
Die Mietspiegelerstellung 2020 für die 23 Kommunen des Bodenseekreises

Bermatingen
Daisendorf
Deggenhausertal
Eriskirch
Frickingen
Friedrichshafen
Hagnau
Heiligenberg
Immenstaad
Kressbronn
Langenargen
Markdorf
Meckenbeuren
Meersburg
Neukirch
Oberteuringen
Owingen
Salem
Siplingen
Stetten
Tettang
Überlingen
Uhdingen-Mühlhofen

Dokumentation der Mietspiegelerstellung



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Die Mietspiegelerstellung 2020 für die 23 Kommunen des Bodenseekreises

Dokumentation

Projektleitung: Dr. Bernhard Schmidt

Projektmitarbeit: Oliver Trinkaus, Lisa Schuhbießer

21. Juli 2020

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Waltenhofen 2

93161 Sinzing

Tel: 0941/380700

Fax: 0941/380720

e-mail: verwaltung@ema-institut.de

www.ema-institut.de

Inhaltsverzeichnis

1 ZEITLICHE ABFOLGE DER MIETSPIEGELERSTELLUNG.....	3
2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	4
3 ERHEBUNG DER DATEN.....	6
3.1 GRUNDGESAMTHEIT	6
3.2 DATENBASIS UND STICHPROBENZIEHUNG.....	7
3.3 DATENERHEBUNG	8
3.4 RÜCKLAUFSTATISTIK UND GEWICHTUNG	9
3.5 ÜBERTRAGUNG DER DATEN UND KONTROLLMAßNAHMEN	10
3.6 DATENSCHUTZ.....	11
4 AUFBEREITUNG DES DATENMATERIALS	12
4.1 DATENSELEKTION	12
4.2 EINZELDATENANALYSE UND DATENUMKODIERUNG	12
4.3 ZUGRUNDELEGUNG EINES EINHEITLICHEN MIETBEGRIFFS.....	13
5 STATISTISCHE AUSWERTUNG DER DATEN UND ERGEBNISSE.....	15
5.1 DER GESAMTANSATZ	15
5.2 DIE GRUNDSTRUKTUR DES REGRESSIONSMODELLS.....	16
5.3 DIE AUSWAHL DER VARIABLEN	17
5.4 DIE REGRESSIONSMETHODISCHE VORGEHENSWEISE	19
5.4 ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS.....	20
5.4.1 Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche	20
5.4.2 Ermittlung des Einflusses des Baualters.....	25
5.4.3 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus.....	27
5.5 ERMITTLUNG VON ZU- UND ABSCHLÄGEN FÜR WEITERE WOHNWERTMERKMALE.....	39
5.5.1 Auswahl der Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmale.....	39
5.5.2 Erläuterung der im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmale.....	41
5.5.3 Besonderheiten bei den einzelnen Mietspiegeln	50
5.6 ERMITTLUNG VON SPANNBREITEN	51
6 SCHLUSSBEMERKUNGEN	52
ANLAGEN	53
A. LITERATURHINWEISE.....	53
B. ERHEBUNGSBOGEN	54

1 Zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung

Im August des Jahres 2019 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen von den 23 Kommunen des Bodenseekreises beauftragt, eine gemeinsame Mietspiegelerstellung durchzuführen. Bei den sich beteiligenden Kommunen handelt es sich um Bermatingen, Daisendorf, Deggenhausertal, Eriskirch, Frickingen, Friedrichshafen, Hagnau, Heiligenberg, Immenstaad, Kressbronn, Langenargen, Markdorf, Meersburg, Meckenbeuren, Neukirch, Oberteuringen, Owingen, Salem, Sipplingen, Stetten, Tettang, Überlingen und Uhdlingen-Mühlhofen.

In einer ersten Arbeitssitzung am 22. Oktober 2019 wurden von der Arbeitsgruppe Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der 23 Kommunen und des EMA-Instituts, die Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung diskutiert. Inhaltlicher Schwerpunkt der Sitzung war die Gestaltung der Erhebungsbögen sowie die Planung der Datenerhebung.

Um die Bevölkerung von der bevorstehenden umfangreichen Erhebungsaktion zu informieren, wurde von den Kommunen soweit möglich Öffentlichkeitsarbeit über die lokalen Medien betrieben. Die schriftliche Befragungsaktion bei den Haushalten fand zwischen dem 21. Dezember 2019 und dem 24. Februar 2020 statt.

Im März und April 2020 wurden die erhobenen Daten auf elektronische Datenträger übertragen, gleichzeitig wurden umfangreiche Datenkontrollmaßnahmen durchgeführt. Im Mai 2020 erfolgte die statistische Auswertung. Am 04. Juni 2020 konnten den Kommunen die ersten Mietspiegelentwürfe vorgelegt werden. Für den Juli 2020 ist geplant, dass dann die einzelnen Mietspiegel in den einzelnen kommunalen Gremien als qualifizierte Mietspiegel anerkannt werden, so dass möglichst gleichzeitig zum 01. August 2020 die neuen Mietspiegel in allen Kommunen Gültigkeit erlangen und veröffentlicht werden können.

2 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln befinden sich seit der Mietrechtsreform im September 2001 im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB). Seit diesem Zeitpunkt gibt es auch den sogenannten „qualifizierten Mietspiegel“.

An den qualifizierten Mietspiegel sind höhere Anforderungen gestellt, gleichzeitig aber auch weitreichendere Folgen geknüpft als an den einfachen Mietspiegel. 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 2 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 Qualitätsmerkmal gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von 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.

Bei der Erstellung der einzelnen Mietspiegel für die 23 Kommunen des Bodenseekreises wurden von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel so weit wie möglich geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgte: Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes garantiert wird. Aus diesen wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, mietspiegelrelevanten Haushalte berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen zugrunde liegt. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen mit fünfseitigem Inhalt und die Durchführung umfangreicher schriftlicher Interviews 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 im Detail festgehalten.

Durch Beschluss entweder der Kommune oder der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht nach der aktuellen Rechtslage 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.

Gemäß § 558c Abs. 2 BGB können Mietspiegel auch für das Gebiet mehrerer Kommunen erstellt werden. Damit ist die gemeinsame Mietspiegelerstellung der beteiligten 23 Kommunen auch gesetzlich abgesichert.

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

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 wurde aus der Grundgesamtheit aller Wohnungen auf Basis der Einwohnermeldedatei nach entsprechender Aufbereitung eine Stichprobe gezogen, deren Bewohner Angaben zu mietspiegelrelevanten Fragen machen sollten.

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:

- preisgebundenen Wohnraum und Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus,
- Einzelzimmer, die Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung sind,
- Wohnraum, den der Vermieter überwiegend möbliert vermietet hat (Einbauküche, Einbauschränke, einzelne Möbelstücke zählen nicht als Möblierung),
- Wohnraum, der Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe),
- gewerblich genutzte Wohnungen,
- Wohnraum, der vom Eigentümer oder Miteigentümer selbst bewohnt wird,
- Mietverhältnisse, die nicht innerhalb von sechs Jahren eine Mietpreisänderung erfahren haben bzw. neu vereinbart worden sind.

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,
- nicht abgeschlossenen Wohnraum,
- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist (maximal 3 Monate, z.B. Ferienwohnungen).

3.2 Datenbasis und 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. Folgende Vorgehen zur Gewinnung einer Auswahlgrundlage als Adressbasis für die Erhebung wurde gewählt:

Jede der beteiligten Kommunen stellte eine Adressliste aller volljährigen Einwohner über das Einwohnermelderegister für die Stichprobenziehung bereit. Dabei 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 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 wurden die jeweils erforderliche Anzahl der Haushalte pro Kommune zufällig ausgewählt (rund das Fünzfache der angestrebten Nettostichprobe an auswertbaren Fragebögen).

Tabelle 1: Stichprobenumfänge

beteiligte Städte / Gemeinden	Einwohner (gerundet)	Angestrebter Nettostichprobenumfang (Minimum: 30 Haushalte)	Bruttostichprobenumfang
Bermatingen	3.879	40	1618
Daisendorf	1.592	30	276
Deggenhausertal	4.238	40	592
Eriskirch	4.500	50	800
Frickingen	2.800	30	369
Friedrichshafen	58.781	600	10000
Hagnau	1.435	30	216
Heiligenberg	2.900	30	434
Immenstaad	6.100	80	1200
Kressbronn	8.247	100	1500
Langenargen	7.777	100	1500
Markdorf	12.875	120	1800
Meckenbeuren	13.700	120	2000
Meersburg	5.417	80	1200
Neukirch	2.637	30	414
Oberteuringen	4.601	50	800
Owingen	4.300	50	0 ^{*)}
Salem	11.173	100	1500
Siplingen	2.100	30	500
Stetten	1.000	30	0 ^{*)}
Tett nang	18.800	180	2500
Überlingen	22.100	300	4500
Uhdlingen-Mühlhofen	7.880	80	1200
	208832	2300	34919

^{*)} Datenerhebung von der Gemeindeverwaltung selbst organisiert und durchgeführt

Der endgültige Stichprobenumfang für alle 21 Kommunen, die die Datenerhebung durch das EMA-Institut durchführen ließen, lag schließlich bei fast 35.000 Adressen. Alle weiteren nicht mietspiegelrelevanten Haushalte, die noch in dieser Stichprobe enthalten waren, mussten mittels Filterfragen über den Fragebogen ermittelt und aus der weiteren Mietspiegelbefragung ausgeschlossen werden.

3.3 Datenerhebung

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren vorwiegend Mieterhaushalte. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Informationsbrief eines Spitzenpolitikers der jeweiligen Kommune zusammen mit einem darin enthaltenen Fragebogen vom EMA-Institut angeschrieben.

Die ausgewählten Bürgerinnen und Bürger konnten den ausgefüllten Fragebogen mit einem beigefügten Rückantwortkuvert portofrei an das auswertende EMA-Institut zurücksenden. Der Vorteil einer schriftlichen Erhebung gegenüber der mündlichen Befragung ist die hohe Flexibilität bezüglich des Ausfüllzeitraums. Denn der Bürger kann sich jeder Zeit innerhalb des festgelegten Erhebungszeitraums mit dem Fragebogen in Papierform beschäftigen. Zudem hat er die Möglichkeit, den Fragebogen online im Internet auszufüllen. 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.

Lediglich in den beiden größten Kommunen Friedrichshafen und Überlingen wurden einzelne Adressen, die bekanntermaßen im Besitz von Großvermietern waren, selektiert. Diese Großvermieter wurden gebeten, für diese Wohnungen die gewünschten Auskünfte zu erteilen und die Fragebögen auszufüllen. Die Beantwortung erfolgte durch Mitarbeiter der jeweiligen Großvermieter.

Als Befragungsform wurde diesmal die schriftliche Befragung per Post gewählt, da vom EMA-Institut mit dieser Erhebungsform in den letzten Jahren positive Erfahrungen gemacht wurden und auch die Stadt Überlingen hat vor 4 Jahren schon erfolgreich eine schriftliche Mietspiegelerhebung durchgeführt. 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 überhaupt der Hauptfragebogen zum Einsatz. Der Hauptfragebogen enthielt Fragen zu folgenden Schwerpunkten:

- Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung
- Mietpreis, Betriebskosten und Mietverhältnis

- Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung
- Außenanlage und Gemeinschaftseinrichtungen
- Wohnlage.

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

Leider gibt es bislang keine gesetzliche Verpflichtung zur Auskunftserteilung bei Mietspiegelhebungen. Befragungsverweigerungen sind daher nicht außergewöhnlich und haben in jüngster Zeit bei freiwilligen Erhebungen zugenommen. Um eine möglichst hohe Rücklaufquote zu erreichen, wurde in der lokalen Presse über die Mietspiegelhebung und deren Bedeutung berichtet.

3.4 Rücklaufstatistik und Gewichtung

Die Rücklaufstatistik zu den angelaufenen Haushalten ist nach Aussortierung der nicht vollständig ausgefüllten Fragebögen in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 2: Rücklaufstatistik

beteiligte Städte / Gemeinden	erzielte komplette Fragebögen	innerhalb 6-Jahres-Frist
Bermatingen	120	101
Daisendorf	40	33
Deggenhausertal	80	71
Eriskirch	77	67
Frickingen	60	48
Friedrichshafen	1720	1394
Hagnau	46	44
Heiligenberg	69	59
Immenstaad	224	197
Kressbronn	252	224
Langenargen	247	203
Markdorf	227	195
Meckenbeuren	155	140
Meersburg	167	143
Neukirch	70	60
Oberteuringen	107	98
Owingen	40	37
Salem	183	156
Siplingen	55	44
Stetten	19	17
Tett nang	256	223
Überlingen	476	403
Uhldingen-Mühlhofen	165	150
Summe:	4855	4107

Von den ursprünglich 5030 zurück erhaltenen ausgefüllten Fragebögen mussten noch 175 eliminiert werden, da wesentliche Angaben wie Wohnfläche, Nettomiete oder Baujahr fehlten.

In Friedrichshafen betrug die auswertbare Rücklaufquote der 1708 an Großvermieter ausgegebenen Adressen 25 % (n=425). Dieser überproportional hohe Rücklauf gegenüber der schriftlichen Befragung wurde bei der Auswertung durch entsprechend niedrigere Gewichtung dieser Datensätze gegenüber den durch schriftliche Befragung bei den sonstigen Haushalten gewonnenen Informationen berücksichtigt, wobei das Verhältnis der unterschiedlichen Rücklaufquoten zueinander als Gewichtungsfaktor zugrunde lag (1 : 2,56). In Überlingen wurden nur sehr wenige Fragebögen von Wohnungsunternehmen ausgefüllt abgeliefert, weshalb auf einen Einbezug dieser Datensätze völlig verzichtet wurde.

Nach Abschluss der Erhebung lagen für die Auswertung insgesamt 4.855 Datensätze aus der Erhebung bei den Haushalten und den Großvermietern in Friedrichshafen vor. Von den erhobenen Daten wurden rund 26 % über die Interneterhebung online ausgefüllt.

Nur in Owingen und Stetten wurde die Zielvorgabe leicht unterschritten, dennoch konnte mit den vorliegenden Datensätzen, die Niveauunterschiede zu den Nachbarkommunen statistisch ermittelt werden.

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 Erfassen der Fragebögen wurde von den Mitarbeitern des EMA-Instituts eine Kontrolle der Fragebögen hinsichtlich Vollständigkeit und Ausfüllungssorgfalt durchgeführt. Einzelne unvollständig ausgefüllte Fragebögen wurden entweder eliminiert oder im Verlaufe der Auswertungsarbeiten 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 überwiegend 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 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 Personen bezogenen 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 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

Da man aufgrund der unsicheren Gesetzeslage gegen Ende des Jahres 2019 betreffend die noch geltende 4-Jahres-Frist flexibel sein wollte, wurden vorsichtshalber das Einzugsdatum und das Datum der letzten Mieterhöhung abgefragt. Da dann tatsächlich zum 01.01.2020 die neue 6-Jahres-Frist vom Gesetzgeber eingeführt wurde, mussten alle Mietverhältnisse, deren Nettomiethöhe in den letzten sechs Jahren unverändert blieb, noch aus dem Datensatz gestrichen werden (n=742).

Im Laufe der Auswertung wurden 6 Fälle als klassische Ausreißer identifiziert und ebenfalls ausgeschlossen.

Nach dieser Selektion verblieben von den ursprünglich 4.855 vollständig ausgefüllten Datensätzen für die endgültige statistische Analyse 4.107 mietspiegelrelevante Datensätze, 749 erhobene Datensätze konnten also für die Auswertung nicht verwendet werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Datensätzen kam es zwar vereinzelt vor, dass bei bestimmten Wohnwertmerkmalen keine Angaben vorlagen. Die verwendeten statistischen Auswertungsverfahren erlauben die Berücksichtigung von Erhebungseinheiten mit teilweise fehlenden Werten (=missing values), so dass zumindest die vorhandene Information genutzt werden kann. Auf die betreffenden Datensätze musste also nicht verzichtet werden.

