
Dokumentation zum
Mietspiegel Füssen und Umland 2024
Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

- 1 Vorbemerkungen 1**
- 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung..... 2**
- 3 Erstellung des Fragebogens 3**
- 4 Aufbereitung der Datenbasis..... 5**
- 5 Befragung 7**
 - 5.1 Mieter:innenbefragung..... 7
 - 5.2 Vermieter:innenbefragung..... 7
 - 5.3 Datenschutz 8
- 6 Datenaufbereitung 9**
 - 6.1 Bereinigung der Nettostichprobe 9
 - 6.2 Räumliche Zusammenfassungen für die Auswertung 12
- 7 Auswertung 13**
 - 7.1 Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete 13
 - 7.2 Berücksichtigung der gesetzlichen Wohnwertmerkmale 14
 - 7.2.1 Art 14
 - 7.2.2 Größe 14
 - 7.2.3 Ausstattung 14
 - 7.2.4 Beschaffenheit..... 15
 - 7.2.5 Lage..... 15
 - 7.3 Auswahl von Mittelwert und Spannen 16
 - 7.4 Auswertung für die qualifizierten Mietspiegel 16
 - 7.4.1 Ermittlung der Mietspiegeltabellen 16
 - 7.4.2 Ergebnisse..... 16
 - 7.5 Auswertung für die einfachen Mietspiegel..... 18
 - 7.5.1 Ermittlung der Mietspiegeltabellen 18
 - 7.5.2 Ergebnisse..... 20
 - 7.6 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung..... 23
- 8 Schlussbemerkungen..... 25**

Anhang..... i

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Im Februar 2024 hat die Stadt Füssen das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH mit der Erstellung der Mietspiegel für die Kommunen Füssen, Eisenberg, Hopferau, Lechbruck am See, Nesselwang, Pfronten, Rieden am Forggensee, Roßhaupten, Rückholz, Schwangau, Seeg und Wald beauftragt. Die Mietspiegelerstellung in Füssen und Umland erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB. Es wurden die Mietspiegelverordnung (MsV) sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024) berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

Bei drei Kommunen (Stadt Füssen/Gemeinde Schwangau und Gemeinde Pfronten) lagen ausreichend Datensätze vor, um qualifizierte Mietspiegel erstellen zu können. Nach § 558d Abs. 1 BGB handelt es sich bei qualifizierten Mietspiegeln um Mietspiegel, die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen anerkannt worden ist. Die Mietspiegel der anderen Kommunen sind einfache Mietspiegel.

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Die Mietspiegelerstellung 2024 wurde durch einen Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. Dem Arbeitskreis gehörten folgende Institutionen an:

- Stadt Füssen
- Gemeinde Pfronten
- Gemeinde Eisenberg
- Gemeinde Hopferau
- Gemeinde Lechbruck am See
- Markt Nesselwang
- Gemeinde Rieden am Forggensee
- Gemeinde Roßhaupten
- Gemeinde Rückholz
- Gemeinde Schwangau
- Gemeinde Seeg
- Gemeinde Wald
- Haus- & Grundbesitzerverein Füssen e.V.
- DMB-Mieterverein Kempten und Umgebung e.V.
- DMB-Mieterverein Kaufbeuren und Umgebung e.V.
- ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (als Mietspiegelersteller)

Die Beteiligung der Interessenvertretungen von Mieter:innen und Vermieter:innen im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Arbeitskreissitzung am 11. Juni 2024 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor (Abschnitt 3). Der Fragebogen wurde im Anschluss an die Sitzung fertiggestellt.

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Befragungsbasis ermittelt (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Auf Wunsch der beteiligten Kommunen wurden die Mietspiegel als Tabellenmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 7).

Am 28. Oktober 2024 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Im Anschluss daran wurden die Mietspiegel finalisiert und durch die beteiligten Kommunen anerkannt – jene der Stadt Füssen und der Gemeinden Pfronten und Schwangau als qualifizierte Mietspiegel, die anderen als einfache Mietspiegel.

3 Erstellung des Fragebogens

Das Befragungskonzept mit der Befragung von Mieter:innen und Vermieter:innen erforderte nur einen Fragebogen. Bei Mieter:innen und Vermieter:innen wurden identische Sachverhalte abgefragt, sodass sich die Fragebögen folglich nur redaktionell unterscheiden.

