

Die Mietspiegelfortschreibung 2022 für die 23 Kommunen des Bodenseekreises

Bermatingen, Daisendorf, Deggenhausertal, Eriskirch, Frickingen,
Friedrichshafen, Hagnau, Heiligenberg, Immenstadt, Kressbronn,
Langenargen, Markdorf, Meckenbeuren, Meersburg, Neukirch,
Oberteuringen, Owingen, Salem, Sipplingen, Stetten, Tettnang,
Überlingen und Uhdlingen-Mühlhofen

Dokumentation der Mietspiegelfortschreibung

Montag, 4. Juli 2022

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

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

Dr. Bernhard Schmidt
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung

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

Lisa Voss (M.A.)
Redaktionelle Bearbeitung

Oliver Trinkaus (M.Sc.)
Mathematiker, Projektleiter

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

1	Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung	4
2	Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel	5
3	Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2020	7
3.1	Stichprobenziehung	7
3.2	Datenerhebung	7
3.3	Datenauswertung	8
4	Die Fortschreibung 2022 per Indexzahlen	9
4.1	Das durchschnittliche Mietniveau der beteiligten Kommunen mit qualifiziertem bzw. einfachem Mietspiegel	9
5	Schlussbemerkung	19
6	Literatur	20

1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung

Bei den Mietspiegeln 2022 der 23 Kommunen des Bodenseekreises handelt es sich um eine Fortschreibung der für die Kommunen im Jahr 2020 erstellten und ab 1. August 2020 bzw. 1. November 2020 veröffentlichten Mietspiegel. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesen Mietspiegeln 2020, deren Erstellung in „Die Mietspiegelerstellung 2020 für die 23 Kommunen des Bodenseekreises – Dokumentation der Mietspiegelerstellung“ detailliert beschrieben ist.

Nachfolgend ein kurzer Abriss der Mietspiegelerstellung der am 1. August 2020 bzw. 1. November 2020 in Kraft getretenen Mietspiegel: 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 4. Juni 2020 konnten den Kommunen die ersten Mietspiegelentwürfe vorgelegt werden. Im Juli 2020 wurden die einzelnen Mietspiegel in den einzelnen kommunalen Gremien als qualifizierte Mietspiegel anerkannt, so dass möglichst gleichzeitig zum 1. August 2020 die neuen Mietspiegel in allen Kommunen Gültigkeit erlangten und veröffentlicht werden konnten (Ausnahme: Stadt Meersburg, Veröffentlichung gemäß Beschluss des Gemeinderats als einfacher Mietspiegel zum 1. November 2020).

Im Februar 2022 wurde das EMA-Institut beauftragt, die bestehenden Mietspiegel per Indexzahlen fortzuschreiben. Im Mai 2022 konnte den Kommunalverwaltungen ein Entwurf der fortgeschriebenen Mietspiegel übermittelt werden.

Damit können die neuen fortgeschriebenen Mietspiegel den Gemeindegremien vorgelegt werden und die 2-Jahres-Frist für die Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels bleibt somit eingehalten.

2 Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel

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

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

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3). Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen 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 Mietspiegel für die beteiligten Kommunen wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen (Ausnahme: Stadt Meersburg), indem die Neuerstellung der Mietspiegel 2020 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 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 Auswertungsverfahren genannt ist². Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in einem Arbeitsbericht im Detail festgehalten.

Durch eine Anerkennung des Mietspiegels von Seiten der Kommune oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht nach der aktuellen Rechtslage die Möglichkeit, einen neuen Mietspiegel unter den genannten Voraussetzungen 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. Die 2-Jahres-Fristsetzung für die Fortschreibung des Mietspiegels gemäß § 558d Abs.2 S.1 wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers eingehalten.

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

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

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.

3 Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2020

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenaufbereitung und Datenauswertung zu den Mietspiegeln 2020 für die 23 Kommunen des Bodenseekreises wiedergegeben, da auf diesen Mietspiegeln die vorliegende Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird nochmals auf den Arbeitsbericht der Mietspiegelerstellung 2020 verwiesen.

3.1 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 Fünffache der angestrebten Nettostichprobe an auswertbaren Fragebögen).

3.2 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.

