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C	= Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	= Ergebnis E

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete Ihrer Kommune in Tabelle 13, 14, 15 oder 16 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 28. Für die Berechnung der ortsüblichen monatlichen Nettokaltmiete zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer wählen Sie die jeweilige Basis-Nettomiete Ihrer Kommune in den Tabellen 30 bis 37 aus und übertragen diese in Tabelle 28.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 27 und übertragen Sie diese in Tabelle 28. 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.

5.8 Ermittlung von Spannbreiten

Mietspiegel sollen die örtlichen Wohnungsmarktstrukturen möglichst realitätsnah wiedergeben. Da die erhobenen Mieten auch innerhalb einer sehr genau definierten Wohnungsklasse streuen, wird zur Orientierung in vielen Mietspiegeln eine Spanne ausgewiesen, innerhalb der eine bestimmte Anzahl vergleichbarer Wohnungen liegen. Konventionell werden dafür sogenannte 2/3-Spannen verwendet,

die auch vom Bundesbauministerium angegeben werden⁷. Das bedeutet, dass jeweils unter und über der ermittelten mittleren durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ein Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse liegen sollen.

Dieser Spannenbildung entspricht die Berechnung eines 1- σ -Sicherheitsintervalls bei der hier gewählten regressionsanalytischen Vorgehensweise. Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergibt sich dabei eine durchschnittliche 2/3-Spanne in Höhe von ± 23 Prozent. Dies bedeutet mit anderen Worten: Bei Differenzierung nach verschiedenen Wohnwertmerkmalen (z.B. Wohnung mit 40 m² der Baujahresklasse 1949 bis 1974, gehobene Wohnungsausstattung, durchschnittliche Wohnlage, wenige Modernisierungen usw.) liegen zwei Drittel aller Wohnungen dieser bestimmten Wohnungskategorie innerhalb der genannten Spannbreite.

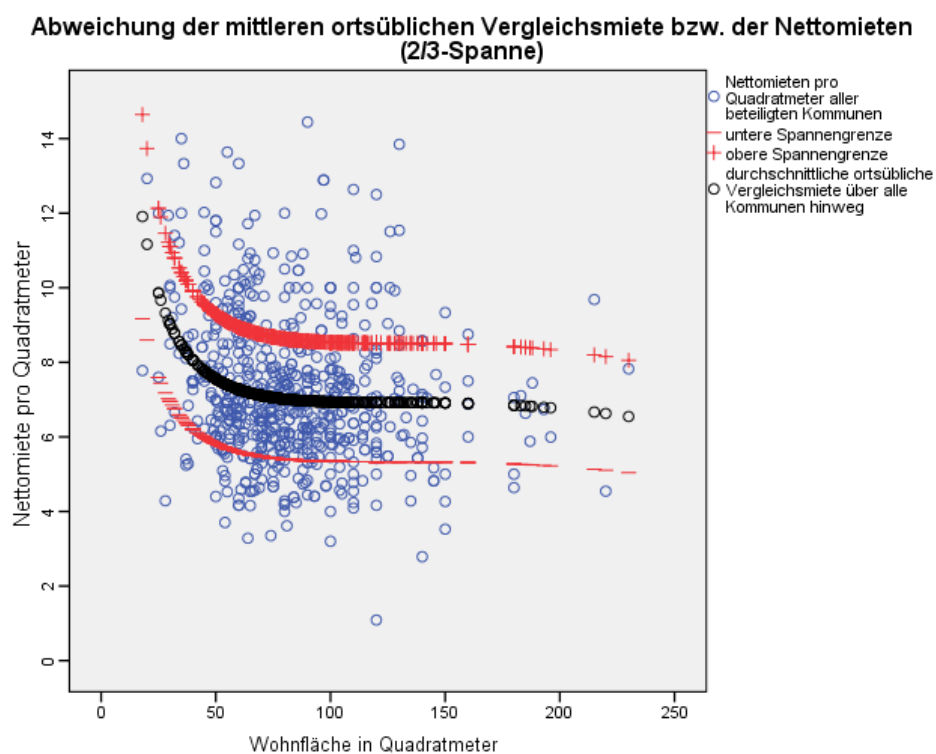


Abbildung 5 - Grafische Darstellung der 2/3-Spanne in den beteiligten Kommunen

Die Spannbreite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie goldene Wasserhähne) bedingt sind.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Spannbreite sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Es ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig

⁷ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, hrsg. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2002, S. 41

nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 des Mietspiegels jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

5.9 Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel

Im Zuge der Datenerhebung zu den Mietspiegeln wurden auch Merkmale abgefragt, deren Einfluss sich entweder als statistisch neutral herausstellten oder welche keinen sachlogischen oder signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Diese sind nachfolgend aufgelistet.

Tabelle 29: nicht signifikante Wohnwertmerkmale

Frage lt. Fragebogen	Antwortmöglichkeit lt. Fragebogen
Mit welcher Grundheizung hat der Vermieter die Wohnung überwiegend ausgestattet?	1.) zentrale Heizungsversorgung 2.) Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u. ä.)
Erfolgt die Warmwasserversorgung zentral für die Wohnung (als zentral zählen auch Durchlauferhitzer)?	1.) Ja. 2.) Nein.
Welche Eigenschaften weisen die Fenster auf?	1.) 3-Scheiben- oder hochwertige Wärme-/ Lärmschutzfenster 2.) 2-Scheiben-Isolierfenster (Standard, Verbundglas)
Fußbodenausstattung (im überwiegenden Teil der Wohnung, vom Vermieter gestellt)	1.) Standardfußböden (z.B. Linoleum, Laminat) 2.) einfache Fußböden (z.B. PVC, Teppich)
Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten liegen vor? (Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter gestellt sein)	1.) Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden 2.) weder Keller- noch Speicheranteil vorhanden 3.) Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...) 4.) Breitbandinternet (mind. 2 mb/sec) vorhanden
Welche der folgenden Beschreibungen trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu? Liegen diese in Richtung:	1.) Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen) 2.) Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen) 3.) verkehrsberuhigte Anliegerstraße, Tempo-30-Zone (niedriges Verkehrsaufkommen) 4.) Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)
Beurteilen Sie bitte die Art und Weise folgender äußerer Einflüsse auf die Wohnung: A: Lärmbelästigung durch Straßen- oder Bahnverkehr, Gaststättenlärm oder andere wesentliche Lärmquellen	1.) sehr gering 2.) mittel 3.) sehr hoch

6 Schlussbemerkung

Der vorliegende Bericht beschreibt die Methodik und die Ergebnisse der Berechnungen zur durchschnittlichen Nettokaltmiete als Berechnungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer sowie für die Mietspiegelerstellung für den Markt Oberstdorf in Kooperation mit den Gemeinden Missen-Wilhams, Oy-Mittelberg und Rettenberg sowie den Märkten Weitnau und Wertach im Jahr 2020. Die entstandenen Ergebnisse und Dokumente beruhen auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck dieser Untersuchungen durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Erstellung und der statistischen Methodik sollen die (statistischen) Anforderungen und damit die Wissenschaftlichkeit der Ergebnisse dargelegt werden.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der neutralen Ermittlung von Mietentgelten, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden. Er dient folglich sowohl einzelnen Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Marktübersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

7 Literatur

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln**, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 10-16

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg** in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16-21

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2010), **Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel**, in: BBSR-Online-Publikation 04/2010

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2014), **Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln**, 2. inhaltlich unveränderte Auflage, Bonn

Cromm J., Koch U. (2006), **Mietspiegel in Deutschland - Entwicklung der Mietpreispolitik, Einstellungen und Umsetzungen der Städte und Amtsgerichte unter besonderer Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegels - eine empirische Studie**, München/Mering

Fahrmeir L. et al. (1999), **Mietspiegel für München '99 - Statistik, Dokumentationen und Analysen**, hrsg. von der Landeshauptstadt München Sozialreferat, 1999

8 Anlagen

8.1 Tabellen Nettokaltmieten 2020 und 2018

Tabelle 30 - Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baualters in Oberstdorf zum 01.01.2018

	Baujahr								
	bis 1918	1919 1948	- 1949- 1974	1975- 1984	1985- 1995	1996- 2005	2006- 2013	2014- 2017	2018- 2020
Wohn- fläche in m ²	Euro/m ²								
35	7,39	7,50	7,74	7,91	8,01	8,13	8,23	8,30	8,32
36	7,31	7,42	7,65	7,82	7,92	8,04	8,14	8,21	8,23
37	7,23	7,34	7,57	7,74	7,84	7,95	8,06	8,13	8,14
38	7,16	7,27	7,50	7,67	7,77	7,88	7,98	8,05	8,07
39	7,10	7,21	7,44	7,60	7,70	7,81	7,91	7,98	8,00
40	7,04	7,15	7,38	7,54	7,64	7,75	7,85	7,91	7,93
41	6,99	7,10	7,32	7,48	7,58	7,69	7,79	7,86	7,87
42	6,94	7,05	7,27	7,43	7,53	7,64	7,74	7,80	7,82
43	6,90	7,01	7,23	7,39	7,48	7,59	7,69	7,75	7,77
44	6,86	6,97	7,19	7,34	7,44	7,54	7,64	7,71	7,73
45	6,83	6,93	7,15	7,31	7,40	7,51	7,60	7,67	7,69
46	6,79	6,90	7,11	7,27	7,37	7,47	7,57	7,63	7,65
47	6,76	6,87	7,08	7,24	7,33	7,44	7,54	7,60	7,62
48	6,74	6,84	7,06	7,21	7,31	7,41	7,51	7,57	7,59
49	6,71	6,82	7,03	7,19	7,28	7,38	7,48	7,54	7,56
50	6,69	6,80	7,01	7,16	7,26	7,36	7,46	7,52	7,54
51	6,67	6,78	6,99	7,14	7,24	7,34	7,44	7,50	7,52
52	6,66	6,76	6,97	7,13	7,22	7,32	7,42	7,48	7,50
53	6,64	6,75	6,96	7,11	7,20	7,31	7,40	7,46	7,48
54	6,63	6,73	6,94	7,10	7,19	7,29	7,39	7,45	7,47
55	6,62	6,72	6,93	7,09	7,18	7,28	7,38	7,44	7,45
56	6,61	6,71	6,92	7,08	7,17	7,27	7,36	7,43	7,44
57	6,60	6,70	6,91	7,07	7,16	7,26	7,36	7,42	7,43
58	6,60	6,70	6,91	7,06	7,15	7,25	7,35	7,41	7,43
59	6,59	6,69	6,90	7,06	7,15	7,25	7,34	7,41	7,42
60	6,59	6,69	6,90	7,05	7,14	7,24	7,34	7,40	7,42
61	6,58	6,69	6,89	7,05	7,14	7,24	7,34	7,40	7,41
62	6,58	6,68	6,89	7,05	7,14	7,24	7,33	7,40	7,41
63	6,58	6,68	6,89	7,04	7,14	7,24	7,33	7,39	7,41
64	6,58	6,68	6,89	7,04	7,14	7,24	7,33	7,39	7,41
65	6,58	6,68	6,89	7,05	7,14	7,24	7,33	7,39	7,41

