



Qualifizierter Mietspiegel der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe 2024

Methodenbericht

Hamburg, Juli 2024

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
1 VORBEMERKUNG	5
2 DATENSCHUTZ	7
3 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDES	9
4 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG	13
4.1 Grundgesamtheit	13
4.2 Erhebungsunterlagen	13
4.2.1 Anschreiben	13
4.2.2 Fragebogen für Mieterinnen und Mieter	14
4.3 Datenrücklauf	15
4.4 Datenplausibilisierung	16
5 REGRESSIONSANALYSE	18
5.1 Methodische Vorgehensweise	18
5.1.1 Statistische Überprüfung der Daten	19
5.1.2 Definition der Standardwohnung	21
5.1.3 Überprüfung des signifikanten Einflusses	22
5.1.4 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung	23
5.2 Regressionsmodell – erste Stufe	23
5.3 Basistabelle Mietspiegel 2024	27
5.4 Regressionsmodell – zweite Stufe	30
5.4.1 Zu- und Abschlagsmerkmale	33
5.5 Regressionsmodell – dritte Stufe	34
5.6 Regressionsmodell – vierte Stufe	36
5.7 Güte des Regressionsmodells	38
5.8 Mietpreisspannen	38
5.9 Regressionsmodell – fünfte Stufe	43
6 ANLAGEN	44

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 6.1 Basistabelle für den Mietspiegel 2024 in VG Hörnergruppe. Wohnfläche mit ausgewiesener Nettokaltmiete pro m ² _____	28
Tab. 6.2 Koeffizientenschätzung der Regression der zweiten Stufe für die unabhängige Variable der Baujahresklassen _____	32
Tab. 6.3 Tabelle für Zu- und Abschläge der Baujahresklassen _____	33
Tab. 6.4 Tabelle der Koeffizienten zur dritten Regressionsrechnung: Restresiduen des Nettomietfaktors der Baujahresklassen in Abhängigkeit zur Wohnlage _____	35
Tab. 6.5 Tabelle für Zu- und Abschläge der Wohnlagen _____	35
Tab. 6.6 Tabelle der Koeffizienten zur vierten Regressionsrechnung: Restresiduen des Nettomietfaktors der Wohnlage in Abhängigkeit zu weiteren unabhängigen Variablen _____	36
Tab. 6.7 Tabelle für Zu- und Abschläge der übrigen unabhängigen Variablen _____	37
Tab. 6.8 Tabelle der Zu- und Abschläge _____	42
Tab. 6.9 Tabelle für Spannenuntergrenze und -obergrenze _____	42

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 6.1 Beispielbild für eine Heteroskedastizität	20
Abb. 6.2 Abhängigkeit von Wohnfläche (m^2) zu Nettokaltmiete je Quadratmeter mittels quadratischer Regression zur zweiten Potenz	25
Abb. 6.3 Häufigkeitsverteilung der standardisierten Residuen der ersten Regressionsstufe	25
Abb. 6.4 Normal Q-Q-Plot der ersten Regressionsstufe	26
Abb. 6.5 Test auf Homoskedastizität der ersten Regressionsstufe	27
Abb. 6.6 Darstellung des Nettomietfaktors in Abhängigkeit zur Wohnfläche	31

1 VORBEMERKUNG

Der Mietspiegel der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Hörnergruppe 2024 wurde im Auftrag der VG Hörnergruppe durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg, erstellt. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne von § 558d BGB.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die in der VG Hörnergruppe am 1. September 2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenerhöhungen), geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Datenbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dies besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat die Vermieterin oder der Vermieter diese Angabe auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 ändern sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung, z. B.:

- § 558c BGB wird nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
- § 558c Satz 3 BGB wird geändert: die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ werden durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
- Artikel 238 § 1 EGBGB regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermelddaten. D. h. die Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden.
- Artikel 238 § 2 EGBGB schreibt die Auskunftspflicht für Mieter*innen und Vermietter*innen von Wohnraum vor. Ein Verstoß stellt eine bußgeldbehaftete Ordnungswidrigkeit dar (entspricht Artikel 238 § 4 EGBGB).
- Für Gemeinden, in denen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen. (Artikel 229 § 62 EGBGB).
- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Die Dokumente „Methodenbericht“ und „Mietspiegelbroschüre“ müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungsstichtag.

Der Mietspiegel der VG Hörnergruppe wurde auf Basis einer Vollerhebung aus der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit erstellt. Er gibt einen repräsentativen Überblick über die zurzeit am Markt tatsächlich gezahlten Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Der Stichtag, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, ist der 1. September 2023.

Der Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundenen Wohnraum wurde von der VG Hörnergruppe am 31. Mai 2024 anerkannt. Mit der Anerkennung des Mietspiegels im Sinne von § 588d Abs. 1 Satz 1 des BGB erhält der Mietspiegel der VG Hörnergruppe 2024 seine Rechtskraft.

Der Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der VG Hörnergruppe 2024.

2 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von FUB IGES bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der VG Hörnergruppe strikt eingehalten und in dem Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung (AV-Vertrag) vom 13. Juli 2023 festgelegt. Die Erarbeitung des Mietspiegels erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG neu) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB IGES und der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im AV-Vertrag wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende, beschrieben. Des Weiteren sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die FUB IGES garantiert. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von FUB IGES sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von FUB IGES durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Erhebungsdaten erfolgte ausschließlich durch die mit der Erstellung des Mietspiegels der VG Hörnergruppe betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch definierte Benutzerrechte.
- Bei FUB IGES erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die zur Identifizierung der oder des Befragten generierte Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragten Personen.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Gemäß Art. 13 und 14 der DSGVO wurden die Mieterinnen und Mieter im Anschreiben der VG Hörnergruppe darüber informiert, wie ihre personenbezogenen Daten verarbeitet werden.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei basiert auf den Daten aus dem Einwohnermelderegister, die von der VG Hörnergruppe aufbereitet wurden. Die Versendung der Befragungsunterlagen erfolgte durch die VG Hörnergruppe selbst.

3 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDES

Im qualifizierten Mietspiegel der VG Hörnergruppe 2024 wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der VG Hörnergruppe abgebildet. Vom Gesetzgeber wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 3. aktualisierte Auflage 2024) detailliert dargelegt. Darüber hinaus können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

Räumliche Anforderungen

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Daten von Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel der VG Hörnergruppe gilt gemäß Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel für alle Gemeinden der VG Hörnergruppe.

Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden.

Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Mietspiegel der VG Hörnergruppe 2024 beziehen sich auf den Stichtag 1. September 2023, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum vom Oktober 2017 bis einschließlich September 2023 neu vereinbart oder verändert wurden.

Geförderte Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß BGB Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Ist eine geförderte Wohnung vor dem Stichtag der Datenerhebung aus der Mietpreisbindung gefallen, so kommt es für die Berücksichtigung in der Mietspiegelerstellung darauf an, ob nach Fortfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen noch die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht auch nicht aus, wenn die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 oder § 559a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW Förderprogrammen vergeben worden sind.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist.

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. von Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen
- Wohnungen, die nicht oder nur teilweise, als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen (laut Mietvertrag)
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, z. B. Ferien- oder Monteurwohnungen (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)
- Wohnraum, der Teil der von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermietende überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum der Mieterin oder dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat (§ 549 Abs.2 Nr. 3 BGB)
- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen (§ 549 Abs. 3 BGB)

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Nutzung unterscheiden. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese in die Auswertung aufgenommen werden sollen.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch Festlegung des Arbeitskreises folgende Wohnungen nicht im qualifizierten Mietspiegel der VG Hörnergruppe 2024 berücksichtigt:

- selbstgenutztes Wohneigentum,
- Neubauwohnungen, die nach September 2023 bezugsfertig geworden sind,
- Preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (s. Tab. 5.3),
- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (Praxis- und Büroräume, häusliche Arbeitszimmer gehören nicht dazu),
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören,
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung,
- Mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft),
- Wohnungen ohne Küche (fehlende Küchenanschlüsse)
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),

- Möblierte Wohnungen (mit mehr Mobiliar ausgestattet als Einbauschränke und Einbauküche, z. B. Bett, Schrank, Tisch etc.),
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen in Senioren(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen

4 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG

Die Datenerhebung erfolgte durch eine Vollerhebung in der VG Hörnergruppe mit dem Ziel, Daten von Mieterinnen und Mietern zu erhalten. Die Datenaufbereitung und den Versand der Befragungsunterlagen hat die Verwaltung der Hörnergruppe durchgeführt. FUB IGES hat lediglich die Rückläufer erhalten und weiterverarbeitet. Der Datenrücklauf wurde gesichtet und zur weiteren Bearbeitung in einen Gesamtdatensatz zusammengefasst.

4.1 Grundgesamtheit

Der Mietspiegel der VG Hörnergruppe 2024 basiert auf einer durch die VG Hörnergruppe durchgeführte Vollerhebung. Mithilfe einer Postwurfsendung wurden alle Haushalte angeschrieben und Mieterinnen und Mieter wurden gebeten, Angaben zu ihrem Mietverhältnis zu machen.

4.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei Mieterinnen und Mietern der VG Hörnergruppe wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen und mit der Auftraggeberin abgestimmt.

Die Befragungsunterlagen bestanden aus:

- Anschreiben im Namen der Bürgermeisterin der VG Hörnergruppe
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung
- Online-Version der Fragebögen

Das Anschreiben und der Fragebogen sind im Anhang beigefügt. Bei den Online-Versionen handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen des Papierfragebogens.

4.2.1 Anschreiben

Für die Befragung wurde ein Anschreiben aus Sicht der VG Hörnergruppe formuliert und von der Bürgermeisterin unterzeichnet.

Dabei gliederte sich das Anschreiben wie folgt:

- Erläuterungen zur Durchführung und zum Zweck der Datenerhebung

- Hinweis auf die Auskunftspflicht
- Datenschutzrechtliche Hinweise
- Anleitung zum Ausfüllen des Fragebogens und zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung:
 - Datenabgabe über die Online-Fragebogen, zugänglich entweder mithilfe eines QR-Codes oder über einen Link; die Fragebogennummer dient als Login,
 - postalische Rücksendung des Fragebogens mithilfe des Freiumschlags,
- Kontaktmöglichkeiten bei FUB IGES und der VG Hörnergruppe

4.2.2 Fragebogen für Mieterinnen und Mieter

Bei den Mieterinnen und Mietern wurden folgende Dateninhalte erhoben, welche sich in 13 Befragungsblöcke untergliedern:

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- Allgemeine Angaben zum Gebäude, Baualter
 - Baualtersklasse
 - Gebäudetyp
 - Wohnungstyp
- Angaben zur Lage der Wohnung im Gebäude
 - Geschosse und Lage der Wohnung im Objekt
 - Wohnfläche
 - Anzahl der Zimmer
- Angaben zu den Mietvertragsdaten und monatlichen Mietzahlungen
 - Datum Mietbeginn
 - Datum letzte Mietänderung
 - Nettokalmtmiete
 - Vorauszahlungen für kalte Betriebs-/Nebenkosten
 - Vorauszahlungen für Heizung und/oder Warmwasser
 - Vorauszahlungen Nebenkosten, falls als Gesamtbetrag gezahlt wird
- Angaben zur Beheizung
 - Art der Heizung
- Angaben zur Qualität der Fenster
- Angaben zum Badezimmer
 - Ausstattung der Wohnung mit Badezimmern
- Angaben zur Küche
- Weitere Merkmale zur Wohnung
- Angaben zum Bodenbelag

- Angaben zu nutzbaren Außenflächen
 - Balkon,
 - Loggia
 - (Dach-)Terrasse
 - eigener Garten
- Angaben zur Barrierearmut oder -freiheit der Wohnung
 - Wohnung ist barrierearm erreichbar
 - Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert
- Angaben zu nachträglich durchgeführten energetischen Maßnahmen

Zusätzlich wurde von FUB IGES eine Online-Version des Fragebogens bereitgestellt, damit die Befragten die Möglichkeit hatten, die Daten digital abzugeben.

4.3 Datenrücklauf

Von den 5.008 befragten Haushalten wurden 1.275 Fragebögen zurückgesendet oder weiterführende Informationen telefonisch, per E-Mail oder postalisch übermittelt (= 25,5 %).

Tab. 4.1 Datenrücklauf

	Befragungsfälle	Rücklauf	Rücklaufquote
Stichprobenfälle Mieter	5.008	1.275	25,5 %

Quelle: FUB IGES 2024

Während der Befragungsphase wurde der Rücklauf permanent überprüft. Es wurde eine Sichtprüfung vorgenommen und Fragebögen ohne mietspiegelrelevante Angaben sofort als Ausfall erfasst. Weiterhin wurden alle Rückmeldungen, die telefonisch, per E-Mail oder auch postalisch gemacht wurden, registriert, auch um die Teilnahme der Befragten zu dokumentieren.

Anhand der Sichtprüfung und der Rückmeldungen ergaben sich folgende Ausfälle:

Tab. 4.2 Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung

Ausfallgrund	Anzahl	Anteil
Gesamtrücklauf (erfasst)	1.275	100 %
selbstnutzender Eigentümer	652	51,14 %
Sonderkonditionen	62	4,86 %
möblierte Wohnung	7	0,55 %
gewerbliche Nutzung	2	0,16 %
nicht abgeschlossene Wohnung	1	0,08 %
Wohnheim	1	0,08 %
Ferienwohnung	1	0,08 %
Sonstiges (zu alt, nicht im Stande)	11	0,86 %
nicht zustellbar	15	1,18 %
6-Jahresregel	1	0,08 %
Gesamtausfall	753	59,06 %
Datenrücklauf (mietspiegelrelevant)	522	40,94 %

Quelle: FUB IGES 2024

Bei der Befragung der Mieterinnen und Mieter sind die meisten Ausfälle (652 Fälle) auf Selbstnutzung durch die Eigentümer zurückzuführen. Der zweithäufigste Ausfallgrund mit 62 Fällen ist die Anmietung mit Sonderkonditionen.

4.4 Datenplausibilisierung

Nach der Zusammenführung der Daten aus den verschiedenen Erhebungswegen (Papierfragebögen, Online-Tool) in eine Gesamttafel, erfolgt die EDV-basierte Prüfung der Daten im Gesamtdatensatz. Die Daten, die digital geliefert wurden, also über das Online-Tool, werden hierbei erstmals geprüft und der dortige Ausfall ermittelt.

Im Gesamtdatensatz waren vor der Datenplausibilisierung 1.275 Datensätze vorhanden. Der gesamte Datenrücklauf auf Wohnungsebene wurde überprüft und plausibilisiert. Dabei wurden folgende Ausfälle nach Gründen gegliedert ermittelt. Diese Fälle wurden vor der Auswertung aus dem Datensatz entfernt.

Tab. 4.3 Datenplausibilisierung und -bereinigung des Rücklaufs im Gesamtdatensatz

	Anzahl	Anteil
Datenrücklauf (erfasst)	522	100,0 %
Datenausfall	239	45,79%
keine Angaben vorhanden	6	2,51 %
Dublette	17	7,11 %
A selbstnutzende/r Eigentümer/in	70	29,29 %
B Sonderkonditionen	22	9,21 %
C möblierte Wohnung	20	8,37 %
D gewerbliche Nutzung	1	0,42 %
E nicht abgeschlossene Wohnung	1	0,42 %
F Wohnheim	1	0,42 %
G Kurzzeitvermietung	0	0,00 %
H mehrere Mietverträge	2	0,84 %
I öffentlich geförderte Wohnung	4	1,67 %
kein Baujahr angegeben	46	19,25 %
keine Wohnfläche angegeben oder < 20 m ² oder > 170 m ²	8	3,35 %
keine Nettokaltmiete angegeben	6	2,51 %
kein WC	0	0,0 %
Nettokaltmiete < 2,00 € pro m ² oder Nettokaltmiete > 25,00 € pro m ²	1	0,42 %
keine Angaben zum Mietvertragsbeginn oder zur Mietänderung	0	0,00 %
6-Jahresregel	16	6,69 %
keine Angaben zur Heizung vorhanden oder Einzelöfen	5	2,09 %
Manuelle Bereinigung (falsche Nr. usw.)	13	5,44 %
mietspiegelrelevante Datensätze nach Datenbereinigung	283	54,21 %

Quelle: FUB IGES 2024

Zur Bereinigung von Ausreißern sowie zur Plausibilisierung wurden Nettokaltmieten unter 2,00 € pro m² sowie über 25,00 € pro m² ausgeschlossen, da diese erfahrungsgemäß nicht marktüblich sind. Auch Wohnungen mit Wohnflächen unter 20 m² sowie über 170 m² werden ausgeschlossen.

Insgesamt ergab sich ein Rücklauf von 522 Datensätzen. Nach der Datenbereinigung standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der VG Hörnergruppe für 283 Wohnungen Daten zur Verfügung. Der Ausfall von 239 Wohnungen resultiert überwiegend aus Ausfällen durch selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer (70 Datensätze) sowie durch fehlende Angaben zum Baujahr (46 Datensätze) und Vermietung zu Sonderkonditionen (22 Datensätze).