Der Fragebogen für die Befragung wurde in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis entwickelt. Der Fragebogen für die Mieter:innen ist im Anhang angefügt.

Der Fragebogen enthielt Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Art des Gebäudes
- ... zur Beschaffenheit und zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter oder der Vermieterin selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter oder die Vermieterin überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter oder der Mieterin 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 privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter oder die Mieterin bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Daneben wurden weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeisterinnen-/Hausmeistertätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke), sofern die Mietzahlung für die Möblierung nicht separat ausgewiesen ist;
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Die Filterfragen am Anfang der Fragebögen dienen dazu, entsprechende Wohnungen aus der Befragung auszuschließen. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutrifft, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber an ALP zurücksenden.

4 Aufbereitung der Datenbasis

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mieter:innen und/oder Vermieter:innen erstellt werden (§ 8 MsV). Dabei ist die Schaffung einer geeigneten Datenbasis Grundlage einer jeden Erhebung bei qualifizierten Mietspiegeln.

Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen (§ 2 MsV). Die Auswertungsgrundgesamtheit ist unbekannt, unter anderem deshalb, weil nicht für jede Wohnung bekannt ist, ob sie in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurde oder eine Anpassung der Nettokaltmiete stattgefunden hat; in Deutschland existiert außerdem kein zentrales Mietwohnungsregister.

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Da sich für eine Vollerhebung entschieden wurde, ist die Erhebungsgrundgesamtheit die Gesamtheit aller Objekte, zu denen die Befragung durchgeführt wurde. Die Art der Daten, die für die Erstellung des Mietspiegels verwendet werden, unterscheidet sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Stadt Füssen und der Umlandgemeinden wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Meldedaten (Namen und Adressen volljähriger Einwohner:innen ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Eigentümer:innen-Anschrift und Objektadresse)

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Da der Mietspiegel ausschließlich für frei finanzierten Wohnraum gelten soll, wurden Einwohner:innen an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind.

Die Anschriften aus den Meldedaten wurden mit den Objektadressen der Grundsteuerdaten abgeglichen, um den Einwohner:innen die Eigentümer:innen des Grundstücks zuzuordnen. Anschließend wurde geprüft, ob es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt. Dies war der Fall, wenn die gemeldete Person auch Eigentum an der Adresse besitzt.

Anschließend wurde ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum, die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Haushalte in denen mindestens ein Mitglied als Eigentümer:in identifiziert werden konnte, wurden aus der Erhebungsgrundgesamtheit entfernt. Es wurde jeweils nur eine, nach dem Zufallsprinzip ausgewählte, Person eines Haushalts in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da Wohnungen nur einmal befragt werden sollten.

Im Ergebnis bestand die Erhebungsgrundgesamtheit aus 13.412 Datensätzen – für alle zwölf Kommunen. Die Fälle wurden auf eine Mieter:innen- und eine Vermieter:innenbefragung aufgeteilt. Alle Fälle, für die die Eigentümer:innen in den Grundsteuerdaten eindeutig identifiziert werden konnte, wurden in die Vermieter:innenbefragung aufgenommen. Falls dies nicht möglich war oder nur über eine Anschrift im Ausland angegeben war, wurden die Fälle mieter:innenseitig befragt.

Durch das gewählte Vorgehen bestand die Mieter:innenbefragung aus 4.482 Fällen und die Vermieter:innenbefragung aus 3.517 Vermieter:innen, für die 8.930 Fälle identifiziert wurden. Da die Befragung als Vollbefragung konzipiert war, wurden die Vermieter:innen aufgefordert, Angaben zu allen von ihnen vermieteten Wohnungen zu machen. Die Zahl der Rückmeldungen konnte daher von der Anzahl der identifizierten Fälle abweichen. Im Rahmen der Plausibilisierung wurde sichergestellt, dass nicht mehrere Rückmeldungen zu einer Wohnung (aus der Vermieter:innen- und der Mieter:innenbefragung) berücksichtigt wurden (Abschnitt 6.1).

In Tab. 1 wird die Aufteilung der Erhebungsgrundgesamtheit auf die einzelnen Kommunen dargestellt.