Der endgültige Stichprobenumfang lag insgesamt bei 34.919 Adressen. Alle weiteren nicht mietspiegelrelevanten Haushalte, die noch in dieser Stichprobe enthalten waren, konnten erst mittels Filterfragen ermittelt und dann aus der weiteren Mietspiegelbefragung ausgeschlossen werden.

Die *eigentliche Datenerhebung* erfolgte bei den genannten 34.919 Miethaushalten mittels schriftlicher Befragung.

Der *Rücklauf* der Befragung belief sich auf 5.030 Fragebögen. Nach Ausschluss nicht relevanter Daten wurden die in diesem Mietspiegel angegebenen Berechnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit 4.855 Datensätzen durchgeführt. Die erhobenen Daten wurden auf elektronische Datenträger übertragen und in einem aufwendigen Kontrollverfahren auf Unplausibilitäten und fehlerhafte Angaben überprüft.

3.3 Datenauswertung

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird per Gesetz definiert als übliches Entgelt, das in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind. Diese im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) genannten, den Mietpreis bildenden Faktoren werden in der Realität durch eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen charakterisiert. Je mehr Merkmale bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden können, desto genauer kann der komplexe Wohnungsmarkt einer Stadt und seine Struktur abgebildet werden.

Dieser Tatsache wird man methodisch mit der Regressionsmethode gerecht. Das multivariate statistische Verfahren nutzt die Information der gesamten Stichprobe und nicht nur - wie bei der klassischen Tabellenmethode - die einer Teilmenge (Wohnungsklasse) aus.

Den Mietspiegel 2020 liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht³. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und die zusätzliche Spezifizierung von Wohnraum über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels wurden im Rahmen der statistischen Auswertungen folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

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

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,

4 Die Fortschreibung 2022 per Indexzahlen

Die beteiligten Kommunen haben beschlossen, ihre Mietspiegel per Index und nicht per Stichprobe fortzuschreiben. Beide Fortschreibungsverfahren sind per Gesetz legitimierte Möglichkeiten zur zeitlichen Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach zwei Jahren.

Die Indexfortschreibung ist das einfacher zu handhabende und unaufwändigere Verfahren. Zwar kann die lokale Mietenentwicklung mit diesem Verfahren wegen der Anwendung eines überregionalen Index nicht exakt erfasst werden. Jedoch bewegen sich die Abweichungen im Allgemeinen in solch geringen Größenordnungen, dass sie in Kauf genommen werden können, wenn man den hohen Aufwand bedenkt, der gegebenenfalls zur Erzielung höherer Genauigkeit erforderlich sein dürfte.

Das zugrundeliegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die sogenannte Basistabelle (Tabelle 1 der Mietspiegel) an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden muss. Man geht davon aus, dass die bei der umfassenden Erhebung im Jahr 2020 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 der Mietspiegel) über einen längeren Zeitraum weitestgehend konstant bleiben bzw. sich nicht so schnell ändern. Die Anpassung der Mietspiegel an veränderte Marktbedingungen erfolgt über eine Veränderung der Werte in Tabelle 1, welche das allgemeine Mietpreisniveau der Kommune zum Ausdruck bringt.

Für die Fortschreibung der Mietspiegel per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgegebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet. Dieser Index beinhaltet bundesdeutsche Entwicklungszahlen und basiert nicht nur auf Preisen aus dem Wohnungssektor, sondern auch aus anderen Bereichen wie Lebensmittel und Energie.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Februar 2020 bis Februar 2022 verwendet. Der Monat Februar wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat in der ursprünglichen Datenerhebung als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex herangezogen (Februar 2020, Wert: 105,6 und Februar 2022, Wert: 112,5⁴). Damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 6,534 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 in den diversen Mietspiegeln zugrunde gelegt.