66	6,58	6,68	6,89	7,05	7,14	7,24	7,33	7,40	7,41
67	6,59	6,69	6,90	7,05	7,14	7,24	7,34	7,40	7,41
68	6,59	6,69	6,90	7,05	7,14	7,24	7,34	7,40	7,42
69	6,59	6,69	6,90	7,06	7,15	7,25	7,34	7,41	7,42
70	6,60	6,70	6,91	7,06	7,15	7,25	7,35	7,41	7,43
71	6,60	6,70	6,91	7,06	7,16	7,26	7,35	7,42	7,43
72	6,60	6,71	6,92	7,07	7,16	7,26	7,36	7,42	7,44
73	6,61	6,71	6,92	7,08	7,17	7,27	7,36	7,43	7,44
74	6,62	6,72	6,93	7,08	7,17	7,27	7,37	7,43	7,45
75	6,62	6,72	6,93	7,09	7,18	7,28	7,38	7,44	7,46
76	6,63	6,73	6,94	7,09	7,19	7,29	7,38	7,45	7,46
77	6,63	6,74	6,95	7,10	7,19	7,29	7,39	7,45	7,47
78	6,64	6,74	6,95	7,11	7,20	7,30	7,40	7,46	7,48
79	6,65	6,75	6,96	7,12	7,21	7,31	7,41	7,47	7,48
80	6,65	6,76	6,97	7,12	7,22	7,32	7,41	7,48	7,49
81	6,66	6,76	6,98	7,13	7,22	7,33	7,42	7,48	7,50
82	6,67	6,77	6,98	7,14	7,23	7,33	7,43	7,49	7,51
83	6,68	6,78	6,99	7,15	7,24	7,34	7,44	7,50	7,52
84	6,68	6,79	7,00	7,15	7,25	7,35	7,45	7,51	7,53
85	6,69	6,79	7,01	7,16	7,26	7,36	7,45	7,52	7,53
86	6,70	6,80	7,02	7,17	7,26	7,37	7,46	7,53	7,54
87	6,71	6,81	7,02	7,18	7,27	7,37	7,47	7,54	7,55
88	6,71	6,82	7,03	7,19	7,28	7,38	7,48	7,54	7,56
89	6,72	6,82	7,04	7,20	7,29	7,39	7,49	7,55	7,57
90	6,73	6,83	7,05	7,20	7,30	7,40	7,50	7,56	7,58
91	6,74	6,84	7,05	7,21	7,30	7,41	7,51	7,57	7,59
92	6,74	6,85	7,06	7,22	7,31	7,42	7,51	7,58	7,59
93	6,75	6,85	7,07	7,23	7,32	7,42	7,52	7,59	7,60
94	6,76	6,86	7,08	7,23	7,33	7,43	7,53	7,59	7,61
95	6,76	6,87	7,08	7,24	7,34	7,44	7,54	7,60	7,62
96	6,77	6,88	7,09	7,25	7,34	7,45	7,54	7,61	7,62
97	6,78	6,88	7,10	7,26	7,35	7,45	7,55	7,62	7,63
98	6,78	6,89	7,11	7,26	7,36	7,46	7,56	7,62	7,64
99	6,79	6,90	7,11	7,27	7,36	7,47	7,57	7,63	7,65
100	6,80	6,90	7,12	7,28	7,37	7,47	7,57	7,64	7,65
101	6,80	6,91	7,12	7,28	7,38	7,48	7,58	7,64	7,66
102	6,81	6,91	7,13	7,29	7,38	7,49	7,59	7,65	7,67
103	6,81	6,92	7,14	7,29	7,39	7,49	7,59	7,66	7,67
104	6,82	6,92	7,14	7,30	7,39	7,50	7,60	7,66	7,68
105	6,82	6,93	7,15	7,31	7,40	7,50	7,60	7,67	7,68
106	6,83	6,93	7,15	7,31	7,41	7,51	7,61	7,67	7,69
107	6,83	6,94	7,16	7,32	7,41	7,51	7,61	7,68	7,69
108	6,84	6,94	7,16	7,32	7,41	7,52	7,62	7,68	7,70
109	6,84	6,95	7,17	7,32	7,42	7,52	7,62	7,69	7,70

110	6,85	6,95	7,17	7,33	7,42	7,53	7,63	7,69	7,71
111	6,85	6,95	7,17	7,33	7,43	7,53	7,63	7,70	7,71
112	6,85	6,96	7,18	7,34	7,43	7,53	7,63	7,70	7,72
113	6,86	6,96	7,18	7,34	7,43	7,54	7,64	7,70	7,72
114	6,86	6,96	7,18	7,34	7,44	7,54	7,64	7,70	7,72
115	6,86	6,97	7,18	7,34	7,44	7,54	7,64	7,71	7,72
116	6,86	6,97	7,19	7,34	7,44	7,54	7,64	7,71	7,73
117	6,86	6,97	7,19	7,35	7,44	7,55	7,65	7,71	7,73
118	6,86	6,97	7,19	7,35	7,44	7,55	7,65	7,71	7,73
119	6,87	6,97	7,19	7,35	7,44	7,55	7,65	7,71	7,73
120	6,87	6,97	7,19	7,35	7,44	7,55	7,65	7,71	7,73
121	6,87	6,97	7,19	7,35	7,44	7,55	7,65	7,71	7,73
122	6,87	6,97	7,19	7,35	7,44	7,55	7,65	7,71	7,73
123	6,86	6,97	7,19	7,35	7,44	7,55	7,65	7,71	7,73
124	6,86	6,97	7,19	7,35	7,44	7,55	7,65	7,71	7,73
125	6,86	6,97	7,19	7,35	7,44	7,55	7,65	7,71	7,73
126	6,86	6,97	7,18	7,34	7,44	7,54	7,64	7,71	7,72
127	6,86	6,96	7,18	7,34	7,44	7,54	7,64	7,71	7,72
128	6,86	6,96	7,18	7,34	7,43	7,54	7,64	7,70	7,72
129	6,85	6,96	7,18	7,34	7,43	7,54	7,64	7,70	7,72
130	6,85	6,96	7,17	7,33	7,43	7,53	7,63	7,70	7,71

Tabelle 31 - Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baualters in Oberstdorf zum 01.01.2020

	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949- 1974	1975- 1984	1985- 1995	1996- 2005	2006- 2013	2014- 2017	2018- 2020
Wohn- fläche in m ²	Euro/m ²								
35	7,74	7,86	8,11	8,29	8,40	8,51	8,63	8,70	8,72
36	7,66	7,77	8,02	8,20	8,30	8,42	8,53	8,60	8,62
37	7,58	7,69	7,93	8,11	8,22	8,33	8,44	8,51	8,53
38	7,51	7,62	7,86	8,03	8,14	8,25	8,36	8,43	8,45
39	7,44	7,55	7,79	7,96	8,07	8,18	8,29	8,36	8,38
40	7,38	7,49	7,73	7,90	8,00	8,11	8,22	8,29	8,31
41	7,32	7,44	7,67	7,84	7,94	8,05	8,16	8,23	8,25
42	7,27	7,39	7,62	7,79	7,89	8,00	8,10	8,17	8,19
43	7,23	7,34	7,57	7,74	7,84	7,95	8,05	8,12	8,14
44	7,19	7,30	7,53	7,69	7,79	7,90	8,01	8,08	8,09
45	7,15	7,26	7,49	7,65	7,75	7,86	7,97	8,03	8,05
46	7,12	7,23	7,45	7,62	7,72	7,83	7,93	8,00	8,01
47	7,09	7,20	7,42	7,59	7,68	7,79	7,90	7,96	7,98
48	7,06	7,17	7,39	7,56	7,65	7,76	7,86	7,93	7,95
49	7,03	7,14	7,37	7,53	7,63	7,74	7,84	7,90	7,92

50	7,01	7,12	7,34	7,51	7,60	7,71	7,81	7,88	7,90
51	6,99	7,10	7,32	7,49	7,58	7,69	7,79	7,86	7,87
52	6,98	7,08	7,30	7,47	7,56	7,67	7,77	7,84	7,85
53	6,96	7,07	7,29	7,45	7,55	7,65	7,75	7,82	7,84
54	6,95	7,05	7,27	7,44	7,53	7,64	7,74	7,81	7,82
55	6,94	7,04	7,26	7,42	7,52	7,63	7,73	7,79	7,81
56	6,93	7,03	7,25	7,41	7,51	7,62	7,72	7,78	7,80
57	6,92	7,02	7,24	7,40	7,50	7,61	7,71	7,77	7,79
58	6,91	7,02	7,24	7,40	7,49	7,60	7,70	7,76	7,78
59	6,91	7,01	7,23	7,39	7,49	7,59	7,69	7,76	7,77
60	6,90	7,01	7,23	7,39	7,48	7,59	7,69	7,75	7,77
61	6,90	7,00	7,22	7,38	7,48	7,58	7,68	7,75	7,77
62	6,90	7,00	7,22	7,38	7,48	7,58	7,68	7,75	7,76
63	6,89	7,00	7,22	7,38	7,48	7,58	7,68	7,75	7,76
64	6,89	7,00	7,22	7,38	7,48	7,58	7,68	7,75	7,76
65	6,90	7,00	7,22	7,38	7,48	7,58	7,68	7,75	7,76
66	6,90	7,00	7,22	7,38	7,48	7,58	7,68	7,75	7,77
67	6,90	7,01	7,22	7,39	7,48	7,59	7,69	7,75	7,77
68	6,90	7,01	7,23	7,39	7,48	7,59	7,69	7,75	7,77
69	6,91	7,01	7,23	7,39	7,49	7,59	7,69	7,76	7,78
70	6,91	7,02	7,24	7,40	7,49	7,60	7,70	7,76	7,78
71	6,91	7,02	7,24	7,40	7,50	7,60	7,70	7,77	7,79
72	6,92	7,03	7,25	7,41	7,50	7,61	7,71	7,77	7,79
73	6,92	7,03	7,25	7,41	7,51	7,61	7,71	7,78	7,80
74	6,93	7,04	7,26	7,42	7,51	7,62	7,72	7,79	7,80
75	6,94	7,04	7,26	7,43	7,52	7,63	7,73	7,79	7,81
76	6,94	7,05	7,27	7,43	7,53	7,63	7,74	7,80	7,82
77	6,95	7,06	7,28	7,44	7,54	7,64	7,74	7,81	7,83
78	6,96	7,06	7,29	7,45	7,54	7,65	7,75	7,82	7,83
79	6,96	7,07	7,29	7,45	7,55	7,66	7,76	7,82	7,84
80	6,97	7,08	7,30	7,46	7,56	7,67	7,77	7,83	7,85
81	6,98	7,09	7,31	7,47	7,57	7,67	7,78	7,84	7,86
82	6,99	7,09	7,32	7,48	7,58	7,68	7,78	7,85	7,87
83	6,99	7,10	7,32	7,49	7,58	7,69	7,79	7,86	7,88
84	7,00	7,11	7,33	7,50	7,59	7,70	7,80	7,87	7,88
85	7,01	7,12	7,34	7,50	7,60	7,71	7,81	7,88	7,89
86	7,02	7,13	7,35	7,51	7,61	7,72	7,82	7,89	7,90
87	7,03	7,13	7,36	7,52	7,62	7,73	7,83	7,89	7,91
88	7,03	7,14	7,37	7,53	7,63	7,73	7,84	7,90	7,92
89	7,04	7,15	7,37	7,54	7,64	7,74	7,85	7,91	7,93
90	7,05	7,16	7,38	7,55	7,64	7,75	7,85	7,92	7,94
91	7,06	7,17	7,39	7,55	7,65	7,76	7,86	7,93	7,95
92	7,07	7,17	7,40	7,56	7,66	7,77	7,87	7,94	7,96
93	7,07	7,18	7,41	7,57	7,67	7,78	7,88	7,95	7,96