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. Letzteres 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 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 Mietpreisdeterminanten die Gefahr entschärft, dass nach Erscheinen des Mietspiegels durch den nachträglichen Einbau eines einzelnen Ausstattungsmerkmals der durchschnittliche Vergleichspreis einer Wohnung auf schnelle und ungerechtfertigte 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 § 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 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.

Abbildung 1: Mietzinsbegriffe und ihre Bestandteile

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

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. Zum anderen ist den meisten Miethaushalten im Bodenseekreis die Höhe ihrer Nettomiete bekannt.

Um bei der Auswertung aber nicht auf diejenigen 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
- verschiedene Zuschläge
- Mietermäßigungen.

Eine der beiden erstgenannten Positionen war immer beantwortet. Falls die Angabe der Nettomiete verfügbar war, so fand diese Verwendung. Sofern nur die gesamte monatliche Mietzahlung vorlag (n=145), 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 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 Nettomiete umgerechnet werden.

5 Statistische Auswertung der Daten und Ergebnisse

5.1 Der Gesamtansatz

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.

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.

Die oben definierte Aufgabenstellung ist eine typische Fragestellung der Regressionsanalyse. Der Mietspiegelerstellung liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht³. Dieses Modell ermöglicht die differenzierte Ermittlung des lokalen Mietniveaus über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale. Es wird in seiner Grundkonzeption häufig verwendet, z.B. in Augsburg, Dachau, Erlangen, Esslingen, Friedrichshafen, Heidelberg, Konstanz, Landshut, Ludwigsburg, Münster, Neumarkt, Nürnberg, Regensburg, Ravensburg, Schwäbisch Gmünd, Villingen-Schwenningen.

Bislang werden Mietspiegel überwiegend von einzelnen Gemeinden erstellt. Eine gemeinsame Mietspiegelerstellung durch *mehrere* Gemeinden bildet noch 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:

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

Es wird von der Arbeitshypothese ausgegangen, dass direkt neben einander liegende, benachbarte Gemeinden nicht grundsätzlich unterschiedliche Mietwohnungsmärkte aufweisen.

Es ist nahe liegend, die an der Einwohnerzahl gemessenen größeren Kommunen als Basis für die gemeinsame Mietspiegelerstellung zu verwenden und dafür einen größeren Datenumfang bei der Stichprobenerhebung zugrunde zu legen. Mittels einer Stichprobe geringeren Umfangs können die Mietniveaus von kleineren Kommunen mit den Mietniveaus der größeren abgeglichen werden. Zu- und Abschläge für besondere Wohnwertmerkmale können dann für den ganzen Untersuchungsraum überwiegend gemeinsam ermittelt werden.

Bis zur Fertigstellung der Mietspiegel sind im Rahmen der statistischen Auswertungen noch folgende Arbeitsschritte erforderlich:

1. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus der verschiedenen Kommunen
2. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für spezielle Wohnwertmerkmale
3. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

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

5.2 Die Grundstruktur des Regressionsmodells

Seit Ende der 80er Jahre wird bei Mietspiegelerstellungen das multivariate statistische Verfahren der Regressionsanalyse angewendet, das als wissenschaftliches Berechnungsverfahren anerkannt ist. Vom Lehrstuhl für Ökonometrie an der Universität Regensburg (Lehrstuhlinhaber Prof. Dr. W. Oberhofer) und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen wurde speziell für die Mietspiegelerstellung die multiplikativ-lineare Regressionsvariante entwickelt, die sich mittlerweile in vielen Städten bewährt hat.

Das gesuchte Variable ist dabei die „ortsübliche Vergleichsmiete“ in Form der Nettomiete. Nachfolgend bezeichnet NM die Nettomiete, WFL die Wohnfläche, BJ das Baujahr und x_1 bis x_n verschiedene weitere Wohnwertmerkmale. Der verwendete Modellansatz⁴ lautet:

$$NM \cong (a + f(WFL)) (b + g(BJ)) (a_0 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n).$$

Dabei stellen die Größen a , b , a_0 , ..., a_n zu schätzende Parameter und $f(WFL)$ und $g(BJ)$ noch näher zu spezifizierende Funktionen in Abhängigkeit der Variablen WFL und BJ dar.

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.

Diesen Ansatz impliziert, dass die Nettomiete wird aus drei Faktoren gebildet - einem ersten Faktor, der nur von der Wohnfläche abhängig ist, einem zweiten Faktor, der den Einfluss des Baujahres und einem dritten Faktor, der den Einfluss weiterer Merkmale erfasst. Die Wohnfläche liefert erfahrungsgemäß den größten Beitrag zur Erklärung der Nettomiete und interagiert oft mit weiteren Variablen, die den Mietpreis bestimmen.

Der erste Faktor bildet zusammen mit dem Einfluss des Baujahres die Basis-Nettomiete im Mietspiegel, kurz die Basismiete. Die multiplikative Form des Ansatzes bedingt prozentuale Zu- oder Abschläge für besondere Wohnwertmerkmale. Wenn z.B. x_1 für das Vorhandensein einer Zentralheizung steht ($x_1 = 1$: Zentralheizung vorhanden und $x_1 = 0$: keine Zentralheizung vorhanden) und a_1 lautet 0.05, so bedeutet dies einen Zuschlag von 5 Prozent für das Vorhandensein einer Zentralheizung, bezogen auf die Basismiete für eine bestimmte Wohnfläche. Der hier vorliegende Ansatz bedingt insbesondere Interaktionen zwischen der Wohnfläche, dem Baujahr und den weiteren Merkmalen (x_1, x_2, \dots, x_n), da letztere einen von der Basismiete abhängigen Beitrag zur Nettomiete liefern.

5.3 Die 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 mietpreisbestimmender 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 qm wenig unterscheidet von dem bei einer Wohnfläche von 41 qm und letztere wenig vom Mietpreis bei einer Wohnung mit 42 qm. 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 qm über 41 qm bis 42 qm 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.

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 Wohnungsmarkttheorie 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 möglichst gut geschätzt 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 oder wirksame Stellvertretervariable. 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 regressionsmethodische Vorgehensweise

Der zugrunde liegende Regressionsansatz

$$NM \cong (a + f(WFL)) (b + g(BJ)) (a_0 + a_1X_1 + \dots + a_nX_n).$$

ist seiner Struktur nach multiplikativ-additiv. Um die unbekannt Parameter schätzen zu können, wird eine dreistufige Schätzung durchgeführt, welche auf den einzelnen Stufen linearen Charakter hat. Damit kann die numerische Stabilität und die Genauigkeit der Schätzungen besser kontrolliert werden.

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

$$NM \cong a + f(WFL).$$

Damit resultiert eine rudimentäre Schätzung der Nettomiete $\hat{NM} = a + f(WFL)$ nur in Abhängigkeit der Wohnfläche. Anschließend wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettomiete herausgerechnet:

$$NMF = NM / \hat{NM}.$$

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

Stufe 2: Im zweiten Schritt geht es dann um die Bestimmung des Einflusses des Baujahres und zwar im Rahmen des folgenden wiederum linearen Ansatzes (Regression 2):

$$NMF \cong (b + g(BJ)).$$

Ergebnis ist ein geschätzter Baujahresindikator $BJIND = b + g(BJ)$. Auch der Einfluss des Baujahres lässt sich danach mathematisch herausrechnen:

$$NMF2 = NMF / BJIND.$$

Die beiden Wohnwertmerkmale Wohnfläche und Baujahr bilden die Grundlage für die Berechnung des durchschnittlichen Mietniveaus (Basis-Nettomiete) im Mietspiegel.

Stufe 3: Auf der dritten Stufe wird der Einfluss aller restlichen signifikanten Merkmale auf den Mietpreis unabhängig von der Wohnfläche regressionsanalytisch ermittelt (Regression 3):

$$NMF2 \cong (a_0 + a_1X_1 + \dots + a_nX_n).$$

Insgesamt ist zu beachten, dass auf Ebene der Stufe 1 noch zwischen einzelnen Kommunen unterschieden werden kann. Das heißt, bei ausreichender Datenlage konnte für eine

einzelne Kommune eine eigene Regressionsfunktion ermittelt werden. Auf Stufe 2 und 3 ist dagegen nur mehr eine aggregierte Auswertung über alle Kommunen hinweg möglich, da ansonsten die Datenlage zu dünn wäre. Das bedeutet, dass die Ergebnisse hinsichtlich Baualter, Ausstattung, Wohnlage und Modernisierung gleichermaßen für alle Kommunen des Bodenseekreises gelten.

Eine detaillierte Darstellung der einzelnen Stufen erfolgt in den nächsten Abschnitten.

5.4 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.

5.4.1 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 kleineren Kommunen werden vorübergehend zu einer Kategorie zusammengefasst.

Die Ermittlung der Regressionsfunktion erfolgt aus mehreren Gründen:

- 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. Meist streut die Miethöhe bei kleineren Wohnungen weniger als bei großen. Bei der Bildung der Regressionsfunktion wurde diesem Phänomen durch Anwendung einer gewichteten Schätzung (heteroskedastische Transformation) nach der Minimum-Quadrat-Methode Rechnung getragen.

Es wird 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 größeren Kommunen in dem Projekt eigene Mietniveaus ermittelt. Der Verlauf aller Regressionsfunktionen für die erwähnten Kommunen unterliegt der mathematischen Struktur eines Polynoms dritten Grades.

Der Verlauf der Regressionsfunktion in der größten Kommune Friedrichshafen lautet:

$$DNM_F(wfl) = 350,035 + 3,17 \cdot wfl + 0,119586 \cdot wfl^2 - 0,000411 \cdot wfl^3,$$

wobei:

$$\begin{aligned} DNM_F(wfl) &= \text{durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der} \\ &\quad \text{Wohnfläche in Friedrichshafen,} \\ wfl &= \text{Wohnfläche in m}^2. \end{aligned}$$

Der Verlauf der Regressionsfunktion in Markdorf lautet:

$$DNM_{MA}(wfl) = 183,561 + 4,82 \cdot wfl + 0,010734 \cdot wfl^2 + 0,00002985 \cdot wfl^3,$$

wobei:

$$\begin{aligned} DNM_{MA}(wfl) &= \text{durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der} \\ &\quad \text{Wohnfläche in Markdorf.} \end{aligned}$$

Der Verlauf der Regressionsfunktion in Meckenbeuren lautet:

$$DNM_{ME}(wfl) = 327,77 - 2,577 \cdot wfl + 0,107557 \cdot wfl^2 - 0,000341 \cdot wfl^3,$$

wobei:

$$\begin{aligned} DNM_{ME}(wfl) &= \text{durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der} \\ &\quad \text{Wohnfläche in Meckenbeuren.} \end{aligned}$$

Der Verlauf der Regressionsfunktion in Kressbronn lautet:

$$DNM_{KRE}(wfl) = (171,995 + 4,742 \cdot wfl + 0,00004059 \cdot wfl^3) \cdot 1,172,$$

wobei:

$DNM_{KRE}(wfl)$ = durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Kressbronn.

Der Verlauf der Regressionsfunktion in Langenargen lautet:

$$DNM_{LA}(wfl) = 253,069 + 2,826 \cdot wfl + 0,027 \cdot wfl^2 - 0,0000001207 \cdot wfl^2,$$

wobei:

$DNM_{LA}(wfl)$ = durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Langenargen.

Der Verlauf der Regressionsfunktion in Überlingen lautet:

$$DNM_{ÜB}(wfl) = 204,59 + 1,224 \cdot wfl + 0,083957 \cdot wfl^2 - 0,000297 \cdot wfl^3,$$

wobei:

$DNM_{ÜB}(wfl)$ = durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Überlingen.

Der Verlauf der Regressionsfunktion in Uhdingen-Mühlhofen lautet:

$$DNM_{UM}(wfl) = 550,697 - 9,482 \cdot wfl + 0,167833 \cdot wfl^2 - 0,000418 \cdot wfl^3,$$

wobei:

$DNM_{UM}(wfl)$ = durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Uhdingen-Mühlhofen.

Der Verlauf der Regressionsfunktion in Immenstaad lautet:

$$DNM_{IM}(wfl) = (165,418 + 5,435 \cdot wfl) \cdot 1,08,$$

wobei:

$DNM_{IM}(wfl)$ = durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Immenstaad.

Der Verlauf der Regressionsfunktion in Tett nang lautet:

$$DNM_{TET}(wfl) = 542,516 - 12,504 \cdot wfl + 0,243401 \cdot wfl^2 - 0,000874 \cdot wfl^3,$$

wobei:

$DNM_{TET}(wfl)$ = durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Tettngang.

Der Verlauf der Regressionsfunktion für alle restlichen Kommunen zusammen lautet:

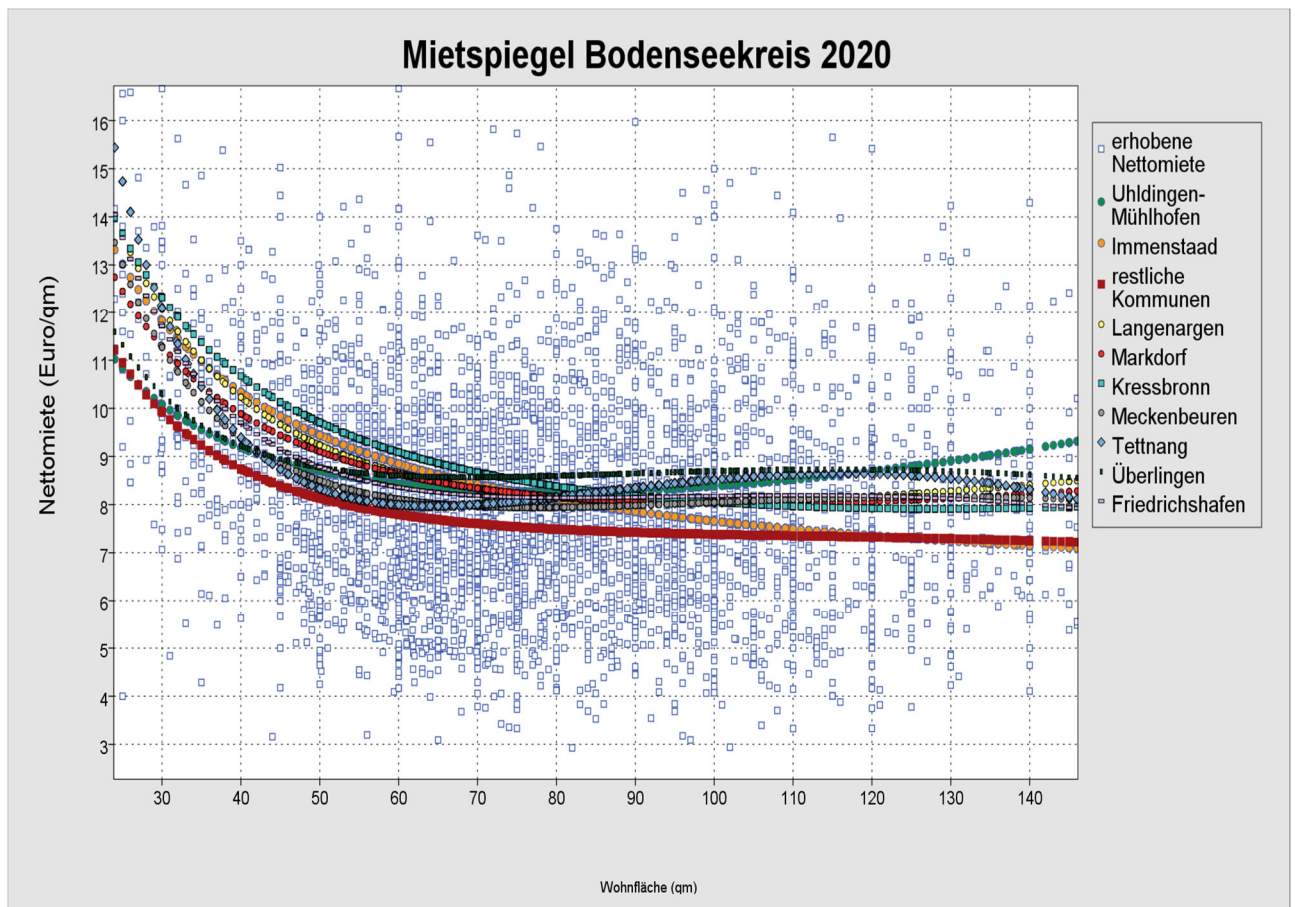
$$DNM_{REST}(wfl) = 178,09 + 2,924 \cdot wfl + 0,039179 \cdot wfl^2 - 0,000124 \cdot wfl^3,$$

wobei:

$DNM_{REST}(wfl)$ = durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in allen restlichen Kommunen.