4.1 Das durchschnittliche Mietniveau der beteiligten Kommunen mit qualifiziertem bzw. einfachem Mietspiegel

Für die 23 Kommunen des Bodenseekreises ergeben sich anhand der beschriebenen Vorgehensweise folgende Mietniveaus, die sich auch in den Basismiettabellen der jeweiligen Mietspiegel wiederfinden:

⁴) Quelle: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen/_VerbraucherpreiseKategorien.html

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

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
	Euro/m ²									
bis < 50	7,67	7,24	7,35	7,56	7,88	8,20	8,63	9,27	10,01	10,55
50 - <60	7,24	6,82	6,92	7,14	7,46	7,78	8,20	8,74	9,48	10,01
60 - <70	7,03	6,61	6,71	6,92	7,24	7,56	7,88	8,42	9,16	9,69
70 - <80	6,92	6,50	6,61	6,82	7,03	7,35	7,78	8,31	9,06	9,48
80 - <100	6,82	6,39	6,50	6,71	6,92	7,24	7,67	8,20	8,84	9,27
ab 100	6,71	6,29	6,39	6,61	6,82	7,14	7,56	8,10	8,74	9,16

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Bermatingen zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,96 Euro/m²**.

Tabelle 2: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Daisendorf**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
	Euro/m ²									
35 < 50	8,63	8,20	8,31	8,52	8,84	9,27	9,69	10,44	11,29	11,83
50 - <60	8,20	7,78	7,78	8,10	8,42	8,74	9,27	9,91	10,76	11,19
60 - <70	7,99	7,46	7,56	7,78	8,10	8,52	8,95	9,59	10,33	10,87
70 - <80	7,78	7,35	7,46	7,67	7,99	8,31	8,74	9,38	10,12	10,65
80 - <100	7,67	7,24	7,35	7,56	7,88	8,20	8,63	9,27	10,01	10,55
bis 135	7,56	7,14	7,24	7,46	7,67	8,10	8,52	9,06	9,91	10,33

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Daisendorf zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **9,29 Euro/m²**.

Tabelle 3: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Deggenhausertal**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
	Euro/m ²									
bis < 50	7,03	6,61	6,71	6,92	7,14	7,56	7,88	8,42	9,16	9,59
50 - <60	6,71	6,29	6,39	6,50	6,82	7,14	7,46	7,99	8,74	9,16
60 - <70	6,50	6,07	6,18	6,29	6,61	6,92	7,24	7,78	8,42	8,84
70 - <80	6,29	5,97	6,07	6,18	6,50	6,71	7,14	7,56	8,20	8,63
80 - <100	6,18	5,86	5,97	6,07	6,39	6,71	7,03	7,46	8,10	8,52
ab 100	6,18	5,75	5,86	6,07	6,29	6,61	6,92	7,35	7,99	8,42

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Deggenhausertal zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,64 Euro/m²**.

Tabelle 4: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Eriskirch**

Wohnfläche	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
m ²	Euro/m ²									
30 - <50	8,31	7,78	7,88	8,10	8,42	8,84	9,27	9,91	10,76	11,29
50 - <60	7,78	7,35	7,46	7,67	7,99	8,42	8,74	9,38	10,23	10,65
60 - <70	7,56	7,14	7,24	7,46	7,78	8,10	8,52	9,06	9,91	10,33
70 - <80	7,46	7,03	7,03	7,35	7,56	7,99	8,31	8,95	9,69	10,12
80 - <100	7,35	6,92	6,92	7,14	7,46	7,78	8,20	8,84	9,59	10,01
100 - 150	7,24	6,82	6,82	7,03	7,35	7,67	8,10	8,63	9,38	9,80

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Eriskirch zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **8,66 Euro/m²**.

Tabelle 5: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Frickingen**

Wohnfläche	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
m ²	Euro/m ²									
bis < 50	6,82	6,39	6,50	6,71	6,92	7,24	7,67	8,20	8,84	9,27
50 - <60	6,39	6,07	6,07	6,29	6,61	6,92	7,24	7,78	8,42	8,84
60 - <70	6,18	5,86	5,97	6,07	6,39	6,61	7,03	7,46	8,10	8,52
70 - <80	6,07	5,75	5,86	5,97	6,18	6,50	6,82	7,35	7,99	8,31
80 - <100	5,97	5,65	5,75	5,86	6,18	6,39	6,71	7,24	7,88	8,20
ab 100	5,97	5,54	5,65	5,86	6,07	6,29	6,61	7,14	7,67	8,10

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Frickingen zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,08 Euro/m²**.