5 REGRESSIONSANALYSE

5.1 Methodische Vorgehensweise

Der qualifizierte Mietspiegel der VG Hörnergruppe basiert auf einer multiplen Regressionsanalyse der durch Fragebogen erfassten Merkmale zu Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattung und Lage der Wohnung. Damit werden die vom Gesetzgeber geforderten Wohnwertmerkmale Größe, Art, Beschaffenheit und Lage der Wohnung sowie energetische Gebäudemerkmale im Mietspiegel berücksichtigt.

Bei dem gewählten statistischen Analyseverfahren handelt es sich um eine Regression auf Basis der metrischen Variablen Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche sowie den kategorialen Ausstattungsmerkmalen und der Wohnlage. Für die Datenauswertung wurden die mehrkategorialen Merkmale Baualtersklassen und Wohnlagen in sogenannte Dummy-Variablen umgewandelt. D. h. für die Baualtersklasse werden aus einer Variablen fünf Variablen mit der Merkmalsausprägung „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“ gebildet. Damit sind diese zwei zentralen Merkmale direkt vergleichbar mit den restlichen im Modell verwendeten Ausstattungsmerkmalen zur Wohnung und dem Gebäude, welche bereits eine entsprechende Merkmalsausprägung aufweisen.

Nach der Durchführung aller statistischen Überprüfungen der erfassten Merkmale, der Bereinigung um Ausreißer, dem Nachweis eines signifikanten Einflusses der Merkmale auf die Miethöhe (Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche) sowie einer plausiblen Wirkungsrichtung der ermittelten Merkmale, erfolgte die multiple Regressionsanalyse zur Berechnung der Regressionskoeffizienten für die Merkmale.

Die Berechnung erfolgte über ein vierstufiges Regressionsmodell. In einem ersten Schritt wurde das Merkmal der Basistabelle „Wohnfläche“ auf ihre Signifikanz in Bezug zur Miethöhe untersucht. Mittels der erhaltenen Residuen wurde im Anschluss das Merkmal „Baujahresklassen“ auf ihre signifikante Wirkung zur abhängigen Variable errechnet.

Ein dritter Schritt berechnet aus der vorliegenden Reststreuung den Einfluss der unabhängigen Variable „Wohnlage“ auf die Miethöhe. In einem letzten und vierten Schritt werden die restlichen Merkmale in einem weiteren Regressionsmodell zur Ermittlung plausibler und signifikanter Zuschläge für die Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität angewendet.

Für alle Schritte wurden entsprechende statistische Kennwerte ermittelt.

In das Regressionsmodell wurden nur die Merkmale aufgenommen, die einen nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe haben und eine der subjektiven Wahrnehmung entsprechende Wirkungsrichtung aufweisen.

Die Regressionskoeffizienten bilden in einer linearen sowie in einer multivariaten Regression die Wertänderungen der abhängigen Variable, bei Änderung der unabhängigen Variable um einen Schritt und gleichzeitiger Konstanz der übrigen unabhängigen Variablen. Im Unterschied zur einfachen Regression wird in einem multivariaten Verfahren jedoch für jede unabhängige Variable je ein Regressionskoeffizient hinzugefügt. Je nach Vorzeichensetzung des Regressionskoeffizienten wird die Wertänderung als Zu- oder Abnahme interpretiert.

Es ist wichtig festzuhalten, dass die Regression ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung einzelner Merkmale auf die Miete erzeugen, aber nicht die tatsächliche Wirkung widerspiegeln kann. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Richtwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger als auch höher ausfallen kann.

5.1.1 Statistische Überprüfung der Daten

Vor der Berechnung des Regressionsmodells sind die vorliegenden Merkmale zunächst einer eingehenden statistischen Überprüfung zu unterziehen. Dafür gibt es statistische Prüfverfahren, welche nachfolgend erläutert werden.

Anzahl der Fälle

Bei einem Regressionsmodell ist nach der Meinung von FUB IGES darauf zu achten, dass die in der Analyse berücksichtigten Merkmale auch mit einer Mindestzahl im Datensatz vorhanden sind. Dabei orientiert sich FUB IGES an der in Tabellenmietspiegeln in den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln festgelegten Mindestzahl von zehn Datensätzen. Merkmale mit einem so geringen Anteil am Wohnungsmarkt sind Spezialfälle und sollten daher nicht in einem Mietspiegel ausgewiesen werden, da dieser die üblichen Mieten abbilden soll.

Bei der Datenerhebung wurde für keines der Merkmale eine nicht ausreichende Anzahl an Datensätzen ermittelt. Demnach konnten zunächst und - bezogen auf die Anzahl der Fälle - alle Merkmale in die Datenauswertung einfließen.

Erklärungsgehalt

Bei einem Regressionsmodell ist darauf zu achten, dass Variablen/Merkmale, die einen hohen Erklärungsgehalt (hoher Varianzanteil) haben, vernachlässigt werden (so genanntes „underfitting“). Daneben sollte aber auch darauf geachtet werden, dass nicht zu viele Merkmale in das Regressionsmodell einbezogen werden. Durch das sogenannte „overfitting“ kann die Signifikanz von Variablen mit einem zu erwartenden hohen Einfluss beeinträchtigt werden und somit kann kein klares Ergebnis mehr erzielt werden.

Bei den in das Modell einbezogenen Merkmalen handelt es sich um kategoriale Variablen (vorhanden oder nicht vorhanden), weshalb nicht das übliche Verfahren der Varianzanalyse herangezogen werden kann. Im Rahmen der Überprüfung der Merkmale erfolgte die Varianzanalyse über den nicht parametrischen Test der Rangvarianzanalyse. Diese ermöglicht es auch für kategoriale Variablen eine entsprechende Aussage zu ermitteln.

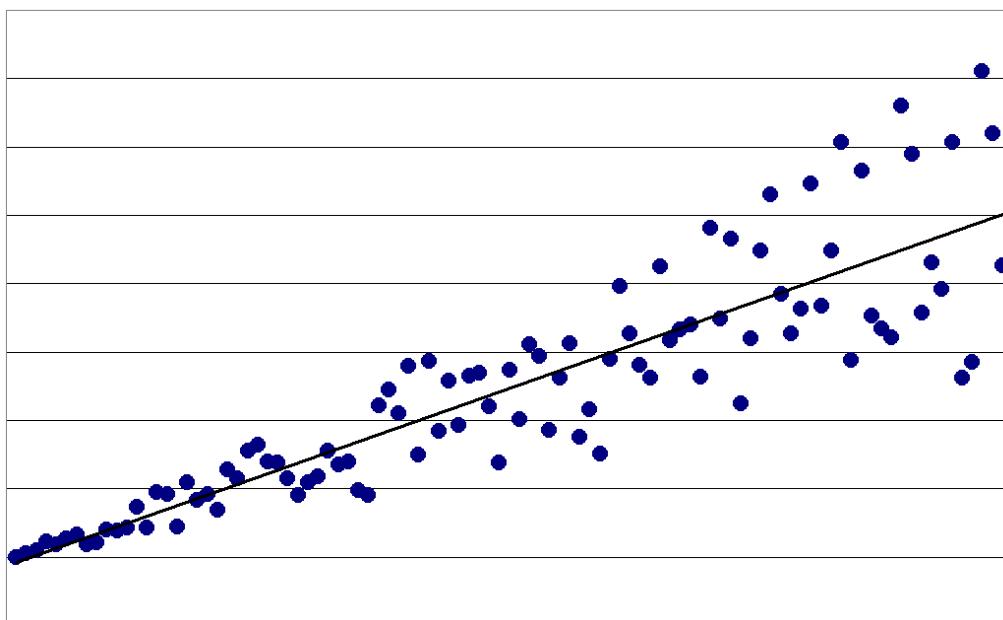
Heteroskedastizität

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Varianz (Streuung) der Residuen (Fehlerterme/Abweichungen zwischen Schätzung und tatsächlichen Werten) in einem statistischen Modell nicht konstant ist. Für eine grafische Betrachtung würde das bedeuten, dass die Streuung der Residuen nicht konstant über den gesamten Bereich der unabhängigen Variablen vorliegt.

Für eine verwertbare Berechnung muss jedoch Homoskedastizität vorliegen, also eine gleichmäßige Streuung in allen Bereichen erkennbar sein. Ist dies nicht der Fall (Heteroskedastizität) verfälschen sich die geschätzten Standardfehler und werden inkonsistent. Folglich verzerrn sich die t - und p -Werte, wodurch im Rahmen einer Interpretation falsche Annahmen bezüglich der Verifizierung, bzw. Falsifizierung der Nullhypothese getroffen würden.

Um dieses fehleranfällige Vorgehen (Fehler 2. Art) zu umgehen, können robuste Standardfehler berechnet werden.

Abb. 5.1 Beispielbild für eine Heteroskedastizität



Die Überprüfung auf ein Vorliegen der Heteroskedastizität erfolgte visuell auf Basis grafischer Auswertungen (Streudiagramme). Dabei wurde die geschätzte standardisierte Grundmiete pro Quadratmeter gegen die standardisierten Residuen abgebildet.

Multikollinearität

Das Regressionsmodell der multiplen linearen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren (Variablen) nicht exakt linear abhängig voneinander sind. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion eines oder mehrerer anderer Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel immer ein gewisses Maß an Multikollinearität vor. Diese muss sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird. Zusätzlich werden die Regressionskoeffizienten selbst ebenfalls verzerrt geschätzt, sodass die Interpretation der Koeffizienten aufgrund fehlender Konstanzhaltung gegenüber anderen unabhängigen Variablen unter Umständen nicht mehr gegeben ist.

Die Multikollinearität wird im Allgemeinen durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variablen auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. In diesem Fall ist die Aufnahme dieser Variablen überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden.

Eine ernsthafte Multikollinearität liegt in der Regel vor, wenn die Toleranz $< 0,1$ bzw. ab einem Wert von $VIF > 10$. In einer Anwendung für Mietspiegel wird in der Regel sogar auf einen $VIF>3$ getestet, um zu untersuchen welche Prädiktoren stark miteinander korrelieren.

Alle in das Regressionsmodell übernommenen Variablen weisen eine Toleranz aus, die deutlich höher bzw. einen VIF der deutlich niedriger ist als die festgelegten Grenzwerte.

5.1.2 Definition der Standardwohnung

Aufgrund der Verwendung von rein kategorialen Merkmalen, mit Ausnahme der abhängigen Variable Nettokaltmiete, ist es notwendig bei einigen Merkmalen einzelne Ausprägungen nicht im Modell zu verwenden. Dabei handelt es sich meistens um den Standard im jeweiligen Sachgebiet.

Folgende Merkmale wurden bei der Modellkonstellation als Standard verwendet:

- Zentralheizung
- Bad mit Dusche oder Badewanne

- WC als Bestandteil des Bads oder als separater Raum, falls kein WC im Bad vorhanden ist

Die Merkmale charakterisieren die Standardwohnung, abgebildet in der Basistabelle (vgl. Tab. 6.1 Basistabelle für den Mietspiegel 2024 in der VG Hörnergruppe.) Für alle dort ausgewiesenen Wohnungen gilt der angegebene Mindeststandard für eine Wohnung. Die in der zweiten Stufe ermittelten Ab- und Zuschlüsse sind entsprechend auf die Mieten der Basistabelle anzuwenden. Die ab der dritten Stufe ermittelten Zuschlüsse sind auf die danach berechneten Modellmieten anzuwenden.

5.1.3 Überprüfung des signifikanten Einflusses

Zur Ermittlung eines signifikanten Einflusses wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5-Prozent Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h. alle ins Mietspiegelmodell berücksichtigten Merkmale haben mit einer mindestens 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete.

Merkmale, die das Signifikanzniveau von fünf Prozent überschritten haben, können demnach nicht berücksichtigt werden.

In dem vierten Schritt der Regression handelt es sich dabei um folgende Merkmale, die für die multivariate Regressionsrechnung nicht verwendet werden können:

- Badezimmer
- Küche
- Abstell- oder Kellerräume vorhanden
- Durchgangszimmer
- Aufzug vorhanden
- Waschmaschinenanschlüsse vorhanden
- Wintergarten
- Kamin/Kachelofen
- Installation über Putz
- einfacher Fußbodenbelag
- Balkon
- Loggia
- Terrasse und/oder Dachterrasse
- unentgeltliche und alleinige Gartenfläche
- barrierearm erstellt, modernisiert oder angepasst

5.1.4 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung

Bei empirischen Datenerhebungen in Verbindung mit statistischen Auswertungen können immer Ergebnisse auftreten, welche nicht der subjektiven Wahrnehmung entsprechen. Dieses ergibt sich im Regressionsmodell, wenn durch die Datenerhebung nicht alle relevanten Merkmale erhoben werden können oder zum Teil aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen. Auch besondere Situationen auf dem Wohnungsmarkt oder der Vermietungspraxis können Gründe für solche Ergebnisse sein.

Daneben handelt es sich bei der Anmietung einer Wohnung häufig um eine subjektive Entscheidung, bei der einige Merkmale nicht entscheidend sind für die Wahl der Wohnung. Im Regressionsmodell wird versucht, einen mathematischen Zusammenhang herzustellen, der aufgrund der sehr unterschiedlichen subjektiven Entscheidungen nicht eindeutig herausgearbeitet werden kann.

D. h., die unplausiblen Wirkungsrichtungen ergeben sich durch eine Beeinflussung des im Modell verwendeten Merkmals durch andere im Modell befindliche oder nicht befindliche Merkmale. Im Rahmen der Modellkonstellation wurde versucht für die identifizierten Merkmale Erklärungen aus dem vorliegenden Datenmaterial zu erlangen. Trotz eingehender Datenanalyse wurden einige Merkmale mit einer falschen Wirkungsrichtung festgestellt, welche nicht mehr im endgültigen Regressionsmodell berücksichtigt wurden. Dabei handelt es sich um:

- Zentralheizung
- teilbeheizte Wohnung
- Dreifach-/Thermo-/Isolierverglasung

5.2 Regressionsmodell – erste Stufe

In einer ersten Regression wird für den Mietspiegel der VG Hörnergruppe das Wohnwertmerkmal „Wohnungsgröße“ gemäß § 558 BGB berücksichtigt. Die Größe einer Wohnung hat den deutlich größten Einfluss auf deren Nettokaltmiete. Der Hauptgrund liegt darin, dass jede Wohnung in der Regel über ein Bad und eine Küche verfügt. Durch diese beiden Räume in einer Wohnung sind bereits Flächenanteile festgelegt, auch wenn durch eine steigende Wohnfläche der Anteil dieser Flächen abnimmt.

Daneben ergeben sich aufgrund des Bedarfes im Mietwohnungsbau Strukturen der Wohnfläche. In der Vergangenheit wurden nur sehr wenige Wohnungen für Einpersonenhaushalte errichtet, welche jedoch derzeit aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung (z. B. Singularisierung, Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften des SGB II) verstärkt benötigt werden. Durch die Gesetze der Marktwirtschaft ergeben sich daraus auch Tendenzen für die Miethöhe.

Die Modellmiete für den Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokalmtmiete wird durch eine Regressionsanalyse auf Basis der abhängigen Variablen der absoluten Nettokalmtmiete und der unabhängigen Variablen der Wohnfläche ermittelt. Ziel des ersten Berechnungsschritts ist es, eine Funktion zu finden, die möglichst gut durch die Punktwolke zwischen der absoluten Nettokalmtmiete und der Wohnfläche verläuft.

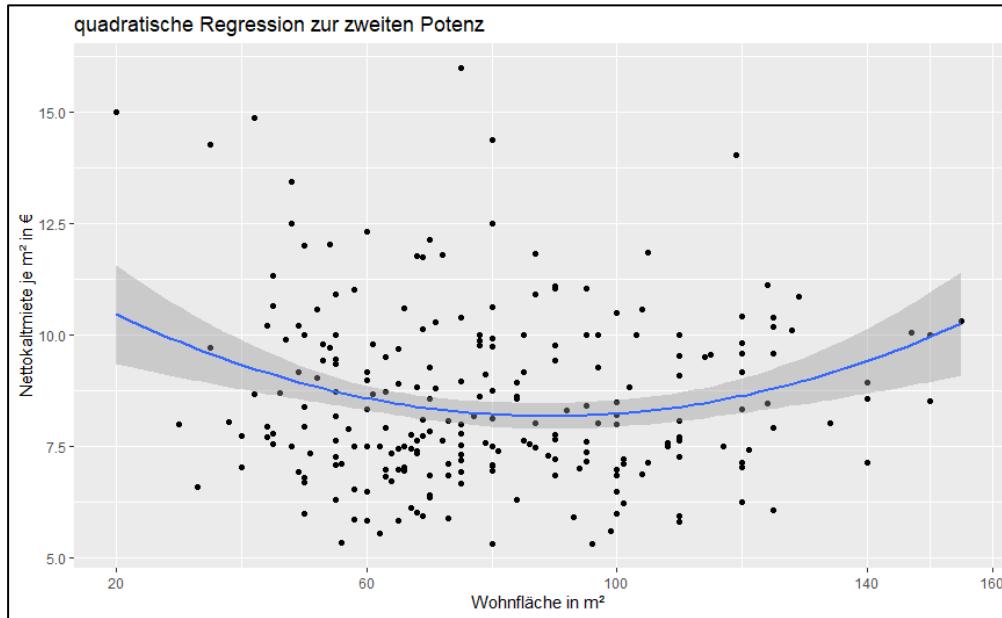
Der Geltungsbereich des Mietspiegels ist auf die Wohnungsgrößen zwischen 20 m² und 170 m² begrenzt.