Tab. 1: Erhebungsgrundgesamtheit nach Kommune und angeschriebener Gruppe

Kommune	Befragte Gruppe	Vermieter:innenbefragung		Mieter:innenbefragung	Anzahl Fälle gesamt
		Anzahl Vermieter:innen	Anzahl Fälle identifiziert	Anzahl	
Füssen		986	3.524	2.397	5.921
Eisenberg		122	217	37	254
Hopferau		107	254	42	296
Lechbruck am See		251	491	219	710
Nesselwang		333	772	306	1.078
Pfronten		684	1.606	728	2.334
Rieden am Forggensee		124	243	53	296
Roßhaupten		233	422	77	499
Rückholz		88	151	19	170
Schwangau		294	713	460	1.173
Seeg		241	400	124	524
Wald		92	137	20	157
Gesamt		3.517	8.930	4.482	13.412

5 Befragung

Die zur Erstellung der Mietspiegel benötigten Daten wurden im Rahmen einer Vollerhebung mit Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung zum Erhebungsstichtag 1. Juli 2024 abgefragt.

5.1 Mieter:innenbefragung

Die Kontaktaufnahme zu den Mieter:innen erfolgte schriftlich. 4.482 Haushalte aus allen 12 Kommunen wurden im Rahmen der Mieter:innenbefragung im Juli 2024 von der Stadt Füssen angeschrieben. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Beteiligung an der Befragung verpflichtet sind. Zudem wurden Informationen zur Mietspiegelerhebung gegeben und es wurde auf den Datenschutz eingegangen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen und ein Rückumschlag beigefügt, mit dem die Befragten den Fragebogen kostenfrei an das ALP Institut zurücksenden konnten. Die Frist zur Teilnahme war der 31. August 2024. Die Stadt Füssen und das ALP Institut standen den angeschriebenen Personen während der gesamten Erhebungsphase für Fragen zur Verfügung.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auch auf dem Anschreiben aufgedruckt war. Durch diesen konnten die Teilnehmer:innen eindeutig identifiziert und somit doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

5.2 Vermieter:innenbefragung

Ebenfalls im Juli 2024 wurden 3.517 Vermieter:innen im Rahmen der Vermieter:innenbefragung von der Stadt Füssen angeschrieben und zur Teilnahme an der Mietspiegelbefragung aufgefordert.

Im Anschreiben wurde auf eine Online-Befragung verwiesen. ALP hatte hierfür den Fragebogen der schriftlichen Mieterbefragung in eine Online-Befragung für Vermieter:innen umgesetzt. Der Fragenkatalog der Vermieter:innenbefragung entsprach inhaltlich jenem der Mieter:innenbefragung. Für den Zugriff auf die Online-Maske waren auf den Schreiben persönliche Zugangscodes aufgedruckt.

Vermieter:innen, die keine Möglichkeit hatten, online an der Befragung teilzunehmen, hat ALP auf Wunsch die gewünschte Anzahl an Papierfragebögen mit einem kostenlosen Rückumschlag zugesandt.

Für größere Vermieter:innen hat ALP den Fragebogen inhaltsgleich in eine Excel-Abfragemaske übersetzt. Diese Maske wurde auf Anfrage an größere Vermieter:innen versandt. Institutionelle Vermieter bevorzugen in der Regel Excel-Abfragemasken, um die benötigten Daten direkt aus ihrem EDV-System einfügen zu können, für private Vermieter:innen ist es in der Regel einfacher, an der Online-Befragung teilzunehmen oder einen Papierfragebogen auszufüllen.

5.3 Datenschutz

ALP verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten, der vom TÜV Nord zertifiziert wurde. Alle Mitarbeiter:innen bei ALP sind nach § 5 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden.

Der Name und die Anschrift der Mieter:innen wurden von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels bei ALP vernichtet. Dies gilt ebenso für Namen und Anschriften der Vermieter:innen. Ein Rückschluss auf die Angaben einzelner Mieter:innen oder Vermieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt.

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 7.170 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer:innen, weitere konnten durch die Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen wegen fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus. Im Zuge der Plausibilisierung wurde auch geprüft, zu welchen Wohnungen sowohl Mieter:innenseitig als auch Vermieter:innenseitig ein Datensatz einging. Duplikate wurden gelöscht. Insgesamt wurden 138 Duplikate aussortiert.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden.