Tabelle 6: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Friedrichshafen**

Wohnfläche	Baujahr									
	-1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2016	2017 - 2022
m ²	Euro/m ²									
25	13,23	12,45	12,60	13,01	13,50	14,15	14,85	15,89	17,26	18,10
26	12,79	12,05	12,19	12,58	13,06	13,69	14,37	15,38	16,70	17,51
27	12,41	11,68	11,81	12,20	12,67	13,27	13,93	14,91	16,19	16,98
28	12,05	11,35	11,48	11,85	12,30	12,89	13,53	14,49	15,72	16,49
29	11,73	11,04	11,16	11,53	11,96	12,54	13,17	14,09	15,30	16,04
30	11,42	10,76	10,89	11,23	11,67	12,22	12,83	13,73	14,91	15,64
31	11,15	10,49	10,62	10,96	11,38	11,93	12,52	13,40	14,55	15,26
32	10,90	10,26	10,38	10,72	11,12	11,65	12,24	13,09	14,22	14,91
33	10,66	10,04	10,16	10,48	10,89	11,41	11,97	12,82	13,91	14,60
34	10,45	9,83	9,95	10,27	10,66	11,18	11,74	12,56	13,64	14,30
35	10,25	9,65	9,77	10,08	10,46	10,97	11,52	12,33	13,38	14,03
36	10,07	9,48	9,59	9,90	10,28	10,77	11,30	12,10	13,15	13,77
37	9,90	9,32	9,43	9,74	10,11	10,59	11,12	11,90	12,92	13,55
38	9,75	9,17	9,28	9,58	9,95	10,43	10,94	11,71	12,72	13,34

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

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Friedrichshafen zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **8,94 Euro/m²**.

Tabelle 7: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in Hagnau

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
30 - <50	9,69	9,06	9,16	9,48	9,91	10,33	10,87	11,61	12,57	13,21
50 - <60	9,16	8,63	8,74	8,95	9,38	9,80	10,23	10,97	11,93	12,46
60 - <70	8,84	8,31	8,42	8,74	9,06	9,48	9,91	10,65	11,51	12,14
70 - <80	8,63	8,20	8,31	8,52	8,84	9,27	9,69	10,44	11,29	11,83
80 - <100	8,52	7,99	8,10	8,42	8,74	9,16	9,59	10,23	11,19	11,72
100 - <130	8,42	7,88	7,99	8,31	8,63	8,95	9,48	10,12	10,97	11,51

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Hagnau zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **9,89 Euro/m²**.

Tabelle 8: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Heiligenberg**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
Euro/m ²										
bis < 50	7,35	6,92	7,03	7,24	7,56	7,88	8,31	8,84	9,59	10,12
50 - <60	6,92	6,61	6,61	6,82	7,14	7,46	7,78	8,42	9,06	9,59
60 - <70	6,71	6,39	6,39	6,61	6,92	7,24	7,56	8,10	8,84	9,27
70 - <80	6,61	6,18	6,29	6,50	6,71	7,03	7,46	7,99	8,63	9,06
80 - <100	6,50	6,18	6,18	6,39	6,61	6,92	7,35	7,88	8,52	8,95
ab 100	6,39	6,07	6,07	6,29	6,50	6,82	7,24	7,67	8,42	8,74

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Heiligenberg zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,34 Euro/m²**.

Tabelle 9: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Immenstaad**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
Euro/m ²										
35 - 39	10,12	9,59	9,69	10,01	10,33	10,87	11,40	12,25	13,32	13,96
40 - 44	9,38	8,84	8,95	9,27	9,59	10,01	10,55	11,29	12,25	12,78
45 - 49	8,95	8,42	8,52	8,84	9,16	9,59	10,01	10,76	11,72	12,25
50 - 54	8,63	8,10	8,20	8,52	8,84	9,27	9,69	10,33	11,29	11,83
55 - 69	8,31	7,88	7,99	8,20	8,52	8,95	9,38	10,01	10,87	11,40
60 - 69	7,99	7,56	7,56	7,88	8,20	8,52	8,95	9,59	10,44	10,97
70 - 79	7,67	7,24	7,24	7,56	7,78	8,20	8,63	9,16	10,01	10,44
80 - 89	7,35	6,92	7,03	7,24	7,56	7,88	8,31	8,84	9,59	10,12
90 - 110	7,14	6,71	6,71	6,92	7,24	7,56	7,99	8,52	9,27	9,69

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Immenstaad zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **9,14 Euro/m²**.