Für die Anwendung des Mietspiegels ist die Größe der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung beziehungsweise nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) zu ermitteln. Sie bezieht sich daher auf die ganze Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräume in der Wohnung, Flur, anrechenbarer Balkon- oder Terrassenflächen und untervermieteter Räume.

Teilt man die Nettokalmtmieten durch die Wohnfläche, so erhält man die Nettokalmtmieten je Quadratmeter. Dabei weisen kleine Wohnungen eine höhere Quadratmetermiete auf, die dann bei circa 80 Quadratmetern ihren Tiefpunkt erreicht und im späteren (rechtseitigen) Verlauf des Graphen wieder leicht ansteigt, sodass für große Wohnungen die Mietzinsen je Quadratmeter leicht erhöht sind.

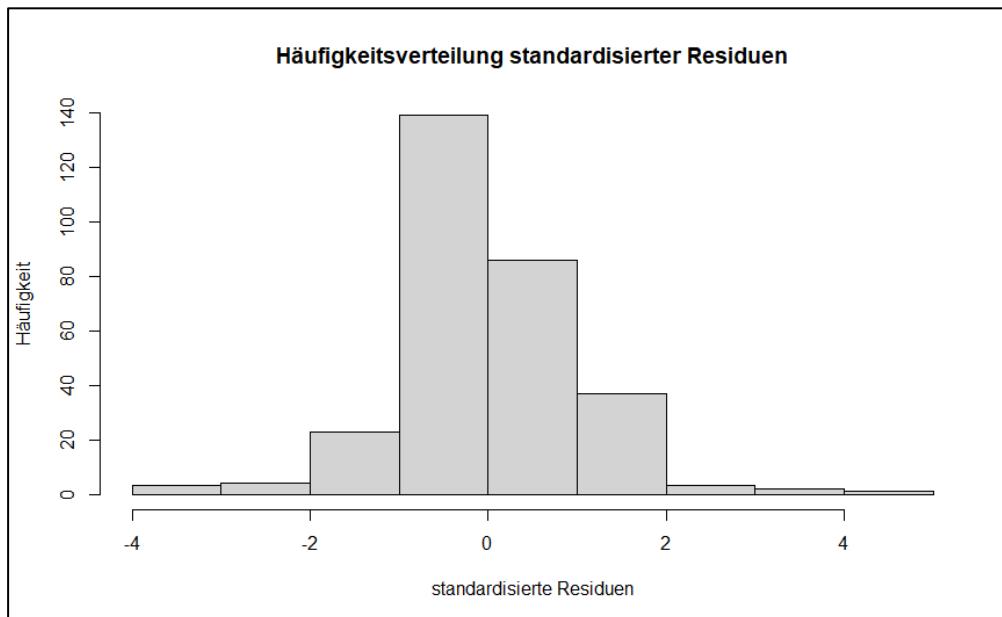
Wie auch in anderen Städten kann in der VG Hörnergruppe beobachtet werden, dass der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Nettokalmtmiete keinen linearen Verlauf aufweist, sondern eher eine U-Verteilung (vgl. Abb. 6.2). D. h. die Nettokalmtmiete pro m² Wohnfläche sinkt mit steigender Wohnfläche bis zu einem Wendepunkt, um dann wieder mit steigender Wohnfläche anzusteigen. Daher wurde für die Berechnung der Funktion der Modellmiete der ersten Stufe eine nichtlineare Regressionsfunktion gewählt. Es gilt die beste Anpassung einer Funktion durch die abgebildete Punktwolke zu ermitteln. Dies geschah durch die Kleinsten-Quadrat-Methode. Dabei stellte sich eine quadratische Funktion als signifikantes Modell mit der höchsten Modellgüte heraus.

Abb. 5.2 Abhängigkeit von Wohnfläche (m^2) zu Nettokaltmiete je Quadratmeter mittels quadratischer Regression zur zweiten Potenz



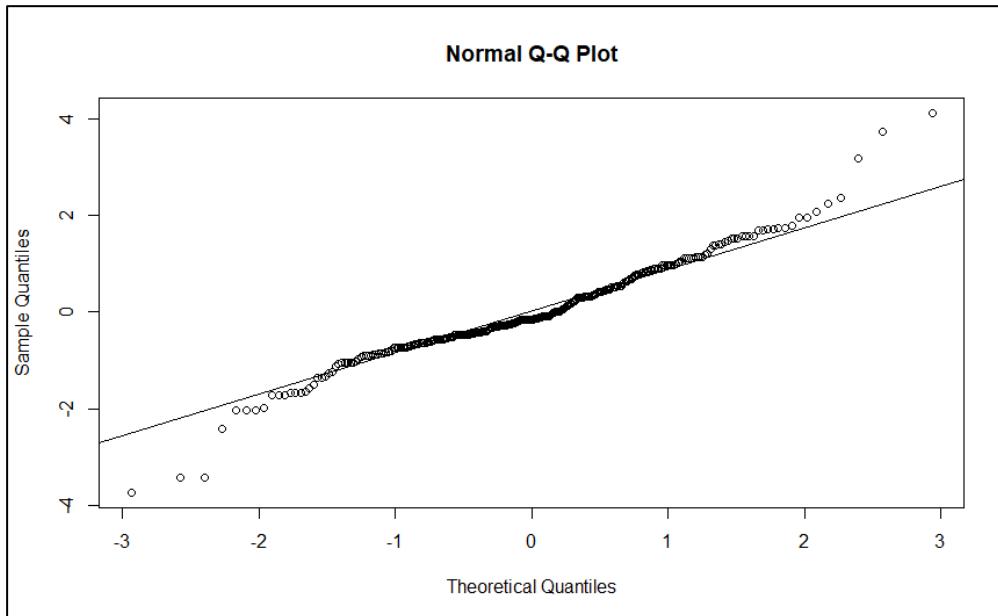
Eine Darstellung der Häufigkeitsverteilung der Residuen in einem Histogramm zeigt für die (standardisierten) Residuen keine Auffälligkeiten, sondern eine annähernde Normalverteilung (vgl. Abb. 6.3).

Abb. 5.3 Häufigkeitsverteilung der standardisierten Residuen der ersten Regressionsstufe



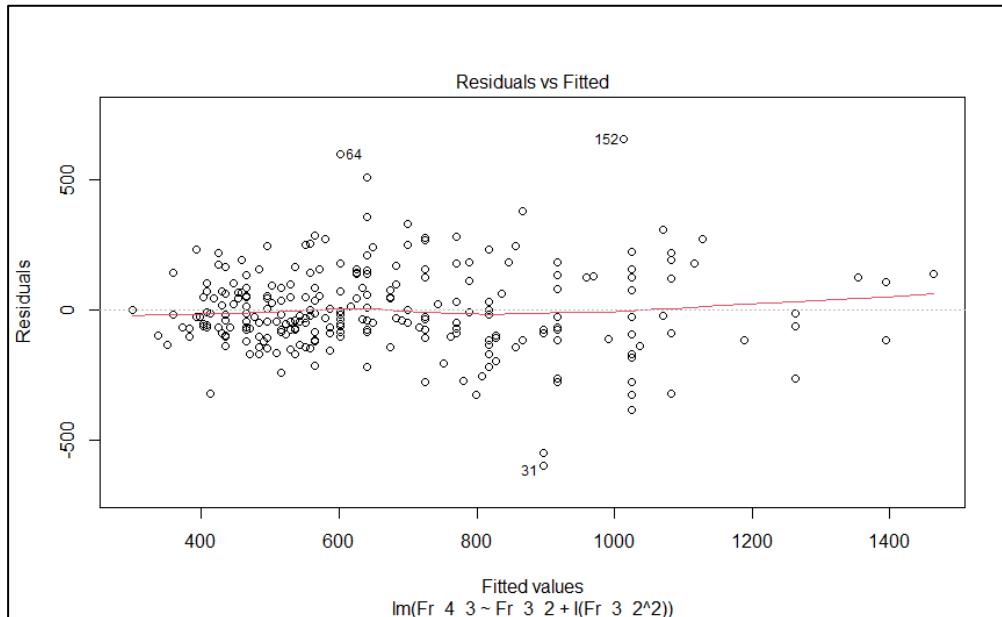
Die Darstellung der Normalen Quantil-Quantil-Plots zeigt, dass die Verteilung der Residuen annähernd symmetrisch um Null ist. Zu den Enden weist die Verteilung der Residuen jedoch kleinere, sogenannte „fat tails“ auf, die jedoch wenige Fälle betreffen (vgl. Abb. 6.6).

Abb. 5.4 Normal Q-Q-Plot der ersten Regressionsstufe



Bei der Überprüfung auf Homoskedastizität weist die graphische Überprüfung eine leichte, rechtseitige Schieflage der Verteilung auf, was auf ein Vorhandensein von Heteroskedastizität, also einer ungleichen Streuung, hinweist (vgl. Abb. 6.5). Zusätzlich zu dem graphischen Test wurde ein analytischer Test durchgeführt. Der studentisierte Breusch-Pagan-Test wie ein $p < 0,05$ auf, womit ein weiterer Beleg für ein Nichtvorhandensein gleichmäßiger Streuung der Varianz aufgeführt ist.
 Um dies zu beheben, wurden mittels des R-Pakets `coeftest(lmtest)` robuste Standardfehler berechnet. Dies korrigiert die durch Heteroskedastizität vorliegende Verfälschung verzerrter Standardfehler sowie infolgedessen ungenaue t- und p-Werte.

Abb. 5.5 Test auf Homoskedastizität der ersten Regressionsstufe



Nach Überprüfung der Güte des vorliegenden Modells, einer Ausreißerbereinigung und der Berechnung robuster Standardfehler, liegt ein Ergebnis der ersten Regression mit folgender einer Signifikanzinstufung vor:

$$F(2,279) = 381,6; p < 0,001$$

Mit einem p -Wert von kleiner als 0,001 leistet das Regressionsmodell einen signifikanten Erklärungsbeitrag, womit die Nullhypothese verworfen werden kann. Die Güte des Regressionsmodells liegt bei einem $R^2=0,732$. Es werden also 73,2 Prozent der Varianz der abhängigen Variable erklärt.

Die geschätzte Gleichung dieser ersten Regression lautet:

$$MM_1 = 229,91378 + 2,34195 \times \text{Fläche} + 0,03743 \times \text{Fläche}^2$$

MM_1 = Modellmiete erste Stufe

5.3 Basistabelle Mietspiegel 2024

Auf Grundlage der Ergebnisse der ersten Regressionsrechnung wurde die Basistabelle für den Mietspiegel der VG Hörnergruppe 2024 erstellt. Dafür dividiert man die durch die Gleichung ermittelte absolute Nettokaltmiete durch die Wohnfläche, und erhält somit die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete pro m^2 . Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro m^2 deutlich höher als für größere Wohnungen. Grund hierfür sind u. a. die Baukosten, die unabhängig von der Größe der Wohnung anfallen, welche durch eine, vergleichsweise geringe Wohnfläche dividiert werden.

**Tab. 5.1 Basisstabelle für den Mietspiegel 2024 in VG Hörnergruppe.
 Wohnfläche mit ausgewiesener Nettokaltmiete pro m²**

Wohnfläche	€/m ²	Wohnfläche	€/m ²	Wohnfläche	€/m ²
20	14,64	51	8,89	82	8,42
21	14,13	52	8,84	83	8,43
22	13,67	53	8,80	84	8,44
23	13,26	54	8,76	85	8,44
24	12,88	55	8,72	86	8,45
25	12,54	56	8,69	87	8,46
26	12,22	57	8,65	88	8,47
27	11,94	58	8,62	89	8,48
28	11,67	59	8,60	90	8,49
29	11,43	60	8,57	91	8,51
30	11,20	61	8,55	92	8,52
31	11,00	62	8,53	93	8,53
32	10,80	63	8,51	94	8,55
33	10,63	64	8,49	95	8,56
34	10,46	65	8,48	96	8,57
35	10,31	66	8,46	97	8,59
36	10,17	67	8,45	98	8,61
37	10,03	68	8,44	99	8,62
38	9,91	69	8,43	100	8,64
39	9,80	70	8,42	101	8,66
40	9,69	71	8,42	102	8,67
41	9,59	72	8,41	103	8,69
42	9,49	73	8,41	104	8,71
43	9,41	74	8,41	105	8,73
44	9,33	75	8,41	106	8,75
45	9,25	76	8,41	107	8,77
46	9,18	77	8,41	108	8,79
47	9,11	78	8,41	109	8,81
48	9,05	79	8,41	110	8,83
49	8,99	80	8,41	111	8,85
50	8,94	81	8,42	112	8,87

Wohnfläche	€/m ²	Wohnfläche	€/m ²
113	8,89	144	9,70
114	8,92	145	9,73
115	8,94	146	9,75
116	8,96	147	9,78
117	8,99	148	9,81
118	9,01	149	9,84
119	9,03	150	9,87
120	9,06	151	9,90
121	9,08	152	9,93
122	9,10	153	9,96
123	9,13	154	9,99
124	9,15	155	10,02
125	9,18	156	10,05
126	9,20	157	10,08
127	9,23	158	10,12
128	9,26	159	10,15
129	9,28		
130	9,31		
131	9,34		
132	9,36		
133	9,39		
134	9,42		
135	9,44		
136	9,47		
137	9,50		
138	9,53		
139	9,55		
140	9,58		
141	9,61		
142	9,64		
143	9,67		

5.4 Regressionsmodell – zweite Stufe

Nach der Berücksichtigung des wichtigsten Preisfaktors für die Mietpreisfindung erfolgte eine Analyse der Baujahresklassen. Diese sind als eine kategoriale Variable in die Berechnung inkludiert worden.

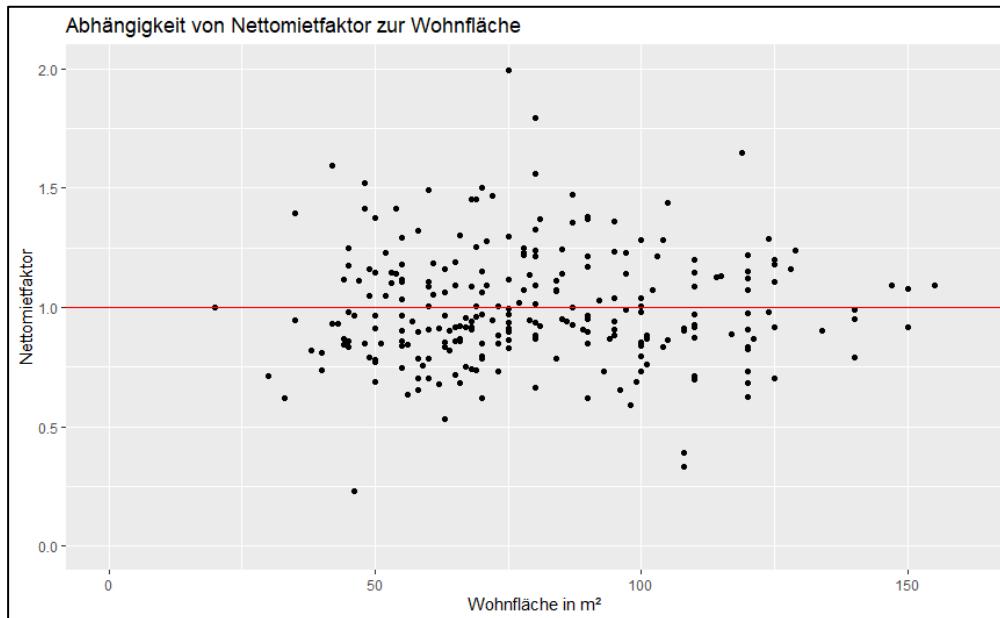
Bildung des Nettomietfaktors

Die Grundlage für die Ermittlung der Ab- und Zuschläge, also die Abweichung von der im ersten Schritt ermittelten Basismiete, ist der sogenannte Nettomietfaktor (NMF). Der Nettomietfaktor zeigt die Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der Basismiete für jeden einzelnen Fall auf.

Der Nettomietfaktor berechnet sich aus der tatsächlichen Nettokaltmiete (NM) und der regressionsanalytisch geschätzten Modellmiete der ersten Stufe (MM1). Im Mietspiegel VG Hörnergruppe werden die Ab- und Zuschläge als relative Abweichung ausgewiesen, weshalb die beiden Mietwerte für jeden Fall dividiert werden:

Der Nettomietfaktor wurde sowohl für die Baualtersklassen als auch die Wohnlagen berechnet und streut jeweils um den Wert 0 (vgl. Abbildung 6.6). Ein Nettomietfaktor von 0,05 bedeutet, dass die tatsächliche Nettokaltmiete um 5 % über der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe liegt. Bei einem Nettomietfaktor von -0,05 liegt die tatsächliche Nettokaltmiete 5 % unter der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe. Diese prozentualen Abweichungen zeigen, dass es weitere Merkmale gibt, welche die Miethöhe beeinflussen.