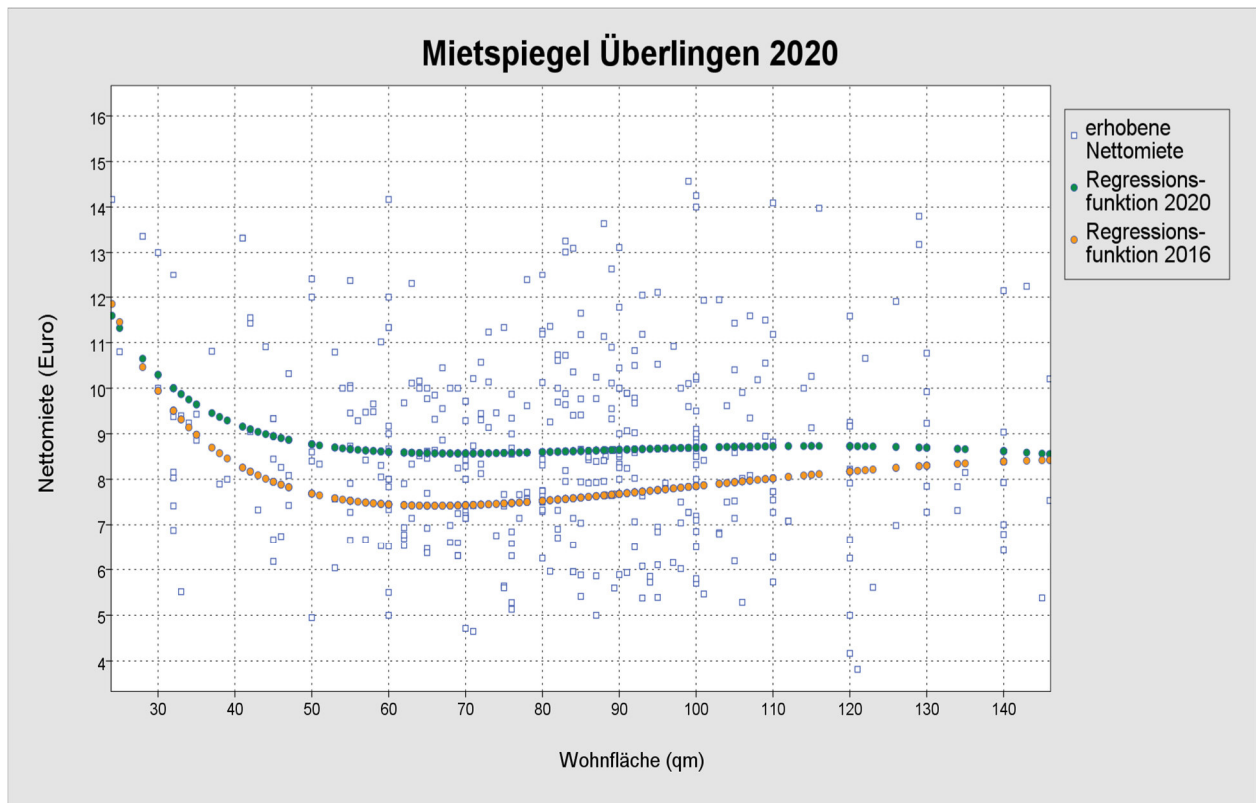
Die Regression wird mit den originären Größen „Wohnfläche“ und „absolute monatliche Nettomiete“ durchgeführt. Im Mietspiegel werden dagegen die Ergebnisse in der üblichen Einheit Euro/m² ausgewiesen. Deshalb werden die Ergebnisse grafisch in der nächsten Abbildung in Euro/m² veranschaulicht.

Abbildung 2: Durchschnittliche Vergleichsmiete in Euro/m²



Die Ermittlung der Regressionsfunktion für eine einzelne Kommune sei am Beispiel von Überlingen graphisch demonstriert (Abbildung 3), die Veränderung des Regressionskurvenverlaufs von 2016 gegenüber 2020 ist darin auch enthalten.

Abbildung 3: Mittlere Nettomieten pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche in der Gemeinde Überlingen



In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Nettomieten 2020 in den einzelnen sich beteiligenden Kommunen dargestellt. Bei diesem Mittelwert handelt es sich um das in der jeweiligen Gemeinde gebildete arithmetische Mittel der erhobenen Quadratmeter-Nettomieten.

Das höchste Niveau findet man 2020 in Hagnau, das niedrigste in Frickingen. Im Schnitt sind die Nettomieten in den Kommunen, welche sich auch 2016 schon an der gemeinsamen Mietspiegelerstellung beteiligten, um über 11 % angestiegen.

Tabelle 3: Anzahl erhobener Nettomieten und durchschnittliche Nettomieten 2016 und 2020 (Mittelwert)

	Anzahl N 2016	Mittelwert 2016 (Euro/m ²)	Anzahl N 2020	Mittelwert 2020 (Euro/m ²)
Bermatingen	36	6,92	101	7,47
Daisendorf	-----	-----	33	8,72
Deggenhausertal	42	6,37	71	7,17
Eriskirch	58	7,48	67	8,13
Frickingen	32	5,99	48	6,65
Friedrichshafen	1.117	7,39	1.394	8,39
Hagnau	40	7,92	44	9,28
Heiligenberg	-----	-----	59	6,89
Immenstaad	91	7,95	197	8,58
Kressbronn	100	7,62	224	8,93
Langenargen	94	8,02	203	8,55
Markdorf	140	7,53	195	8,45
Meckenbeuren	86	7,50	140	8,21
Meersburg	97	7,63	143	8,65
Neukirch	22	6,21	60	6,81
Oberteuringen	56	7,37	98	7,99
Owingen	36	6,81	37	7,06
Salem	99	6,98	156	7,54
Sipplingen	-----	-----	44	8,02
Stetten	18	6,97	17	8,13
Tettngang	91	7,25	223	8,34
Überlingen	505	7,75	403	8,72
Uhdlingen-Mühlhofen	159	7,81	150	8,57
alle Kommunen	2.919	7,47	4.107	8,32

Durchschnittliche Steigerungsrate seit 2016: 11,4%

5.4.2 Ermittlung des Einflusses des Baualters

Wenn der erste Faktor des zu Grunde liegenden 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. Der Grad der Abweichung lässt sich in Prozent darstellen und hängt von anderen Wohnwertfaktoren mit Ausnahme der Wohnfläche ab.

Das Baualter stellt nach der Wohnfläche einen weiteren bedeutenden 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 als subjektives Merkmal nicht bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden darf. Beim Baujahr sind zwei Besonderheiten zu beachten. Erstens ist im Fragebogen teilweise nur eine Baualtersklasse und kein exaktes Baujahr angegeben und zweitens ist der Einfluss des Baualters auf den Mietpreis nicht durchgehend monoton steigend. Letzteres bedeutet, dass beispielsweise eine Wohnung, die vor dem II. Weltkrieg gebaut wurde, gegenüber einer Wohnung aus den Jahren vor 1900 ceteris paribus im Schnitt einen niedrigeren Mietpreis pro m² aufweisen kann, obwohl sie neueren Baualters ist.

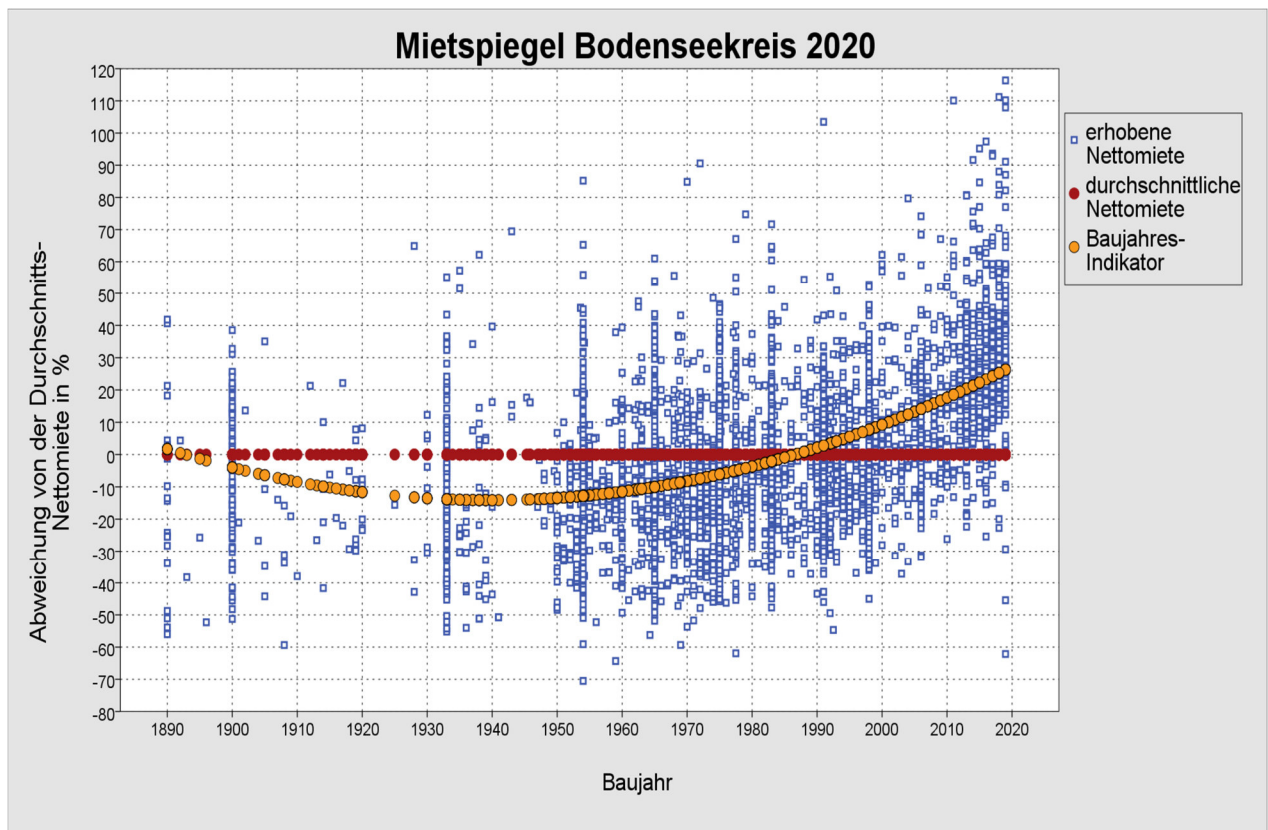
Das Jahr der Errichtung des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet (Baujahr), konnte von den Befragten direkt im Fragebogen angegeben werden. Bei Unkenntnis des exakten Baujahres bestand die Möglichkeit, das Baujahr in vorgegebene, von der Arbeitsgruppe festgelegte Baujahresklassen einzuordnen. Anhand der vorhandenen Daten wurde eine Differenzierung in 11 Baujahresklassen vorgenommen:

Falls das Baujahr exakt angegeben war, wurde dieses verwendet. War nur eine der 10 Baualtersklasse angekreuzt, fand die entsprechende Klassenmitte Verwendung. Damit war jeder Wohnung ein konkretes Baujahr BJ zugeordnet. Um die Abhängigkeit des Mietpreises vom Baujahr exakt zu spezifizieren, wurde ein Baujahrindikator BJI gebildet, 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.

Mit Hilfe eines Regressionsansatzes, der in der nächsten Abbildung als Baujahres-Indikator grafisch dargestellt ist, kann der funktionale Verlauf gut beschrieben werden.

Über den ermittelten Baujahres-Indikator kann jedem Baualter ein konkreter Zu- oder Abschlag zugewiesen werden. Die mittleren Zu-/Abschläge für die einzelnen Baujahresklassen wurden in die Basismiettable des Mietspiegels eingearbeitet. In den größeren Kommunen wurde im Mietspiegel bei den Baualtersklassen aufgrund des größeren Stichprobenumfangs stärker differenziert als bei den kleineren Kommunen.

Abbildung 4: Baujahres-Indikator zur Ermittlung des Einflusses des Baualters auf den Mietpreis



5.4.3 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus

Als Ergebnis dieser Berechnungen erhält man für jede der größeren Kommunen im Mietspiegel die Basismiettable in der üblichen Dimension Euro/m². Bei den kleineren Kommunen, die zu der Klasse „restliche Kommunen“ zusammengefasst wurden, wurden in einem weiteren Schritt (siehe Abschnitt 5.5.1) jeweils ein eigener Zu-/Abschlag ermittelt, so dass nach dessen Anwendung auch für jede kleine Kommune eine eigene Basistabelle errechnet werden konnte. In den nachfolgenden Tabellen 4a - 4t spiegeln sich auch die Mietniveauunterschiede zwischen den einzelnen Kommunen wieder. Es ist nochmals zu beachten, dass aufgrund der großen Anzahl von Baujahren Baujahresklassen gebildet wurden. Da der Mietpreis pro Quadratmeter insbesondere bei kleinen Wohnungen stark differiert, wurden in diesem Bereich möglichst viele Wohnflächenklassen gebildet.