94	7,08	7,19	7,41	7,58	7,68	7,79	7,89	7,96	7,97
95	7,09	7,20	7,42	7,59	7,68	7,79	7,90	7,96	7,98
96	7,09	7,20	7,43	7,59	7,69	7,80	7,90	7,97	7,99
97	7,10	7,21	7,44	7,60	7,70	7,81	7,91	7,98	8,00
98	7,11	7,22	7,44	7,61	7,71	7,82	7,92	7,99	8,00
99	7,11	7,22	7,45	7,62	7,71	7,82	7,93	7,99	8,01
100	7,12	7,23	7,46	7,62	7,72	7,83	7,93	8,00	8,02
101	7,13	7,24	7,46	7,63	7,73	7,84	7,94	8,01	8,03
102	7,13	7,24	7,47	7,64	7,73	7,84	7,95	8,02	8,03
103	7,14	7,25	7,48	7,64	7,74	7,85	7,95	8,02	8,04
104	7,14	7,25	7,48	7,65	7,75	7,86	7,96	8,03	8,04
105	7,15	7,26	7,49	7,65	7,75	7,86	7,97	8,03	8,05
106	7,16	7,27	7,49	7,66	7,76	7,87	7,97	8,04	8,06
107	7,16	7,27	7,50	7,66	7,76	7,87	7,98	8,04	8,06
108	7,16	7,27	7,50	7,67	7,77	7,88	7,98	8,05	8,07
109	7,17	7,28	7,51	7,67	7,77	7,88	7,99	8,05	8,07
110	7,17	7,28	7,51	7,68	7,78	7,89	7,99	8,06	8,08
111	7,18	7,29	7,51	7,68	7,78	7,89	7,99	8,06	8,08
112	7,18	7,29	7,52	7,68	7,78	7,89	8,00	8,07	8,08
113	7,18	7,29	7,52	7,69	7,79	7,90	8,00	8,07	8,09
114	7,18	7,29	7,52	7,69	7,79	7,90	8,00	8,07	8,09
115	7,19	7,30	7,53	7,69	7,79	7,90	8,01	8,07	8,09
116	7,19	7,30	7,53	7,70	7,79	7,90	8,01	8,08	8,09
117	7,19	7,30	7,53	7,70	7,80	7,91	8,01	8,08	8,10
118	7,19	7,30	7,53	7,70	7,80	7,91	8,01	8,08	8,10
119	7,19	7,30	7,53	7,70	7,80	7,91	8,01	8,08	8,10
120	7,19	7,30	7,53	7,70	7,80	7,91	8,01	8,08	8,10
121	7,19	7,30	7,53	7,70	7,80	7,91	8,01	8,08	8,10
122	7,19	7,30	7,53	7,70	7,80	7,91	8,01	8,08	8,10
123	7,19	7,30	7,53	7,70	7,80	7,91	8,01	8,08	8,10
124	7,19	7,30	7,53	7,70	7,80	7,91	8,01	8,08	8,10
125	7,19	7,30	7,53	7,70	7,80	7,91	8,01	8,08	8,10
126	7,19	7,30	7,53	7,69	7,79	7,90	8,01	8,08	8,09
127	7,19	7,30	7,52	7,69	7,79	7,90	8,01	8,07	8,09
128	7,18	7,29	7,52	7,69	7,79	7,90	8,00	8,07	8,09
129	7,18	7,29	7,52	7,69	7,79	7,89	8,00	8,07	8,08
130	7,18	7,29	7,52	7,68	7,78	7,89	8,00	8,06	8,08

Tabelle 32: Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baualters in Oy-Mittelberg und Wertach zum 01.01.2018

	Baujahr								
	bis 1918	1919- 1948	1949- 1974	1975- 1984	1985- 1995	1996- 2005	2006- 2013	2014- 2017	2018- 2020

Wohn- fläche in m ²	Euro/m ²								
35	6,75	6,86	7,07	7,23	7,32	7,43	7,53	7,59	7,61
36	6,70	6,81	7,02	7,18	7,27	7,37	7,47	7,53	7,55
37	6,65	6,75	6,97	7,12	7,21	7,31	7,41	7,47	7,49
38	6,60	6,70	6,91	7,07	7,16	7,26	7,36	7,42	7,43
39	6,55	6,65	6,86	7,01	7,10	7,21	7,30	7,36	7,38
40	6,50	6,60	6,81	6,96	7,05	7,15	7,25	7,31	7,32
41	6,46	6,55	6,76	6,91	7,00	7,10	7,19	7,25	7,27
42	6,41	6,51	6,71	6,86	6,95	7,05	7,14	7,20	7,22
43	6,36	6,46	6,66	6,81	6,90	7,00	7,09	7,15	7,16
44	6,32	6,41	6,61	6,76	6,85	6,94	7,04	7,10	7,11
45	6,27	6,37	6,57	6,71	6,80	6,90	6,99	7,05	7,06
46	6,23	6,32	6,52	6,66	6,75	6,85	6,94	7,00	7,01
47	6,18	6,28	6,47	6,62	6,70	6,80	6,89	6,95	6,96
48	6,14	6,23	6,43	6,57	6,66	6,75	6,84	6,90	6,91
49	6,10	6,19	6,39	6,53	6,61	6,71	6,79	6,85	6,87
50	6,06	6,15	6,34	6,48	6,57	6,66	6,75	6,81	6,82
51	6,02	6,11	6,30	6,44	6,52	6,62	6,70	6,76	6,77
52	5,98	6,07	6,26	6,40	6,48	6,57	6,66	6,72	6,73
53	5,94	6,03	6,22	6,36	6,44	6,53	6,62	6,67	6,69
54	5,90	5,99	6,18	6,32	6,40	6,49	6,57	6,63	6,64
55	5,86	5,95	6,14	6,28	6,36	6,45	6,53	6,59	6,60
56	5,83	5,92	6,10	6,24	6,32	6,41	6,49	6,55	6,56
57	5,79	5,88	6,07	6,20	6,28	6,37	6,45	6,51	6,52
58	5,76	5,85	6,03	6,16	6,24	6,33	6,41	6,47	6,48
59	5,72	5,81	5,99	6,13	6,21	6,29	6,38	6,43	6,44
60	5,69	5,78	5,96	6,09	6,17	6,26	6,34	6,39	6,41
61	5,66	5,75	5,93	6,06	6,14	6,22	6,30	6,36	6,37
62	5,63	5,71	5,89	6,02	6,10	6,19	6,27	6,32	6,34
63	5,60	5,68	5,86	5,99	6,07	6,15	6,24	6,29	6,30
64	5,57	5,65	5,83	5,96	6,04	6,12	6,20	6,26	6,27
65	5,54	5,62	5,80	5,93	6,01	6,09	6,17	6,22	6,24
66	5,51	5,60	5,77	5,90	5,98	6,06	6,14	6,19	6,21
67	5,48	5,57	5,74	5,87	5,95	6,03	6,11	6,16	6,18
68	5,46	5,54	5,72	5,84	5,92	6,00	6,08	6,13	6,15

69	5,43	5,52	5,69	5,82	5,89	5,97	6,05	6,10	6,12
70	5,41	5,49	5,66	5,79	5,86	5,95	6,03	6,08	6,09
71	5,39	5,47	5,64	5,76	5,84	5,92	6,00	6,05	6,06
72	5,36	5,45	5,62	5,74	5,81	5,90	5,97	6,03	6,04
73	5,34	5,42	5,59	5,72	5,79	5,87	5,95	6,00	6,01
74	5,32	5,40	5,57	5,69	5,77	5,85	5,93	5,98	5,99
75	5,30	5,38	5,55	5,67	5,75	5,83	5,90	5,96	5,97
76	5,28	5,36	5,53	5,65	5,73	5,81	5,88	5,93	5,95
77	5,26	5,34	5,51	5,63	5,71	5,79	5,86	5,91	5,93
78	5,25	5,33	5,49	5,61	5,69	5,77	5,84	5,89	5,91
79	5,23	5,31	5,48	5,60	5,67	5,75	5,83	5,88	5,89
80	5,21	5,29	5,46	5,58	5,65	5,73	5,81	5,86	5,87
81	5,20	5,28	5,44	5,56	5,64	5,72	5,79	5,84	5,85
82	5,18	5,26	5,43	5,55	5,62	5,70	5,78	5,83	5,84
83	5,17	5,25	5,42	5,54	5,61	5,69	5,76	5,81	5,82
84	5,16	5,24	5,40	5,52	5,59	5,67	5,75	5,80	5,81
85	5,15	5,23	5,39	5,51	5,58	5,66	5,74	5,78	5,80
86	5,14	5,22	5,38	5,50	5,57	5,65	5,72	5,77	5,79
87	5,13	5,21	5,37	5,49	5,56	5,64	5,71	5,76	5,77
88	5,12	5,20	5,36	5,48	5,55	5,63	5,70	5,75	5,76
89	5,11	5,19	5,35	5,47	5,54	5,62	5,70	5,74	5,76
90	5,11	5,18	5,35	5,46	5,54	5,61	5,69	5,74	5,75
91	5,10	5,18	5,34	5,46	5,53	5,61	5,68	5,73	5,74
92	5,09	5,17	5,33	5,45	5,52	5,60	5,68	5,72	5,74
93	5,09	5,17	5,33	5,45	5,52	5,60	5,67	5,72	5,73
94	5,09	5,17	5,33	5,45	5,52	5,59	5,67	5,72	5,73
95	5,08	5,16	5,32	5,44	5,51	5,59	5,66	5,71	5,72
96	5,08	5,16	5,32	5,44	5,51	5,59	5,66	5,71	5,72
97	5,08	5,16	5,32	5,44	5,51	5,59	5,66	5,71	5,72
98	5,08	5,16	5,32	5,44	5,51	5,59	5,66	5,71	5,72
99	5,08	5,16	5,32	5,44	5,51	5,59	5,66	5,71	5,72
100	5,09	5,16	5,33	5,44	5,51	5,59	5,67	5,71	5,73
101	5,09	5,17	5,33	5,45	5,52	5,60	5,67	5,72	5,73
102	5,09	5,17	5,33	5,45	5,52	5,60	5,67	5,72	5,73
103	5,10	5,18	5,34	5,46	5,53	5,60	5,68	5,73	5,74
104	5,10	5,18	5,34	5,46	5,53	5,61	5,68	5,73	5,75