Tabelle 10: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Kressbronn**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
Euro/m ²										
30 - 34	10,76	10,12	10,33	10,65	10,97	11,51	12,14	13,00	14,06	14,81
35 - 39	10,01	9,48	9,59	9,91	10,23	10,76	11,29	12,04	13,10	13,74
40 - 44	9,48	8,95	9,06	9,27	9,69	10,12	10,65	11,40	12,36	13,00
45 - 49	9,69	9,16	9,27	9,48	9,91	10,33	10,87	11,61	12,68	13,21
50 - 54	8,63	8,20	8,31	8,52	8,84	9,27	9,69	10,44	11,29	11,83
55 - 64	8,20	7,78	7,88	8,10	8,42	8,84	9,27	9,91	10,76	11,29
65 - 99	7,56	7,14	7,24	7,46	7,67	8,10	8,52	9,06	9,91	10,33
100 - 119	7,24	6,82	6,92	7,14	7,35	7,78	8,10	8,74	9,48	9,91
120 - 140	7,14	6,71	6,82	7,03	7,35	7,67	8,10	8,63	9,38	9,80

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Kressbronn zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **9,51 Euro/m²**.

Tabelle 11: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Langenargen**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
30 - 34	10,87	10,23	10,33	10,65	11,08	11,61	12,14	13,10	14,17	14,81
35 - 39	10,01	9,38	9,48	9,80	10,23	10,65	11,19	12,04	13,00	13,64
40 - 44	9,38	8,84	8,95	9,16	9,59	10,01	10,55	11,19	12,25	12,78
45 - 49	8,84	8,31	8,42	8,74	9,06	9,48	10,01	10,65	11,61	12,14
50 - 54	8,52	7,99	8,10	8,42	8,74	9,16	9,59	10,23	11,08	11,61
55 - 59	8,20	7,78	7,88	8,10	8,42	8,84	9,27	9,91	10,76	11,29
60 - 64	7,99	7,56	7,67	7,88	8,20	8,63	9,06	9,69	10,44	10,97
65 - 69	7,88	7,46	7,46	7,78	7,99	8,42	8,84	9,48	10,23	10,76
70 - 74	7,78	7,35	7,35	7,67	7,88	8,31	8,74	9,38	10,12	10,65
75 - 79	7,67	7,24	7,35	7,56	7,78	8,20	8,63	9,27	10,01	10,55
80 - 89	7,56	7,14	7,24	7,46	7,78	8,10	8,52	9,16	9,91	10,33
90 -115	7,56	7,14	7,14	7,46	7,67	8,10	8,52	9,06	9,80	10,33
116 -140	7,67	7,24	7,24	7,56	7,78	8,20	8,63	9,16	10,01	10,44

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Langenargen zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **9,11 Euro/m²**.

Tabelle 12: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Markdorf**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
30 - 34	10,01	9,48	9,59	9,80	10,23	10,76	11,29	12,04	13,10	13,74
35 - 39	9,38	8,84	8,95	9,16	9,59	10,01	10,55	11,29	12,25	12,78
40 - 44	9,06	8,52	8,63	8,95	9,27	9,69	10,23	10,87	11,83	12,36
45 - 49	8,52	7,99	8,10	8,42	8,74	9,16	9,59	10,23	11,08	11,61
50 - 54	8,20	7,78	7,88	8,10	8,42	8,84	9,27	9,91	10,76	11,29
55 - 59	7,99	7,56	7,67	7,88	8,20	8,63	9,06	9,59	10,44	10,97
60 - 64	7,88	7,35	7,46	7,67	7,99	8,42	8,84	9,48	10,23	10,76
65 - 69	7,67	7,24	7,35	7,56	7,88	8,20	8,63	9,27	10,01	10,55
70 - 74	7,56	7,14	7,24	7,46	7,78	8,10	8,52	9,16	9,91	10,44
75 - 99	7,46	7,03	7,03	7,24	7,56	7,88	8,31	8,95	9,69	10,12
100 - 109	7,35	6,92	7,03	7,24	7,46	7,88	8,31	8,84	9,59	10,01
110 - 119	7,35	6,92	7,03	7,24	7,56	7,88	8,31	8,84	9,59	10,12
120 - 129	7,46	7,03	7,03	7,24	7,56	7,99	8,31	8,95	9,69	10,12
130 - 140	7,46	7,03	7,14	7,35	7,67	7,99	8,42	9,06	9,80	10,23

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Markdorf zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **9,00 Euro/m²**.