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht herangezogen. Mietverhältnisse, für die die Nettokaltmiete nicht ermittelbar war, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden Datensätze ausgeschlossen, bei denen nicht mit Sicherheit auf die Nettokaltmiete abgestellt werden konnte. Außerdem wurden keine Datensätze berücksichtigt, für die die Wohnfläche fehlte oder offensichtlich falsch angegeben wurde.

Insgesamt wurden 276 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen, sodass die Summe aus den Bestandteilen der Gesamtmiete nicht mit der angegebenen Gesamtmiete in Einklang gebracht werden konnte.

Nach der Plausibilisierung wurden außerdem 22 Datensätze ausgeschlossen, für die angegeben wurde, dass die Wohnung entweder über kein Bad oder über kein WC verfügt.

Diese Wohnungen wurden als Fall mit Minderausstattung ausgeschlossen. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die Auswertung diente, beinhaltete 3.041 Datensätze. Hiervon stammen 878 (29 %) aus der Befragung der Mieter:innen und 2.163 (71 %) aus der Befragung der Vermieter:innen. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 2 zu entnehmen.

Vermieter:innenseitig kamen zudem 24 (0,7 %) der Anschreiben als unzustellbar zurück, mieterseitig dagegen 235 (5,2 %).

Tab. 2: Bereinigung der Nettostichprobe

Nettostichprobe (Rücklauf insgesamt)	7.170
Entfernte Duplikate	138
Selbstnutzende Eigentümer:innen / Untermieter:innen	983
Ausschluss 6-Jahres-Regel	1.352
Ausschluss durch sonstige Filterfragen	815
Leere/grob unvollständige Rückmeldungen	543
Unplausible Angaben	276
Minderausstattung (kein Bad oder kein WC)	22
Bereinigte Nettostichprobe	3.041
<i>davon Mieterbefragung</i>	<i>878</i>
<i>davon Vermieterbefragung</i>	<i>2.163</i>

In Tab. 3 ist die Rücklaufstatistik nach Kommune und angeschriebener Gruppe angegeben.

Tab. 3: Rücklaufstatistik nach Kommune und angeschriebener Gruppe

Befragte Gruppe Kommune	Vermieter:innenbefragung			Mieter:innenbefragung		
	Ange-schrie-ben	Geant-wortet	Anteil	Ange-schrie-ben	Geant-wortet	Anteil
Füssen	986	673	68 %	2.397	1.615	67 %
Eisenberg	122	87	71 %	37	28	76 %
Hopferau	107	73	68 %	42	23	55 %
Lechbruck am See	251	176	70 %	219	134	61 %
Nesselwang	333	211	63 %	306	184	60 %
Pfronten	684	485	71 %	728	455	63 %
Rieden am Forg-gensee	124	83	67 %	53	33	62 %
Roßhaupten	233	169	73 %	77	55	71 %
Rückholz	88	58	66 %	19	10	53 %
Schwangau	294	184	63 %	460	248	54 %
Seeg	241	173	72 %	124	89	72 %
Wald	92	62	67 %	20	15	75 %
Gesamt	3.517	2.411	69 %	4.482	2.889	64 %

Die Aufteilung der bereinigten Nettostichprobe auf die einzelnen Kommunen ist Tab. 4 zu entnehmen.

Tab. 4: Mietspiegelrelevante Datensätze nach Kommune

Kommune	Anzahl Daten-sätze
Füssen	1.475
Eisenberg	60
Hopferau	48
Lechbruck am See	151
Nesselwang	186
Pfronten	586
Rieden am Forg-gensee	63
Roßhaupten	139
Rückholz	40
Schwangau	173
Seeg	99
Wald	21
Gesamt	3.041

6.2 Räumliche Zusammenfassungen für die Auswertung

Die in Tab. 4 aufgeführten Fallzahlen machten in zwei Fällen eine Zusammenfassung erforderlich, da die Datenbasis für alleinige Tabellenmietpiegel nicht ausgereicht hätte. Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes werden die Daten der Gemeinden Rückholz und Wald zusammengefasst, in der Mitte jene der Gemeinden Eisenberg und Hopferau. Diese weisen jeweils ein ähnliches Mietniveau auf und grenzen aneinander an. Zudem gehören die Kommunen alle der gleichen überörtlichen Einheit, nämlich der Verwaltungsgemeinschaft Seeg, an (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Für Auswertung zusammengefasste Gemeinden



Quelle: gdz.bkg.bund.de

7 Auswertung

Die erhobenen Daten können sowohl als Tabellen- wie auch als Regressionsmietspiegel ausgewertet werden. Beim Tabellenmietspiegel werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, beim Regressionsmietspiegel wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die Auftraggeberinnen haben sich für eine Auswertung als Tabellenmietspiegel ausgesprochen, daher wurden die erhobenen Daten entsprechend ausgewertet.