105	5,11	5,19	5,35	5,47	5,54	5,62	5,69	5,74	5,75
106	5,12	5,19	5,36	5,48	5,55	5,63	5,70	5,75	5,76
107	5,12	5,20	5,37	5,49	5,56	5,63	5,71	5,76	5,77
108	5,13	5,21	5,38	5,50	5,57	5,65	5,72	5,77	5,78
109	5,14	5,22	5,39	5,51	5,58	5,66	5,73	5,78	5,79
110	5,15	5,23	5,40	5,52	5,59	5,67	5,74	5,79	5,80
111	5,17	5,25	5,41	5,53	5,60	5,68	5,76	5,80	5,82
112	5,18	5,26	5,42	5,54	5,62	5,69	5,77	5,82	5,83
113	5,19	5,27	5,44	5,56	5,63	5,71	5,79	5,83	5,85
114	5,21	5,29	5,45	5,57	5,65	5,73	5,80	5,85	5,86
115	5,22	5,30	5,47	5,59	5,66	5,74	5,82	5,87	5,88
116	5,24	5,32	5,49	5,61	5,68	5,76	5,84	5,89	5,90
117	5,26	5,34	5,50	5,63	5,70	5,78	5,86	5,91	5,92
118	5,27	5,35	5,52	5,65	5,72	5,80	5,88	5,93	5,94
119	5,29	5,37	5,54	5,67	5,74	5,82	5,90	5,95	5,96
120	5,31	5,39	5,56	5,69	5,76	5,84	5,92	5,97	5,98
121	5,33	5,42	5,58	5,71	5,78	5,86	5,94	5,99	6,01
122	5,35	5,44	5,61	5,73	5,81	5,89	5,97	6,02	6,03
123	5,38	5,46	5,63	5,76	5,83	5,91	5,99	6,04	6,05
124	5,40	5,48	5,66	5,78	5,86	5,94	6,02	6,07	6,08
125	5,42	5,51	5,68	5,81	5,88	5,97	6,04	6,10	6,11
126	5,45	5,53	5,71	5,83	5,91	5,99	6,07	6,12	6,14
127	5,48	5,56	5,73	5,86	5,94	6,02	6,10	6,15	6,17
128	5,50	5,59	5,76	5,89	5,97	6,05	6,13	6,18	6,20
129	5,53	5,62	5,79	5,92	6,00	6,08	6,16	6,21	6,23
130	5,56	5,65	5,82	5,95	6,03	6,11	6,19	6,25	6,26

Tabelle 33: Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baualters in Oy-Mittelberg und Wertach zum 01.01.2020

	Baujahr								
	bis 1918	1919- 1948	1949- 1974	1975- 1984	1985- 1995	1996- 2005	2006- 2013	2014- 2017	2018- 2020
Wohn- fläche in m ²	Euro/m²								
35	7,08	7,19	7,41	7,57	7,67	7,78	7,88	7,95	7,97
36	7,02	7,13	7,35	7,52	7,61	7,72	7,82	7,89	7,91
37	6,97	7,08	7,30	7,46	7,56	7,66	7,76	7,83	7,85

38	6,92	7,02	7,24	7,40	7,50	7,61	7,71	7,77	7,79
39	6,86	6,97	7,19	7,35	7,44	7,55	7,65	7,71	7,73
40	6,81	6,92	7,14	7,29	7,39	7,49	7,59	7,66	7,67
41	6,76	6,87	7,08	7,24	7,33	7,44	7,53	7,60	7,62
42	6,71	6,82	7,03	7,19	7,28	7,38	7,48	7,54	7,56
43	6,66	6,77	6,98	7,13	7,23	7,33	7,43	7,49	7,50
44	6,62	6,72	6,93	7,08	7,17	7,28	7,37	7,43	7,45
45	6,57	6,67	6,88	7,03	7,12	7,22	7,32	7,38	7,40
46	6,52	6,62	6,83	6,98	7,07	7,17	7,27	7,33	7,34
47	6,48	6,58	6,78	6,93	7,02	7,12	7,22	7,28	7,29
48	6,43	6,53	6,74	6,89	6,98	7,07	7,17	7,23	7,24
49	6,39	6,49	6,69	6,84	6,93	7,03	7,12	7,18	7,19
50	6,35	6,44	6,65	6,79	6,88	6,98	7,07	7,13	7,15
51	6,30	6,40	6,60	6,75	6,83	6,93	7,02	7,08	7,10
52	6,26	6,36	6,56	6,70	6,79	6,89	6,98	7,04	7,05
53	6,22	6,32	6,52	6,66	6,75	6,84	6,93	6,99	7,01
54	6,18	6,28	6,47	6,62	6,70	6,80	6,89	6,95	6,96
55	6,14	6,24	6,43	6,58	6,66	6,75	6,84	6,90	6,92
56	6,11	6,20	6,39	6,54	6,62	6,71	6,80	6,86	6,87
57	6,07	6,16	6,35	6,50	6,58	6,67	6,76	6,82	6,83
58	6,03	6,12	6,32	6,46	6,54	6,63	6,72	6,78	6,79
59	6,00	6,09	6,28	6,42	6,50	6,59	6,68	6,74	6,75
60	5,96	6,05	6,24	6,38	6,46	6,56	6,64	6,70	6,71
61	5,93	6,02	6,21	6,35	6,43	6,52	6,60	6,66	6,68
62	5,90	5,99	6,17	6,31	6,39	6,48	6,57	6,62	6,64
63	5,86	5,95	6,14	6,28	6,36	6,45	6,53	6,59	6,60
64	5,83	5,92	6,11	6,24	6,32	6,41	6,50	6,55	6,57
65	5,80	5,89	6,08	6,21	6,29	6,38	6,47	6,52	6,53
66	5,77	5,86	6,05	6,18	6,26	6,35	6,43	6,49	6,50
67	5,75	5,83	6,02	6,15	6,23	6,32	6,40	6,46	6,47
68	5,72	5,81	5,99	6,12	6,20	6,29	6,37	6,43	6,44
69	5,69	5,78	5,96	6,09	6,17	6,26	6,34	6,40	6,41
70	5,67	5,75	5,93	6,07	6,14	6,23	6,31	6,37	6,38
71	5,64	5,73	5,91	6,04	6,12	6,20	6,29	6,34	6,35
72	5,62	5,70	5,88	6,01	6,09	6,18	6,26	6,31	6,33
73	5,60	5,68	5,86	5,99	6,07	6,15	6,23	6,29	6,30

74	5,57	5,66	5,84	5,97	6,04	6,13	6,21	6,26	6,28
75	5,55	5,64	5,81	5,94	6,02	6,11	6,19	6,24	6,25
76	5,53	5,62	5,79	5,92	6,00	6,08	6,16	6,22	6,23
77	5,51	5,60	5,77	5,90	5,98	6,06	6,14	6,19	6,21
78	5,50	5,58	5,75	5,88	5,96	6,04	6,12	6,17	6,19
79	5,48	5,56	5,74	5,86	5,94	6,02	6,10	6,16	6,17
80	5,46	5,55	5,72	5,85	5,92	6,01	6,08	6,14	6,15
81	5,45	5,53	5,70	5,83	5,91	5,99	6,07	6,12	6,13
82	5,43	5,52	5,69	5,81	5,89	5,97	6,05	6,10	6,12
83	5,42	5,50	5,67	5,80	5,87	5,96	6,04	6,09	6,10
84	5,41	5,49	5,66	5,79	5,86	5,94	6,02	6,07	6,09
85	5,39	5,48	5,65	5,77	5,85	5,93	6,01	6,06	6,07
86	5,38	5,47	5,64	5,76	5,84	5,92	6,00	6,05	6,06
87	5,37	5,46	5,63	5,75	5,83	5,91	5,99	6,04	6,05
88	5,36	5,45	5,62	5,74	5,82	5,90	5,98	6,03	6,04
89	5,36	5,44	5,61	5,73	5,81	5,89	5,97	6,02	6,03
90	5,35	5,43	5,60	5,73	5,80	5,88	5,96	6,01	6,02
91	5,34	5,42	5,59	5,72	5,79	5,87	5,95	6,00	6,02
92	5,34	5,42	5,59	5,71	5,79	5,87	5,95	6,00	6,01
93	5,33	5,41	5,58	5,71	5,78	5,86	5,94	5,99	6,00
94	5,33	5,41	5,58	5,70	5,78	5,86	5,94	5,99	6,00
95	5,33	5,41	5,58	5,70	5,78	5,86	5,93	5,99	6,00
96	5,33	5,41	5,58	5,70	5,77	5,86	5,93	5,98	6,00
97	5,32	5,41	5,58	5,70	5,77	5,85	5,93	5,98	6,00
98	5,32	5,41	5,58	5,70	5,77	5,86	5,93	5,98	6,00
99	5,33	5,41	5,58	5,70	5,77	5,86	5,93	5,98	6,00
100	5,33	5,41	5,58	5,70	5,78	5,86	5,94	5,99	6,00
101	5,33	5,41	5,58	5,71	5,78	5,86	5,94	5,99	6,00
102	5,34	5,42	5,59	5,71	5,78	5,87	5,94	5,99	6,01
103	5,34	5,42	5,59	5,72	5,79	5,87	5,95	6,00	6,01
104	5,35	5,43	5,60	5,72	5,80	5,88	5,96	6,01	6,02
105	5,35	5,43	5,61	5,73	5,80	5,89	5,96	6,01	6,03
106	5,36	5,44	5,61	5,74	5,81	5,89	5,97	6,02	6,04
107	5,37	5,45	5,62	5,75	5,82	5,90	5,98	6,03	6,05
108	5,38	5,46	5,63	5,76	5,83	5,91	5,99	6,04	6,06
109	5,39	5,47	5,64	5,77	5,84	5,93	6,00	6,05	6,07

110	5,40	5,48	5,66	5,78	5,86	5,94	6,02	6,07	6,08
111	5,41	5,50	5,67	5,79	5,87	5,95	6,03	6,08	6,09
112	5,43	5,51	5,68	5,81	5,88	5,97	6,05	6,10	6,11
113	5,44	5,52	5,70	5,82	5,90	5,98	6,06	6,11	6,13
114	5,46	5,54	5,71	5,84	5,92	6,00	6,08	6,13	6,14
115	5,47	5,56	5,73	5,86	5,93	6,02	6,10	6,15	6,16
116	5,49	5,57	5,75	5,88	5,95	6,04	6,11	6,17	6,18
117	5,51	5,59	5,77	5,89	5,97	6,05	6,13	6,19	6,20
118	5,53	5,61	5,79	5,91	5,99	6,08	6,16	6,21	6,22
119	5,55	5,63	5,81	5,94	6,01	6,10	6,18	6,23	6,24
120	5,57	5,65	5,83	5,96	6,04	6,12	6,20	6,25	6,27
121	5,59	5,67	5,85	5,98	6,06	6,14	6,22	6,28	6,29
122	5,61	5,70	5,87	6,01	6,08	6,17	6,25	6,30	6,32
123	5,63	5,72	5,90	6,03	6,11	6,19	6,28	6,33	6,34
124	5,66	5,75	5,93	6,06	6,14	6,22	6,30	6,36	6,37
125	5,68	5,77	5,95	6,08	6,16	6,25	6,33	6,39	6,40
126	5,71	5,80	5,98	6,11	6,19	6,28	6,36	6,42	6,43
127	5,74	5,83	6,01	6,14	6,22	6,31	6,39	6,45	6,46
128	5,77	5,85	6,04	6,17	6,25	6,34	6,42	6,48	6,49
129	5,79	5,88	6,07	6,20	6,28	6,37	6,46	6,51	6,52
130	5,82	5,91	6,10	6,23	6,32	6,40	6,49	6,54	6,56

Tabelle 34 - Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baualters in Rettenberg zum 01.01.2018