5.4.3.1 Das durchschnittliche Mietniveau der größeren Kommunen

Für die größeren Kommunen mit entsprechend umfangreichen Datenmaterial, nämlich Friedrichshafen, Immenstaad, Kressbronn, Langenargen, Markdorf, Meckenbeuren,

Tettngang, Überlingen und Uhdingen-Mühlhofen, ergeben sich anhand der beschriebenen Vorgehensweise folgende Mietniveaus, die sich auch in den Basismiettabellen der jeweiligen Mietspiegel wieder finden:

Tabelle 1a: Monatliche Basis-Nettomiete in **Friedrichshafen** in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche m ²	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
	Euro/m ²									
25	12,42	11,69	11,83	12,21	12,67	13,28	13,94	14,92	16,20	16,99
26	12,01	11,31	11,44	11,81	12,26	12,85	13,49	14,44	15,68	16,44
27	11,65	10,96	11,09	11,45	11,89	12,46	13,08	14,00	15,20	15,94
28	11,31	10,65	10,78	11,12	11,55	12,10	12,70	13,60	14,76	15,48
29	11,01	10,36	10,48	10,82	11,23	11,77	12,36	13,23	14,36	15,06
30	10,72	10,10	10,22	10,54	10,95	11,47	12,04	12,89	14,00	14,68
31	10,47	9,85	9,97	10,29	10,68	11,20	11,75	12,58	13,66	14,32
32	10,23	9,63	9,74	10,06	10,44	10,94	11,49	12,29	13,35	14,00
33	10,01	9,42	9,54	9,84	10,22	10,71	11,24	12,03	13,06	13,70
34	9,81	9,23	9,34	9,64	10,01	10,49	11,02	11,79	12,80	13,42
35	9,62	9,06	9,17	9,46	9,82	10,30	10,81	11,57	12,56	13,17
36	9,45	8,90	9,00	9,29	9,65	10,11	10,61	11,36	12,34	12,93
37	9,29	8,75	8,85	9,14	9,49	9,94	10,44	11,17	12,13	12,72
38	9,15	8,61	8,71	8,99	9,34	9,79	10,27	10,99	11,94	12,52
39	9,01	8,48	8,58	8,86	9,20	9,64	10,12	10,83	11,76	12,33
40	8,89	8,36	8,46	8,74	9,07	9,51	9,98	10,68	11,60	12,16
41	8,77	8,25	8,35	8,62	8,95	9,38	9,85	10,54	11,44	12,00
42	8,66	8,15	8,25	8,52	8,84	9,27	9,73	10,41	11,30	11,85
43	8,56	8,06	8,16	8,42	8,74	9,16	9,61	10,29	11,17	11,72
44	8,47	7,97	8,07	8,33	8,64	9,06	9,51	10,18	11,05	11,59
45	8,38	7,89	7,99	8,24	8,56	8,97	9,41	10,08	10,94	11,47
46	8,30	7,82	7,91	8,16	8,48	8,88	9,32	9,98	10,84	11,36
47	8,23	7,75	7,84	8,09	8,40	8,80	9,24	9,89	10,74	11,26
48	8,16	7,68	7,77	8,02	8,33	8,73	9,16	9,81	10,65	11,17
49	8,10	7,62	7,71	7,96	8,27	8,66	9,09	9,73	10,57	11,08
50	8,04	7,57	7,66	7,90	8,21	8,60	9,03	9,66	10,49	11,00
51-52	7,96	7,49	7,58	7,83	8,13	8,52	8,94	9,57	10,39	10,89
53-54	7,87	7,41	7,49	7,73	8,03	8,42	8,83	9,46	10,27	10,77
55-56	7,79	7,33	7,42	7,66	7,95	8,33	8,75	9,36	10,16	10,66
57-58	7,72	7,27	7,36	7,59	7,88	8,26	8,67	9,28	10,08	10,57
59-60	7,66	7,22	7,30	7,54	7,82	8,20	8,61	9,21	10,00	10,49
61-62	7,62	7,17	7,26	7,49	7,78	8,15	8,55	9,16	9,94	10,42
63-64	7,58	7,13	7,22	7,45	7,74	8,11	8,51	9,11	9,89	10,37
65-66	7,55	7,10	7,19	7,42	7,70	8,07	8,47	9,07	9,85	10,33
67-69	7,51	7,07	7,16	7,39	7,67	8,04	8,44	9,03	9,81	10,28
70-72	7,49	7,05	7,13	7,36	7,64	8,01	8,41	9,00	9,77	10,25
73-75	7,47	7,03	7,11	7,34	7,62	7,99	8,39	8,98	9,75	10,22
76-80	7,46	7,02	7,10	7,33	7,61	7,98	8,37	8,96	9,73	10,20
81-95	7,46	7,02	7,11	7,33	7,61	7,98	8,38	8,97	9,73	10,21
96-105	7,49	7,05	7,13	7,36	7,64	8,01	8,41	9,00	9,77	10,25
106-115	7,50	7,06	7,14	7,37	7,66	8,02	8,42	9,01	9,79	10,26
116-120	7,49	7,05	7,14	7,37	7,65	8,02	8,41	9,01	9,78	10,25
121-125	7,48	7,04	7,12	7,35	7,63	8,00	8,39	8,99	9,76	10,23
126-130	7,45	7,01	7,10	7,32	7,60	7,97	8,37	8,95	9,72	10,19
131-135	7,41	6,98	7,06	7,29	7,57	7,93	8,32	8,91	9,67	10,14
136-160	7,22	6,80	6,88	7,10	7,37	7,73	8,11	8,68	9,43	9,89

Tabelle 1b: Monatliche Basis-Nettomiete in **Immenstaad** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
35 - 39	9,50	9,00	9,10	9,40	9,70	10,20	10,70	11,50	12,50	13,10
40 - 44	8,80	8,30	8,40	8,70	9,00	9,40	9,90	10,60	11,50	12,00
45 - 49	8,40	7,90	8,00	8,30	8,60	9,00	9,40	10,10	11,00	11,50
50 - 54	8,10	7,60	7,70	8,00	8,30	8,70	9,10	9,70	10,60	11,10
55 - 69	7,80	7,40	7,50	7,70	8,00	8,40	8,80	9,40	10,20	10,70
60 - 69	7,50	7,10	7,10	7,40	7,70	8,00	8,40	9,00	9,80	10,30
70 - 79	7,20	6,80	6,80	7,10	7,30	7,70	8,10	8,60	9,40	9,80
80 - 89	6,90	6,50	6,60	6,80	7,10	7,40	7,80	8,30	9,00	9,50
90 - 110	6,70	6,30	6,30	6,50	6,80	7,10	7,50	8,00	8,70	9,10

Tabelle 1c: Monatliche Basis-Nettomiete in **Kressbronn** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
30 - 34	10,10	9,50	9,70	10,00	10,30	10,80	11,40	12,20	13,20	13,90
35 - 39	9,40	8,90	9,00	9,30	9,60	10,10	10,60	11,30	12,30	12,90
40 - 44	8,90	8,40	8,50	8,70	9,10	9,50	10,00	10,70	11,60	12,20
45 - 49	9,10	8,60	8,70	8,90	9,30	9,70	10,20	10,90	11,90	12,40
50 - 54	8,10	7,70	7,80	8,00	8,30	8,70	9,10	9,80	10,60	11,10
55 - 64	7,70	7,30	7,40	7,60	7,90	8,30	8,70	9,30	10,10	10,60
65 - 99	7,10	6,70	6,80	7,00	7,20	7,60	8,00	8,50	9,30	9,70
100 - 119	6,80	6,40	6,50	6,70	6,90	7,30	7,60	8,20	8,90	9,30
120 - 140	6,70	6,30	6,40	6,60	6,90	7,20	7,60	8,10	8,80	9,20

Tabelle 1d: Monatliche Basis-Nettomiete in **Langenargen** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
30 - 34	10,20	9,60	9,70	10,00	10,40	10,90	11,40	12,30	13,30	13,90
35 - 39	9,40	8,80	8,90	9,20	9,60	10,00	10,50	11,30	12,20	12,80
40 - 44	8,80	8,30	8,40	8,60	9,00	9,40	9,90	10,50	11,50	12,00
45 - 49	8,30	7,80	7,90	8,20	8,50	8,90	9,40	10,00	10,90	11,40
50 - 54	8,00	7,50	7,60	7,90	8,20	8,60	9,00	9,60	10,40	10,90
55 - 59	7,70	7,30	7,40	7,60	7,90	8,30	8,70	9,30	10,10	10,60
60 - 64	7,50	7,10	7,20	7,40	7,70	8,10	8,50	9,10	9,80	10,30
65 - 69	7,40	7,00	7,00	7,30	7,50	7,90	8,30	8,90	9,60	10,10
70 - 74	7,30	6,90	6,90	7,20	7,40	7,80	8,20	8,80	9,50	10,00
75 - 79	7,20	6,80	6,90	7,10	7,30	7,70	8,10	8,70	9,40	9,90
80 - 89	7,10	6,70	6,80	7,00	7,30	7,60	8,00	8,60	9,30	9,70
90 - 115	7,10	6,70	6,70	7,00	7,20	7,60	8,00	8,50	9,20	9,70
116 - 125	7,20	6,80	6,80	7,10	7,30	7,70	8,10	8,60	9,40	9,80

Tabelle 1e: Monatliche Basis-Nettomiete in **Markdorf** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
30 - 34	9,40	8,90	9,00	9,20	9,60	10,10	10,60	11,30	12,30	12,90
35 - 39	8,80	8,30	8,40	8,60	9,00	9,40	9,90	10,60	11,50	12,00
40 - 44	8,50	8,00	8,10	8,40	8,70	9,10	9,60	10,20	11,10	11,60
45 - 49	8,00	7,50	7,60	7,90	8,20	8,60	9,00	9,60	10,40	10,90
50 - 54	7,70	7,30	7,40	7,60	7,90	8,30	8,70	9,30	10,10	10,60
55 - 59	7,50	7,10	7,20	7,40	7,70	8,10	8,50	9,00	9,80	10,30
60 - 64	7,40	6,90	7,00	7,20	7,50	7,90	8,30	8,90	9,60	10,10
65 - 69	7,20	6,80	6,90	7,10	7,40	7,70	8,10	8,70	9,40	9,90
70 - 74	7,10	6,70	6,80	7,00	7,30	7,60	8,00	8,60	9,30	9,80
75 - 99	7,00	6,60	6,60	6,80	7,10	7,40	7,80	8,40	9,10	9,50
100 - 109	6,90	6,50	6,60	6,80	7,00	7,40	7,80	8,30	9,00	9,40
110 - 119	6,90	6,50	6,60	6,80	7,10	7,40	7,80	8,30	9,00	9,50
120 - 129	7,00	6,60	6,60	6,80	7,10	7,50	7,80	8,40	9,10	9,50
130 - 140	7,00	6,60	6,70	6,90	7,20	7,50	7,90	8,50	9,20	9,60

Tabelle 1f: Monatliche Basis-Nettomiete in **Meckenbeuren** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
30 - 34	9,60	9,00	9,10	9,40	9,80	10,20	10,70	11,50	12,50	13,10
35 - 39	8,70	8,20	8,30	8,60	8,90	9,30	9,80	10,50	11,30	11,90
40 - 44	8,30	7,80	7,90	8,20	8,50	8,90	9,30	10,00	10,90	11,40
45 - 49	7,70	7,30	7,40	7,60	7,90	8,30	8,70	9,30	10,10	10,60
50 - 54	7,50	7,00	7,10	7,30	7,60	8,00	8,40	9,00	9,70	10,20
55 - 59	7,30	6,90	6,90	7,20	7,40	7,80	8,20	8,70	9,50	10,00
60 - 64	7,20	6,70	6,80	7,00	7,30	7,70	8,00	8,60	9,30	9,80
65 - 69	7,10	6,70	6,80	7,00	7,20	7,60	8,00	8,50	9,30	9,70
70 - 74	7,10	6,60	6,70	6,90	7,20	7,60	7,90	8,50	9,20	9,70
75 - 79	7,10	6,60	6,70	6,90	7,20	7,50	7,90	8,50	9,20	9,60
80 - 89	7,10	6,60	6,70	6,90	7,20	7,60	7,90	8,50	9,20	9,70
90 - 109	7,10	6,70	6,80	7,00	7,30	7,60	8,00	8,60	9,30	9,80
110 - 125	7,20	6,80	6,90	7,10	7,40	7,70	8,10	8,70	9,40	9,90

Tabelle 1g: Monatliche Basis-Nettomiete in **Tettngang** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
30 - 34	9,90	9,30	9,40	9,70	10,10	10,60	11,10	11,90	12,90	13,50
35 - 39	8,70	8,20	8,30	8,50	8,80	9,30	9,70	10,40	11,30	11,90
40 - 44	8,20	7,70	7,80	8,00	8,30	8,70	9,20	9,80	10,70	11,20
45 - 49	7,40	7,00	7,10	7,30	7,60	8,00	8,30	8,90	9,70	10,20
50 - 54	7,20	6,70	6,80	7,00	7,30	7,60	8,00	8,60	9,30	9,80
55 - 59	7,00	6,60	6,70	6,90	7,10	7,50	7,90	8,40	9,10	9,60
60 - 64	6,90	6,50	6,60	6,80	7,10	7,40	7,80	8,30	9,10	9,50
65 - 69	6,90	6,50	6,60	6,80	7,10	7,40	7,80	8,30	9,10	9,50
70 - 74	7,00	6,60	6,70	6,90	7,20	7,50	7,90	8,50	9,20	9,60
75 - 79	7,20	6,70	6,80	7,00	7,30	7,70	8,00	8,60	9,40	9,80
80 - 89	7,30	6,90	7,00	7,20	7,50	7,80	8,20	8,80	9,60	10,00
90 - 109	7,50	7,00	7,10	7,30	7,60	8,00	8,40	9,00	9,70	10,20
110 - 125	7,50	7,10	7,20	7,40	7,70	8,00	8,40	9,00	9,80	10,30

Tabelle 1h: Monatliche Basis-Nettomiete in **Überlingen** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
30 - 34	8,70	8,20	8,30	8,50	8,90	9,30	9,80	10,50	11,30	11,90
35 - 39	8,20	7,70	7,80	8,10	8,40	8,80	9,20	9,90	10,70	11,20
40 - 44	7,90	7,40	7,50	7,80	8,10	8,50	8,90	9,50	10,30	10,80
45 - 49	7,70	7,30	7,30	7,60	7,90	8,20	8,70	9,30	10,10	10,60
50 - 54	7,60	7,10	7,20	7,50	7,70	8,10	8,50	9,10	9,90	10,40
55 - 59	7,50	7,10	7,20	7,40	7,70	8,00	8,40	9,00	9,80	10,30
60 - 69	7,50	7,00	7,10	7,30	7,60	8,00	8,40	9,00	9,70	10,20
70 - 79	7,50	7,00	7,10	7,30	7,60	8,00	8,40	9,00	9,70	10,20
80 - 89	7,50	7,10	7,10	7,40	7,70	8,00	8,40	9,00	9,80	10,30
90 - 99	7,50	7,10	7,20	7,40	7,70	8,10	8,50	9,10	9,80	10,30
100 - 109	7,60	7,10	7,20	7,40	7,70	8,10	8,50	9,10	9,90	10,40
110 - 119	7,60	7,10	7,20	7,50	7,70	8,10	8,50	9,10	9,90	10,40
120 - 130	7,60	7,10	7,20	7,50	7,70	8,10	8,50	9,10	9,90	10,40

Tabelle 1i: Monatliche Basis-Nettomiete in **Uhdingen-Mühlhofen** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
35 - 39	9,60	9,00	9,10	9,40	9,80	10,30	10,80	11,50	12,50	13,10
40 - 44	8,60	8,10	8,20	8,50	8,80	9,20	9,70	10,40	11,30	11,80
45 - 49	8,00	7,50	7,60	7,90	8,20	8,60	9,00	9,60	10,40	10,90
50 - 54	7,60	7,10	7,20	7,40	7,70	8,10	8,50	9,10	9,90	10,40
55 - 59	7,30	6,90	6,90	7,20	7,40	7,80	8,20	8,80	9,50	10,00
60 - 69	7,10	6,70	6,70	7,00	7,20	7,60	7,90	8,50	9,20	9,70
70 - 130	7,00	6,60	6,70	6,90	7,20	7,50	7,90	8,50	9,20	9,60

5.4.3.2 Das durchschnittliche Mietniveau der kleineren Kommunen

Tabelle 1j: Monatliche Basis-Nettomiete in **Bermatingen** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche m ²	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
bis < 50	7,20	6,80	6,90	7,10	7,40	7,70	8,10	8,70	9,40	9,90
50 - <60	6,80	6,40	6,50	6,70	7,00	7,30	7,70	8,20	8,90	9,40
60 - <70	6,60	6,20	6,30	6,50	6,80	7,10	7,40	7,90	8,60	9,10
70 - <80	6,50	6,10	6,20	6,40	6,60	6,90	7,30	7,80	8,50	8,90
80 - <100	6,40	6,00	6,10	6,30	6,50	6,80	7,20	7,70	8,30	8,70
ab 100	6,30	5,90	6,00	6,20	6,40	6,70	7,10	7,60	8,20	8,60