Abb. 5.6 Darstellung des Nettomietfaktors in Abhängigkeit zur Wohnfläche



Für die zweite Regression wurden die Baualtersklassen als unabhängige Variable aufgenommen. Dabei sind die folgenden Baualtersklassen in die Rechnung eingeflossen:

- Baujahre bis 1970
- Baujahre 1971 bis 1985
- Baujahre 1986 bis 2000
- Baujahre 2001 bis 2015
- Baujahre 2016 bis 2023

Hier ist die Baujahresklasse „Baujahr bis 1970“ ein Zusammenschluss der Baujahresklassen „Baujahre bis 1955“ und „Baujahre 1956 bis 1970“, da bei ersterer ohne Zusammenschluss keine Signifikanz erreicht wurde. Die Baujahresklasse „Baujahre 1986 bis 2000“ konnten auch mit Zusammenschluss der vor- oder nachliegenden Baujahresklassen keine Signifikanzen erreichen, weshalb für diese Variablenausprägung zwecks fehlendem Erklärungsgehalt keine Zu- oder Abschläge ausgewiesen werden dürfen. Der Koeffizient wurde daher auf „0“ gesetzt. Der Einfluss der Merkmalsausprägung wurde im Folgenden aus Berechnung herausgerechnet.

Tab. 5.2 Koeffizientenschätzung der Regression der zweiten Stufe für die unabhängige Variable der Baujahresklassen

Merkmal	Abhängige Variable: Nettomietfaktor			
	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert
bis 1970	0,029	0,033	2,78	0,005
1971 bis 1985	-0,062	0,021	2,99	<0,001
1986 bis 2000	0	0,03	1,73	0,08
2001 bis 2015	0,048	0,038	2,89	0,004
2016 bis 2023	0,059	0,057	2,13	0,03

Das ausgegebene Signifikanzniveau liegt für die Einflussvariablen der Baujahresklassen in Bezug zum Nettomietfaktor wie folgt:

$$F(5,278) = 3,393; p < 0,01$$

Es wird ein *p*-Wert kleiner als 0,01 ausgegeben. Das Modell leistet demnach einen signifikanten Erklärungsbeitrag. Die Modellgüte anhand des quadrierten R-Wertes kann in diesem Fall nicht mit einem regulären R-Wert verglichen werden. Ohne einen konstanten Term misst das R-Quadrat den Anteil der Variabilität in der abhängigen Variable durch den Ursprung, der durch die Regression erklärt werden kann.

Erläuterung der Spaltenüberschriften

- Regressionskoeffizient:

Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen (Merkmal) für die Erklärung der abhängigen Variablen heranziehen (Nettomietfaktor).

- T-Wert:

So wie ein z-standardisierter Wert die Anzahl an Standardabweichungen darstellt, die ein Wert von dem Mittelwert entfernt ist, so ist der T-Wert die Anzahl an Standardfehlern, die ein Wert von Null entfernt liegt.

- Signifikanz:

Es wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5 %-Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h., alle aufgenommenen Merkmale haben mit einer mindestens 95%-tiger Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete.

Wie in Tabelle 6.2 sichtbar ist, weisen die meisten Regressionskoeffizienten der Baualtersklassen ein Signifikanzniveau von unter 0,01 auf. Die nicht standardisierten Regressionskoeffizienten lassen sich in Abhängigkeit zur Nettokaltmiete in prozentualer Veränderung auswerten.

In übersichtlicherer Darstellung ergibt sich eine Ansicht auf die Baualtersklassen wie in Tabelle 6.3 dargestellt. Ablesbar ist, dass in der Baujahresklasse „bis 1970“ ein Zuschlag von 2,9 % zu erwarten ist. Ein Abschlag ist hingegen in der darauffolgenden Baujahresklasse „1971 bis 1985“ (6,2 %) geschätzt. Mangels ausgewiesener Signifikanz der Baujahresklasse „1986 bis 2000“ können weder Zu- noch Abschläge veröffentlicht werden. Die nachfolgenden Baujahresklassen verzeichnen erwartbare Zuschläge. Die Baujahre „2001 bis 2015“ verzeichnen Zuschläge in Höhe von 4,8 %. Und von „2016 bis 2023“ werden Zuschläge in Höhe von 5,9 % geschätzt.

Tab. 5.3 Tabelle für Zu- und Abschläge der Baujahresklassen

Baujahresklassen	Zuschlag (in %)	Abschlag (in %)
bis 1970	2,9	
1971 bis 1985		6,2
1986 bis 2000	0	0
2001 bis 2015	4,8	
2016 bis 2023	5,9	

Es kann jedoch nicht die komplette tatsächliche Nettokaltmiete durch die zweite Regressionsanalyse erklärt werden, da weitere Merkmale Einfluss auf die Miete haben.

5.4.1 Zu- und Abschlagsmerkmale

Die ermittelten Regressionskoeffizienten repräsentieren die jeweiligen Abweichungen von der Basistabelle unter Berücksichtigung der Ab- und Zuschläge für die einzelnen Merkmale (vgl. Tabelle 7.2).

Es handelt sich dabei um ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung einzelner Merkmale auf die Miete und nicht um die tatsächliche Wirkung. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Schätzwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger als auch höher ausfallen kann.

Bei den aufgeführten Merkmalen, für die Zu- und Abschläge gelten, handelt es sich um die durch das Regressionsmodell ermittelten Abweichungen (vgl. Tabelle 7.3) von den in der Basistabelle ausgewiesenen Mietwerten. Die Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von den Vermietenden eingebracht bzw. zur Verfügung gestellt wurden. Die Zu- und Abschläge sind mit jedem der übrigen Zu- und Abschläge bei Vorliegen der jeweiligen Merkmale kombinierbar.

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – zu den Mietwerten der Basismiete nach Wohnungsgröße (vgl. Tabelle 7.1) hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnitts-

qualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspanne berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 7.8).

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen, Mikrolage der Wohnung im Stadtgebiet usw.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können eine Abweichung vom errechneten Mittelwert innerhalb der Mietspanne rechtfertigen.

5.5 Regressionsmodell – dritte Stufe

In einer dritten Stufe der Regression wurden die Restresiduen aus der Berechnung der Baujahresklassen für eine neue Regressionsrechnung der Wohnlage verwendet. Ähnlich wie im vorangegangenen Schritt wird die unabhängige Variable der Wohnlage als kategoriale Variable berücksichtigt und in Abhängigkeit zu den Residuen des Nettomietfaktors der Baujahresklassen auf prozentuale Zu- oder Abschläge geschätzt.

Die Wohnlage für den Mietspiegel der VG Hörnergruppe wurde in fünf Merkmalsausprägungen unterteilt, die den Gemeinden „Balderschwang“, „Bolsterlang“, „Fischen im Allgäu“, „Obermaiselstein“ und „Ofterschwang“ entsprechen. Somit sind etwaige Zu- oder Abschläge derart zu interpretieren, dass sich die Mietzinsen entsprechend der Gemeinde um den Zu- oder Abschlagswert erhöhen, bzw. vermindern. Die Regressionsrechnung ermittelte für alle Wohnlagen bis auf die Gemeinde „Bolsterlang“ signifikante p-Werte. Jedoch konnte die Wohnlage „Balderschwang“, obgleich signifikant in der Auswertung, aufgrund von nur vier vorhandenen Datensätzen nicht plausibel ausgewertet werden. Demnach mussten diese beiden Merkmalsausprägungen auf den Wert „0“ gesetzt werden und deren Effekt aus den folgenden Berechnungsschritten herausgerechnet werden.

Das Regressionsmodell weist mit $F(4,278) = 8,9; p < 0,001$ einen signifikanten Wert und demnach einen signifikanten Erklärungsbeitrag.

Wie in Tabelle 6.4 zu beobachten, weisen die Variablenausprägungen, mit Ausnahme der Gemeinde „Bolsterlang“, einen signifikanten Erklärungswert auf.

Tab. 5.4 Tabelle der Koeffizienten zur dritten Regressionsrechnung: Restresiduen des Netto-mietfaktors der Baujahresklassen in Abhängigkeit zur Wohnlage

Abhängige Variable: Reststreuung der Baujahresregression				
Merkmal	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert
Balderschwang	0	0,004	14,44	<0,001
Bolsterlang	0	0,01	-0,56	0,006
Fischen im Allgäu	0,01	0,004	2,74	<0,001
Obermaiselstein	0,01	0,01	1,99	0,04
Ofterschwang	0,02	0,01	5,07	<0,001

In übersichtlicherer Darstellung zeigt Tabelle 6.5, dass eine Wohnung in „Balderschwang“ sowie „Bolsterlang“ aus den oben genannten Gründen weder Zu- noch Abschläge ausgewiesen bekommen. In der Gemeinde „Fischen im Allgäu“ werden Zuschläge in Höhe von 1,0 % geschätzt. Gleiches gilt für die Gemeinde „Obermaiselstein“. Die höchsten Zuschläge verzeichnet die Gemeinde „Ofterschwang“ mit 2,0 %.

Tab. 5.5 Tabelle für Zu- und Abschläge der Wohnlagen

Wohnlage	Zuschlag (in %)	Abschlag (in %)
Balderschwang	0,0	
Bolsterlang	0,0	
Fischen im Allgäu	1,0	
Obermaiselstein	1,0	
Ofterschwang	2,0	

5.6 Regressionsmodell – vierte Stufe

In einem vorletzten Regressionsschritt wurde eine vierte Regressionsrechnung durchgeführt. Diesmal in einer multivariaten Form, in der die Restresiduen aus dem vorigen Schritt, der Berechnung der Zu- und Abschläge der Wohnlagen, auf die übrigen unabhängigen Variablen gerechnet wurden, um die prozentualen Zu- oder Abschlagsefekte auf die Nettokaltmiete schätzen zu lassen.

Dabei sind hinsichtlich der Variablenauswahl bereits im Vorfeld einige Attribute ausgeschlossen worden (vgl. dazu 6.1.3 und 6.1.4).

Im Anschluss an die Bereinigung konnten die folgenden Variablen in das Regressionsmodell aufgenommen werden:

- „erneuerbare Energien“
- „Einfachverglasung“
- „videogestützte Gegensprechsanlage mit elektrischem Türöffner“
- „Parkett-/Marmorfußboden“
- „Standardfußboden“
- „Wohnung barrierearm erreichbar“

Die Signifikanzprüfung ergibt für das Modell folgendes Auswertungsschema:

$$F(10, 269) = 5,127; p < 0,001.$$

Durch den geringen p -Wert von weniger als 0,001 leistet das Modell einen signifikanten Erklärungsbeitrag. Die Modellgüte nach R-Quadrat kann wiederholt nicht sinnvoll ausgewertet werden, da die Regression durch den Ursprung berechnet wurde (siehe Kapitel 6.4).

In Tabelle 6.6 sind die Regressionskoeffizienten der vierten Regressionsberechnung aufgeführt. In den meisten Fällen liegt die Signifikanz der Koeffizienten unter 0,01. Sie leisten demnach einen signifikanten Erklärungsbeitrag.

Tab. 5.6 Tabelle der Koeffizienten zur vierten Regressionsrechnung: Restresiduen des Nettomietfaktors der Wohnlage in Abhängigkeit zu weiteren unabhängigen Variablen

Abhängige Variable: Reststreuung der Wohnlage					
Merkmal	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert	VIF
erneuerbare Energien	0,019	0,006	3,29	0,001	1,15
Einfachverglasung	-0,028	0,009	-3,02	0,002	1,12
videogestützte Gegensprechsanlage mit elektrischem Türöffner	0,012	0,005	2,29	0,02	1,13
Parkett-/Marmorfußboden	0,019	0,006	2,90	0,004	1,67
Standardfußboden	0,017	0,006	2,72	0,007	1,61
Wohnung barrierearm erreichbar	0,018	0,005	3,28	0,001	1,11

Tab. 5.7 Tabelle für Zu- und Abschläge der übrigen unabhängigen Variablen

Heizung	Zuschlag (in %)	Abschlag (in %)
erneuerbare Energien	1,9	
Fenster		
Einfachverglasung		2,8
Bodenbeläge		
Standardfußboden	1,7	
Parkett-/Holzdielenboden	1,9	
Ausstattungsmerkmale		
videogestützte Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	1,2	
Barrierefreiheit/-armut		
Wohnung barrierearm erreichbar	1,8	

Zur besseren Sichtbarkeit wird auch für die vierte Regressionsrechnung eine Tabelle mit den prozentualen Zu- und Abschlägen erstellt. Demnach zeigt Tabelle 6.7, dass für Wohnungen, deren Heizung mit erneuerbaren Energien (teil-)versorgt werden, ein Zuschlag von 1,9 % zu erwarten ist.

Weisen Wohnungen einfachverglaste Fenster auf, so wird ein Abschlag von 2,8 % erwartet.

Im Bereich der Bodenbeläge ergeben sich Zuschläge für Wohnungen, in denen ein Standardfußboden (1,7 %) oder ein Parkett- oder Holzdielenboden (1,9 %) ausgelegt ist.

Das Ausstattungsmerkmal „videogestützte Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner“ führt zu einem Aufschlag von 1,2 %. Eine barrierearm erreichbare Wohnung weist einen Zuschlag von 1,8 % auf.

5.7 Güte des Regressionsmodells

Zur Beurteilung der Qualität des Ergebnisses dient die Güte eines Regressionsmodells, womit aufgezeigt wird, wie viel der Streuung der Mietwerte durch das gesamte Modell erklärt wird. D. h., bei einem Wert von 1 erklärt das Regressionsmodell die gesamte Streuung der Mietwerte.

Die Güte eines Regressionsmodells wird durch das Bestimmtheitsmaß R-Quadrat nachgewiesen. Die Güte des mehrstufigen Regressionsmodells (Wohnfläche, weitere Merkmale und energetische Beschaffenheit) beträgt rund 73 %. D. h. es werden durch die unterschiedlichen Regressionsergebnisse rund 73 % der Streuung der Nettokaltmieten erklärt.

5.8 Mietpreisspannen

Der Bundesgerichtshof sieht die ortsübliche Vergleichsmiete nicht als Punktwert, sondern als „Bandbreite“ (BGH (VIII ZR 322/04) NJW 200; BGH (VIII ZR 30/09) NJW 201). Gemeint ist dabei die Streubreite der zu leistenden Mietentgelte bezogen auf räumlich eingrenzbare Strukturen. Für einen Spannwert spricht die Tatsache, dass selbst Wohnungen mit identischen Merkmalen unterschiedliche Mietentgelte aufweisen. Wie oben erläutert, können die Faktoren dafür unterschiedlicher Natur sein.

Daher ist die Berechnung von Mietpreisspannen einerseits rechtlich zulässig und andererseits notwendig. Mieten, die innerhalb dieser Schwankungsintervalle liegen wären demnach weiterhin ortsüblich.

Um die Streubreite der Mietpreise zu berücksichtigen, wird eine Spannenberechnung mittels einer Regression durchgeführt. Die Spanne besagt in diesem Fall, dass die Mietpreise der ortsüblichen Vergleichsmiete keine punktuellen Werte sind, sondern in einem Bereich streuen.

Für die Streuung können unterschiedliche Faktoren verantwortlich sein. So führt die Unschärfe des Preisbildungsmechanismus am Wohnungsmarkt dazu, dass Wohnungen mit identischen Merkmalen divergierende Mietzinsen aufweisen. Der Grund hierfür liegt in der Verschiedenartigkeit subjektiv-objektiver Bewertungskriterien für die Festlegung des Mietzinses der heterogenen Vermieterstrukturen am Wohnungsmarkt.

Weiter werden alle Mietvereinbarungen sowie Mietänderungen des vergangenen Sechsjahreszeitraumes in die (Stichprobe der) Regressionsrechnung einbezogen. Hierbei ist es möglich, dass Werte außerhalb einer punktuellen ortsüblichen Vergleichsmiete durch die auseinanderfallende Zeitlichkeit der Erhebungszeit in die Streubreit aufgenommen werden.

Zudem wird mittels einer Regression der Versuch unternommen ein möglichst realistisches Abbild der Wirklichkeit zu schaffen. Die tatsächliche Realität kann aufgrund

ihrer immensen Komplexität jedoch niemals abgebildet werden. Umfangreiche statistische Regressionsmodelle unterliegen dabei zusätzlich möglichen Prognose- und Schätzfehlern und können daher nur annäherungsweise die Realität abbilden.

Eine Zweidrittel-Spanne ist eine normative, aber gängige, Festschreibung und für Tabelle mietspiegel standardgemäß Festlegung. Bei einer Regressionsanalyse wird die Zweidrittel-Spanne durch ein Prognoseintervall geschätzt. Danach gelte für Mietspiegelwohnungen eine Wahrscheinlichkeit von 66,67 %, dass eine beliebige Wohnung in dem Intervall enthalten ist.

Leave-one-out-Methode:

Bei der Spannenberechnung wurden kreuzvalidierte Residuen verwendet, welche mittels der Leave-one-out-Methode berechnet wurden. Diese Analyse zielt darauf ab, die Präzision einer Schätzung bezüglich der Mietpreise von Wohnungen zu evaluieren. Als Beispiel wird zunächst die Vorhersage der Mietkosten für eine spezifische Wohnung durchgeführt, gefolgt von einer Überprüfung der Nähe dieser Schätzung zu den tatsächlichen Mietpreisen.