	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949- 1974	1975- 1984	1985- 1995	1996- 2005	2006- 2013	2014- 2017	2018- 2020
Wohn- fläche in m ²	Euro/m²								
35	7,11	7,22	7,45	7,61	7,71	7,82	7,92	7,99	8,01
36	7,10	7,21	7,44	7,60	7,70	7,81	7,91	7,98	7,99
37	7,08	7,19	7,42	7,58	7,68	7,79	7,89	7,96	7,98
38	7,06	7,17	7,40	7,56	7,66	7,77	7,87	7,94	7,95
39	7,04	7,15	7,37	7,53	7,63	7,74	7,84	7,91	7,93
40	7,01	7,12	7,34	7,50	7,60	7,71	7,81	7,88	7,89
41	6,98	7,08	7,31	7,47	7,57	7,67	7,77	7,84	7,86
42	6,94	7,05	7,27	7,43	7,53	7,63	7,73	7,80	7,82
43	6,90	7,01	7,23	7,39	7,49	7,59	7,69	7,76	7,77
44	6,86	6,97	7,19	7,35	7,44	7,55	7,65	7,71	7,73

45	6,82	6,93	7,14	7,30	7,40	7,50	7,60	7,66	7,68
46	6,78	6,88	7,10	7,25	7,35	7,45	7,55	7,61	7,63
47	6,73	6,84	7,05	7,21	7,30	7,40	7,50	7,56	7,58
48	6,69	6,79	7,00	7,16	7,25	7,35	7,45	7,51	7,53
49	6,64	6,74	6,95	7,11	7,20	7,30	7,40	7,46	7,47
50	6,59	6,69	6,90	7,05	7,15	7,25	7,34	7,40	7,42
51	6,54	6,64	6,85	7,00	7,09	7,19	7,29	7,35	7,37
52	6,49	6,59	6,80	6,95	7,04	7,14	7,23	7,29	7,31
53	6,44	6,54	6,75	6,90	6,99	7,08	7,18	7,24	7,25
54	6,39	6,49	6,70	6,84	6,93	7,03	7,12	7,18	7,20
55	6,34	6,44	6,64	6,79	6,88	6,98	7,07	7,13	7,14
56	6,30	6,39	6,59	6,74	6,83	6,92	7,01	7,07	7,09
57	6,25	6,34	6,54	6,69	6,77	6,87	6,96	7,02	7,03
58	6,20	6,29	6,49	6,64	6,72	6,82	6,91	6,97	6,98
59	6,15	6,25	6,44	6,59	6,67	6,76	6,85	6,91	6,93
60	6,11	6,20	6,39	6,54	6,62	6,71	6,80	6,86	6,87
61	6,06	6,15	6,35	6,49	6,57	6,66	6,75	6,81	6,82
62	6,01	6,11	6,30	6,44	6,52	6,61	6,70	6,76	6,77
63	5,97	6,06	6,25	6,39	6,47	6,56	6,65	6,71	6,72
64	5,93	6,02	6,21	6,34	6,43	6,52	6,60	6,66	6,67
65	5,88	5,98	6,16	6,30	6,38	6,47	6,56	6,61	6,63
66	5,84	5,93	6,12	6,26	6,34	6,43	6,51	6,57	6,58
67	5,80	5,89	6,08	6,21	6,29	6,38	6,47	6,52	6,54
68	5,77	5,85	6,04	6,17	6,25	6,34	6,42	6,48	6,49
69	5,73	5,82	6,00	6,13	6,21	6,30	6,38	6,44	6,45
70	5,69	5,78	5,96	6,09	6,17	6,26	6,34	6,40	6,41
71	5,66	5,75	5,93	6,06	6,14	6,22	6,30	6,36	6,37
72	5,63	5,71	5,89	6,02	6,10	6,19	6,27	6,32	6,34
73	5,60	5,68	5,86	5,99	6,07	6,15	6,23	6,29	6,30
74	5,57	5,65	5,83	5,96	6,03	6,12	6,20	6,25	6,27
75	5,54	5,62	5,80	5,93	6,00	6,09	6,17	6,22	6,23
76	5,51	5,60	5,77	5,90	5,98	6,06	6,14	6,19	6,21
77	5,49	5,57	5,75	5,87	5,95	6,03	6,11	6,16	6,18
78	5,46	5,55	5,72	5,85	5,92	6,01	6,09	6,14	6,15
79	5,44	5,53	5,70	5,83	5,90	5,98	6,06	6,11	6,13
80	5,42	5,51	5,68	5,80	5,88	5,96	6,04	6,09	6,11
81	5,40	5,49	5,66	5,79	5,86	5,94	6,02	6,07	6,09
82	5,39	5,47	5,64	5,77	5,84	5,93	6,00	6,05	6,07
83	5,37	5,46	5,63	5,75	5,83	5,91	5,99	6,04	6,05
84	5,36	5,45	5,62	5,74	5,81	5,90	5,97	6,03	6,04
85	5,35	5,43	5,61	5,73	5,80	5,89	5,96	6,01	6,03
86	5,34	5,43	5,60	5,72	5,79	5,88	5,95	6,00	6,02
87	5,34	5,42	5,59	5,71	5,79	5,87	5,95	6,00	6,01
88	5,33	5,42	5,59	5,71	5,78	5,86	5,94	5,99	6,01

89	5,33	5,41	5,58	5,71	5,78	5,86	5,94	5,99	6,00
90	5,33	5,41	5,58	5,71	5,78	5,86	5,94	5,99	6,00
91	5,33	5,41	5,58	5,71	5,78	5,86	5,94	5,99	6,00
92	5,34	5,42	5,59	5,71	5,79	5,87	5,94	6,00	6,01
93	5,34	5,42	5,59	5,72	5,79	5,87	5,95	6,00	6,01
94	5,35	5,43	5,60	5,73	5,80	5,88	5,96	6,01	6,02
95	5,36	5,44	5,61	5,74	5,81	5,89	5,97	6,02	6,03
96	5,37	5,45	5,63	5,75	5,82	5,91	5,98	6,04	6,05
97	5,39	5,47	5,64	5,77	5,84	5,92	6,00	6,05	6,06
98	5,40	5,49	5,66	5,78	5,86	5,94	6,02	6,07	6,08
99	5,42	5,50	5,68	5,80	5,88	5,96	6,04	6,09	6,10
100	5,44	5,52	5,70	5,82	5,90	5,98	6,06	6,11	6,13
101	5,46	5,55	5,72	5,85	5,92	6,01	6,09	6,14	6,15
102	5,49	5,57	5,75	5,88	5,95	6,04	6,12	6,17	6,18
103	5,52	5,60	5,78	5,90	5,98	6,07	6,15	6,20	6,21
104	5,55	5,63	5,81	5,94	6,01	6,10	6,18	6,23	6,24
105	5,58	5,66	5,84	5,97	6,05	6,13	6,21	6,27	6,28
106	5,61	5,70	5,88	6,01	6,08	6,17	6,25	6,30	6,32
107	5,65	5,73	5,91	6,04	6,12	6,21	6,29	6,34	6,36
108	5,69	5,77	5,95	6,09	6,16	6,25	6,33	6,39	6,40
109	5,73	5,81	6,00	6,13	6,21	6,30	6,38	6,43	6,45
110	5,77	5,86	6,04	6,17	6,25	6,34	6,43	6,48	6,50
111	5,81	5,90	6,09	6,22	6,30	6,39	6,48	6,53	6,55
112	5,86	5,95	6,14	6,27	6,35	6,44	6,53	6,58	6,60
113	5,91	6,00	6,19	6,33	6,41	6,50	6,58	6,64	6,65
114	5,96	6,05	6,24	6,38	6,46	6,56	6,64	6,70	6,71
115	6,02	6,11	6,30	6,44	6,52	6,62	6,70	6,76	6,77
116	6,07	6,17	6,36	6,50	6,58	6,68	6,77	6,82	6,84
117	6,13	6,23	6,42	6,56	6,65	6,74	6,83	6,89	6,90
118	6,19	6,29	6,49	6,63	6,71	6,81	6,90	6,96	6,97
119	6,26	6,35	6,55	6,70	6,78	6,88	6,97	7,03	7,04
120	6,32	6,42	6,62	6,77	6,85	6,95	7,04	7,10	7,12
121	6,39	6,49	6,69	6,84	6,93	7,03	7,12	7,18	7,19
122	6,46	6,56	6,77	6,92	7,01	7,10	7,20	7,26	7,27
123	6,53	6,63	6,84	6,99	7,08	7,18	7,28	7,34	7,36
124	6,61	6,71	6,92	7,07	7,17	7,27	7,36	7,42	7,44
125	6,69	6,79	7,00	7,16	7,25	7,35	7,45	7,51	7,53
126	6,77	6,87	7,08	7,24	7,34	7,44	7,54	7,60	7,62
127	6,85	6,95	7,17	7,33	7,43	7,53	7,63	7,69	7,71
128	6,93	7,04	7,26	7,42	7,52	7,62	7,72	7,79	7,81
129	7,02	7,13	7,35	7,51	7,61	7,72	7,82	7,89	7,90
130	7,11	7,22	7,44	7,61	7,71	7,82	7,92	7,99	8,00

Tabelle 35 - Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baualters in Rettenberg zum 01.01.2020

	Baujahr								
	bis 1918	1919 1948	- 1949- 1974	1975- 1984	1985- 1995	1996- 2005	2006- 2013	2014- 2017	2018- 2020
Wohn- fläche in m ²	Euro/m ²								
35	7,45	7,56	7,80	7,97	8,08	8,19	8,30	8,37	8,39
36	7,44	7,55	7,79	7,96	8,07	8,18	8,29	8,36	8,38
37	7,42	7,54	7,77	7,95	8,05	8,16	8,27	8,34	8,36
38	7,40	7,51	7,75	7,92	8,02	8,14	8,25	8,32	8,33
39	7,37	7,49	7,72	7,89	8,00	8,11	8,22	8,29	8,30
40	7,34	7,46	7,69	7,86	7,96	8,08	8,18	8,25	8,27
41	7,31	7,42	7,66	7,83	7,93	8,04	8,14	8,21	8,23
42	7,27	7,38	7,62	7,79	7,89	8,00	8,10	8,17	8,19
43	7,23	7,34	7,57	7,74	7,84	7,95	8,06	8,13	8,14
44	7,19	7,30	7,53	7,70	7,80	7,91	8,01	8,08	8,10
45	7,15	7,26	7,48	7,65	7,75	7,86	7,96	8,03	8,05
46	7,10	7,21	7,44	7,60	7,70	7,81	7,91	7,98	7,99
47	7,05	7,16	7,39	7,55	7,65	7,76	7,86	7,92	7,94
48	7,00	7,11	7,33	7,50	7,59	7,70	7,80	7,87	7,89
49	6,95	7,06	7,28	7,44	7,54	7,65	7,75	7,81	7,83
50	6,90	7,01	7,23	7,39	7,49	7,59	7,69	7,76	7,77
51	6,85	6,96	7,18	7,34	7,43	7,54	7,63	7,70	7,72
52	6,80	6,91	7,12	7,28	7,38	7,48	7,58	7,64	7,66
53	6,75	6,85	7,07	7,23	7,32	7,42	7,52	7,58	7,60
54	6,70	6,80	7,01	7,17	7,26	7,37	7,46	7,53	7,54
55	6,65	6,75	6,96	7,12	7,21	7,31	7,41	7,47	7,48
56	6,60	6,70	6,91	7,06	7,15	7,25	7,35	7,41	7,43
57	6,55	6,65	6,85	7,01	7,10	7,20	7,29	7,35	7,37
58	6,49	6,59	6,80	6,95	7,04	7,14	7,24	7,30	7,31
59	6,45	6,54	6,75	6,90	6,99	7,09	7,18	7,24	7,26
60	6,40	6,49	6,70	6,85	6,94	7,03	7,13	7,19	7,20
61	6,35	6,45	6,65	6,80	6,88	6,98	7,07	7,13	7,15
62	6,30	6,40	6,60	6,74	6,83	6,93	7,02	7,08	7,09
63	6,25	6,35	6,55	6,70	6,78	6,88	6,97	7,03	7,04
64	6,21	6,30	6,50	6,65	6,73	6,83	6,92	6,98	6,99
65	6,17	6,26	6,46	6,60	6,69	6,78	6,87	6,93	6,94
66	6,12	6,22	6,41	6,55	6,64	6,73	6,82	6,88	6,89
67	6,08	6,17	6,37	6,51	6,59	6,69	6,77	6,83	6,85
68	6,04	6,13	6,33	6,47	6,55	6,64	6,73	6,79	6,80
69	6,00	6,09	6,29	6,42	6,51	6,60	6,69	6,74	6,76
70	5,96	6,06	6,25	6,38	6,47	6,56	6,65	6,70	6,72
71	5,93	6,02	6,21	6,35	6,43	6,52	6,61	6,66	6,68