Tabelle 1k: Monatliche Basis-Nettomiete in **Daisendorf** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche m ²	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	- 1949 - 1960	- 1961 - 1969	- 1970 - 1979	- 1980 - 1986	- 1987 - 1994	- 1995 - 2006	- 2007 - 2016	- 2017 - 2020
bis < 50	8,10	7,70	7,80	8,00	8,30	8,70	9,10	9,80	10,60	11,10
50 - <60	7,70	7,30	7,30	7,60	7,90	8,20	8,70	9,30	10,10	10,50
60 - <70	7,50	7,00	7,10	7,30	7,60	8,00	8,40	9,00	9,70	10,20
70 - <80	7,30	6,90	7,00	7,20	7,50	7,80	8,20	8,80	9,50	10,00
80 - <100	7,20	6,80	6,90	7,10	7,40	7,70	8,10	8,70	9,40	9,90
ab 100	7,10	6,70	6,80	7,00	7,20	7,60	8,00	8,50	9,30	9,70

Tabelle 1l: Monatliche Basis-Nettomiete in **Deggenhausertal** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche m ²	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
bis < 50	6,60	6,20	6,30	6,50	6,70	7,10	7,40	7,90	8,60	9,00
50 - <60	6,30	5,90	6,00	6,10	6,40	6,70	7,00	7,50	8,20	8,60
60 - <70	6,10	5,70	5,80	5,90	6,20	6,50	6,80	7,30	7,90	8,30
70 - <80	5,90	5,60	5,70	5,80	6,10	6,30	6,70	7,10	7,70	8,10
80 - <100	5,80	5,50	5,60	5,70	6,00	6,30	6,60	7,00	7,60	8,00
ab 100	5,80	5,40	5,50	5,70	5,90	6,20	6,50	6,90	7,50	7,90

Tabelle 1m: Monatliche Basis-Nettomiete in **Eriskirch** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
bis < 50	7,80	7,30	7,40	7,60	7,90	8,30	8,70	9,30	10,10	10,60
50 - <60	7,30	6,90	7,00	7,20	7,50	7,90	8,20	8,80	9,60	10,00
60 - <70	7,10	6,70	6,80	7,00	7,30	7,60	8,00	8,50	9,30	9,70
70 - <80	7,00	6,60	6,60	6,90	7,10	7,50	7,80	8,40	9,10	9,50
80 - <100	6,90	6,50	6,50	6,70	7,00	7,30	7,70	8,30	9,00	9,40
ab 100	6,80	6,40	6,40	6,60	6,90	7,20	7,60	8,10	8,80	9,20

Tabelle 1n: Monatliche Basis-Nettomiete in **Frickingen** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
bis < 50	6,40	6,00	6,10	6,30	6,50	6,80	7,20	7,70	8,30	8,70
50 - <60	6,00	5,70	5,70	5,90	6,20	6,50	6,80	7,30	7,90	8,30
60 - <70	5,80	5,50	5,60	5,70	6,00	6,20	6,60	7,00	7,60	8,00
70 - <80	5,70	5,40	5,50	5,60	5,80	6,10	6,40	6,90	7,50	7,80
80 - <100	5,60	5,30	5,40	5,50	5,80	6,00	6,30	6,80	7,40	7,70
ab 100	5,60	5,20	5,30	5,50	5,70	5,90	6,20	6,70	7,20	7,60

Tabelle 1o: Monatliche Basis-Nettomiete in **Hagnau** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
bis < 50	9,10	8,50	8,60	8,90	9,30	9,70	10,20	10,90	11,80	12,40
50 - <60	8,60	8,10	8,20	8,40	8,80	9,20	9,60	10,30	11,20	11,70
60 - <70	8,30	7,80	7,90	8,20	8,50	8,90	9,30	10,00	10,80	11,40
70 - <80	8,10	7,70	7,80	8,00	8,30	8,70	9,10	9,80	10,60	11,10
80 - <100	8,00	7,50	7,60	7,90	8,20	8,60	9,00	9,60	10,50	11,00
ab 100	7,90	7,40	7,50	7,80	8,10	8,40	8,90	9,50	10,30	10,80

Tabelle 1p: Monatliche Basis-Nettomiete in **Heiligenberg** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
bis < 50	6,90	6,50	6,60	6,80	7,10	7,40	7,80	8,30	9,00	9,50
50 - <60	6,50	6,20	6,20	6,40	6,70	7,00	7,30	7,90	8,50	9,00
60 - <70	6,30	6,00	6,00	6,20	6,50	6,80	7,10	7,60	8,30	8,70
70 - <80	6,20	5,80	5,90	6,10	6,30	6,60	7,00	7,50	8,10	8,50
80 - <100	6,10	5,80	5,80	6,00	6,20	6,50	6,90	7,40	8,00	8,40
ab 100	6,00	5,70	5,70	5,90	6,10	6,40	6,80	7,20	7,90	8,20

Tabelle 1q: Monatliche Basis-Nettomiete in **Meersburg** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
bis < 50	8,50	8,00	8,10	8,40	8,70	9,10	9,60	10,30	11,10	11,70
50 - <60	8,10	7,60	7,70	7,90	8,20	8,60	9,10	9,70	10,50	11,00
60 - <70	7,80	7,40	7,40	7,70	8,00	8,40	8,80	9,40	10,20	10,70
70 - <80	7,70	7,20	7,30	7,50	7,80	8,20	8,60	9,20	10,00	10,50
80 - <100	7,50	7,10	7,20	7,40	7,70	8,10	8,50	9,10	9,80	10,30
ab 100	7,40	7,00	7,10	7,30	7,60	7,90	8,30	8,90	9,70	10,20

Tabelle 1r: Monatliche Basis-Nettomiete in **Neukirch** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
bis < 50	6,70	6,30	6,40	6,60	6,80	7,20	7,50	8,00	8,70	9,10
50 - <60	6,30	6,00	6,00	6,20	6,50	6,80	7,10	7,60	8,30	8,70
60 - <70	6,10	5,80	5,80	6,00	6,20	6,50	6,90	7,40	8,00	8,40
70 - <80	6,00	5,70	5,70	5,90	6,10	6,40	6,70	7,20	7,80	8,20
80 - <100	5,90	5,60	5,60	5,80	6,00	6,30	6,60	7,10	7,70	8,10
ab 100	5,80	5,50	5,50	5,70	5,90	6,20	6,50	7,00	7,60	8,00

Tabelle 1s: Monatliche Basis-Nettomiete in **Oberteuringen** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
bis < 50	7,40	6,90	7,00	7,30	7,50	7,90	8,30	8,90	9,60	10,10
50 - <60	7,00	6,60	6,60	6,90	7,10	7,50	7,80	8,40	9,10	9,60
60 - <70	6,80	6,40	6,40	6,60	6,90	7,20	7,60	8,10	8,80	9,20
70 - <80	6,60	6,20	6,30	6,50	6,80	7,10	7,40	8,00	8,60	9,10
80 - <100	6,50	6,10	6,20	6,40	6,70	7,00	7,30	7,80	8,50	8,90
ab 100	6,40	6,00	6,10	6,30	6,60	6,90	7,20	7,70	8,40	8,80

Tabelle 1t: Monatliche Basis-Nettomiete in **Owingen** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
bis < 50	6,60	6,20	6,30	6,50	6,70	7,10	7,40	7,90	8,60	9,00
50 - <60	6,30	5,90	6,00	6,10	6,40	6,70	7,00	7,50	8,20	8,60
60 - <70	6,10	5,70	5,80	5,90	6,20	6,50	6,80	7,30	7,90	8,30
70 - <80	5,90	5,60	5,70	5,80	6,10	6,30	6,70	7,10	7,70	8,10
80 - <100	5,80	5,50	5,60	5,70	6,00	6,30	6,60	7,00	7,60	8,00
ab 100	5,80	5,40	5,50	5,70	5,90	6,20	6,50	6,90	7,50	7,90

Tabelle 1u: Monatliche Basis-Nettomiete in **Salem** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
bis < 50	7,10	6,70	6,80	7,00	7,30	7,60	8,00	8,60	9,30	9,80
50 - <60	6,80	6,40	6,40	6,60	6,90	7,20	7,60	8,10	8,80	9,30
60 - <70	6,50	6,20	6,20	6,40	6,70	7,00	7,30	7,90	8,50	9,00
70 - <80	6,40	6,00	6,10	6,30	6,60	6,90	7,20	7,70	8,40	8,80
80 - <100	6,30	5,90	6,00	6,20	6,50	6,80	7,10	7,60	8,20	8,60
ab 100	6,20	5,90	5,90	6,10	6,40	6,70	7,00	7,50	8,10	8,50

Tabelle 1v: Monatliche Basis-Nettomiete in **Sipplingen** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
bis < 50	8,50	8,00	8,10	8,30	8,60	9,00	9,50	10,20	11,00	11,60
50 - <60	8,00	7,50	7,60	7,90	8,20	8,60	9,00	9,60	10,40	10,90
60 - <70	7,70	7,30	7,40	7,60	7,90	8,30	8,70	9,30	10,10	10,60
70 - <80	7,60	7,10	7,20	7,50	7,70	8,10	8,50	9,10	9,90	10,40
80 - <100	7,50	7,00	7,10	7,40	7,60	8,00	8,40	9,00	9,80	10,20
ab 100	7,40	6,90	7,00	7,20	7,50	7,90	8,30	8,80	9,60	10,10

Tabelle 1w: Monatliche Basis-Nettomiete in **Stetten** nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2020
m ²	Euro/m ²									
bis <60	7,40	6,90	7,00	7,20	7,50	7,90	8,30	8,90	9,60	10,10
60 - <70	7,00	6,60	6,60	6,80	7,10	7,50	7,80	8,40	9,10	9,50
70 - <80	6,80	6,40	6,50	6,70	7,00	7,30	7,70	8,20	8,90	9,30
80 - <100	6,70	6,30	6,40	6,60	6,90	7,20	7,60	8,10	8,80	9,20
ab 100	6,60	6,20	6,30	6,50	6,80	7,10	7,40	8,00	8,60	9,10

5.5 Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale

5.5.1 Auswahl der Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmale

Bei der Auswahl der Mietpreis beeinflussenden Merkmale kamen verschiedene Gesichtspunkte zum Tragen. Einmal konnte schon bei der Erstellung des Fragebogens (und damit bei der Vorauswahl der Merkmale) auf Erfahrungen aus früheren Mietspiegelerstellungen zurückgegriffen werden. Insbesondere wurden in den Fragenkatalog zur Mietspiegelerstellungen Wohnwertmerkmale aufgenommen, die im letzten Mietspiegel auch schon zu finden waren. 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 Auswertungsprozesses verschiedene Merkmalskombinationen untersucht und verglichen. Bei dieser Analyse mit explorativem Charakter wurden die jeweiligen Ergebnisse hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Anpassungs- und Prognosegüte sowie statistischer Signifikanz der Merkmale kontrolliert.

Als Folge dieser Analysen wurden Merkmale, deren Einfluss auf den Mietpreis nicht ausreichend abgesichert war bzw. aufgrund von Plausibilitätsüberlegungen nicht sinnvoll erschien, ausgeschlossen oder in Kombination mit anderen Merkmalen neu analysiert. Ausgenommen von dieser Regel blieben die einzelnen Kommunen und Teilgebiete von Friedrichshafen, welche alle unabhängig von ihrem Signifikanzniveau in der Auswertung verblieben. Damit ergaben sich die im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmale und Merkmalskombinationen, welche nachfolgend genauer dargelegt werden. Die statistischen Ergebnisse zur Ermittlung von Zu-/Abschlägen auf der letzten Regressionsstufe befinden sich in nachfolgender Tabelle:

Tabelle 5: Regressionsergebnisse für die Zu- und Abschlagskriterien im Mietspiegel 2020

Regressand	Regressionskoeffizient B	Zu-/Abschlag (in %)	Standardfehler	T	Signifikanz
(Konstante)	1,011		0,014	71,111	0,000
AILINGEN	-0,069	-7	0,020	-3,364	0,001
ETTENRAD	-0,122	-12	0,025	-4,805	0,000
KLUFTERN	-0,040	-4	0,022	-1,812	0,070
ALLMANSW	-0,121	-12	0,024	-4,975	0,000
SCHNETZ	-0,051	-5	0,055	-,932	0,352
FISCHB	-0,050	-5	0,018	-2,809	0,005
FNOST	0,028	+3	0,023	1,210	0,226
FNMITTE	-0,055	-5	0,017	-3,271	0,001
GEORGEN	-0,040	-4	0,027	-1,511	0,131
JETTWAGG	0,000	0	0,022	-,018	0,986
BERMAT	-0,073	-7	0,024	-3,039	0,002
DEGGEN	-0,150	-15	0,028	-4,705	0,000
HAGNAU	0,169	+17	0,033	4,519	0,000
FRICKI	-0,179	-18	0,032	-5,285	0,000
NEUKIR	-0,117	-12	0,029	-3,967	0,000
OBERTE	-0,046	-5	0,024	-1,749	0,080
OWINGE	-0,155	-15	0,036	-4,379	0,000
ÜBERLI	-0,062	-6	0,015	-4,792	0,000
KRESSB	-0,082	-8	0,019	-4,870	0,000
ERISKI	0,004	0	0,028	,002	0,999
STETTE	-0,016	-2	0,050	-,282	0,778
TETTNA	-0,062	-6	0,018	-3,483	0,001
UHLIDIN	-0,065	-6	0,021	-3,150	0,002
IMMENS	-0,063	-6	0,019	-3,736	0,000
LANGEN	-0,050	-6	0,019	-3,092	0,002
MARKDO	-0,071	-7	0,020	-4,125	0,000
MECKEN	-0,038	-4	0,022	-2,687	0,007
HEILIG	-0,107	-11	0,029	-3,629	0,000
SIPPLI	0,086	+9	0,033	2,593	0,010
DAISEN	0,046	+5	0,037	1,221	0,222
MEERSB	0,095	+10	0,021	4,365	0,000
SALEM	-0,080	-8	0,021	-3,774	0,000
PENTHAUS	0,046	+5	0,022	2,065	0,039
MFH11	-0,028	-3	0,009	-3,140	0,002
ANZMODALLE2020	0,005	---	0,002	2,404	0,016
AUSPLMI20	0,023	---	0,002	14,727	0,000
LAGPLMI20	0,017	---	0,002	10,619	0,000

Definition der Merkmale:

AILINGEN:	Friedrichshafener Stadtteilzone Ailingen
ETTENRAD:	Friedrichshafener Stadtteilzone Ettenkirch - Raderach
KLUFTERN:	Friedrichshafener Stadtteilzone Klufftern
ALLMANSW:	Friedrichshafener Stadtteilzone Allmansweiler
SCHNETZ:	Friedrichshafener Stadtteilzone Schnetzenhausen – Unterraderach – Berg – Bunkhofen – Wiggenhausen
FISCHB:	Friedrichshafener Stadtteilzone Fischbach – Manzell - Spaltenstein - Seemoos
FNOST:	Friedrichshafener Stadtteilzone Ost
FNMITTE:	Friedrichshafener Stadtteilzone Mitte
GEORGEN:	Friedrichshafener Stadtteilzone St. Georgen - Kitzenwiese
JETTWAGG:	Friedrichshafener Stadtteilzone Jettenhausen - Waggershausen
BERMAT bis SALEM:	Die 22 weiteren sich beteiligenden Kommunen des Bodenseekreises von Bermatingen bis Salem
PENTHAUS:	Penthouse-Wohnung
MFH11:	Mehrfamilienhaus mit mehr als 10 Parteien pro Hauseingang
ANZMODALLE2020:	Komplexe Mietpreisdeterminante, summarisch gebildet aus vorhandenen Modernisierungsmaßnahmen
AUSPLMI20:	Komplexe Mietpreisdeterminante, gebildet aus Wohnungs- und Gebäudeausstattungskomponenten mit negativem und positivem Einfluss auf den Mietpreis
LAGPLMI20:	Komplexe Mietpreisdeterminante, summarisch gebildet aus Wohnlagekomponenten mit negativem und positivem Einfluss auf den Mietpreis

Anmerkung: Die Regressionsergebnisse sind auf die Kernstadt von Friedrichshafen normiert (FNKERN).