Dabei wird die Miete für eine i -te Wohnung vorhergesagt, dieselbe i -te Wohnung in der Berechnung der Schätzung jedoch nicht berücksichtigt. Im Anschluss erfolgt ein Vergleich der Schätzung zur tatsächlichen Miete der Wohnung. Die kreuzvalidierten Residuen geben hier die Differenz (Abweichung) zwischen der Schätzung und der realen Miete an. Dieses Vorgehen wird auf den gesamten Datensatz angewandt, wobei jedes Mal eine Wohnung ausgelassen und ihre Miete vorhergesagt wird.

Im Ergebnis entsteht eine Liste von Residuen, welche die Abweichungen zwischen Schätzungen und realen Mietpreisen enthält. Davon haben in etwa zwei Drittel der Wohnungen Residuen, die in einem Bereich zwischen dem 1/6- sowie 5/6-Quantil der Liste zu finden sind.

Die Idee der Leave-one-out-Methode besteht im Erstellen eines Bereichs, in dem Mietpreise der meisten Wohnungen erwartet werden, wenn sie geschätzt würden. Dabei erfolgt das Vorgehen nicht über theoretische Annahmen, sondern über die tatsächlichen Abweichungen von den errechneten Schätzungen. Daraus ergibt sich das Prognoseintervall – also die Mietpreisspannen.

Das Auslassen einer i -ten Wohnung bei ihrer Schätzung überprüft die Qualität des Modells, wenn es auf neue Daten angewendet wird, die es während des Trainings nicht erfasst hat. Wird das Modell auf diese Daten trainiert, lernt es Muster und Beziehungen zwischen den verschiedenen Eigenschaften der Wohnungen (beispielsweise Größe, Lage, Ausstattung usw.) und den Mietpreisen zu erkennen. Mit Weglassen jeweils einer Wohnung wird die Lernfähigkeit des Modells Mieten für spezielle Wohnungen korrekt vorhersagen zu können überprüft. Das iterative Vorgehen stellt fest, wie qualitativ das Modell im Allgemeinen arbeitet.

Begründung für Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete auf der Grundlage des ersten Regressionsmodells und der Ab- und Zuschläge auf der Grundlage des zweiten, dritten sowie des vierten Regressionsmodells wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt.

Daneben gibt es Merkmale, die bisher aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Wohnwünsche unterschiedlicher Bevölkerungsschichten). Diese restliche Streuung wird gemäß den Vorgaben in der Spanne im Mietspiegel zum Ausdruck gebracht.

Da die ortsübliche Vergleichsmiete als Spanne angegeben wird, ist es nicht unüblich, dass Abweichungen von einer punktuellen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete entstehen. Diese lassen sich unterschiedlich erklären, wobei die Auflistung der Begründungen für die Abweichungen nicht endgültig ist.

Die Vielfalt und die qualitative Spannweite, der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren können selbst durch den herangezogenen umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist der Mietspiegel Mietpreisspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- wenn von dem jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.
- wenn Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind.
- wenn ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung unter Berücksichtigung des Baualters vorliegt.

Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete seien laut BGH-Rechtsprechung, insbesondere durch „nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale“, zu begründen. Die folgend genannten Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete lassen sich in wohnwertmindernde und wohnwertsteigernde Merkmale kategorisieren. Es ist anzumerken, dass hiermit lediglich eine Orientierungshilfe gewährleistet wird.

Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale sind folgend aufgeführt, wobei diese Liste nicht als abschließend zu betrachten ist, da hier lediglich einige Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale aufgelistet sind. Die Komplexität individueller lokaler Lagen kann zu Abweichungen der hier aufgeführten wohnwerterhöhenden Merkmale führen.

Wohnwerterhöhende Merkmale:

- Wannenbad mit zusätzlicher Dusche (damit nicht gemeint ist eine Duschbrause über der Wanne)
- zusätzliches oder zweites WC vorhanden
- Vinyl-/Linoleumboden vorhanden
- Balkon/Garten/Loggia/(Dach-)Terrasse zur Eigennutzung vorhanden
- weitergehende barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung, barrierearme Badgestaltung), soweit nicht landesbaurechtlich vorgeschrieben
- nachträgliche Erneuerung des Wärmeerzeugers nach 2001

Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale, die im Rahmen der Mietpreisspannen einen Einfluss auf die endgültigen Mietpreise haben können, sind (ebenfalls nicht abschließend) aufgelistet.

Wohnwertmindernde Merkmale:

- keine Verfliesung des Badezimmers
- Innenliegendes Badezimmer
- keine Klingel mit Türöffner
- Lage der Wohnung im Untergeschoss oder Souterrain (mehr als 50 % der Summe der Außenwandfläche der Umfassungswände liegt unterhalb des Geländes)
- Wohnung nur teilweise beheizbar bzw. keine vom Eigentümer gestellte Heizung
- kein Abstellraum außerhalb der Wohnung oder Keller vorhanden

Zur Ermittlung der Spanne wird aus der Basismiete und den ausgewiesenen Ab- und Zuschlägen der zweiten, dritten und vierten Stufe eine Modellmiete für jeden Datensatz ermittelt und mit der tatsächlichen Miete abgeglichen. Die sich daraus ergebende Reststreuung ist die Grundlage für die Ermittlung des Spannenraums im Mietspiegel VG Hörnergruppe. Dazu erfolgte die Berechnung der 2/3-Spanne der Reststreuung. Dabei beträgt der untere Lagewert 18 %, der obere Lagewert 20 %. D. h. für eine Beispielwohnung kann der mittlere Wert eines Mietpreises dieser Wohnung um 18 % in untere sowie 20 % in obere Richtung abweichen.

Eine fiktive Beispielwohnung sei ein Altbau mit Baujahr 1980, 50 Quadratmetern Wohnfläche und gelegen in „Fischen im Allgäu“ mit den weiteren Merkmalen vorhandener erneuerbarer Energien, einer videotesteten Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner sowie einer barrierearm erreichbaren Wohnung. Daraus ergibt sich:

Tab. 5.8 Tabelle der Zu- und Abschläge

Zu- bzw. Abschläge	Prozentuale Änderung	Mietpreis in €/m ²
Basismiete 50 m ² mit Baujahresklasse 1971 bis 1985 in Fischen im Allgäu	-	8,47
Zuschlag erneuerbare Energien	+1,9	
Zuschlag videotgestützte Gegensprechsanlage mit elektrischem Türöffner	+1,2	
Zuschlag Wohnung barrierearm erreichbar	+1,8	
Summe der Zu- und Abschläge	+4,9	0,42
Ergebnis ortsübliche Vergleichsmiete	-	8,89

Die sich beispielhafte ortsübliche Vergleichsmiete von 8,89 Euro/Quadratmeter ist ein punktueller Wert, der jedoch im Rahmen der Mietpreisspannen um 17 % nach unten sowie 17 % nach oben schwanken kann. Demnach errechnet sich folgende Spanne:

Tab. 5.9 Tabelle für Spannenuntergrenze und -obergrenze

	prozentuale Änderung	Mietpreis in €/m ²
Spannenuntergrenze	-18	7,29
Mittelwert	-	8,89
Spannenobergrenze	+20	10,69

Die Mietpreise für die gewählte fiktive Beispielwohnung bewegen sich demnach in einem unteren Spannenwert von 6,87 €/m² um den Mittelwert von 8,89 €/m² bis hin zu dem oberen Spannenwert in Höhe von 9,68 €/m².

Mietpreise innerhalb dieser Spanne gelten für die fiktive Beispielwohnung noch als ortsüblich. Dennoch ist bei einer Abweichung vom Mittelwert eine Begründung notwendig.

5.9 Regressionsmodell – fünfte Stufe

In einem letzten Regressionsschritt wird nun der Einfluss der energetischen Merkmale auf die Nettokaltmiete überprüft. Dabei wurden die Auswirkungen nachträglicher energetischer Maßnahmen am Gebäude, zum Beispiel durch die Dämmung der Außenwände, der Kellerdecke oder Dachgeschosses nach dem Jahr 2002, geprüft.

Als abhängige Variable dienen, die nach dem vierten Regressionsschritt berechneten, kreuzvalidierten Residuen.

In keiner Merkmalskombination konnte für die energetischen Merkmale ein signifikantes Ergebnis errechnet werden. Zusätzlich wurde eine neue Variable erstellt, die jede in dem Datensatz vorhandene Kombination der energetischen Merkmalsausprägungen enthält. Auch für diese Variable konnte kein signifikantes Ergebnis erreicht werden.

Ein Grund dafür ist in der äußerst geringen Datenmenge der vorhandenen Datensätze zu sehen, die eine plausible Berechnung für die energetischen Merkmale nicht möglich machten.

Aus diesem Grund kann für den letzten Regressionsschritt keine Aussage bezüglich etwaiger Zu- oder Abschläge getroffen werden. Über die Spanne kann der Einfluss von nachträglichen Sanierungsmaßnahmen jedoch im Sinne eines wohnwerterhöhenden Merkmals aufgenommen werden.

In der Mietspiegelbroschüre werden die Mietwerte für jede Gemeinde der VG Hörnergruppe einzeln ausgewiesen.

In der nachfolgenden Tabellen 1 bis 5 werden die Mietpreise differenziert nach Wohnungsgröße und dem Baujahr bzw. den Baualtersklassen sowie der Wohnlage auf Basis der Gemeinden ausgewiesen.

6 ANLAGEN

- Anschreiben an die Mieterhaushalte
- Fragebogen der Mieterhaushalte
- Mietpreistabellen der Gemeinde
 - Balderschwang
 - Bolsterlang
 - Fischen im Allgäu
 - Obermaiselstein
 - Ofterschwang



Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe – Weiler 16 – 87538 Fischen i. Allgäu

An alle Haushalte

Abteilung	Bitte hier den üblichen Angaben im üblichen Format machen
Ansprechpartner/in	
Büro	
Zimmer	
e-Mail	
Telefon	
Telefax	
Ihre Zeichen	
Unsere Zeichen	
Datum	

**Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels 2024 der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe
Informationsschreiben an alle Haushalte – Befragung von Mieterinnen und Mietern
Fragebogennummer: 123456**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

die Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe hat sich entschieden, erstmals einen qualifizierten Mietspiegel für ihre fünf Mitgliedsgemeinden zu erstellen. Ein Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In vielen deutschen Städten hat sich das Instrument des Mietspiegels seit Jahren bewährt. Der Mietspiegel der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe wird die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt für alle Marktteilnehmer erhöhen.

Bei der Mietspiegelerstellung wird die Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe vom Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg unterstützt. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit zahlreiche qualifizierte Mietspiegel erstellt hat.

Um das Verfahren der Mieterbefragung kostenbewusst zu gestalten, erhalten heute alle Haushalte in der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe diese Post. Dieses Vorgehen ist preisgünstiger als eine aufwändige Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamtes. Auch wird hiermit der Datenschutz besser gewahrt.

Sollten Sie selbstnutzende Eigentümerin oder selbstnutzender Eigentümer der Wohnung sein, bitten wir Sie, uns dies mitzuteilen. Nehmen Sie dazu vorzugsweise per E-Mail oder telefonisch Kontakt zu den auf der Rückseite genannten Ansprechperson beim Institut auf.

Der beiliegende Fragebogen richtet sich an Mieterinnen und Mieter

Sollten Sie Mieterin oder Mieter der Wohnung sein, bitten wir Sie, den Fragebogen auszufüllen.

Es handelt sich um Fragen zu Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und dem Mietpreis Ihrer Wohnung an der genannten Adresse. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z. B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie die Betriebskostenabrechnung und Wohnflächenberechnung zu Ihrer Wohnung hinzuziehen.

Die Teilnahme an der Befragung ist nach dem neuen Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, verpflichtend. Nur durch eine hohe Beteiligung und Ihre Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Mietgefüges im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe erst möglich.



Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogennummer in der Betreffzeile ermöglicht Ihnen das Login.
2. Alternativ können Sie auch folgenden Link zum Fragebogen nutzen:
<https://soscisurvey.de/mietspiegel-hoernergruppe/>
3. Den Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn im beigefügten Freumschlag zurück.
4. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die E-Mail-Adresse mietspiegel.hoernergruppe@fub.iges.com senden.

Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **13. Oktober 2023** an FUB IGES zurück. Auch Fragebogen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Als Ansprechperson bei der VG Hörnergruppe steht Ihnen zur Verfügung:

Anna Faustmann | Tel. | Montag – Freitag x – x Uhr
E-Mail: kaemmerei@hoernergruppe.de | Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer an.

Als Ansprechperson beim Institut steht Ihnen zur Verfügung:

Dorothee Tervoert | Tel. 040-280810-48 | Montag – Freitag 9 – 15 Uhr
E-Mail: mietspiegel.hoernergruppe@fub.iges.com | Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer an.

Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

Amtsleitung/Bürgermeisterin

Fragebogennummer: wird gedruckt

Hinweis: Bitte füllen Sie den Papierfragebogen am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus.
Alternative Möglichkeiten zur Datenübermittlung können Sie dem Anschreiben entnehmen.
Wir empfehlen eine Teilnahme mittels Online-Fragebogen.

1. Ermittlung der für die Befragung relevanten Wohnungen und vermieteten Einfamilienhäuser

Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.

Ja Nein

- | | | | |
|------------|---|--------------------------|-------------------------------------|
| 1.1 | Wird Ihre Wohnung ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.2 | Handelt es sich um ein Mietverhältnis mit Sonderkonditionen mit mietmindernden Vorleistungen vom Mietenden oder um ein Mitverhältnis auf Basis eines Dienstverhältnisses?
<i>Hierzu zählen beispielsweise Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc., oder eine worksgebundene Wohnung/Dienstwohnung.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.3 | Wird Ihre Wohnung möbliert vermietet – das heißt mit mehr Mobiliar als einer einfachen Küchenausstattung?
<i>Hierzu zählen beispielsweise Bett, Tisch, Schränke und ähnliches. Dies ist oft verbunden mit einem Aufschlag auf die Miete.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.4 | Wird Ihre Wohnung ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt?
<i>Dazu zählen keine häuslichen Arbeitszimmer.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.5 | Ist Ihre Wohnung nicht abgeschlossen?
<i>Die Wohnung hat keine eigene Wohnungstür, der Zugang erfolgt durch eine andere Wohnung.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.6 | Gehört Ihre Wohnung zu einem Heim oder Wohnheim?
<i>Hierzu zählen Studierenden-, Seniorenwohnheim und Wohnungen des Betreuten Wohnens.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.7 | Ist Ihre Wohnung nur kurzfristig bzw. zum vorübergehenden Gebrauch – max. 6 Monate – vermietet?
<i>Hierzu zählen beispielsweise Monteurs- oder Ferienwohnungen.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.8 | Gibt es für Ihre Wohnung mehrere Mietverträge und/oder Untermietverträge? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.9 | Ist bei Ihrer Wohnung die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden?
<i>Hiermit sind öffentlich geförderte sogenannte „Sozialwohnungen“ oder Wohnungen gemeint, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Hinweis: Sollten Sie eine der obigen Fragen mit „Ja“ beantwortet haben, ist die Befragung für Sie beendet. Bitte senden Sie uns den Fragebogen mit dem beigelegten Freiumschlag zurück. Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Befragung.

Sollten Sie bei den Fragen 1.1 bis 1.9 überall mit „Nein“ geantwortet haben, fahren Sie bitte mit Frage 2 fort.

2. Angaben zum Gebäude

Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- | | | | | | | | |
|---|---|------------------------------------|-------------------------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| 2.1 | In welchem Jahr wurde das Gebäude, in welchem sich Ihre Wohnung befindet, fertiggestellt?
<i>Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus.</i> | <input type="text"/> Baujahr | | | | | |
| Falls Sie das Baujahr nicht exakt wissen, schätzen Sie das ungefähre Fertigstellungsjahr. | | | | | | | |
| bis 1949 | <input type="checkbox"/> | 1949 bis 1960 | <input type="checkbox"/> | 1961 bis 1977 | <input type="checkbox"/> | 1978 bis 1994 | <input type="checkbox"/> |
| 1995 bis 2002 | <input type="checkbox"/> | 2003 bis 2012 | <input type="checkbox"/> | 2013 bis 2023 | <input type="checkbox"/> | unbekannt | <input type="checkbox"/> |
| 2.2 | Wie viele Geschosse hat das Gebäude, in welchem sich Ihre Wohnung befindet?
<i>Zählen Sie hierzu bitte auch Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit, auch, wenn dort kein Wohnraum ist.</i> | <input type="text"/> Geschosse | | | | | |
| 2.3 | Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude an Ihrer Wohnadresse? | <input type="text"/> Wohnungen | | | | | |
| 2.4 | Handelt es sich um ein im Ganzen vermietetes Einfamilienhaus?
<i>Hierzu zählt ein freistehendes Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus.</i> | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> | | | | |
| 2.5 | Wurde Ihre Wohnung erst nach Fertigstellung des Gebäudes, z. B. durch den Ausbau des Dachgeschosses, geschaffen?
<i>Falls Sie mit „Ja“ geantwortet haben, tragen Sie bitte das Baujahr Ihrer Wohnung ein.
Sollte Ihnen das Baujahr nicht bekannt sein, kreuzen Sie bitte „unbekannt“ an.</i> | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> | | | | |
| | | <input type="text"/> Baujahr | | | | | |
| | | unbekannt <input type="checkbox"/> | | | | | |

Mieterfragebogen Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

3. Angaben zur Lage der Wohnung im Gebäude

Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- 3.1 In welchem Geschoss befindet sich Ihre Wohnung?