Tabelle 13: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Meckenbeuren**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
	Euro/m ²									
30 - 34	10,23	9,59	9,69	10,01	10,44	10,87	11,40	12,25	13,32	13,96
35 - 39	9,27	8,74	8,84	9,16	9,48	9,91	10,44	11,19	12,04	12,68
40 - 44	8,84	8,31	8,42	8,74	9,06	9,48	9,91	10,65	11,61	12,14
45 - 49	8,20	7,78	7,88	8,10	8,42	8,84	9,27	9,91	10,76	11,29
50 - 54	7,99	7,46	7,56	7,78	8,10	8,52	8,95	9,59	10,33	10,87
55 - 59	7,78	7,35	7,35	7,67	7,88	8,31	8,74	9,27	10,12	10,65
60 - 64	7,67	7,14	7,24	7,46	7,78	8,20	8,52	9,16	9,91	10,44
65 - 69	7,56	7,14	7,24	7,46	7,67	8,10	8,52	9,06	9,91	10,33
70 - 74	7,56	7,03	7,14	7,35	7,67	8,10	8,42	9,06	9,80	10,33
75 - 79	7,56	7,03	7,14	7,35	7,67	7,99	8,42	9,06	9,80	10,23
80 - 89	7,56	7,03	7,14	7,35	7,67	8,10	8,42	9,06	9,80	10,33
90 - 109	7,56	7,14	7,24	7,46	7,78	8,10	8,52	9,16	9,91	10,44
110 - 125	7,67	7,24	7,35	7,56	7,88	8,20	8,63	9,27	10,01	10,55

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Meckenbeuren zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **8,75 Euro/m²**.

Tabelle 14: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Meersburg**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
	Euro/m ²									
bis < 50	9,06	8,52	8,63	8,95	9,27	9,69	10,23	10,97	11,83	12,46
50 - <60	8,63	8,10	8,20	8,42	8,74	9,16	9,69	10,33	11,19	11,72
60 - <70	8,31	7,88	7,88	8,20	8,52	8,95	9,38	10,01	10,87	11,40
70 - <80	8,20	7,67	7,78	7,99	8,31	8,74	9,16	9,80	10,65	11,19
80 - <100	7,99	7,56	7,67	7,88	8,20	8,63	9,06	9,69	10,44	10,97
ab 100	7,88	7,46	7,56	7,78	8,10	8,42	8,84	9,48	10,33	10,87

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Meersburg zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **9,22 Euro/m²**.

Tabelle 15: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Neukirch**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
	Euro/m ²									
30 - < 50	7,14	6,71	6,82	7,03	7,24	7,67	7,99	8,52	9,27	9,69
50 - <60	6,71	6,39	6,39	6,61	6,92	7,24	7,56	8,10	8,84	9,27
60 - <70	6,50	6,18	6,18	6,39	6,61	6,92	7,35	7,88	8,52	8,95
70 - <80	6,39	6,07	6,07	6,29	6,50	6,82	7,14	7,67	8,31	8,74
80 - <100	6,29	5,97	5,97	6,18	6,39	6,71	7,03	7,56	8,20	8,63
100-140	6,18	5,86	5,86	6,07	6,29	6,61	6,92	7,46	8,10	8,52

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Neukirch zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,25 Euro/m²**.

Tabelle 16: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Oberteuringen**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
bis < 50	7,88	7,35	7,46	7,78	7,99	8,42	8,84	9,48	10,23	10,76
50 - <60	7,46	7,03	7,03	7,35	7,56	7,99	8,31	8,95	9,69	10,23
60 - <70	7,24	6,82	6,82	7,03	7,35	7,67	8,10	8,63	9,38	9,80
70 - <80	7,03	6,61	6,71	6,92	7,24	7,56	7,88	8,52	9,16	9,69
80 - <100	6,92	6,50	6,61	6,82	7,14	7,46	7,78	8,31	9,06	9,48
ab 100	6,82	6,39	6,50	6,71	7,03	7,35	7,67	8,20	8,95	9,38

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Oberteuringen zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **8,51 Euro/m²**.