72	5,89	5,99	6,17	6,31	6,39	6,48	6,57	6,62	6,64
73	5,86	5,95	6,14	6,27	6,36	6,45	6,53	6,59	6,60
74	5,83	5,92	6,11	6,24	6,32	6,41	6,50	6,55	6,57
75	5,80	5,89	6,08	6,21	6,29	6,38	6,46	6,52	6,53
76	5,77	5,86	6,05	6,18	6,26	6,35	6,43	6,49	6,50
77	5,75	5,84	6,02	6,15	6,23	6,32	6,40	6,46	6,47
78	5,72	5,81	5,99	6,13	6,21	6,29	6,38	6,43	6,44
79	5,70	5,79	5,97	6,10	6,18	6,27	6,35	6,41	6,42
80	5,68	5,77	5,95	6,08	6,16	6,25	6,33	6,38	6,40
81	5,66	5,75	5,93	6,06	6,14	6,23	6,31	6,36	6,38
82	5,65	5,73	5,91	6,04	6,12	6,21	6,29	6,34	6,36
83	5,63	5,72	5,90	6,03	6,11	6,19	6,27	6,33	6,34
84	5,62	5,70	5,88	6,01	6,09	6,18	6,26	6,31	6,33
85	5,61	5,69	5,87	6,00	6,08	6,17	6,25	6,30	6,31
86	5,60	5,69	5,86	5,99	6,07	6,16	6,24	6,29	6,30
87	5,59	5,68	5,86	5,99	6,06	6,15	6,23	6,28	6,30
88	5,59	5,67	5,85	5,98	6,06	6,14	6,23	6,28	6,29
89	5,59	5,67	5,85	5,98	6,06	6,14	6,22	6,28	6,29
90	5,58	5,67	5,85	5,98	6,06	6,14	6,22	6,27	6,29
91	5,59	5,67	5,85	5,98	6,06	6,14	6,22	6,28	6,29
92	5,59	5,68	5,85	5,98	6,06	6,15	6,23	6,28	6,29
93	5,60	5,68	5,86	5,99	6,07	6,15	6,24	6,29	6,30
94	5,60	5,69	5,87	6,00	6,08	6,16	6,24	6,30	6,31
95	5,62	5,70	5,88	6,01	6,09	6,17	6,26	6,31	6,32
96	5,63	5,71	5,89	6,02	6,10	6,19	6,27	6,32	6,34
97	5,64	5,73	5,91	6,04	6,12	6,20	6,29	6,34	6,35
98	5,66	5,75	5,93	6,06	6,14	6,22	6,31	6,36	6,37
99	5,68	5,77	5,95	6,08	6,16	6,24	6,33	6,38	6,39
100	5,70	5,79	5,97	6,10	6,18	6,27	6,35	6,41	6,42
101	5,72	5,81	5,99	6,13	6,21	6,29	6,38	6,43	6,45
102	5,75	5,84	6,02	6,16	6,24	6,32	6,41	6,46	6,48
103	5,78	5,87	6,05	6,19	6,27	6,35	6,44	6,49	6,51
104	5,81	5,90	6,08	6,22	6,30	6,39	6,47	6,53	6,54
105	5,84	5,93	6,12	6,25	6,34	6,42	6,51	6,56	6,58
106	5,88	5,97	6,16	6,29	6,37	6,46	6,55	6,60	6,62
107	5,92	6,01	6,20	6,33	6,41	6,51	6,59	6,65	6,66
108	5,96	6,05	6,24	6,38	6,46	6,55	6,64	6,69	6,71
109	6,00	6,09	6,28	6,42	6,50	6,60	6,68	6,74	6,75
110	6,04	6,14	6,33	6,47	6,55	6,65	6,73	6,79	6,80
111	6,09	6,18	6,38	6,52	6,60	6,70	6,79	6,84	6,86
112	6,14	6,23	6,43	6,57	6,66	6,75	6,84	6,90	6,91
113	6,19	6,29	6,48	6,63	6,71	6,81	6,90	6,96	6,97
114	6,25	6,34	6,54	6,69	6,77	6,87	6,96	7,02	7,03
115	6,30	6,40	6,60	6,75	6,83	6,93	7,02	7,08	7,10

116	6,36	6,46	6,66	6,81	6,90	7,00	7,09	7,15	7,16
117	6,42	6,52	6,73	6,88	6,97	7,06	7,16	7,22	7,23
118	6,49	6,59	6,79	6,94	7,03	7,13	7,23	7,29	7,31
119	6,55	6,66	6,86	7,02	7,11	7,21	7,30	7,36	7,38
120	6,62	6,73	6,94	7,09	7,18	7,28	7,38	7,44	7,46
121	6,69	6,80	7,01	7,17	7,26	7,36	7,46	7,52	7,54
122	6,77	6,87	7,09	7,25	7,34	7,44	7,54	7,60	7,62
123	6,84	6,95	7,17	7,33	7,42	7,53	7,63	7,69	7,71
124	6,92	7,03	7,25	7,41	7,51	7,61	7,71	7,78	7,80
125	7,00	7,11	7,34	7,50	7,59	7,70	7,80	7,87	7,89
126	7,09	7,20	7,42	7,59	7,69	7,79	7,90	7,96	7,98
127	7,17	7,28	7,51	7,68	7,78	7,89	7,99	8,06	8,08
128	7,26	7,37	7,61	7,77	7,88	7,99	8,09	8,16	8,18
129	7,35	7,47	7,70	7,87	7,97	8,09	8,19	8,26	8,28
130	7,45	7,56	7,80	7,97	8,08	8,19	8,30	8,37	8,39

Tabelle 36 - Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baualters in Weitnau und Missen-Wilhams zum 01.01.2018

	Baujahr									
	bis 1918	1919 1948	-	1949- 1974	1975- 1984	1985- 1995	1996- 2005	2006- 2013	2014- 2017	2018- 2020
Wohn- fläche in m ²	Euro/m²									
35	6,34	6,44		6,64	6,79	6,88	6,97	7,06	7,12	7,14
36	6,25	6,35		6,55	6,69	6,78	6,87	6,96	7,02	7,04
37	6,17	6,26		6,46	6,60	6,69	6,78	6,87	6,93	6,94
38	6,09	6,18		6,37	6,51	6,60	6,69	6,78	6,84	6,85
39	6,01	6,10		6,29	6,43	6,52	6,61	6,70	6,75	6,77
40	5,94	6,03		6,22	6,36	6,44	6,53	6,62	6,67	6,69
41	5,87	5,96		6,15	6,29	6,37	6,46	6,54	6,60	6,61
42	5,81	5,90		6,08	6,22	6,30	6,39	6,47	6,53	6,54
43	5,75	5,84		6,02	6,16	6,24	6,32	6,41	6,46	6,47
44	5,69	5,78		5,96	6,10	6,17	6,26	6,34	6,40	6,41
45	5,64	5,73		5,91	6,04	6,12	6,20	6,28	6,34	6,35
46	5,59	5,68		5,85	5,98	6,06	6,15	6,23	6,28	6,29
47	5,54	5,63		5,80	5,93	6,01	6,09	6,17	6,23	6,24
48	5,50	5,58		5,76	5,88	5,96	6,04	6,12	6,18	6,19
49	5,45	5,54		5,71	5,84	5,91	6,00	6,08	6,13	6,14
50	5,41	5,50		5,67	5,79	5,87	5,95	6,03	6,08	6,10
51	5,37	5,46		5,63	5,75	5,83	5,91	5,99	6,04	6,05
52	5,34	5,42		5,59	5,71	5,79	5,87	5,95	6,00	6,01
53	5,30	5,39		5,55	5,68	5,75	5,83	5,91	5,96	5,97
54	5,27	5,35		5,52	5,64	5,72	5,80	5,87	5,92	5,93

55	5,24	5,32	5,49	5,61	5,68	5,76	5,84	5,89	5,90
56	5,21	5,29	5,46	5,58	5,65	5,73	5,80	5,85	5,87
57	5,18	5,26	5,43	5,55	5,62	5,70	5,77	5,82	5,84
58	5,16	5,24	5,40	5,52	5,59	5,67	5,74	5,79	5,81
59	5,13	5,21	5,37	5,49	5,56	5,64	5,72	5,77	5,78
60	5,11	5,19	5,35	5,47	5,54	5,62	5,69	5,74	5,75
61	5,09	5,16	5,33	5,44	5,51	5,59	5,67	5,71	5,73
62	5,06	5,14	5,30	5,42	5,49	5,57	5,64	5,69	5,70
63	5,04	5,12	5,28	5,40	5,47	5,55	5,62	5,67	5,68
64	5,03	5,10	5,26	5,38	5,45	5,53	5,60	5,65	5,66
65	5,01	5,09	5,24	5,36	5,43	5,51	5,58	5,63	5,64
66	4,99	5,07	5,23	5,34	5,41	5,49	5,56	5,61	5,62
67	4,98	5,05	5,21	5,33	5,40	5,47	5,54	5,59	5,60
68	4,96	5,04	5,20	5,31	5,38	5,46	5,53	5,57	5,59
69	4,95	5,02	5,18	5,30	5,37	5,44	5,51	5,56	5,57
70	4,94	5,01	5,17	5,28	5,35	5,43	5,50	5,55	5,56
71	4,92	5,00	5,16	5,27	5,34	5,41	5,49	5,53	5,54
72	4,91	4,99	5,15	5,26	5,33	5,40	5,47	5,52	5,53
73	4,90	4,98	5,13	5,25	5,32	5,39	5,46	5,51	5,52
74	4,89	4,97	5,13	5,24	5,31	5,38	5,45	5,50	5,51
75	4,89	4,96	5,12	5,23	5,30	5,37	5,44	5,49	5,50
76	4,88	4,95	5,11	5,22	5,29	5,36	5,43	5,48	5,49
77	4,87	4,95	5,10	5,21	5,28	5,36	5,43	5,47	5,48
78	4,86	4,94	5,09	5,21	5,28	5,35	5,42	5,47	5,48
79	4,86	4,93	5,09	5,20	5,27	5,34	5,41	5,46	5,47
80	4,85	4,93	5,08	5,20	5,26	5,34	5,41	5,45	5,47
81	4,85	4,93	5,08	5,19	5,26	5,33	5,40	5,45	5,46
82	4,85	4,92	5,08	5,19	5,26	5,33	5,40	5,45	5,46
83	4,84	4,92	5,07	5,19	5,25	5,33	5,40	5,44	5,45
84	4,84	4,92	5,07	5,18	5,25	5,32	5,39	5,44	5,45
85	4,84	4,91	5,07	5,18	5,25	5,32	5,39	5,44	5,45
86	4,84	4,91	5,07	5,18	5,25	5,32	5,39	5,44	5,45
87	4,84	4,91	5,07	5,18	5,25	5,32	5,39	5,44	5,45
88	4,84	4,91	5,07	5,18	5,25	5,32	5,39	5,44	5,45
89	4,84	4,91	5,07	5,18	5,25	5,32	5,39	5,44	5,45
90	4,84	4,91	5,07	5,18	5,25	5,32	5,39	5,44	5,45
91	4,84	4,92	5,07	5,18	5,25	5,32	5,39	5,44	5,45
92	4,84	4,92	5,07	5,18	5,25	5,33	5,40	5,44	5,45
93	4,85	4,92	5,07	5,19	5,25	5,33	5,40	5,45	5,46
94	4,85	4,92	5,08	5,19	5,26	5,33	5,40	5,45	5,46
95	4,85	4,93	5,08	5,19	5,26	5,34	5,41	5,45	5,46
96	4,86	4,93	5,09	5,20	5,27	5,34	5,41	5,46	5,47
97	4,86	4,94	5,09	5,20	5,27	5,35	5,42	5,46	5,47
98	4,87	4,94	5,10	5,21	5,28	5,35	5,42	5,47	5,48