Bitte geben Sie das Geschoss an, indem Sie dieses ankreuzen bzw. indem sie z.B. „1“ für 1. Obergeschoss eintragen.

Untergeschoss/Souterrain

Erdgeschoss

Stockwerkzahl bei Obergeschoss
(z.B. 1., 2., 3.)

Dachgeschoss

Maisonettewohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)

- 3.2

Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat Ihre Wohnung?

_____ m²

- 3.3

Wie viele Wohnräume hat Ihre Wohnung?

Ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer und Balkone.

_____ Wohnräume

4. Angaben zu den Mietvertragsdaten und den monatlichen Mietzahlungen am 1. September 2023

Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- 4.1 Wann haben Sie den Mietvertrag mit dem jetzigen Vermieter geschlossen?

Bitte geben Sie Monat und Jahr des Vertragsabschlusses an, zum Beispiel „10/2017“.

_____ / _____

- 4.2 Wann wurde die Höhe der Miete für Ihre Wohnung zuletzt neu festgelegt, neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten?

Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung.

Bitte geben Sie Monat und Jahr der Neufestlegung der Miethöhe an.

_____ / _____

- 4.3 Wie hoch war Ihre monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten oder Garagen- und Stellplatzmiete?

_____ € / Monat

- 4.4 Wie hoch waren Ihre Vorauszahlungen/Pauschalen für Nebenkosten?

_____ € / Monat

- 4.5 Wie hoch waren Ihre Vorauszahlungen/Pauschalen für Heizung und/oder Warmwasser?

_____ € / Monat

- 4.6 Falls die Nebenkosten als Gesamtbetrag gezahlt werden: Wie hoch waren diese Vorauszahlungen?

_____ € / Monat

5. Angaben zur Beheizung der Wohnung

Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.

Wie wird Ihre Wohnung überwiegend geheizt (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)?

- 5.1 Heizung mit erneuerbarer Energiequelle (Photovoltaik, Erdwärme, Holzpellets o. ä.)

- 5.2 Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (Gas, Öl, Fernwärme)

- 5.3 Gaseinzelöfen oder Elektronachtspeicheröfen

- 5.4 Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle)

- 5.5 Die Wohnung ist nur teilweise beheizt

- 5.6 Die Wohnung hat keine vom Vermieter gestellte Heizung

6. Angaben zur Qualität der Fenster

Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.

Mit welcher Verglasung sind die Fenster und Außentüren Ihrer Wohnung überwiegend versehen, z.B. Türen zu Balkonen?

- | | |
|---|--------------------------|
| 6.1 Einfachverglasung
<i>(eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)</i> | <input type="checkbox"/> |
| 6.2 Zweifachverglasung oder Doppel-/Kastenfenster
<i>(zwei in einem Rahmen fest verbundene Scheiben oder zwei hintereinanderliegende Fenster, die sich separat öffnen und schließen lassen)</i> | <input type="checkbox"/> |
| 6.3 Dreifachverglasung bzw. Thermo-/Isolierverglasung
<i>(drei in einem Rahmen fest verbundene Scheiben)</i> | <input type="checkbox"/> |

7. Angaben zum Badezimmer

Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.

- | | |
|---|--------------------------|
| 7.1 Die Wohnung hat ein Badezimmer | <input type="checkbox"/> |
| 7.2 Das Badezimmer hat eine Dusche und/oder Badewanne | <input type="checkbox"/> |
| 7.3 Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet | <input type="checkbox"/> |
| 7.4 Das Badezimmer ist mit einem Ventilator oder Entlüftungsschacht ausgestattet | <input type="checkbox"/> |
| 7.5 Im Badezimmer ist eine Fußbodenheizung vorhanden | <input type="checkbox"/> |
| 7.6 Das Badezimmer und WC sind getrennt | <input type="checkbox"/> |
| 7.7 Es ist ein WC vorhanden (<i>im Badezimmer oder separat</i>) | <input type="checkbox"/> |
| 7.8 Es ist ein zweites separates WC vorhanden | <input type="checkbox"/> |
| 7.9 Es ist ein zweites Badezimmer vorhanden | <input type="checkbox"/> |
| 7.10 Im Nassbereich ist eine Wandverkachelung vorhanden | <input type="checkbox"/> |

8. Angaben zur Küche

Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.

- | | |
|--|--------------------------|
| 8.1 Die Wohnung hat eine separate Küche als eigenen Raum | <input type="checkbox"/> |
| 8.2 Die Wohnung hat eine integrierte, zum Wohnraum hin offene Küche | <input type="checkbox"/> |
| 8.3 Die Wohnung hat eine komplette, vom Vermieter kostenfrei gestellte Einbauküche mit Herd, Einbaukühlenschrank, Spülbecken, Kücheneinbauschränken und weiteren Elektrogeräten | <input type="checkbox"/> |

9. Weitere Merkmale der Wohnung

Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.

- | | |
|---|--------------------------|
| 9.1 Es ist ein zur Wohnung gehörender Abstellraum oder Kellerraum vorhanden | <input type="checkbox"/> |
| 9.2 Es gibt ein Durchgangszimmer oder einen gefangenen Raum
<i>Ein Durchgangszimmer oder ein gefangener Raum ist nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar.</i> | <input type="checkbox"/> |
| 9.3 Es ist ein Aufzug vorhanden (<i>bei weniger als 5 Geschossen</i>) | <input type="checkbox"/> |
| 9.4 Die Wohnung hat eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner | <input type="checkbox"/> |
| 9.5 In der Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden | <input type="checkbox"/> |
| 9.6 Die Wohnung hat einen Wintergarten | <input type="checkbox"/> |
| 9.7 In der Wohnung gibt es einen offenen Kamin oder Kachelofen | <input type="checkbox"/> |
| 9.8 Die Erstinstallationsleitungen liegen frei sichtbar über Putz (z. B. Elektro, Wasser Gas) | <input type="checkbox"/> |

10. Bodenbeläge

Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.

- | | | |
|------|--|--------------------------|
| 10.1 | Es gibt in der Wohnung Parkett-, Marmor oder Vinylfußboden in mehreren Zimmern | <input type="checkbox"/> |
| 10.2 | Es gibt in der Wohnung Standardfußbodenbeläge in mehreren Zimmern (z. B. Linoleum, Laminat) | <input type="checkbox"/> |
| 10.3 | Es gibt in der Wohnung einfache Fußbodenbeläge in mehreren Zimmern (z. B. PVC, Teppichboden) | <input type="checkbox"/> |

11. Nutzbare Außenflächen

Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.

- | | | |
|------|---|--------------------------|
| 11.1 | Die Wohnung hat einen Balkon (<i>außerhalb der Fassade bzw. vorspringend</i>) | <input type="checkbox"/> |
| 11.2 | Die Wohnung hat eine Loggia (<i>innenliegend und von drei Gebäudeseiten begrenzt</i>) | <input type="checkbox"/> |
| 11.3 | Die Wohnung hat eine Terrasse und/oder Dachterrasse | <input type="checkbox"/> |
| 11.4 | Zur Wohnung gehört vertragsgemäß ein Garten zur alleinigen Nutzung | <input type="checkbox"/> |

12. Merkmale der Barriearmut oder -freiheit der Wohnung

Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.

- | | | |
|------|--|--------------------------|
| 12.1 | Die Wohnung ist mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei erreichbar | <input type="checkbox"/> |
| 12.2 | Die Wohnung wurde barriearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst?
<i>Eine Wohnung gilt als barriearm, wenn sie mindestens schwellenfrei ist, über eine bodengleiche Dusche und einen stufenlosen Zugang verfügt.</i> | <input type="checkbox"/> |

13. Wurden nach dem 01. Januar 2002 nachträglich energetische Maßnahmen am Gebäude durchgeführt?

Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an und tragen Sie gegebenenfalls die entsprechenden Angaben ein.

- | | | | | | | |
|------|---|-----------------------------|------|--|-------------------------------|------------------------------------|
| 13.1 | Wurden alle Außenwände gedämmt? | Ja <input type="checkbox"/> | Jahr | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> | unbekannt <input type="checkbox"/> |
| 13.2 | Wurde das Dach oder die oberste Geschossdecke gedämmt? | Ja <input type="checkbox"/> | Jahr | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> | unbekannt <input type="checkbox"/> |
| 13.3 | Wurde die Kellerdecke gedämmt? | Ja <input type="checkbox"/> | Jahr | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> | unbekannt <input type="checkbox"/> |
| 13.4 | Wurde der Wärmeerzeuger ausgetauscht?
(z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeveranschluss) | Ja <input type="checkbox"/> | Jahr | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> | unbekannt <input type="checkbox"/> |
| 13.5 | Wurden alle Wohnungsfenster erneuert oder modernisiert? | Ja <input type="checkbox"/> | Jahr | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> | unbekannt <input type="checkbox"/> |
| 13.6 | Wurden die Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen erneuert oder modernisiert? | Ja <input type="checkbox"/> | Jahr | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> | unbekannt <input type="checkbox"/> |

14. Wurde vor dem 1. Januar 2002 eine Dämmung aller Außenwände durchgeführt?

Bitte kreuzen Sie an und tragen Sie gegebenenfalls die entsprechenden Angaben ein.

Ja Jahr Nein unbekannt

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie Ihren ausgefüllten Fragebogen mit dem den beiliegenden portofreien Rückumschlag an FUB IGES zurück oder fotografieren Sie den Fragebogen ab und schicken diesen per E-Mail an mietspiegel.hoernergruppe@fub.iges.com

Denken Sie bitte an den Übertrag der Fragebogennummer vom Anschreiben auf den Fragebogen!

1 Mietpreistabellen der Gemeinden der VG Hörnergruppe

In den nachfolgenden Tabellen 1 bis 5 werden Mietpreise differenziert nach Wohnungsgröße und dem Baujahr bzw. den Baualtersklassen sowie der Wohnlage auf Basis der Gemeinden ausgewiesen.

1.1 Mietpreistabelle der Gemeinde Balderschwang

Tabelle 1: Mietpreistabelle Balderschwang nach Wohnfläche und Baualtersklassen

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
20	15,06	13,73	14,64	15,34	15,50
21	14,54	13,25	14,13	14,81	14,96
22	14,07	12,82	13,67	14,33	14,48
23	13,64	12,44	13,26	13,90	14,04
24	13,25	12,08	12,88	13,50	13,64
25	12,90	11,76	12,54	13,14	13,28
26	12,57	11,46	12,22	12,81	12,94
27	12,29	11,20	11,94	12,51	12,64
28	12,01	10,95	11,67	12,23	12,36
29	11,76	10,72	11,43	11,98	12,10
30	11,52	10,51	11,20	11,74	11,86
31	11,32	10,32	11,00	11,53	11,65
32	11,11	10,13	10,80	11,32	11,44
33	10,94	9,97	10,63	11,14	11,26
34	10,76	9,81	10,46	10,96	11,08
35	10,61	9,67	10,31	10,80	10,92
36	10,46	9,54	10,17	10,66	10,77
37	10,32	9,41	10,03	10,51	10,62
38	10,20	9,30	9,91	10,39	10,49
39	10,08	9,19	9,80	10,27	10,38
40	9,97	9,09	9,69	10,16	10,26
41	9,87	9,00	9,59	10,05	10,16
42	9,77	8,90	9,49	9,95	10,05
43	9,68	8,83	9,41	9,86	9,97
44	9,60	8,75	9,33	9,78	9,88
45	9,52	8,68	9,25	9,69	9,80
46	9,45	8,61	9,18	9,62	9,72
47	9,37	8,55	9,11	9,55	9,65
48	9,31	8,49	9,05	9,48	9,58
49	9,25	8,43	8,99	9,42	9,52
50	9,20	8,39	8,94	9,37	9,47
51	9,15	8,34	8,89	9,32	9,41
52	9,10	8,29	8,84	9,26	9,36
53	9,06	8,25	8,80	9,22	9,32
54	9,01	8,22	8,76	9,18	9,28
55	8,97	8,18	8,72	9,14	9,23

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 1: Mietpreistabelle Balderschwang (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
56	8,94	8,15	8,69	9,11	9,20
57	8,90	8,11	8,65	9,07	9,16
58	8,87	8,09	8,62	9,03	9,13
59	8,85	8,07	8,60	9,01	9,11
60	8,82	8,04	8,57	8,98	9,08
61	8,80	8,02	8,55	8,96	9,05
62	8,78	8,00	8,53	8,94	9,03
63	8,76	7,98	8,51	8,92	9,01
64	8,74	7,96	8,49	8,90	8,99
65	8,73	7,95	8,48	8,89	8,98
66	8,71	7,94	8,46	8,87	8,96
67	8,70	7,93	8,45	8,86	8,95
68	8,68	7,92	8,44	8,85	8,94
69	8,67	7,91	8,43	8,83	8,93
70	8,66	7,90	8,42	8,82	8,92
71	8,66	7,90	8,42	8,82	8,92
72	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
73	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
74	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
75	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
76	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
77	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
78	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
79	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
80	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
81	8,66	7,90	8,42	8,82	8,92
82	8,66	7,90	8,42	8,82	8,92
83	8,67	7,91	8,43	8,83	8,93
84	8,68	7,92	8,44	8,85	8,94
85	8,68	7,92	8,44	8,85	8,94
86	8,70	7,93	8,45	8,86	8,95
87	8,71	7,94	8,46	8,87	8,96
88	8,72	7,94	8,47	8,88	8,97
89	8,73	7,95	8,48	8,89	8,98
90	8,74	7,96	8,49	8,90	8,99
91	8,76	7,98	8,51	8,92	9,01
92	8,77	7,99	8,52	8,93	9,02
93	8,78	8,00	8,53	8,94	9,03
94	8,80	8,02	8,55	8,96	9,05
95	8,81	8,03	8,56	8,97	9,07
96	8,82	8,04	8,57	8,98	9,08

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 1: Mietpreistabelle Balderschwang (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
97	8,84	8,06	8,59	9,00	9,10
98	8,86	8,08	8,61	9,02	9,12
99	8,87	8,09	8,62	9,03	9,13
100	8,89	8,10	8,64	9,05	9,15
101	8,91	8,12	8,66	9,08	9,17
102	8,92	8,13	8,67	9,09	9,18
103	8,94	8,15	8,69	9,11	9,20
104	8,96	8,17	8,71	9,13	9,22
105	8,98	8,19	8,73	9,15	9,25
106	9,00	8,21	8,75	9,17	9,27
107	9,02	8,23	8,77	9,19	9,29
108	9,04	8,25	8,79	9,21	9,31
109	9,07	8,26	8,81	9,23	9,33
110	9,09	8,28	8,83	9,25	9,35
111	9,11	8,30	8,85	9,27	9,37
112	9,13	8,32	8,87	9,30	9,39
113	9,15	8,34	8,89	9,32	9,41
114	9,18	8,37	8,92	9,35	9,45
115	9,20	8,39	8,94	9,37	9,47
116	9,22	8,40	8,96	9,39	9,49
117	9,25	8,43	8,99	9,42	9,52
118	9,27	8,45	9,01	9,44	9,54
119	9,29	8,47	9,03	9,46	9,56
120	9,32	8,50	9,06	9,49	9,59
121	9,34	8,52	9,08	9,52	9,62
122	9,36	8,54	9,10	9,54	9,64
123	9,39	8,56	9,13	9,57	9,67
124	9,42	8,58	9,15	9,59	9,69
125	9,45	8,61	9,18	9,62	9,72
126	9,47	8,63	9,20	9,64	9,74
127	9,50	8,66	9,23	9,67	9,77
128	9,53	8,69	9,26	9,70	9,81
129	9,55	8,70	9,28	9,73	9,83
130	9,58	8,73	9,31	9,76	9,86
131	9,61	8,76	9,34	9,79	9,89
132	9,63	8,78	9,36	9,81	9,91
133	9,66	8,81	9,39	9,84	9,94
134	9,69	8,84	9,42	9,87	9,98
135	9,71	8,85	9,44	9,89	10,00
136	9,74	8,88	9,47	9,92	10,03
137	9,78	8,91	9,50	9,96	10,06