Tabelle 17: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Owingen**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
bis < 50	7,03	6,61	6,71	6,92	7,14	7,56	7,88	8,42	9,16	9,59
50 - <60	6,71	6,29	6,39	6,50	6,82	7,14	7,46	7,99	8,74	9,16
60 - <70	6,50	6,07	6,18	6,29	6,61	6,92	7,24	7,78	8,42	8,84
70 - <80	6,29	5,97	6,07	6,18	6,50	6,71	7,14	7,56	8,20	8,63
80 - <100	6,18	5,86	5,97	6,07	6,39	6,71	7,03	7,46	8,10	8,52
ab 100	6,18	5,75	5,86	6,07	6,29	6,61	6,92	7,35	7,99	8,42

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Owingen zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,52 Euro/m²**.

Tabelle 18: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Salem**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
bis < 50	7,56	7,14	7,24	7,46	7,78	8,10	8,52	9,16	9,91	10,44
50 - <60	7,24	6,82	6,82	7,03	7,35	7,67	8,10	8,63	9,38	9,91
60 - <70	6,92	6,61	6,61	6,82	7,14	7,46	7,78	8,42	9,06	9,59
70 - <80	6,82	6,39	6,50	6,71	7,03	7,35	7,67	8,20	8,95	9,38
80 - <100	6,71	6,29	6,39	6,61	6,92	7,24	7,56	8,10	8,74	9,16
ab 100	6,61	6,29	6,29	6,50	6,82	7,14	7,46	7,99	8,63	9,06

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Salem zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **8,03 Euro/m²**.

Tabelle 19: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Sipplingen**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
bis < 50	9,06	8,52	8,63	8,84	9,16	9,59	10,12	10,87	11,72	12,36
50 - <60	8,52	7,99	8,10	8,42	8,74	9,16	9,59	10,23	11,08	11,61
60 - <70	8,20	7,78	7,88	8,10	8,42	8,84	9,27	9,91	10,76	11,29
70 - <80	8,10	7,56	7,67	7,99	8,20	8,63	9,06	9,69	10,55	11,08
80 - <100	7,99	7,46	7,56	7,88	8,10	8,52	8,95	9,59	10,44	10,87
ab 100	7,88	7,35	7,46	7,67	7,99	8,42	8,84	9,38	10,23	10,76

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Sipplingen zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **8,54 Euro/m²**.

Tabelle 20: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Stetten**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
bis <60	7,88	7,35	7,46	7,67	7,99	8,42	8,84	9,48	10,23	10,76
60 - <70	7,46	7,03	7,03	7,24	7,56	7,99	8,31	8,95	9,69	10,12
70 - <80	7,24	6,82	6,92	7,14	7,46	7,78	8,20	8,74	9,48	9,91
80 - <100	7,14	6,71	6,82	7,03	7,35	7,67	8,10	8,63	9,38	9,80
ab 100	7,03	6,61	6,71	6,92	7,24	7,56	7,88	8,52	9,16	9,69

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Stetten zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **8,66 Euro/m²**.

Tabelle 21: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Tettngang**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
30 - 34	10,55	9,91	10,01	10,33	10,76	11,29	11,83	12,68	13,74	14,38
35 - 39	9,27	8,74	8,84	9,06	9,38	9,91	10,33	11,08	12,04	12,68
40 - 44	8,74	8,20	8,31	8,52	8,84	9,27	9,80	10,44	11,40	11,93
45 - 49	7,88	7,46	7,56	7,78	8,10	8,52	8,84	9,48	10,33	10,87
50 - 54	7,67	7,14	7,24	7,46	7,78	8,10	8,52	9,16	9,91	10,44
55 - 59	7,46	7,03	7,14	7,35	7,56	7,99	8,42	8,95	9,69	10,23
60 - 64	7,35	6,92	7,03	7,24	7,56	7,88	8,31	8,84	9,69	10,12
65 - 69	7,35	6,92	7,03	7,24	7,56	7,88	8,31	8,84	9,69	10,12
70 - 74	7,46	7,03	7,14	7,35	7,67	7,99	8,42	9,06	9,80	10,23
75 - 79	7,67	7,14	7,24	7,46	7,78	8,20	8,52	9,16	10,01	10,44
80 - 89	7,78	7,35	7,46	7,67	7,99	8,31	8,74	9,38	10,23	10,65
90 - 109	7,99	7,46	7,56	7,78	8,10	8,52	8,95	9,59	10,33	10,87
110 - 124	7,99	7,56	7,67	7,88	8,20	8,52	8,95	9,59	10,44	10,97
125 - 140	7,88	7,46	7,46	7,78	7,99	8,42	8,84	9,48	10,23	10,76