5.5.2 Erläuterung der im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmale

Die explorative Vorgehensweise auf der dritten Stufe der Regressionsanalyse führt zur Auswahl der Wohnwertmerkmale, die in Tabelle 2 der einzelnen Mietspiegel enthalten sind. Diese Merkmale stellen Konkretisierungen der in § 558 Abs. 2 BGB genannten Oberkriterien „Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung“ für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Im Mietspiegel werden dazu in Tabelle 2 vier (bzw. fünf in Friedrichshafen) unterschiedliche Kategorien verwendet: Wohnungs-/Gebäudeausstattung, Gebäude-/Wohnungstyp, Modernisierungsmaßnahmen, Wohnlage (und Stadtteile in Friedrichshafen und Überlingen).

Kategorie 1: Wohnungs- und Gebäudeausstattung

Von den zahlreichen, im Fragebogen abgefragten Wohnungs- und Gebäudeausstattungsmerkmalen erwiesen sich 17 Merkmale als Mietpreis beeinflussend, davon ein Großteil der 19 im Mietspiegel 2016 enthaltenen Merkmale. Es wurde die Bildung eines komplexen Ausstattungsmerkmals präferiert, da erst das kumulative Vorliegen mehrerer Ausstattungskriterien hochsignifikante Preiseinflüsse aufdeckte.

Es kann aber nicht automatisch von einem gleich gewichteten Einfluss jedes Ausstattungsmerkmals ausgegangen werden. Deshalb wurde in einer regressionsanalytischen Voruntersuchung Richtung, Signifikanz und Höhe des Einflusses jeder einzelnen Ausstattungsvariablen auf den Mietpreis analysiert. Ergebnis dieser Vorstufe war, dass den signifikant Einfluss nehmenden Wohnwertmerkmalen ein Punktwert zugewiesen wurde, der der Höhe des individuellen Einflusses entsprach. Die Punktwerte lagen zwischen +1 und -3.

Wohnungsausstattungsmerkmale mit positivem, signifikanten Einfluss auf den Mietpreis sind nunmehr (in Klammern die Höhe des zugeteilten Punktwertes):

- Einbauküche vom Vermieter gestellt (mind. 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kucheneinbauschränke vorhanden) (+1)
- Kochnische (oft in Appartements) vorhanden (+1)
- elektrische bzw. hochwertige Rollläden vorhanden (+1)
- Maisonette-Wohnung in Mehrfamilienhaus (Wohnung über mind. 2 Etagen, interne Treppe) (+1)
- 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (+1)
- abschließbarer Müllraum (+1)
- Galerie-Wohnung (+1)
- Naturstein, Fliesen/Kacheln, Dielenholz oder Parkett/Kork in mehr als 50 % des Wohn-/Schlafbereiches (+1),
- Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden (+1)
- Stellplatz in abgeschlossener Tiefgarage, zusammen mit der Wohnung bereitgestellt, vorhanden (+1)

Als Kriterien mit negativem Einfluss auf den Mietpreis wurden ermittelt:

- keine vom Vermieter gestellte Heizung/Warmwasserversorgung oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefeuern (-3)
- Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler, Untertischgeräte (-2)
- überwiegend Einfachverglasung der Fenster, Kasten-/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster (-1)
- überwiegend seit 2007 nicht modernisierte PVC-/Linoleum-/Teppich-Böden vorhanden (-1)
- kein Belag (Rohboden) vorhanden (-2)
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung (-1)
- weder Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden (-1).

Diese 17 Einfluss nehmenden Ausstattungsmerkmale wurden zu einer komplexen Merkmalsdeterminante (AUSPLMI20) vereinigt, indem die Summe der Punktwerte pro Objekt gebildet wurde. Das Ergebnis ist ein Punktbewertungssystem aus den Summen der Punktwerte, deren Spannweite von -9 bis +8 reicht. Anhand der Häufigkeitsangaben erfolgte dann eine Aggregation zu vier unterschiedlich hohen prozentualen Zuschlagskriterien für gehobene Wohnungsausstattung und entsprechend drei unterschiedlich hohen prozentualen Abschlagskriterien für einfache Wohnungsausstattung:

Tabelle 6: Punktsummen bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, deren Häufigkeiten und Umsetzung im Mietspiegel

Ausprägungen von AUSPLMI20	Häufigkeit	Prozent	Kumulierte Prozente	Klassifizierung der Ausstattung im Mietspiegel	Zu-/Abschlag
-9,0	1	0,0	0,0	weit unterdurchschnittlich	-13 %
-8,0	1	0,0	0,1		
-7,0	10	0,3	0,3		
-6,0	21	0,5	0,8		
-5,0	28	0,7	1,5		
-4,0	33	0,8	2,3	einfach	-8 %
-3,0	68	1,7	4,0		
-2,0	222	5,4	9,4	leicht unterdurchschnittlich	-5 %
-1,0	544	13,3	22,6	mittel	0 %
0,0	851	20,7	43,3		
1,0	881	21,4	64,8		
2,0	632	15,4	80,2	leicht überdurchschnittlich	+5 %
3,0	365	8,9	89,1	gehoben	+7 %
4,0	219	5,3	94,4	überdurchschnittlich	+9 %
5,0	146	3,6	98,0	weit überdurchschnittlich	+13 %
6,0	64	1,6	99,5		
7,0	19	0,5	100,0		
8,0	1	0,0	100,0		
Gesamtsumme	4107	100,0			

Durch Multiplikation des durchschnittlichen Punktwertes pro Klasse (gewichtet mit der relativen Häufigkeit) mit dem Koeffizienten B für die Variable AUSPLMI20 aus der vorgenannten Regressionsanalyse erhält man den im Mietspiegel ausgewiesenen Zu-/Abschlag, der in obiger Tabelle ganz rechts dargestellt ist.

Kategorie 2: Gebäude-/Wohnungstypen

Grundsätzlich geht der Mietspiegel von einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus. Die Auswertung zeigte aber auch, dass die Ergebnisse im Mietspiegel auch für die Wohnungstypen „Einfamilienhaus/Reihenhaus/Doppelhaushälfte“ gelten. Die Analysen zeigten, dass bei diesen Typen diesmal kein Zuschlag gegenüber den üblichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern anzusetzen ist.

Ebenfalls von der Normalität setzen sich die Mietpreise von Penthousewohnungen und von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, welche mehr als 10 Wohnungen pro Hauseingang aufweisen, ab.

Kategorie 3: Modernisierungsmaßnahmen

Bei der Mietspiegelerstellung und Datenerhebung wurde erneut ein besonderes Augenmerk auf energetische Komponenten von Gebäuden und sonstige Modernisierungsmaßnahmen gelegt. Als Folge dieses Schwerpunktes und der analytischen Berechnungsergebnisse wurde in der Mietspiegeltabelle 2 wieder eine eigene Kategorie betreffend energetische und sonstige Modernisierungsmaßnahmen geschaffen.

In dieser Kategorie werden die Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die vor 1995 errichtet wurden, und die nach 2007 durchgeführt wurden, mit einem Punkteschema bewertet. Die Bewertung beruht auf eigenen regressionsanalytischen Voranalysen und orientiert sich auch an den Empfehlungen, die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Jahr 2010 im Auftrag der Bundesregierung herausgegeben wurden⁵. Für Modernisierungsmaßnahmen an älteren Gebäuden können maximal bis zu 17 Punkte vergeben werden, die dann in der Summe zu einem Zuschlag auf die Basismiete führen können. Die einzelnen Einflusskomponenten und deren Punktwerte finden sich in nachfolgender Tabelle:

⁵ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung(BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel, in: BBSR-Online-Publikation04/2010, Bonn, S. 38-39

Tabelle 7: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für Modernisierungsmaßnahmen

Einzelne Modernisierungskomponenten ¹⁾	Punktwert
Dämmung der Außenwand ²⁾	+ 2
Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	+ 1
Dämmung der Kellerdecke ³⁾	+ 1
Erneuerung des Wärmeerzeugers (Heizkessel, Brenner, Gas-therme)	+ 2
Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung	+ 1
Erneuerung der Innen- und Wohnungstüren	+ 1
zeitgemäße Erneuerung der Gas-/Wasser-/Strominstallation:	+ 1
Erneuerung der Fußböden	+ 1
Einbau von (Tritt-)Schallschutz	+ 1
Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mindestens Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken)	+ 2
Herstellung von Barrierefreiheit	+ 1
Grundrissverbesserung	+ 1
Modernisierung von Treppenhaus samt Eingangstür	+ 1

¹⁾ Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und nach 2007 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswertsteigerung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern (also keine Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Vor 2007 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen gelten jetzt als Standardniveau. Bei Sanierungen wird mittels Teilabriss und grundlegender Erneuerungs- und Veränderungsmaßnahmen die Bausubstanz eines Gebäudes nachhaltig verbessert.

Nach 1995 gebaute Gebäude weisen kaum Modernisierungsmaßnahmen auf und unterliegen auch schon den ab 1996 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen bei Wärmeschutz und Energieeinsparung.

²⁾ Voraussetzung sind mind. 12 cm Dämmdicke und eine komplette Dämmfläche. Falls die Dämmung <12 cm beträgt oder nur zwischen 50 und 100 % der Außenfläche gedämmt wurden, kann nur der Punktwert + 1 angesetzt werden.

³⁾ Voraussetzung sind mind. 4 cm Dämmdicke und eine komplette Kellerdämmung.

Ab mindestens 2 Punkten kommt ein prozentualer Zuschlag für die Modernisierungsmaßnahmen eines Gebäudes zur Anwendung.

Durch Multiplikation des durchschnittlichen Punktwertes pro Klasse (gewichtet mit der relativen Häufigkeit) mit dem Koeffizienten B für die Variable ANZMODALLE2020 aus der Regressionsanalyse erhält man den im Mietspiegel ausgewiesenen Zuschlag.

Kategorie 4: Wohnlage

Die Bestimmung des Merkmals Wohnlage in einem Mietspiegel ist nicht einfach. Dies liegt zum einen daran, dass die Wohnlage ein sehr komplexes Merkmal ist, das sich aus vielen Einzeleinflüssen zusammensetzt (z.B. Lärmnähe, Art der Bebauung, Begrünungsgrad, Verkehrsanbindung usw.). Zum anderen wird der Einfluss der Wohnlage/Wohnqualität auf die Nettomiete dadurch relativiert, dass verschiedene Personen die Vor- und Nachteile

einer Wohnlage/Wohnqualität sehr unterschiedlich wahrnehmen und einschätzen. So beurteilt häufig der junge Bewohner eines Single-Haushaltes, der nur wenig Zeit zuhause verbringt, eine zentrale Lage an einer verkehrsreichen Straße mit höherem Lärmpegel im Schnitt positiver als eine Familie mit kleinen Kindern, die viel Zeit in der Wohnung verbringt.

Bei der Kategorie „Wohnlage“ wurde a) sowohl in kleinräumige Wohnlagensituation als auch b) in Gesamtlage je nach Kommune bzw. Teilgebiet in Friedrichshafen und in Überlingen unterschieden.

a) Bei der Datenerhebung wurden verschiedene kleinräumige Wohnlagekriterien beurteilt. Es lagen den Haushalten Fragen hinsichtlich

- der Lage der Wohnung im Gebäude
- der Art der Nutzung der Wohnumgebung
- der Belichtung der Wohnung
- der Nähe zu Grünanlagen, zum Bodensee
- der Aussicht
- Richtung und Lage der Haupträumlichkeiten
- der Bebauungsdichte
- dem Grad der Begrünung der Umgebung
- der Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten
- der Erreichbarkeit von Freizeitmöglichkeiten
- der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Nähe zu Kindergarten und Schule
- dem Lärmpegel
- von sonstigen Beeinträchtigungen

vor. Die Auswertung über das gesamte Gebiet des Bodenseekreises hinweg ergab, dass einzelne kleinräumige Wohnlagekriterien keinen oder kaum signifikanten Einfluss auf den Mietpreis hatten. Lediglich die Summe aus mehreren positiven oder entsprechend negativen kleinräumigen Wohnlagekriterien wirkte sich Mietpreis beeinflussend aus. Bei den Positivkriterien erwiesen sich folgende Wohnlagemerkmale als Mietpreis beeinflussend:

- Entfernung zum Bodensee maximal bis 200 m Luftlinie
- unverbauter, vollständiger bzw. eingeschränkter Seeblick
- freie Bergsicht
- Hochparterrelage
- Hauptwohnräume liegen in Richtung Anliegerstraße/Tempo-30-Straße (niedriges Verkehrsaufkommen) oder Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehr)
- Die fußläufige Entfernung zum nächsten (Sportboot-)Hafenanlage oder Bade-
stelle beträgt maximal 300 m
- Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus (ein an ein Gebäude nach hinten
anschließender Gebäudeteil oder ein hinter einem Haus und dem anschließenden Hof/Garten gelegenes Gebäude)

- Der Lärmpegel hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist insgesamt sehr niedrig.

Die beiden ersten Positivkriterien heben sich dabei bedeutungsmäßig von den anderen stark ab, weshalb diese auch mit teilweise mit höheren Punktwerten im Gegensatz zu den anderen mit +1 Punkten bewertet wurden.

Auch eine Liste von kleinräumigen Lagemerkmale, deren Vorhandensein den Mietpreis negativ beeinflusst, konnte regressionsanalytisch ermittelt werden. Dabei handelt es sich um:

- Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain
- Die Wohnung liegt nahe einem gewerblich genutzten Gebiet (Industrie- bzw. Gewerbebetriebe, Gaststätten, Diskos usw.)
- Die Wohnung liegt in einem Gebäude mit ungepflegter Außenfassade
- Die fußläufige Entfernung zur nächsten Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) beträgt mehr als 1.000 m
- Der Lärmpegel ist sehr hoch (Straßenverkehr und Industrie-/Fluglärm)
- Die fußläufige Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt mehr als 1.000 m oder bei der nächsten ÖPNV-Haltestelle beträgt die überwiegende Taktung in der Hauptverkehrszeit zwischen 7 und 18 Uhr mehr als 60 min

Alle Negativkriterium wurden aufgrund einer vorgesezten Detaianalyse mit -1 Punkten gleichgewichtet bewertet.

Anhand der vorliegenden kleinräumigen Wohnlagemerkmale wurde wie bei den Ausstattungskriterien eine metrische komplexe Wohnlagedeterminante „LAGPLMI20“ über die jeweilige Punktsumme erzeugt. Die Spannbreite der Punktsumme reicht von -4 bis +12, die zu einer fünfteiligen Klassifizierung im Mietspiegel verarbeitet wurde. Die Ergebnisse sind in nachfolgender Tabelle enthalten.

Tabelle 8: Punktsummen bei der kleinräumigen Wohnlage, deren Häufigkeiten und Umsetzung im Mietspiegel

Ausprägungen von LAGPLMI20	Häufigkeit	Prozent	Kumulierte Prozente	Klassifizierung der kleinräumigen Wohnlage im Mietspiegel	Zu-/Abschlag
-4,0	5	0,1	0,1	einfache Wohnlage	-4 %
-3,0	29	0,7	0,8		
-2,0	125	3,0	3,9		
-1,0	391	9,5	13,4	normale Wohnlage	0 %
0,0	900	21,9	35,3		
1,0	933	22,7	58,0		
2,0	717	17,4	75,5	gute Wohnlage	+5 %
3,0	451	11,0	86,4		
4,0	209	5,1	91,5	sehr gute Wohnlage	+8 %
5,0	129	3,1	94,7		
6,0	107	2,6	97,3		
7,0	50	1,2	98,5	beste Wohnlage	+12 %
8,0	23	0,5	99,1		
9,0	15	0,4	99,4		
10,0	19	0,5	99,9		
11,0	4	0,1	100,0		
12,0	1	0,0	100,0		
Summe	4107	100,0			

(Hinweis: Dieses Klassifizierungsschema gilt nicht in Friedrichshafen, Näheres unten und unter Abschnitt 5.5.3!)