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 1: Mietpreistabelle Balderschwang (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
138	9,81	8,94	9,53	9,99	10,09
139	9,83	8,96	9,55	10,01	10,11
140	9,86	8,99	9,58	10,04	10,15
141	9,89	9,01	9,61	10,07	10,18
142	9,92	9,04	9,64	10,10	10,21
143	9,95	9,07	9,67	10,13	10,24
144	9,98	9,10	9,70	10,17	10,27
145	10,01	9,13	9,73	10,20	10,30
146	10,03	9,15	9,75	10,22	10,33
147	10,06	9,17	9,78	10,25	10,36
148	10,09	9,20	9,81	10,28	10,39
149	10,13	9,23	9,84	10,31	10,42
150	10,16	9,26	9,87	10,34	10,45
151	10,19	9,29	9,90	10,38	10,48
152	10,22	9,31	9,93	10,41	10,52
153	10,25	9,34	9,96	10,44	10,55
154	10,28	9,37	9,99	10,47	10,58
155	10,31	9,40	10,02	10,50	10,61
156	10,34	9,43	10,05	10,53	10,64
157	10,37	9,46	10,08	10,56	10,67
158	10,41	9,49	10,12	10,61	10,72
159	10,44	9,52	10,15	10,64	10,75
160	10,48	9,55	10,18	10,67	10,78
161	10,51	9,58	10,21	10,70	10,81
162	10,54	9,61	10,24	10,73	10,84
163	10,57	9,63	10,27	10,76	10,88
164	10,60	9,66	10,30	10,79	10,91
165	10,63	9,69	10,33	10,83	10,94
166	10,67	9,73	10,37	10,87	10,98
167	10,70	9,76	10,40	10,90	11,01
168	10,73	9,78	10,43	10,93	11,05
169	10,76	9,81	10,46	10,96	11,08
170	10,79	9,84	10,49	10,99	11,11

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

1.2 Mietpreistabelle der Gemeinde Bolsterlang

Tabelle 2: Mietpreistabelle Bolsterlang nach Wohnfläche und Baualtersklassen

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
20	15,06	13,73	14,64	15,34	15,50
21	14,54	13,25	14,13	14,81	14,96
22	14,07	12,82	13,67	14,33	14,48
23	13,64	12,44	13,26	13,90	14,04
24	13,25	12,08	12,88	13,50	13,64
25	12,90	11,76	12,54	13,14	13,28
26	12,57	11,46	12,22	12,81	12,94
27	12,29	11,20	11,94	12,51	12,64
28	12,01	10,95	11,67	12,23	12,36
29	11,76	10,72	11,43	11,98	12,10
30	11,52	10,51	11,20	11,74	11,86
31	11,32	10,32	11,00	11,53	11,65
32	11,11	10,13	10,80	11,32	11,44
33	10,94	9,97	10,63	11,14	11,26
34	10,76	9,81	10,46	10,96	11,08
35	10,61	9,67	10,31	10,80	10,92
36	10,46	9,54	10,17	10,66	10,77
37	10,32	9,41	10,03	10,51	10,62
38	10,20	9,30	9,91	10,39	10,49
39	10,08	9,19	9,80	10,27	10,38
40	9,97	9,09	9,69	10,16	10,26
41	9,87	9,00	9,59	10,05	10,16
42	9,77	8,90	9,49	9,95	10,05
43	9,68	8,83	9,41	9,86	9,97
44	9,60	8,75	9,33	9,78	9,88
45	9,52	8,68	9,25	9,69	9,80
46	9,45	8,61	9,18	9,62	9,72
47	9,37	8,55	9,11	9,55	9,65
48	9,31	8,49	9,05	9,48	9,58
49	9,25	8,43	8,99	9,42	9,52
50	9,20	8,39	8,94	9,37	9,47
51	9,15	8,34	8,89	9,32	9,41
52	9,10	8,29	8,84	9,26	9,36
53	9,06	8,25	8,80	9,22	9,32
54	9,01	8,22	8,76	9,18	9,28
55	8,97	8,18	8,72	9,14	9,23
56	8,94	8,15	8,69	9,11	9,20
57	8,90	8,11	8,65	9,07	9,16
58	8,87	8,09	8,62	9,03	9,13
59	8,85	8,07	8,60	9,01	9,11
60	8,82	8,04	8,57	8,98	9,08

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 2: Mietpreistabelle Bolsterlang (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
61	8,80	8,02	8,55	8,96	9,05
62	8,78	8,00	8,53	8,94	9,03
63	8,76	7,98	8,51	8,92	9,01
64	8,74	7,96	8,49	8,90	8,99
65	8,73	7,95	8,48	8,89	8,98
66	8,71	7,94	8,46	8,87	8,96
67	8,70	7,93	8,45	8,86	8,95
68	8,68	7,92	8,44	8,85	8,94
69	8,67	7,91	8,43	8,83	8,93
70	8,66	7,90	8,42	8,82	8,92
71	8,66	7,90	8,42	8,82	8,92
72	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
73	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
74	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
75	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
76	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
77	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
78	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
79	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
80	8,65	7,89	8,41	8,81	8,91
81	8,66	7,90	8,42	8,82	8,92
82	8,66	7,90	8,42	8,82	8,92
83	8,67	7,91	8,43	8,83	8,93
84	8,68	7,92	8,44	8,85	8,94
85	8,68	7,92	8,44	8,85	8,94
86	8,70	7,93	8,45	8,86	8,95
87	8,71	7,94	8,46	8,87	8,96
88	8,72	7,94	8,47	8,88	8,97
89	8,73	7,95	8,48	8,89	8,98
90	8,74	7,96	8,49	8,90	8,99
91	8,76	7,98	8,51	8,92	9,01
92	8,77	7,99	8,52	8,93	9,02
93	8,78	8,00	8,53	8,94	9,03
94	8,80	8,02	8,55	8,96	9,05
95	8,81	8,03	8,56	8,97	9,07
96	8,82	8,04	8,57	8,98	9,08
97	8,84	8,06	8,59	9,00	9,10
98	8,86	8,08	8,61	9,02	9,12
99	8,87	8,09	8,62	9,03	9,13
100	8,89	8,10	8,64	9,05	9,15
101	8,91	8,12	8,66	9,08	9,17

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 2: Mietpreistabelle Bolsterlang (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
102	8,92	8,13	8,67	9,09	9,18
103	8,94	8,15	8,69	9,11	9,20
104	8,96	8,17	8,71	9,13	9,22
105	8,98	8,19	8,73	9,15	9,25
106	9,00	8,21	8,75	9,17	9,27
107	9,02	8,23	8,77	9,19	9,29
108	9,04	8,25	8,79	9,21	9,31
109	9,07	8,26	8,81	9,23	9,33
110	9,09	8,28	8,83	9,25	9,35
111	9,11	8,30	8,85	9,27	9,37
112	9,13	8,32	8,87	9,30	9,39
113	9,15	8,34	8,89	9,32	9,41
114	9,18	8,37	8,92	9,35	9,45
115	9,20	8,39	8,94	9,37	9,47
116	9,22	8,40	8,96	9,39	9,49
117	9,25	8,43	8,99	9,42	9,52
118	9,27	8,45	9,01	9,44	9,54
119	9,29	8,47	9,03	9,46	9,56
120	9,32	8,50	9,06	9,49	9,59
121	9,34	8,52	9,08	9,52	9,62
122	9,36	8,54	9,10	9,54	9,64
123	9,39	8,56	9,13	9,57	9,67
124	9,42	8,58	9,15	9,59	9,69
125	9,45	8,61	9,18	9,62	9,72
126	9,47	8,63	9,20	9,64	9,74
127	9,50	8,66	9,23	9,67	9,77
128	9,53	8,69	9,26	9,70	9,81
129	9,55	8,70	9,28	9,73	9,83
130	9,58	8,73	9,31	9,76	9,86
131	9,61	8,76	9,34	9,79	9,89
132	9,63	8,78	9,36	9,81	9,91
133	9,66	8,81	9,39	9,84	9,94
134	9,69	8,84	9,42	9,87	9,98
135	9,71	8,85	9,44	9,89	10,00
136	9,74	8,88	9,47	9,92	10,03
137	9,78	8,91	9,50	9,96	10,06
138	9,81	8,94	9,53	9,99	10,09
139	9,83	8,96	9,55	10,01	10,11
140	9,86	8,99	9,58	10,04	10,15
141	9,89	9,01	9,61	10,07	10,18
142	9,92	9,04	9,64	10,10	10,21

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 2: Mietpreistabelle Bolsterlang (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
143	9,95	9,07	9,67	10,13	10,24
144	9,98	9,10	9,70	10,17	10,27
145	10,01	9,13	9,73	10,20	10,30
146	10,03	9,15	9,75	10,22	10,33
147	10,06	9,17	9,78	10,25	10,36
148	10,09	9,20	9,81	10,28	10,39
149	10,13	9,23	9,84	10,31	10,42
150	10,16	9,26	9,87	10,34	10,45
151	10,19	9,29	9,90	10,38	10,48
152	10,22	9,31	9,93	10,41	10,52
153	10,25	9,34	9,96	10,44	10,55
154	10,28	9,37	9,99	10,47	10,58
155	10,31	9,40	10,02	10,50	10,61
156	10,34	9,43	10,05	10,53	10,64
157	10,37	9,46	10,08	10,56	10,67
158	10,41	9,49	10,12	10,61	10,72
159	10,44	9,52	10,15	10,64	10,75
160	10,48	9,55	10,18	10,67	10,78
161	10,51	9,58	10,21	10,70	10,81
162	10,54	9,61	10,24	10,73	10,84
163	10,57	9,63	10,27	10,76	10,88
164	10,60	9,66	10,30	10,79	10,91
165	10,63	9,69	10,33	10,83	10,94
166	10,67	9,73	10,37	10,87	10,98
167	10,70	9,76	10,40	10,90	11,01
168	10,73	9,78	10,43	10,93	11,05
169	10,76	9,81	10,46	10,96	11,08
170	10,79	9,84	10,49	10,99	11,11

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

1.3 Mietpreistabelle der Gemeinde Fischen im Allgäu

Tabelle 3: Mietpreistabelle Fischen im Allgäu nach Wohnfläche & Baualtersklassen

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
20	15,22	13,87	14,79	15,50	15,66
21	14,69	13,39	14,27	14,96	15,11
22	14,21	12,95	13,81	14,47	14,62
23	13,78	12,56	13,39	14,04	14,18
24	13,39	12,20	13,01	13,63	13,78
25	13,03	11,88	12,67	13,27	13,41
26	12,70	11,58	12,34	12,93	13,07
27	12,41	11,31	12,06	12,64	12,77
28	12,13	11,06	11,79	12,35	12,48
29	11,88	10,83	11,54	12,10	12,23
30	11,64	10,61	11,31	11,85	11,98
31	11,43	10,42	11,11	11,64	11,77
32	11,22	10,23	10,91	11,43	11,55
33	11,05	10,07	10,74	11,25	11,37
34	10,87	9,91	10,56	11,07	11,19
35	10,72	9,77	10,41	10,91	11,03
36	10,57	9,63	10,27	10,76	10,88
37	10,42	9,50	10,13	10,62	10,73
38	10,30	9,39	10,01	10,49	10,60
39	10,19	9,28	9,90	10,37	10,48
40	10,07	9,18	9,79	10,26	10,36
41	9,97	9,09	9,69	10,15	10,26
42	9,86	8,99	9,58	10,04	10,15
43	9,78	8,91	9,50	9,96	10,06
44	9,70	8,84	9,42	9,88	9,98
45	9,61	8,76	9,34	9,79	9,89
46	9,54	8,70	9,27	9,72	9,82
47	9,47	8,63	9,20	9,64	9,74
48	9,41	8,57	9,14	9,58	9,68
49	9,34	8,52	9,08	9,52	9,62
50	9,29	8,47	9,03	9,46	9,56
51	9,24	8,42	8,98	9,41	9,51
52	9,19	8,37	8,93	9,36	9,46
53	9,15	8,34	8,89	9,31	9,41
54	9,10	8,30	8,85	9,27	9,37
55	9,06	8,26	8,81	9,23	9,33
56	9,03	8,23	8,78	9,20	9,29
57	8,99	8,19	8,74	9,16	9,25
58	8,96	8,17	8,71	9,12	9,22
59	8,94	8,15	8,69	9,10	9,20
60	8,91	8,12	8,66	9,07	9,17

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 3: Mietpreistabelle Fischen im Allgäu (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
61	8,89	8,10	8,64	9,05	9,14
62	8,87	8,08	8,62	9,03	9,12
63	8,84	8,06	8,60	9,01	9,10
64	8,82	8,04	8,57	8,99	9,08
65	8,81	8,03	8,56	8,98	9,07
66	8,79	8,01	8,54	8,95	9,05
67	8,78	8,01	8,53	8,94	9,04
68	8,77	8,00	8,52	8,93	9,03
69	8,76	7,99	8,51	8,92	9,02
70	8,75	7,98	8,50	8,91	9,01
71	8,75	7,98	8,50	8,91	9,01
72	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
73	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
74	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
75	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
76	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
77	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
78	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
79	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
80	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
81	8,75	7,98	8,50	8,91	9,01
82	8,75	7,98	8,50	8,91	9,01
83	8,76	7,99	8,51	8,92	9,02
84	8,77	8,00	8,52	8,93	9,03
85	8,77	8,00	8,52	8,93	9,03
86	8,78	8,01	8,53	8,94	9,04
87	8,79	8,01	8,54	8,95	9,05
88	8,80	8,02	8,55	8,97	9,06
89	8,81	8,03	8,56	8,98	9,07
90	8,82	8,04	8,57	8,99	9,08
91	8,84	8,06	8,60	9,01	9,10
92	8,85	8,07	8,61	9,02	9,11
93	8,87	8,08	8,62	9,03	9,12
94	8,89	8,10	8,64	9,05	9,14
95	8,90	8,11	8,65	9,06	9,16
96	8,91	8,12	8,66	9,07	9,17
97	8,93	8,14	8,68	9,09	9,19
98	8,95	8,16	8,70	9,11	9,21
99	8,96	8,17	8,71	9,12	9,22
100	8,98	8,19	8,73	9,15	9,24
101	9,00	8,20	8,75	9,17	9,26

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 3: Mietpreistabelle Fischen im Allgäu (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
102	9,01	8,21	8,76	9,18	9,27
103	9,03	8,23	8,78	9,20	9,29
104	9,05	8,25	8,80	9,22	9,32
105	9,07	8,27	8,82	9,24	9,34
106	9,09	8,29	8,84	9,26	9,36
107	9,11	8,31	8,86	9,28	9,38
108	9,14	8,33	8,88	9,30	9,40
109	9,16	8,35	8,90	9,33	9,42
110	9,18	8,37	8,92	9,35	9,44
111	9,20	8,38	8,94	9,37	9,47
112	9,22	8,40	8,96	9,39	9,49
113	9,24	8,42	8,98	9,41	9,51
114	9,27	8,45	9,01	9,44	9,54
115	9,29	8,47	9,03	9,46	9,56
116	9,31	8,49	9,05	9,48	9,58
117	9,34	8,52	9,08	9,52	9,62
118	9,36	8,54	9,10	9,54	9,64
119	9,38	8,55	9,12	9,56	9,66
120	9,42	8,58	9,15	9,59	9,69
121	9,44	8,60	9,17	9,61	9,71
122	9,46	8,62	9,19	9,63	9,73
123	9,49	8,65	9,22	9,66	9,77
124	9,51	8,67	9,24	9,69	9,79
125	9,54	8,70	9,27	9,72	9,82
126	9,56	8,72	9,29	9,74	9,84
127	9,59	8,74	9,32	9,77	9,87
128	9,62	8,77	9,35	9,80	9,90
129	9,64	8,79	9,37	9,82	9,93
130	9,68	8,82	9,40	9,85	9,96
131	9,71	8,85	9,43	9,89	9,99
132	9,73	8,87	9,45	9,91	10,01
133	9,76	8,90	9,48	9,94	10,04
134	9,79	8,92	9,51	9,97	10,08
135	9,81	8,94	9,53	9,99	10,10
136	9,84	8,97	9,56	10,02	10,13
137	9,87	9,00	9,60	10,06	10,16
138	9,90	9,03	9,63	10,09	10,19
139	9,93	9,05	9,65	10,11	10,21
140	9,96	9,08	9,68	10,14	10,25
141	9,99	9,10	9,71	10,17	10,28
142	10,02	9,13	9,74	10,20	10,31

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 3: Mietpreistabelle Fischen im Allgäu (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
144	10,08	9,19	9,80	10,27	10,38
145	10,11	9,22	9,83	10,30	10,41
146	10,13	9,24	9,85	10,32	10,43
147	10,16	9,27	9,88	10,35	10,46
148	10,20	9,29	9,91	10,38	10,49
149	10,23	9,32	9,94	10,42	10,52
150	10,26	9,35	9,97	10,45	10,56
151	10,29	9,38	10,00	10,48	10,59
152	10,32	9,41	10,03	10,51	10,62
153	10,35	9,44	10,06	10,54	10,65
154	10,38	9,46	10,09	10,57	10,69
155	10,41	9,49	10,12	10,61	10,72
156	10,44	9,52	10,15	10,64	10,75
157	10,48	9,55	10,18	10,67	10,78
158	10,52	9,59	10,22	10,71	10,82
159	10,55	9,62	10,25	10,74	10,86
160	10,58	9,64	10,28	10,78	10,89
161	10,61	9,67	10,31	10,81	10,92
162	10,64	9,70	10,34	10,84	10,95
163	10,67	9,73	10,37	10,87	10,98
164	10,70	9,76	10,40	10,90	11,02
165	10,74	9,79	10,43	10,93	11,05
166	10,78	9,82	10,47	10,98	11,09
167	10,81	9,85	10,50	11,01	11,12
168	10,84	9,88	10,53	11,04	11,16
169	10,87	9,91	10,56	11,07	11,19
170	10,90	9,94	10,59	11,10	11,22