99	4,87	4,95	5,10	5,21	5,28	5,36	5,43	5,47	5,49
100	4,88	4,95	5,11	5,22	5,29	5,36	5,43	5,48	5,49
101	4,88	4,96	5,11	5,23	5,30	5,37	5,44	5,49	5,50
102	4,89	4,97	5,12	5,23	5,30	5,38	5,45	5,49	5,51
103	4,90	4,97	5,13	5,24	5,31	5,38	5,46	5,50	5,51
104	4,90	4,98	5,14	5,25	5,32	5,39	5,46	5,51	5,52
105	4,91	4,99	5,14	5,26	5,33	5,40	5,47	5,52	5,53
106	4,92	5,00	5,15	5,27	5,34	5,41	5,48	5,53	5,54
107	4,93	5,01	5,16	5,28	5,34	5,42	5,49	5,54	5,55
108	4,94	5,01	5,17	5,29	5,35	5,43	5,50	5,55	5,56
109	4,95	5,02	5,18	5,30	5,36	5,44	5,51	5,56	5,57
110	4,96	5,03	5,19	5,31	5,38	5,45	5,52	5,57	5,58
111	4,97	5,04	5,20	5,32	5,39	5,46	5,53	5,58	5,59
112	4,98	5,05	5,21	5,33	5,40	5,47	5,55	5,59	5,61
113	4,99	5,07	5,22	5,34	5,41	5,49	5,56	5,61	5,62
114	5,00	5,08	5,24	5,35	5,42	5,50	5,57	5,62	5,63
115	5,01	5,09	5,25	5,36	5,43	5,51	5,58	5,63	5,64
116	5,02	5,10	5,26	5,38	5,45	5,52	5,60	5,64	5,66
117	5,04	5,11	5,27	5,39	5,46	5,54	5,61	5,66	5,67
118	5,05	5,13	5,29	5,40	5,47	5,55	5,62	5,67	5,68
119	5,06	5,14	5,30	5,42	5,49	5,56	5,64	5,69	5,70
120	5,07	5,15	5,31	5,43	5,50	5,58	5,65	5,70	5,71
121	5,09	5,17	5,33	5,45	5,52	5,59	5,67	5,72	5,73
122	5,10	5,18	5,34	5,46	5,53	5,61	5,68	5,73	5,74
123	5,12	5,19	5,36	5,48	5,55	5,63	5,70	5,75	5,76
124	5,13	5,21	5,37	5,49	5,56	5,64	5,72	5,76	5,78
125	5,14	5,22	5,39	5,51	5,58	5,66	5,73	5,78	5,79
126	5,16	5,24	5,40	5,52	5,59	5,67	5,75	5,80	5,81
127	5,18	5,25	5,42	5,54	5,61	5,69	5,77	5,81	5,83
128	5,19	5,27	5,44	5,56	5,63	5,71	5,78	5,83	5,84
129	5,21	5,29	5,45	5,57	5,65	5,73	5,80	5,85	5,86
130	5,22	5,30	5,47	5,59	5,66	5,74	5,82	5,87	5,88

Tabelle 37 - Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baualters in Weitnau und Missen-Wilhams zum 01.01.2020

	Baujahr									
	bis 1918	1919 1948	-	1949- 1974	1975- 1984	1985- 1995	1996- 2005	2006- 2013	2014- 2017	2018- 2020
Wohn- fläche in m ²	Euro/m ²									
35	6,64	6,75		6,96	7,11	7,20	7,30	7,40	7,46	7,48
36	6,55	6,65		6,86	7,01	7,10	7,20	7,30	7,36	7,37
37	6,46	6,56		6,76	6,91	7,00	7,10	7,20	7,26	7,27

38	6,38	6,47	6,68	6,83	6,91	7,01	7,10	7,16	7,18
39	6,30	6,39	6,59	6,74	6,83	6,92	7,02	7,08	7,09
40	6,22	6,32	6,52	6,66	6,75	6,84	6,93	6,99	7,01
41	6,15	6,25	6,44	6,59	6,67	6,77	6,86	6,91	6,93
42	6,09	6,18	6,37	6,52	6,60	6,69	6,78	6,84	6,85
43	6,02	6,12	6,31	6,45	6,53	6,62	6,71	6,77	6,78
44	5,97	6,06	6,25	6,39	6,47	6,56	6,65	6,70	6,72
45	5,91	6,00	6,19	6,33	6,41	6,50	6,58	6,64	6,65
46	5,86	5,95	6,13	6,27	6,35	6,44	6,52	6,58	6,59
47	5,81	5,90	6,08	6,22	6,30	6,38	6,47	6,52	6,54
48	5,76	5,85	6,03	6,16	6,24	6,33	6,42	6,47	6,48
49	5,71	5,80	5,98	6,12	6,20	6,28	6,37	6,42	6,43
50	5,67	5,76	5,94	6,07	6,15	6,24	6,32	6,37	6,39
51	5,63	5,72	5,90	6,03	6,11	6,19	6,27	6,33	6,34
52	5,59	5,68	5,86	5,99	6,06	6,15	6,23	6,28	6,30
53	5,56	5,64	5,82	5,95	6,02	6,11	6,19	6,24	6,26
54	5,52	5,61	5,78	5,91	5,99	6,07	6,15	6,20	6,22
55	5,49	5,57	5,75	5,88	5,95	6,04	6,12	6,17	6,18
56	5,46	5,54	5,72	5,84	5,92	6,00	6,08	6,13	6,15
57	5,43	5,51	5,69	5,81	5,89	5,97	6,05	6,10	6,11
58	5,40	5,48	5,66	5,78	5,86	5,94	6,02	6,07	6,08
59	5,38	5,46	5,63	5,75	5,83	5,91	5,99	6,04	6,05
60	5,35	5,43	5,60	5,73	5,80	5,88	5,96	6,01	6,03
61	5,33	5,41	5,58	5,70	5,78	5,86	5,94	5,99	6,00
62	5,31	5,39	5,56	5,68	5,75	5,83	5,91	5,96	5,97
63	5,28	5,37	5,53	5,66	5,73	5,81	5,89	5,94	5,95
64	5,27	5,35	5,51	5,64	5,71	5,79	5,87	5,92	5,93
65	5,25	5,33	5,49	5,62	5,69	5,77	5,85	5,90	5,91
66	5,23	5,31	5,48	5,60	5,67	5,75	5,83	5,88	5,89
67	5,21	5,29	5,46	5,58	5,65	5,73	5,81	5,86	5,87
68	5,20	5,28	5,44	5,56	5,64	5,72	5,79	5,84	5,85
69	5,18	5,26	5,43	5,55	5,62	5,70	5,78	5,82	5,84
70	5,17	5,25	5,42	5,54	5,61	5,69	5,76	5,81	5,82
71	5,16	5,24	5,40	5,52	5,59	5,67	5,75	5,80	5,81
72	5,15	5,23	5,39	5,51	5,58	5,66	5,73	5,78	5,80
73	5,14	5,22	5,38	5,50	5,57	5,65	5,72	5,77	5,78
74	5,13	5,21	5,37	5,49	5,56	5,64	5,71	5,76	5,77
75	5,12	5,20	5,36	5,48	5,55	5,63	5,70	5,75	5,76
76	5,11	5,19	5,35	5,47	5,54	5,62	5,69	5,74	5,75
77	5,10	5,18	5,34	5,46	5,53	5,61	5,69	5,73	5,75
78	5,10	5,18	5,34	5,46	5,53	5,60	5,68	5,73	5,74
79	5,09	5,17	5,33	5,45	5,52	5,60	5,67	5,72	5,73
80	5,09	5,16	5,33	5,44	5,51	5,59	5,67	5,71	5,73
81	5,08	5,16	5,32	5,44	5,51	5,59	5,66	5,71	5,72