Durch Multiplikation des durchschnittlichen Punktwertes pro Klasse (gewichtet mit der relativen Häufigkeit) mit dem Koeffizienten B für die Variable LAGEPLMI20 aus der Regressionsanalyse erhält man den im Mietspiegel ausgewiesenen Zu-/Abschlag.

b1) Speziell in Friedrichshafen ist die Einteilung in Teilgebiete ein bedeutendes Lagemerkmal auf übergeordneter Ebene. Diese Einteilung ist primär bei einzelnen Kommunen ab Datenmengen von mindestens 400 Datensätzen möglich.

Für die regressionanalytische Auswertung wurde die gleiche Gebietseinteilung wie im Mietspiegel 2016 zugrunde gelegt. In die Regressionsstufe 3 flossen die verschiedenen Stadtgebiete von Friedrichshafen (AILINGEN bis JETTWAGG) ein. Da für manche Stadtgebiete gleich hohe Zu- bzw. Abschläge ermittelt wurden, können bei Bedarf für die Darstellung im Mietspiegel verschiedene Zonen mit gleichen Werten gebildet werden.

Für die Darstellung im Mietspiegel von Friedrichshafen wurde eine besondere Herangehensweise gewählt. Der überwiegende Teil der Stadtgebiete von Friedrichshafen hatte in der Regression 3. Stufe ein negatives Vorzeichen. Dies ist nicht verwunderlich, da hiermit

ein Ausgleich für die überwiegend positiven sonstigen Wohnlagekriterien (im Mietspiegel unter Tabelle 2 Kategorie 4 abgebildet) erfolgt, ohne dass die Grundtabelle 1 tangiert wird. Unter stadtpolitischen Aspekten ist es aber wünschenswert, dass alle Stadtteile um 3% höher eingestuft werden. Dies wird statistisch korrekt umgesetzt, indem die für die Einteilung in Wohnlagekategorien (von „Beste Wohnlage“ bis „Wohnlage mit Nachteilen“) erforderlichen Punktschwellen entsprechend um 3 % höher angesetzt werden. Damit erfolgt intern ein Ausgleich bei den Lagekriterien, der in der Gänze einem Null-Summen-Spiel entspricht. Zusätzlich erhalten die einzelnen Stadtviertel in Friedrichshafen einen weiteren Prozentpunkt (genau genommen 1,1 Prozent!) zugeschlagen, weil die Konstante im Regressionsergebnis in Tabelle 5 nicht exakt 1,000 beträgt, sondern 1,011. Dies bedeutet rein rechnerisch, dass entweder die Grundtabelle um 1,1% angehoben werden müsste, oder dass statt dessen jedes Stadtviertel um 1,1 % angehoben werden muss.

Insgesamt werden also die regressionstechnisch ermittelten Zu-/Abschläge (siehe Tabelle 5) der einzelnen Friedrichshafener Stadtviertel um 4 Prozent nach oben korrigiert, wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 9: korrigierte Regressionsergebnisse für die Friedrichshafener Stadtviertel im Mietspiegel 2020

Regressand	Regressionskoeffizient B	Zu-/Abschlag (in %) nach Regression	Zu-/Abschlag (in %) im Mietspiegel ausgewiesen
(Konstante)	1,011	1,1	0
AILINGEN	-0,069	-7	-3
ETTENRAD	-0,122	-12	-8
KLUFTERN	-0,040	-4	0
ALLMANSW	-0,121	-12	-8
SCHNETZ	-0,051	-5	-1
FISCHB	-0,050	-5	-1
FNOST	0,028	+3	+7
FNMITTE	-0,055	-5	-1
GEORGEN	-0,040	-4	0
JETTWAGG	0,000	0	+4
FNKERN	0,000	0	+4

b2) Auch die 22 weiteren beteiligten Bodenseekreis-Kommunen wurden in Form von Dummy-Variablen in die Regressionsstufe 3 integriert (BERMAT bis MECKEN). Insbesondere bei den kleineren Kommunen war diese Berücksichtigung erforderlich, da sie auf der Stufe 1 bislang nur zu der Rubrik „restliche Kommunen“ zusammengefasst waren. Hier wurden auch stärkere Abweichungen untereinander in Form von Zu-/Abschlägen zwischen +10% (Meersburg) und -17% (Frickingen) festgestellt.

Die ermittelten Zu-/Abschläge wurden direkt in die jeweilige Basismiettable (siehe Tabelle 4j bis 4t) eingearbeitet, um das korrekte Mietniveau in jeder dieser Kommunen zu erhalten, ebenso wie der in Friedrichshafen schon erwähnte Ausgleich für die Regressionskonstante in Höhe von 1,1 Prozent. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die wegen der gemeindeübergreifenden Auswertung der Baualters-, Lage-, Ausstattungskriterien und Gebäude-/Wohnungstypen auftretenden Unterschiede insgesamt korrekt ausgeglichen werden.

5.5.3 Besonderheiten bei den einzelnen Mietspiegeln

Wie anfangs schon erwähnt, konnte für jede sich beteiligende Kommune eine eigene Basismiettable mit entsprechenden eigenen Preisangaben in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter ermittelt werden.

Untersuchungen in den größeren Kommunen mit Ausnahme von Friedrichshafen ergaben, dass mit Ausnahme von Überlingen keine weiteren Ortsteildifferenzierungen vorgenommen werden konnten bzw. mussten. Durch die große vorhandene Datenmenge in Überlingen mit mehr als 400 auswertbaren Datensätzen konnte in einer regressionsanalytischen Zusatzanalyse herausgearbeitet werden, dass die zusammengefassten Stadtgebiete „Ost“ (Bambergen, Deisendorf, Lippertsreute) und „West“ (Bonndorf, Hödingen, Nesselwangen) sich von der Kernstadt und dem Ortsteil Nussdorf mietpreislich stark unterscheiden. Entsprechend werden im neuen Mietspiegel drei Stadtgebiete von Überlingen gesondert mit verschieden hohen Zu-/Abschlägen ausgewiesen, wobei die Stadtgebiete „Ost“ und „West“ aufgrund der gleichen sich ergebenden Ergebnisse zusammen darstellbar sind:

Tabelle 10: Zu-/Abschläge für Stadtgebiete in Überlingen im Mietspiegel 2020

Stadtgebiete	Zu-/Abschlag
Überlingen Kernstadt	+ 1%
Überlingen Nussdorf	+ 15%
Überlingen, Stadtgebiet „Ost“ (Bambergen, Deisendorf, Lippertsreute)	- 13%
Überlingen, Stadtgebiet „West“ (Bonndorf, Hödingen, Nesselwangen)	- 13%

Die Kategorien 1 bis 4 im Mietspiegel gelten für alle beteiligten Kommunen. Lediglich bei den kleinräumigen Wohnlagemerkmalen wurden in einzelnen Kommunen Lagemerkmale aus der Merkmalsliste entfernt bzw. in wenigen Fällen durch adäquate Pendanten ersetzt.

Beispielsweise wurde das Merkmal „Entfernung zum Bodensee maximal ca. 200 m Luftlinie“ in den Mietspiegeln derjenigen Kommunen entfernt, die nicht direkt an den Bodensee angrenzen.

5.6 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 werden⁶. 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 ± 20 Prozent in Friedrichshafen, in allen anderen Kommunen 19 %. Dies bedeutet mit anderen Worten: Bei Differenzierung nach verschiedenen Wohnwertmerkmalen (z.B. Wohnung mit 40 qm der Baujahresklasse 1961 bis 1969, gehobene Sanitärausstattung, mittlere Wohnlage usw.) liegen zwei Drittel aller Wohnungen dieser bestimmten Wohnungskategorie innerhalb der genannten Spannbreite.

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.

⁶ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, hrsg. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2014, S. 41

6 Schlussbemerkungen

Der vorliegende Bericht beschreibt die Methodik und die Ergebnisse der Mietspiegelerstellung für die 23 Kommunen im Bodenseekreis im Jahr 2020. Die entstandenen Mietspiegel beruhen auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung 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.

Der Begriff „Mietspiegel“ ist noch nicht allen Bürgern ein Begriff. Verstärkte Pressearbeit der Kommunalverwaltungen zum Thema Mietspiegel könnte zur weiteren Bekanntmachung und Verankerung der Mietspiegel beitragen.

Anlagen

A. Literaturhinweise

- 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
- Börstinghaus U. (2003), Qualifizierte Mietspiegel in der Praxis - Eine empirische Untersuchung über Akzeptanz und praktische Umsetzung des neuen Rechtsinstruments, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht (NZM), Heft 10, S. 377-386
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2010), Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel, in: BBSR-Online-Publikation04/2010
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2014), Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Berlin
- 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
- Steffen Sebastian und Halil I. Memis (2020): gif-Mietspiegelreport 2020 v1.0, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., 6/2020
- Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, Köln, DMB-Verlag, 2001

B. Erhebungsbogen

Fragebogen zur Mietspiegelerstellung 2020 im Bodenseekreis

Fragebogen zur Mietspiegelerstellung 2020 im Bodenseekreis

K1 Zugangsschlüssel Id

Allgemeine Hinweise zur Bearbeitung des Fragebogens

Die vorliegenden Hinweise sollen die Be- und Verarbeitung des Fragebogens vereinfachen.

Bitte lesen Sie sich diese genau durch. Vielen Dank, so erleichtern Sie uns die Arbeit sehr!

Z1	Bei Auskunftsproblemen bitten wir Sie, den Fragebogen an den Hauptmieter der Wohnung zur Ausfüllung weiterzuleiten.
Z2	Bitte ergänzen Sie keinen zusätzlichen Text oder Kommentar außerhalb der vorgegebenen Kästchen (Der Bogen kann so dann nicht gewertet werden).
Z3	Bitte verwenden Sie nur schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
Z4	Bitte setzen Sie Ihre Kreuze, Zahlen und Buchstaben innerhalb der dafür vorgesehenen Kästchen.
Z5	Wenn Sie Ihr Kreuz lieber an einer anderen Stelle setzen möchten, schwärzen Sie das „falsche“ Kästchen bitte.
Z6	Bitte streichen Sie kein Kästchen oder Feld durch, welches Sie nicht füllen können/wollen (bitte dann einfach leer lassen).
Z7	Bitte möglichst Mietvertrag sowie Kontoauszug und Betriebskostenabrechnung für die Ausfüllung der Fragen verwenden.
Z8	Bitte runden Sie dort, wo keine Nachkommastelle vorgegeben ist, den einzutragenden Wert entsprechend auf oder ab .
Z9	Falls Sie bei Fragen zu Baulalter und Modernisierung unsicher sind, ziehen Sie bitte auch Ihren Vermieter zu Rate.

Eigentumsverhältnis

→ **Hinweis:** Falls die Frage **A2** mit „Nein“ beantwortet wird, bitten wir Sie, die Befragung zu **beenden**. Der weitere Fragebogen muss sodann **nicht** ausgefüllt und/oder zurückgeschickt werden.

A1	Sind Sie Mieter/In an der von uns angeschriebenen Adresse?	<input type="checkbox"/> Ja (weiter mit Frage A5)	<input type="checkbox"/> Nein (weiter mit Frage A2)
A2	Sind Sie Eigentümer/in einer vermieteten Wohnung in Ihrer Kommune und möchten über diese Wohnung freiwillig im nachfolgenden Hauptfragebogen Auskunft geben?	<input type="checkbox"/> Ja (weiter mit Frage A3)	<input type="checkbox"/> Nein (Ende der Befragung)
A3	Straße:	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
A4	Hausnummer:	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	Hausnummer-Zusatz: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

Filterfragen

→ **Hinweis:** Nachfolgende Fragen (**A5-A10**) stellen die Mietspiegelrelevanz fest. Wird eine dieser Fragen mit „ja“ beantwortet, ist die Wohnung nicht mietspiegelrelevant und wir bitten Sie, die Befragung zu beenden.

A5	Wird Ihnen der Wohnraum mietfrei oder verbilligt überlassen , ohne dass Sie die Höhe des Preisnachlasses kennen (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A6	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine preisgebundene Wohnung , die an gesetzliche Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsnachweis)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A7	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A8	Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A9	Wurde Ihnen die Wohnung überwiegend möbliert vermietet (Einbauküche, Einbauschränke, einzelne Möbelstücke zählen nicht als Möblierung)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A10	Ist Ihre Wohnung gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehenden Gebrauch (maximal 3 Monate pro Mieter, z.B. Ferienwohnung) vermietet?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

B: Hauptfragebogen (Bitte nur ausfüllen, wenn alle Filterfragen A5 bis A10 mit "Nein" beantworten wurden!)

B1		Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung	
B1a	In welchem Gebäudetyp wohnen Sie? <small>Nur eine Antwort!</small>	1 <input type="checkbox"/> freistehendes Einfamilienhaus	2 <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte
		3 <input type="checkbox"/> Reihnhaus	4 <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus, mit wievielen Wohnungen pro Hauseingang (siehe Klingelbrett):
B1b		→ 1 <input type="checkbox"/> 2	2 <input type="checkbox"/> 3-4
		3 <input type="checkbox"/> 5-10	4 <input type="checkbox"/> über 10
B1c	Wieviele ausgebaute Geschosse besitzt das Gebäude einschließlich Erdgeschoss (Ausgangspunkt Haupteingang)?	1 <input type="text"/>	<input type="text"/> Geschosse/Etagen (Erdgeschoss = 1)
B1d	Wann wurde das Gebäude mit Ihrer Wohnung ursprünglich errichtet (Jahr der Baufertigstellung, unabhängig von Modernisierung/Sanierung)?	1 <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Baujahr
		2 <input type="checkbox"/>	unbekannt
B1e	Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein: (evtl. auch schätzen!)	1 <input type="checkbox"/> bis 1918	2 <input type="checkbox"/> 1919 – 1948
		3 <input type="checkbox"/> 1949 – 1960	4 <input type="checkbox"/> 1961 – 1969
		5 <input type="checkbox"/> 1970 - 1979	6 <input type="checkbox"/> 1980 - 1986
		7 <input type="checkbox"/> 1987 – 1994	8 <input type="checkbox"/> 1995 – 2002
		9 <input type="checkbox"/> 2003 - 2009	10 <input type="checkbox"/> 2010 - 2016
		11 <input type="checkbox"/>	2017 - 2020
B1f	Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? <small>Mehrfachnennungen möglich!</small>	1 <input type="checkbox"/> Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)	
		2 <input type="checkbox"/> Maisonette (Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen, interne Treppe)	
		3 <input type="checkbox"/> Galerie-Wohnung	
		4 <input type="checkbox"/> Einzimmer-Appartement mit Bad und Küche bzw. Kochnische	
		5 <input type="checkbox"/> Penthouse	
B2		Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis (möglichst mit Mietvertrag überprüfen!)	
B2a	Wie hoch ist die gesamte vereinbarte monatliche Mietzahlung im Februar 2020 an den Vermieter einschließlich Nebenkosten, Zuschlägen (= monatliche Überweisung)?	1 <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> gesamte monatliche Mietzahlung (in €)
B2b	Wie teilt sich oben genannte gesamte monatliche Mietzahlung an den Vermieter auf? (Alle Beträge in €)	1 <input type="text"/>	<input type="text"/> <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		2 <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> monatliche Betriebskosten (-vorauszahlung)
		3 <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> Mietanteil für (Tief-)Garagenstellplätze , falls vorhanden → 1 <input type="text"/> Anzahl
		4 <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> Mietanteil für Pkw-Abstellplätze , falls vorhanden → 2 <input type="text"/> Anzahl
		5 <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> Zuschlag für Einbauküche, falls vorhanden
		6 <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> sonstiger Zuschlag (z.B. für Untermiete), falls vorhanden
B2d	Ist Ihre Nettomiete im Einverständnis mit dem Vermieter ermäßigt? (z.B. wegen Verwandtschaft, Hausmeistertätigkeit, Gartenarbeit, Mietermodernisierung, Baukostenzuschuss, Minderung wegen nicht behebbaren Wohnungsmängel)	1 <input type="checkbox"/> nein	2 <input type="checkbox"/> ja
B2e		1	falls ja: → Ermäßigungshöhe (EUR): <input type="text"/>
		2	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Ermäßigungshöhe unbekannt
B2f	Wann ist Ihr Haushalt in die Wohnung eingezogen? (Monat/Jahr)	1 <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> / <input type="text"/>
B2g	Wann war die letzte Änderung der Nettokaltmiete durch den Vermieter? (Monat/Jahr)	1 <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> / <input type="text"/>
B2h	Wie wurde Ihre Wohnung bei Mietbeginn vom Vermieter überlassen?	1 <input type="checkbox"/>	renoviert
		2 <input type="checkbox"/>	unrenoviert
B3		Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung	
B3a	Wie viele Wohnräume über 6 qm hat Ihre Wohnung? (dazu zählen nicht Küche, Bad/WC, Abstellkammer, Flur!)	1 <input type="text"/>	<input type="text"/> Anzahl der reinen Wohnräume (Schlaf-, Wohn-, Kinder-, Arbeits-, Esszimmer usw.)
B3b	Wie groß ist die Wohnfläche der gemieteten Wohnung? <small>Zur Wohnfläche zählen alle Hauptwohnräume, Küche, Bad/WC, Abstellraum in der Wohnung. Balkone/Loggien, Terrassen zählen mit einem Viertel bis der Hälfte ihrer Grundfläche, unbeheizbare Wintergärten und Schwimmbäder zur Hälfte.</small>	1 <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> m ² , gemäß
		2 <input type="checkbox"/>	schriftlicher Unterlagen (z.B. Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung)
		3 <input type="checkbox"/>	Angabe ohne schriftlichen Beleg