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

1.4 Mietpreistabelle der Gemeinde Obermaiselstein

Tabelle 4: Mietpreistabelle Obermaiselstein nach Wohnfläche & Baualtersklassen

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
20	15,22	13,87	14,79	15,50	15,66
21	14,69	13,39	14,27	14,96	15,11
22	14,21	12,95	13,81	14,47	14,62
23	13,78	12,56	13,39	14,04	14,18
24	13,39	12,20	13,01	13,63	13,78
25	13,03	11,88	12,67	13,27	13,41
26	12,70	11,58	12,34	12,93	13,07
27	12,41	11,31	12,06	12,64	12,77
28	12,13	11,06	11,79	12,35	12,48
29	11,88	10,83	11,54	12,10	12,23
30	11,64	10,61	11,31	11,85	11,98
31	11,43	10,42	11,11	11,64	11,77
32	11,22	10,23	10,91	11,43	11,55
33	11,05	10,07	10,74	11,25	11,37
34	10,87	9,91	10,56	11,07	11,19
35	10,72	9,77	10,41	10,91	11,03
36	10,57	9,63	10,27	10,76	10,88
37	10,42	9,50	10,13	10,62	10,73
38	10,30	9,39	10,01	10,49	10,60
39	10,19	9,28	9,90	10,37	10,48
40	10,07	9,18	9,79	10,26	10,36
41	9,97	9,09	9,69	10,15	10,26
42	9,86	8,99	9,58	10,04	10,15
43	9,78	8,91	9,50	9,96	10,06
44	9,70	8,84	9,42	9,88	9,98
45	9,61	8,76	9,34	9,79	9,89
46	9,54	8,70	9,27	9,72	9,82
47	9,47	8,63	9,20	9,64	9,74
48	9,41	8,57	9,14	9,58	9,68
49	9,34	8,52	9,08	9,52	9,62
50	9,29	8,47	9,03	9,46	9,56
51	9,24	8,42	8,98	9,41	9,51
52	9,19	8,37	8,93	9,36	9,46
53	9,15	8,34	8,89	9,31	9,41
54	9,10	8,30	8,85	9,27	9,37
55	9,06	8,26	8,81	9,23	9,33
56	9,03	8,23	8,78	9,20	9,29
57	8,99	8,19	8,74	9,16	9,25
58	8,96	8,17	8,71	9,12	9,22
59	8,94	8,15	8,69	9,10	9,20
60	8,91	8,12	8,66	9,07	9,17

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 4: Mietpreistabelle Obermaiselstein (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
61	8,89	8,10	8,64	9,05	9,14
62	8,87	8,08	8,62	9,03	9,12
63	8,84	8,06	8,60	9,01	9,10
64	8,82	8,04	8,57	8,99	9,08
65	8,81	8,03	8,56	8,98	9,07
66	8,79	8,01	8,54	8,95	9,05
67	8,78	8,01	8,53	8,94	9,04
68	8,77	8,00	8,52	8,93	9,03
69	8,76	7,99	8,51	8,92	9,02
70	8,75	7,98	8,50	8,91	9,01
71	8,75	7,98	8,50	8,91	9,01
72	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
73	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
74	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
75	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
76	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
77	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
78	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
79	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
80	8,74	7,97	8,49	8,90	9,00
81	8,75	7,98	8,50	8,91	9,01
82	8,75	7,98	8,50	8,91	9,01
83	8,76	7,99	8,51	8,92	9,02
84	8,77	8,00	8,52	8,93	9,03
85	8,77	8,00	8,52	8,93	9,03
86	8,78	8,01	8,53	8,94	9,04
87	8,79	8,01	8,54	8,95	9,05
88	8,80	8,02	8,55	8,97	9,06
89	8,81	8,03	8,56	8,98	9,07
90	8,82	8,04	8,57	8,99	9,08
91	8,84	8,06	8,60	9,01	9,10
92	8,85	8,07	8,61	9,02	9,11
93	8,87	8,08	8,62	9,03	9,12
94	8,89	8,10	8,64	9,05	9,14
95	8,90	8,11	8,65	9,06	9,16
96	8,91	8,12	8,66	9,07	9,17
97	8,93	8,14	8,68	9,09	9,19
98	8,95	8,16	8,70	9,11	9,21
99	8,96	8,17	8,71	9,12	9,22
100	8,98	8,19	8,73	9,15	9,24
101	9,00	8,20	8,75	9,17	9,26

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 4: Mietpreistabelle Obermaiselstein (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
102	9,01	8,21	8,76	9,18	9,27
103	9,03	8,23	8,78	9,20	9,29
104	9,05	8,25	8,80	9,22	9,32
105	9,07	8,27	8,82	9,24	9,34
106	9,09	8,29	8,84	9,26	9,36
107	9,11	8,31	8,86	9,28	9,38
108	9,14	8,33	8,88	9,30	9,40
109	9,16	8,35	8,90	9,33	9,42
110	9,18	8,37	8,92	9,35	9,44
111	9,20	8,38	8,94	9,37	9,47
112	9,22	8,40	8,96	9,39	9,49
113	9,24	8,42	8,98	9,41	9,51
114	9,27	8,45	9,01	9,44	9,54
115	9,29	8,47	9,03	9,46	9,56
116	9,31	8,49	9,05	9,48	9,58
117	9,34	8,52	9,08	9,52	9,62
118	9,36	8,54	9,10	9,54	9,64
119	9,38	8,55	9,12	9,56	9,66
120	9,42	8,58	9,15	9,59	9,69
121	9,44	8,60	9,17	9,61	9,71
122	9,46	8,62	9,19	9,63	9,73
123	9,49	8,65	9,22	9,66	9,77
124	9,51	8,67	9,24	9,69	9,79
125	9,54	8,70	9,27	9,72	9,82
126	9,56	8,72	9,29	9,74	9,84
127	9,59	8,74	9,32	9,77	9,87
128	9,62	8,77	9,35	9,80	9,90
129	9,64	8,79	9,37	9,82	9,93
130	9,68	8,82	9,40	9,85	9,96
131	9,71	8,85	9,43	9,89	9,99
132	9,73	8,87	9,45	9,91	10,01
133	9,76	8,90	9,48	9,94	10,04
134	9,79	8,92	9,51	9,97	10,08
135	9,81	8,94	9,53	9,99	10,10
136	9,84	8,97	9,56	10,02	10,13
137	9,87	9,00	9,60	10,06	10,16
138	9,90	9,03	9,63	10,09	10,19
139	9,93	9,05	9,65	10,11	10,21
140	9,96	9,08	9,68	10,14	10,25
141	9,99	9,10	9,71	10,17	10,28
142	10,02	9,13	9,74	10,20	10,31

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 4: Mietpreistabelle Obermaiselstein (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
143	10,05	9,16	9,77	10,24	10,34
144	10,08	9,19	9,80	10,27	10,38
145	10,11	9,22	9,83	10,30	10,41
146	10,13	9,24	9,85	10,32	10,43
147	10,16	9,27	9,88	10,35	10,46
148	10,20	9,29	9,91	10,38	10,49
149	10,23	9,32	9,94	10,42	10,52
150	10,26	9,35	9,97	10,45	10,56
151	10,29	9,38	10,00	10,48	10,59
152	10,32	9,41	10,03	10,51	10,62
153	10,35	9,44	10,06	10,54	10,65
154	10,38	9,46	10,09	10,57	10,69
155	10,41	9,49	10,12	10,61	10,72
156	10,44	9,52	10,15	10,64	10,75
157	10,48	9,55	10,18	10,67	10,78
158	10,52	9,59	10,22	10,71	10,82
159	10,55	9,62	10,25	10,74	10,86
160	10,58	9,64	10,28	10,78	10,89
161	10,61	9,67	10,31	10,81	10,92
162	10,64	9,70	10,34	10,84	10,95
163	10,67	9,73	10,37	10,87	10,98
164	10,70	9,76	10,40	10,90	11,02
165	10,74	9,79	10,43	10,93	11,05
166	10,78	9,82	10,47	10,98	11,09
167	10,81	9,85	10,50	11,01	11,12
168	10,84	9,88	10,53	11,04	11,16
169	10,87	9,91	10,56	11,07	11,19
170	10,90	9,94	10,59	11,10	11,22

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

1.5 Mietpreistabelle der Gemeinde Ofterschwang

Tabelle 5: Mietpreistabelle Ofterschwang nach Wohnfläche & Baualtersklassen

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
20	15,37	14,01	14,93	15,65	15,81
21	14,83	13,52	14,41	15,10	15,26
22	14,35	13,08	13,94	14,61	14,77
23	13,92	12,69	13,53	14,17	14,32
24	13,52	12,32	13,14	13,77	13,91
25	13,16	12,00	12,79	13,40	13,55
26	12,83	11,69	12,46	13,06	13,20
27	12,53	11,42	12,18	12,76	12,90
28	12,25	11,17	11,90	12,47	12,61
29	12,00	10,94	11,66	12,22	12,35
30	11,76	10,72	11,42	11,97	12,10
31	11,55	10,52	11,22	11,76	11,88
32	11,34	10,33	11,02	11,54	11,67
33	11,16	10,17	10,84	11,36	11,48
34	10,98	10,01	10,67	11,18	11,30
35	10,82	9,86	10,52	11,02	11,14
36	10,67	9,73	10,37	10,87	10,99
37	10,53	9,60	10,23	10,72	10,83
38	10,40	9,48	10,11	10,59	10,70
39	10,29	9,38	10,00	10,48	10,59
40	10,17	9,27	9,88	10,36	10,47
41	10,07	9,18	9,78	10,25	10,36
42	9,96	9,08	9,68	10,14	10,25
43	9,88	9,00	9,60	10,06	10,16
44	9,79	8,93	9,52	9,97	10,08
45	9,71	8,85	9,44	9,89	9,99
46	9,64	8,78	9,36	9,81	9,92
47	9,56	8,72	9,29	9,74	9,84
48	9,50	8,66	9,23	9,67	9,78
49	9,44	8,60	9,17	9,61	9,71
50	9,38	8,55	9,12	9,56	9,66
51	9,33	8,51	9,07	9,50	9,60
52	9,28	8,46	9,02	9,45	9,55
53	9,24	8,42	8,98	9,41	9,51
54	9,19	8,38	8,94	9,36	9,46
55	9,15	8,34	8,89	9,32	9,42
56	9,12	8,31	8,86	9,29	9,39
57	9,08	8,28	8,82	9,25	9,34
58	9,05	8,25	8,79	9,21	9,31
59	9,03	8,23	8,77	9,19	9,29
60	8,99	8,20	8,74	9,16	9,26

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 5: Mietpreistabelle Ofterschwang (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
61	8,97	8,18	8,72	9,14	9,24
62	8,95	8,16	8,70	9,12	9,21
63	8,93	8,14	8,68	9,10	9,19
64	8,91	8,12	8,66	9,08	9,17
65	8,90	8,11	8,65	9,06	9,16
66	8,88	8,09	8,63	9,04	9,14
67	8,87	8,08	8,62	9,03	9,13
68	8,86	8,08	8,61	9,02	9,12
69	8,85	8,07	8,60	9,01	9,11
70	8,84	8,06	8,59	9,00	9,10
71	8,84	8,06	8,59	9,00	9,10
72	8,83	8,05	8,58	8,99	9,08
73	8,83	8,05	8,58	8,99	9,08
74	8,83	8,05	8,58	8,99	9,08
75	8,83	8,05	8,58	8,99	9,08
76	8,83	8,05	8,58	8,99	9,08
77	8,83	8,05	8,58	8,99	9,08
78	8,83	8,05	8,58	8,99	9,08
79	8,83	8,05	8,58	8,99	9,08
80	8,83	8,05	8,58	8,99	9,08
81	8,84	8,06	8,59	9,00	9,10
82	8,84	8,06	8,59	9,00	9,10
83	8,85	8,07	8,60	9,01	9,11
84	8,86	8,08	8,61	9,02	9,12
85	8,86	8,08	8,61	9,02	9,12
86	8,87	8,08	8,62	9,03	9,13
87	8,88	8,09	8,63	9,04	9,14
88	8,89	8,10	8,64	9,05	9,15
89	8,90	8,11	8,65	9,06	9,16
90	8,91	8,12	8,66	9,08	9,17
91	8,93	8,14	8,68	9,10	9,19
92	8,94	8,15	8,69	9,11	9,20
93	8,95	8,16	8,70	9,12	9,21
94	8,97	8,18	8,72	9,14	9,24
95	8,98	8,19	8,73	9,15	9,25
96	8,99	8,20	8,74	9,16	9,26
97	9,02	8,22	8,76	9,18	9,28
98	9,04	8,24	8,78	9,20	9,30
99	9,05	8,25	8,79	9,21	9,31
100	9,07	8,27	8,81	9,24	9,33
101	9,09	8,29	8,83	9,26	9,35

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 5: Mietpreistabelle Ofterschwang (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
102	9,10	8,30	8,84	9,27	9,37
103	9,12	8,31	8,86	9,29	9,39
104	9,14	8,33	8,88	9,31	9,41
105	9,16	8,35	8,90	9,33	9,43
106	9,18	8,37	8,93	9,35	9,45
107	9,20	8,39	8,95	9,37	9,47
108	9,23	8,41	8,97	9,40	9,49
109	9,25	8,43	8,99	9,42	9,52
110	9,27	8,45	9,01	9,44	9,54
111	9,29	8,47	9,03	9,46	9,56
112	9,31	8,49	9,05	9,48	9,58
113	9,33	8,51	9,07	9,50	9,60
114	9,36	8,53	9,10	9,54	9,64
115	9,38	8,55	9,12	9,56	9,66
116	9,40	8,57	9,14	9,58	9,68
117	9,44	8,60	9,17	9,61	9,71
118	9,46	8,62	9,19	9,63	9,73
119	9,48	8,64	9,21	9,65	9,75
120	9,51	8,67	9,24	9,68	9,79
121	9,53	8,69	9,26	9,71	9,81
122	9,55	8,71	9,28	9,73	9,83
123	9,58	8,74	9,31	9,76	9,86
124	9,60	8,75	9,33	9,78	9,88
125	9,64	8,78	9,36	9,81	9,92
126	9,66	8,80	9,38	9,83	9,94
127	9,69	8,83	9,41	9,87	9,97
128	9,72	8,86	9,45	9,90	10,00
129	9,74	8,88	9,47	9,92	10,02
130	9,77	8,91	9,50	9,95	10,06
131	9,80	8,94	9,53	9,98	10,09
132	9,82	8,96	9,55	10,01	10,11
133	9,86	8,98	9,58	10,04	10,14
134	9,89	9,01	9,61	10,07	10,18
135	9,91	9,03	9,63	10,09	10,20
136	9,94	9,06	9,66	10,12	10,23
137	9,97	9,09	9,69	10,16	10,26
138	10,00	9,12	9,72	10,19	10,29
139	10,02	9,14	9,74	10,21	10,32
140	10,05	9,17	9,77	10,24	10,35
141	10,09	9,19	9,80	10,27	10,38
142	10,12	9,22	9,83	10,30	10,41

Mietspiegel VG Hörnergruppe 2024

Fortsetzung Tabelle 5: Mietpreistabelle Ofterschwang (Wohnfläche & Baualter)

Wohn- fläche	Baujahresklassen				
	bis 1970	1971 bis 1985	1986 bis 2000	2001 bis 2015	2016 bis 2023
143	10,15	9,25	9,86	10,34	10,45
144	10,18	9,28	9,89	10,37	10,48
145	10,21	9,31	9,92	10,40	10,51
146	10,23	9,33	9,95	10,42	10,53
147	10,26	9,36	9,98	10,45	10,56
148	10,30	9,39	10,01	10,49	10,60
149	10,33	9,41	10,04	10,52	10,63
150	10,36	9,44	10,07	10,55	10,66
151	10,39	9,47	10,10	10,58	10,69
152	10,42	9,50	10,13	10,61	10,73
153	10,45	9,53	10,16	10,65	10,76
154	10,49	9,56	10,19	10,68	10,79
155	10,52	9,59	10,22	10,71	10,82
156	10,55	9,62	10,25	10,74	10,86
157	10,58	9,64	10,28	10,78	10,89
158	10,62	9,68	10,32	10,82	10,93
159	10,65	9,71	10,35	10,85	10,96
160	10,68	9,74	10,38	10,88	11,00
161	10,72	9,77	10,41	10,91	11,03
162	10,75	9,80	10,44	10,95	11,06
163	10,78	9,83	10,48	10,98	11,09
164	10,81	9,85	10,51	11,01	11,13
165	10,84	9,88	10,54	11,04	11,16
166	10,88	9,92	10,58	11,09	11,20
167	10,92	9,95	10,61	11,12	11,23
168	10,95	9,98	10,64	11,15	11,27
169	10,98	10,01	10,67	11,18	11,30
170	11,01	10,04	10,70	11,21	11,33