82	5,08	5,16	5,32	5,44	5,51	5,58	5,66	5,71	5,72
83	5,07	5,15	5,31	5,43	5,50	5,58	5,65	5,70	5,71
84	5,07	5,15	5,31	5,43	5,50	5,58	5,65	5,70	5,71
85	5,07	5,15	5,31	5,43	5,50	5,58	5,65	5,70	5,71
86	5,07	5,15	5,31	5,43	5,50	5,57	5,65	5,70	5,71
87	5,07	5,15	5,31	5,43	5,50	5,57	5,65	5,70	5,71
88	5,07	5,15	5,31	5,43	5,50	5,57	5,65	5,70	5,71
89	5,07	5,15	5,31	5,43	5,50	5,57	5,65	5,70	5,71
90	5,07	5,15	5,31	5,43	5,50	5,58	5,65	5,70	5,71
91	5,07	5,15	5,31	5,43	5,50	5,58	5,65	5,70	5,71
92	5,07	5,15	5,31	5,43	5,50	5,58	5,65	5,70	5,71
93	5,08	5,16	5,32	5,43	5,51	5,58	5,66	5,70	5,72
94	5,08	5,16	5,32	5,44	5,51	5,59	5,66	5,71	5,72
95	5,08	5,16	5,32	5,44	5,51	5,59	5,66	5,71	5,72
96	5,09	5,17	5,33	5,45	5,52	5,60	5,67	5,72	5,73
97	5,09	5,17	5,33	5,45	5,52	5,60	5,67	5,72	5,73
98	5,10	5,18	5,34	5,46	5,53	5,61	5,68	5,73	5,74
99	5,10	5,18	5,34	5,46	5,53	5,61	5,69	5,73	5,75
100	5,11	5,19	5,35	5,47	5,54	5,62	5,69	5,74	5,75
101	5,12	5,19	5,36	5,48	5,55	5,63	5,70	5,75	5,76
102	5,12	5,20	5,37	5,48	5,56	5,63	5,71	5,76	5,77
103	5,13	5,21	5,37	5,49	5,56	5,64	5,72	5,76	5,78
104	5,14	5,22	5,38	5,50	5,57	5,65	5,72	5,77	5,79
105	5,15	5,23	5,39	5,51	5,58	5,66	5,73	5,78	5,79
106	5,16	5,23	5,40	5,52	5,59	5,67	5,74	5,79	5,80
107	5,16	5,24	5,41	5,53	5,60	5,68	5,75	5,80	5,81
108	5,17	5,25	5,42	5,54	5,61	5,69	5,76	5,81	5,83
109	5,18	5,26	5,43	5,55	5,62	5,70	5,77	5,82	5,84
110	5,19	5,27	5,44	5,56	5,63	5,71	5,79	5,84	5,85
111	5,20	5,28	5,45	5,57	5,64	5,72	5,80	5,85	5,86
112	5,22	5,30	5,46	5,58	5,65	5,73	5,81	5,86	5,87
113	5,23	5,31	5,47	5,59	5,67	5,75	5,82	5,87	5,88
114	5,24	5,32	5,49	5,61	5,68	5,76	5,84	5,89	5,90
115	5,25	5,33	5,50	5,62	5,69	5,77	5,85	5,90	5,91
116	5,26	5,34	5,51	5,63	5,71	5,79	5,86	5,91	5,93
117	5,28	5,36	5,52	5,65	5,72	5,80	5,88	5,93	5,94
118	5,29	5,37	5,54	5,66	5,73	5,82	5,89	5,94	5,95
119	5,30	5,38	5,55	5,68	5,75	5,83	5,91	5,96	5,97
120	5,32	5,40	5,57	5,69	5,76	5,85	5,92	5,97	5,99
121	5,33	5,41	5,58	5,71	5,78	5,86	5,94	5,99	6,00
122	5,34	5,43	5,60	5,72	5,80	5,88	5,95	6,00	6,02
123	5,36	5,44	5,61	5,74	5,81	5,89	5,97	6,02	6,03
124	5,37	5,46	5,63	5,75	5,83	5,91	5,99	6,04	6,05
125	5,39	5,47	5,64	5,77	5,84	5,93	6,00	6,06	6,07

126	5,41	5,49	5,66	5,79	5,86	5,94	6,02	6,07	6,09
127	5,42	5,51	5,68	5,80	5,88	5,96	6,04	6,09	6,10
128	5,44	5,52	5,69	5,82	5,90	5,98	6,06	6,11	6,12
129	5,46	5,54	5,71	5,84	5,91	6,00	6,08	6,13	6,14
130	5,47	5,56	5,73	5,86	5,93	6,02	6,10	6,15	6,16

8.2 Fragebogen zur Mietspiegelerstellung

B1		Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung	
B1a	In welchem Gebäudetyp wohnen Sie?	1 <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung), Doppelhaushälfte, Reihenhaus	
B1b		2 <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus, mit:	1 <input type="checkbox"/> 2-3 2 <input type="checkbox"/> mind. 4 Wohnungen im Haus
B1c	Wann wurde das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, ursprünglich errichtet (Jahr der Fertigstellung, unabhängig von Modernisierung/Sanierung)?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Baujahr	2 <input type="checkbox"/> unbekannt
B1d	Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein: <input type="text"/> Eine Antwort	1 <input type="checkbox"/> bis 1918 2 <input type="checkbox"/> 1919 - 1948 3 <input type="checkbox"/> 1949 - 1974	4 <input type="checkbox"/> 1975 - 1984 5 <input type="checkbox"/> 1985 - 1995 6 <input type="checkbox"/> 1996 - 2005 7 <input type="checkbox"/> 2006 - 2013 8 <input type="checkbox"/> 2014 - 2017 9 <input type="checkbox"/> 2018 - 2020
B1e	Wie viele Geschosse hat das Gebäude?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> Anzahl der Geschosse	
B2		Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis	
B2a	Bitte nennen Sie die monatliche Bruttomiete , die Nettomiete und die nachfolgend genannten Aufteilungen dieser Beträge soweit vorhanden und bekannt, welche an den Vermieter im März 2020 gezahlt wurden?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> € monatliche Bruttogesamtmiete (gesamte Mietzahlung)	
B2b		2 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> € monatliche Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten und Zuschläge)	
B2c		1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> € Neben-/Betriebskosten(-vorauszahlung)	
B2d		2 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> € Mietanteil für (Tief-)Garage	
B2e		3 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> € Mietanteil für Pkw-Abstellplatz	
B2f		4 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> € Zuschlag für Möblierung, Einbauküche, Untervermietung usw.	
B2g		1 <input type="checkbox"/> die Aufteilung der monatlichen Mietzahlung ist unbekannt (wegen Pauschalbetrag)	
B2h	Wann ist der Haushalt in die Wohnung eingezogen?	1 Monat <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	2 <input type="checkbox"/>
B2i	Wann ist die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert bzw. angepasst worden (z.B. wegen Mieterhöhung)?	1 Monat <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	2 <input type="checkbox"/>
B3		Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung	
B3a	Wie groß ist die Wohnfläche der Wohnung?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> m ²	
B3b	Mit welcher Grundheizung hat der Vermieter die Wohnung überwiegend ausgestattet? <input type="text"/> Eine Antwort	1 <input type="checkbox"/> zentrale Heizungsversorgung, Etagenheizung oder Fernwärmeheizung	
B3c		2 <input type="checkbox"/> Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u.ä.)	
B3d		3 <input type="checkbox"/> keine Heizung vom Vermieter gestellt	
B3e	Erfolgt die Warmwasserversorgung zentral für die Wohnung (als zentral zählen auch Durchlauferhitzer)?	1 <input type="checkbox"/> ja	2 <input type="checkbox"/> nein (d.h. mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler)
B3f	Welche Eigenschaften weisen die Fenster auf? <input type="text"/> Eine Antwort	1 <input type="checkbox"/> 3-Scheiben- oder hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster	3 <input type="checkbox"/> Kastenfenster/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster
B3g		2 <input type="checkbox"/> 2-Scheiben-Isolierfenster (Standard, Verbundglas)	4 <input type="checkbox"/> Einscheibenverglasung (einfach verglast)
B3h	Mit welchen Sanitärräumlichkeiten bzw. Sanitärgegenständen hat der Vermieter die Wohnung ausgestattet?	1 <input type="checkbox"/> kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden	
B3i		2 <input type="checkbox"/> ein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden	
B3j		3 <input type="checkbox"/> zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden	
B3k	Bei mehreren Bädern benennen Sie bitte die Ausstattung des größeren Badezimmers. Mehrfachnennungen möglich	Ausstattung: 1 <input type="checkbox"/> Badewanne	5 <input type="checkbox"/> kein Fenster im Bad
B3l		2 <input type="checkbox"/> separate Dusche	6 <input type="checkbox"/> Ventilator/Entlüftungsschacht
B3m		3 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung	7 <input type="checkbox"/> keine Kachelung im Nassbereich
B3n		4 <input type="checkbox"/> WC nur im Badezimmer	8 <input type="checkbox"/> separater WC-Raum vorhanden
B3o	Fußbodenausstattung (im überwiegenden Teil der Wohnung, vom Vermieter gestellt!) <input type="text"/> eine Antwort	1 <input type="checkbox"/> gehobene Fußböden (z.B. Parkett-, Keramik-, Steinboden, Vinyl)	
B3p		2 <input type="checkbox"/> Standardfußböden (z.B. Linoleum, Laminat)	
B3q		3 <input type="checkbox"/> einfache Fußböden (z.B. PVC, Teppich)	

B3h	Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten liegen vor? (Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter gestellt sein!) Mehrfachnennungen möglich	1 <input type="checkbox"/> Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse 2 <input type="checkbox"/> mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung 3 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden 4 <input type="checkbox"/> Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz 5 <input type="checkbox"/> keine Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden 6 <input type="checkbox"/> weder Keller- noch Speicheranteil vorhanden 7 <input type="checkbox"/> barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche) 8 <input type="checkbox"/> Aufzug im Gebäude 9 <input type="checkbox"/> Mietvertrag schließt ausschließlich eigene Gartennutzung mit ein 10 <input type="checkbox"/> Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...) 11 <input type="checkbox"/> Wohnung ist überwiegend möbliert vermietet 12 <input type="checkbox"/> Breitbandinternet (mind. 2 mb/sec) vorhanden																												
B3i	Einbauküche mit mindestens 2 Elektroeinbaugeräten (Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.	1 <input type="checkbox"/> ja 2 <input type="checkbox"/> nein																												
B3j	Wurde die Wohnung bzw. das Gebäude seit 2005 durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters modernisiert/saniert, die zu einer wesentlichen Gebrauchswertenerhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten? (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)	1 <input type="checkbox"/> ja (weiter mit Frage B3k) 2 <input type="checkbox"/> nein (weiter mit Frage B4a) 3 <input type="checkbox"/> unbekannt (weiter mit Frage B4a)																												
B3k	Falls ja: Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden seit 2005 durchgeführt? Mehrfachnennungen möglich	1 <input type="checkbox"/> Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken) aufgewertet 2 <input type="checkbox"/> Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert 3 <input type="checkbox"/> Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Gas- statt Ölheizung) 4 <input type="checkbox"/> Wohnungsböden ganz erneuert 5 <input type="checkbox"/> Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster) 6 <input type="checkbox"/> Dämmung Dach/oberste Decke 7 <input type="checkbox"/> Dämmung der ganzen Außenwand 8 <input type="checkbox"/> sonstige Modernisierungsmaßnahme																												
Wohnlage																														
B4a	Welche der folgenden Beschreibungen trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu? Liegen diese in Richtung: Eine Antwort	1 <input type="checkbox"/> Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen) 2 <input type="checkbox"/> Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen) 3 <input type="checkbox"/> verkehrsberuhigte Anliegerstraße, Tempo-30-Zone (niedriges Verkehrsaufkommen) 4 <input type="checkbox"/> Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)																												
B4b	Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Einrichtung in Metern: A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z. B. Bekleidung, Drogeriewaren) C Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln D Grünanlage, Park, Wald E Kindergarten oder Grundschule F Medizinische Versorgungseinrichtung (z. B. Hausarzt, Apotheke) G Freizeiteinrichtung (z. B. Kino, Theater, Schwimmbad)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>bis 500m</th> <th>500-1000m</th> <th>über 1000m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		bis 500m	500-1000m	über 1000m	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	bis 500m	500-1000m	über 1000m																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
B4c	Beurteilen Sie bitte die Art und Weise folgender äußerer Einflüsse auf die Wohnung: A Lärmbelästigung durch Straßen- oder Bahnverkehr, Gaststättenlärm oder andere wesentliche Lärmquellen	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>sehr gering</th> <th>mittel</th> <th>sehr hoch</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		sehr gering	mittel	sehr hoch	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																				
	sehr gering	mittel	sehr hoch																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
B4d	In welcher Etage liegt Ihre Wohnung (Erdgeschoss = 0)?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> Etage 2 <input type="checkbox"/> Untergeschoss/Souterrain																												

Vielen Dank für Ihre Teilnahme.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an die **Telefonhotline** +49 941 38 07 00 oder per **E-Mail** an support@ema-institut.de, wir helfen Ihnen gerne bei Ihren Fragen weiter.