B3p	<p>Welche Einschränkungen weist Ihre Wohnung auf?</p> <p>Mehrfachnennungen möglich!</p>	<p>1 <input type="checkbox"/> Erstinstallationsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz</p> <p>2 <input type="checkbox"/> schlechte Grundrissgestaltung (z.B. mind. ein Durchgangszimmer, wenig Stellfläche)</p> <p>3 <input type="checkbox"/> keine Gegensprechanlage vorhanden</p> <p>4 <input type="checkbox"/> kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller, Speicher, externer Raum)</p> <p>5 <input type="checkbox"/> keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, PC-Absturz durch Stromschwankungen) vorhanden</p> <p>6 <input type="checkbox"/> keine zeitgemäße Internetverbindung/Breitband vorhanden (z.B. Filmübertragung läuft nicht ohne Stocken)</p>																				
B3q	<p>Verfügt die Wohnung über eine alters-/behindertenfreundliche Ausstattung (insbesondere mit ebenerdigem Wohnungszugang oder Aufzug, Breittüren, bodengleiche Dusche, keine Stufen/Schwellen in der Wohnung)?</p>	<p>1 <input type="checkbox"/> nein 2 <input type="checkbox"/> ja</p>																				
B3r	<p>Wurde Ihre Wohnung seit 2007 durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters, modernisiert/saniert? (Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!)</p>	<p>1 <input type="checkbox"/> ja (weiter mit Frage B3s!)</p> <p>2 <input type="checkbox"/> nein (weiter mit Frage B4a!)</p> <p>3 <input type="checkbox"/> unbekannt (weiter mit Frage B4a!)</p>																				
B3s	<p>Falls ja: Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden seit 2007 durchgeführt?</p> <p>Mehrfachnennungen möglich!</p>	<p>1 <input type="checkbox"/> Vollsanierung (vergleichbar mit einem neuwertigem Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)</p> <p>2 <input type="checkbox"/> einzelne Modernisierungsmaßnahmen, nämlich:</p> <table border="0"> <tr> <td>1 <input type="checkbox"/> Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken, Toilette) modernisiert</td> <td>2 <input type="checkbox"/> Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt)</td> </tr> <tr> <td>3 <input type="checkbox"/> Fußböden überwiegend erneuert</td> <td>4 <input type="checkbox"/> Grundriss maßgeblich verbessert</td> </tr> <tr> <td>5 <input type="checkbox"/> alters-/behindertenfreundliche Ausstattung geschaffen (Merkmalsbeschreibung siehe Frage B3q)</td> <td>6 <input type="checkbox"/> (Tritt-)Schallschutz eingebaut</td> </tr> <tr> <td>7 <input type="checkbox"/> Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert</td> <td>8 <input type="checkbox"/> komplette Dämmung der Außenwand (Dämmschicht > 12 cm)</td> </tr> <tr> <td>9 <input type="checkbox"/> Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster</td> <td>10 <input type="checkbox"/> komplette Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke (Dämmschicht > 12 cm)</td> </tr> <tr> <td>11 <input type="checkbox"/> Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)</td> <td>12 <input type="checkbox"/> komplette Dämmung der Kellerdecke (Dämmschicht > 4 cm)</td> </tr> <tr> <td>13 <input type="checkbox"/> Innen- und Wohnungstüren erneuert</td> <td>14 <input type="checkbox"/> Belüftungsanlagen eingebaut</td> </tr> </table>	1 <input type="checkbox"/> Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken, Toilette) modernisiert	2 <input type="checkbox"/> Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt)	3 <input type="checkbox"/> Fußböden überwiegend erneuert	4 <input type="checkbox"/> Grundriss maßgeblich verbessert	5 <input type="checkbox"/> alters-/behindertenfreundliche Ausstattung geschaffen (Merkmalsbeschreibung siehe Frage B3q)	6 <input type="checkbox"/> (Tritt-)Schallschutz eingebaut	7 <input type="checkbox"/> Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert	8 <input type="checkbox"/> komplette Dämmung der Außenwand (Dämmschicht > 12 cm)	9 <input type="checkbox"/> Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster	10 <input type="checkbox"/> komplette Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke (Dämmschicht > 12 cm)	11 <input type="checkbox"/> Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)	12 <input type="checkbox"/> komplette Dämmung der Kellerdecke (Dämmschicht > 4 cm)	13 <input type="checkbox"/> Innen- und Wohnungstüren erneuert	14 <input type="checkbox"/> Belüftungsanlagen eingebaut						
1 <input type="checkbox"/> Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken, Toilette) modernisiert	2 <input type="checkbox"/> Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt)																					
3 <input type="checkbox"/> Fußböden überwiegend erneuert	4 <input type="checkbox"/> Grundriss maßgeblich verbessert																					
5 <input type="checkbox"/> alters-/behindertenfreundliche Ausstattung geschaffen (Merkmalsbeschreibung siehe Frage B3q)	6 <input type="checkbox"/> (Tritt-)Schallschutz eingebaut																					
7 <input type="checkbox"/> Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert	8 <input type="checkbox"/> komplette Dämmung der Außenwand (Dämmschicht > 12 cm)																					
9 <input type="checkbox"/> Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster	10 <input type="checkbox"/> komplette Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke (Dämmschicht > 12 cm)																					
11 <input type="checkbox"/> Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)	12 <input type="checkbox"/> komplette Dämmung der Kellerdecke (Dämmschicht > 4 cm)																					
13 <input type="checkbox"/> Innen- und Wohnungstüren erneuert	14 <input type="checkbox"/> Belüftungsanlagen eingebaut																					
B3u	<p>Wann wurden die Hauptmodernisierungsarbeiten abgeschlossen? (Jahr)</p>	<p>1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr 2 <input type="checkbox"/> unbekannt</p>																				
<h2>B4 Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen</h2>																						
B4a	<p>Schließt der Mietvertrag die Nutzung eines Gartens oder einer Grünanlage ein?</p>	<p>1 <input type="checkbox"/> nein 2 <input type="checkbox"/> ja</p> <p>→ falls ja: 1 <input type="checkbox"/> ausschließlich eigene Gartennutzung</p> <p>2 <input type="checkbox"/> gemeinschaftliche Nutzung mit anderen Hausparteien</p> <p>3 <input type="checkbox"/> Nutzung einer offen zugänglichen Grünanlage</p> <p>4 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> genutzte Garten-/Grünanlagenfläche (m²)</p>																				
B4b																						
B4c	<p>Gehört im Rahmen Ihres Mietvertrages eine reservierte Parkgelegenheit für Ihren PKW dazu?</p> <p>Mehrfachnennungen möglich!</p>	<p>1 <input type="checkbox"/> reservierter Garagenplatz 2 <input type="checkbox"/> überdachter Stellplatz (Carport)</p> <p>3 <input type="checkbox"/> mit Heizung, Licht, Wasser 4 <input type="checkbox"/> Stellplatz in abgeschlossener Tiefgarage</p> <p>5 <input type="checkbox"/> offener PKW-Stellplatz 6 <input type="checkbox"/> Stellplatz in nicht abgeschlossener Tiefgarage</p>																				
B4d	<p>Existieren gemeinschaftliche Einrichtungen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden?</p> <p>Mehrfachnennungen möglich!</p>	<p>1 <input type="checkbox"/> Wäschetrockenraum, Waschküche</p> <p>2 <input type="checkbox"/> Aufzug</p> <p>3 <input type="checkbox"/> außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum)</p> <p>4 <input type="checkbox"/> abschließbarer Müllraum</p> <p>5 <input type="checkbox"/> Fahrradraum</p>																				
B4e	<p>Beurteilen Sie bitte den Zustand folgender Gebäude- bzw. Anlagenteile:</p> <p>A Gebäude insgesamt</p> <p>B Außenfassade</p> <p>C Treppenhaus/Keller</p> <p>D Außenanlagen</p>	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>gut</th> <th>durchschnittlich</th> <th>ungepflegt</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> </tbody> </table>		gut	durchschnittlich	ungepflegt	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"/>
	gut	durchschnittlich	ungepflegt																			
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"/>																			

B5 Wohnlage																																	
B5a	<p>In welchem Stockwerk liegt Ihre Wohnung?</p> <p>1 <input type="checkbox"/> Untergeschoss/Souterrain 4 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Stockwerk (1 bis ...)</p> <p>2 <input type="checkbox"/> Erdgeschoss</p> <p>3 <input type="checkbox"/> Hochparterre</p>																																
B5b	<p>Wohin sind die Hauptwohnräume überwiegend ausgerichtet?</p> <p>1 <input type="checkbox"/> schattseitig (nord) 2 <input type="checkbox"/> sonnenseitig (süd) 3 <input type="checkbox"/> Ost-West-Richtung</p>																																
B5c	<p>Welche der folgenden Beschreibungen trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu? Liegen diese in Richtung: <input type="text"/> Nur eine Antwort!</p> <p>1 <input type="checkbox"/> Hauptverkehrsstraße (starkes Verkehrsaufkommen, z.B. B31/B30)</p> <p>2 <input type="checkbox"/> Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen)</p> <p>3 <input type="checkbox"/> Anliegerstraße, Tempo-30-Straße (niedriges Verkehrsaufkommen)</p> <p>4 <input type="checkbox"/> Garten/Grünanlage/Park, keine Straße (kein Verkehrsaufkommen)</p>																																
B5d	<p>Welche Lagekriterien treffen auf Ihre Wohnung bzw. das Gebäude zu:</p> <p><input type="text"/> Mehrfachnennungen möglich!</p> <p>1 <input type="checkbox"/> Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbebetriebe, Diskos)</p> <p>2 <input type="checkbox"/> hoher Belästigungsgrad wegen Nähe zu Gaststätten, Kneipen, Kino usw.</p> <p>3 <input type="checkbox"/> Wohnung ist höchstens 100 m Luftlinie vom Bodensee entfernt</p> <p>4 <input type="checkbox"/> Wohnung ist höchstens 200 m Luftlinie vom Bodensee entfernt</p> <p>5 <input type="checkbox"/> freie Bergsicht</p> <p>6 <input type="checkbox"/> unverbauter vollständiger Bodenseeblick</p> <p>7 <input type="checkbox"/> eingeschränkter Bodenseeblick</p> <p>8 <input type="checkbox"/> Wohnung liegt in Hinterhaus (an ein Gebäude nach hinten anschließender Gebäudeteil oder ein hinter einem Haus und dem anschließenden Hof/Garten gelegenes Gebäude)</p> <p>9 <input type="checkbox"/> größere Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße) in max. 50 m Entfernung</p> <p>10 <input type="checkbox"/> geschlossene Bebauung, kaum Freiflächen im Umkreis von 100 m (z.B. Altstadtbereich)</p> <p>11 <input type="checkbox"/> offene Bebauung im Umkreis von 100 m (insbesondere Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser)</p> <p>12 <input type="checkbox"/> schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich!)</p>																																
B5e	<p>Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Versorgungs- und Freizeiteinrichtung in Metern:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>bis 300 m</th> <th>300 - 1000 m</th> <th>über 1000 m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Apotheke, Drogerie)</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>C Kindergarten oder Grundschule</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>D Grünanlage, Park, Wald (mindestens so groß wie Fußballfeld)</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>E (Sportboot-)Hafenanlage, Badestelle</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>F nächster Bahnhof</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>G nächste Bushaltestelle</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		bis 300 m	300 - 1000 m	über 1000 m	A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Apotheke, Drogerie)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	C Kindergarten oder Grundschule	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	D Grünanlage, Park, Wald (mindestens so groß wie Fußballfeld)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	E (Sportboot-)Hafenanlage, Badestelle	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	F nächster Bahnhof	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	G nächste Bushaltestelle	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	bis 300 m	300 - 1000 m	über 1000 m																														
A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																														
B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Apotheke, Drogerie)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																														
C Kindergarten oder Grundschule	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																														
D Grünanlage, Park, Wald (mindestens so groß wie Fußballfeld)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																														
E (Sportboot-)Hafenanlage, Badestelle	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																														
F nächster Bahnhof	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																														
G nächste Bushaltestelle	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																														
B5f	<p>Geben Sie bitte für die nächste ÖPNV-Haltestelle die überwiegende Taktung in der Hauptverkehrszeit zwischen 7 und 18 Uhr an:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>bis 30 min</th> <th>bis 60 min</th> <th>mehr als 60 min</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		bis 30 min	bis 60 min	mehr als 60 min	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																									
	bis 30 min	bis 60 min	mehr als 60 min																														
1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																															
B5g	<p>Beurteilen Sie folgende Kriterien ihrer nahen Wohngegend:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>sehr niedrig</th> <th>durchschnittlich</th> <th>sehr hoch</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A Straßen-/Bahnlärmpegel</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>B Fluglärmpegel</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>C Industrielärmpegel</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>D Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, (Fein)Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen)</td> <td>1 <input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		sehr niedrig	durchschnittlich	sehr hoch	A Straßen-/Bahnlärmpegel	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	B Fluglärmpegel	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	C Industrielärmpegel	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	D Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, (Fein)Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>												
	sehr niedrig	durchschnittlich	sehr hoch																														
A Straßen-/Bahnlärmpegel	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																														
B Fluglärmpegel	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																														
C Industrielärmpegel	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																														
D Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, (Fein)Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																														
B5h	<p>In welchem Teil Ihrer Kommune wohnen Sie?</p> <p>1 <input type="checkbox"/> Hauptort 2 <input type="checkbox"/> Teilort</p>																																

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen mit dem beiliegenden Freiumschlag, welches bereits mit der entsprechenden Adresse des Empfängers bedruckt ist, kostenlos, bis 24. Februar 2020 zurück.

Herzlichen Dank für Ihre bereitwillige Mitarbeit an der Mietspiegelerhebung! Sie tragen damit sehr zum Gelingen des neuen Mietspiegels bei!