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Tettnang zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **8,88 Euro/m²**.

Tabelle 22: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Überlingen**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
	Euro/m ²									
30 - 34	9,27	8,74	8,84	9,06	9,48	9,91	10,44	11,19	12,04	12,68
35 - 39	8,74	8,20	8,31	8,63	8,95	9,38	9,80	10,55	11,40	11,93
40 - 44	8,42	7,88	7,99	8,31	8,63	9,06	9,48	10,12	10,97	11,51
45 - 49	8,20	7,78	7,78	8,10	8,42	8,74	9,27	9,91	10,76	11,29
50 - 54	8,10	7,56	7,67	7,99	8,20	8,63	9,06	9,69	10,55	11,08
55 - 59	7,99	7,56	7,67	7,88	8,20	8,52	8,95	9,59	10,44	10,97
60 - 69	7,99	7,46	7,56	7,78	8,10	8,52	8,95	9,59	10,33	10,87
70 - 79	7,99	7,46	7,56	7,78	8,10	8,52	8,95	9,59	10,33	10,87
80 - 89	7,99	7,56	7,56	7,88	8,20	8,52	8,95	9,59	10,44	10,97
90 - 99	7,99	7,56	7,67	7,88	8,20	8,63	9,06	9,69	10,44	10,97
100 - 109	8,10	7,56	7,67	7,88	8,20	8,63	9,06	9,69	10,55	11,08
110 - 119	8,10	7,56	7,67	7,99	8,20	8,63	9,06	9,69	10,55	11,08
120 - 130	8,10	7,56	7,67	7,99	8,20	8,63	9,06	9,69	10,55	11,08

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Überlingen zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **9,29 Euro/m²**.

Tabelle 23: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter in **Uhldingen-Mühlhofen**

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
	Euro/m ²									
35 - 39	10,23	9,59	9,69	10,01	10,44	10,97	11,51	12,25	13,32	13,96
40 - 44	9,16	8,63	8,74	9,06	9,38	9,80	10,33	11,08	12,04	12,57
45 - 49	8,52	7,99	8,10	8,42	8,74	9,16	9,59	10,23	11,08	11,61
50 - 54	8,10	7,56	7,67	7,88	8,20	8,63	9,06	9,69	10,55	11,08
55 - 59	7,78	7,35	7,35	7,67	7,88	8,31	8,74	9,38	10,12	10,65
60 - 69	7,56	7,14	7,14	7,46	7,67	8,10	8,42	9,06	9,80	10,33
70 - 130	7,46	7,03	7,14	7,35	7,67	7,99	8,42	9,06	9,80	10,23

Die **durchschnittliche Nettomiete** unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Uhldingen-Mühlhofen zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **9,13 Euro/m²**.

5 Schlussbemerkung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren der Mietspiegel 2022 der 23 Kommunen des Bodenseekreises auf der Grundlage der Mietspiegel 2020. Letztere Mietspiegel beruhen auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Fortschreibung sollen die statistischen Anforderungen und das Zustandekommen 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. In der Bundesrepublik Deutschland werden Mietspiegel, insbesondere solche, die auf empirisch-statistischen Erhebungen basieren, auch als Beweis- und Erkenntnismittel in Mieterhöhungsverfahren eingesetzt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel aber zweifellos 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.

6 Literatur

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

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

Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), **Neues Mietrecht**, Köln

Schmidt B., Trinkaus O. (2020), **Die Mietspiegelerstellung 2020 für die 23 Kommunen des Bodenseekreises – Dokumentation der Mietspiegelerstellung**