Es wurden Daten für insgesamt zwölf Kommunen erhoben, um qualifizierte Mietspiegel zu erstellen. Nach der Analyse der Fallzahlen in der bereinigten Nettostichprobe wurde jedoch festgestellt, dass die Datengrundlage nicht ausreichend ist, um für jede Kommune einen qualifizierten Tabellenmietspiegel auszuweisen. Aus diesem Grund wurden in der Auswertungsphase sowohl qualifizierte als auch einfache Mietspiegel erstellt.

7.1 Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete

In Tab. 5 ist für jede der zwölf Kommunen des gemeinsamen Projektes die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (arithmetisches Mittel) unter Berücksichtigung aller verwertbaren Datensätze der jeweiligen Kommune angegeben. Aufgrund der geringen Fallzahlen in den Gemeinden Eisenberg und Hopferau einerseits und den Gemeinden Rückholz und Wald andererseits werden die Durchschnittswerte für beide Kommunen gemeinsam ausgewiesen.

Für die Anwendung der Mietspiegel spielt die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete keine Rolle. Sie eignet sich aber für einen Vergleich mit den Werten der letzten Mietspiegel, da die durchschnittliche Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete daraus ableitbar ist.

Tab. 5: Entwicklung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete nach Kommune

Kommune	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete 2020	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete 2024	Veränderung
Füssen	7,28 €/m ²	8,49 €/m ²	+16,6 %
Pfronten	7,04 €/m ²	8,58 €/m ²	+21,9 %
Schwangau	7,22 €/m ²	8,30 €/m ²	+15,0 %
Eisenberg/Hopferau	6,71 €/m ²	7,77 €/m ²	+15,8 %
Lechbruck am See	6,66 €/m ²	8,26 €/m ²	+24,0 %
Nesselwang	6,54 €/m ²	7,26 €/m ²	+11,0 %
Rieden am Forggensee	6,94 €/m ²	8,17 €/m ²	+17,7 %
Roßhaupten	6,07 €/m ²	7,43 €/m ²	+22,4 %
Rückholz/Wald	5,32 €/m ²	6,51 €/m ²	+22,4 %
Seeg	5,90 €/m ²	7,89 €/m ²	+33,7 %

7.2 Berücksichtigung der gesetzlichen Wohnwertmerkmale

Im Folgenden wird kurz auf die Wohnwertmerkmale nach § 558 BGB Abs. 2 und deren Berücksichtigung in den Mietspiegeltabellen eingegangen.

7.2.1 Art

Mit der Art ist vor allem die Art des Gebäudes gemeint. In Frage 6 des Mietspiegelfragebogens wurde der Gebäudetyp abgefragt, in dem die jeweilige Wohnung liegt. Bezogen auf alle verwertbaren Datensätze befinden sich:

- 64 % im Mehrfamilienhaus
- 21 % im Ein- und Zweifamilienhaus (inkl. Doppelhaus, Reihenhaus)
- 15 % in Wohn- und Geschäftshäusern und sonstigen Gebäudetypen

Auf Wunsch des Arbeitskreises wurde auf die Unterscheidung nach Art in den qualifizierten Mietspiegel verzichtet. Die Mietspiegel weisen sowohl Mieten für Wohnungen in Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen als auch für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (dazu zählen auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser) aus.

7.2.2 Größe

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Zu ihrer genauen Berechnung empfiehlt sich die Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Die Wohnfläche wurde in Frage 4 des Fragebogens abgefragt. Frage 5 (Zimmerzahl) diente der Plausibilisierung der Wohnfläche.

In allen im Rahmen des Projektes erstellten Mietspiegeln werden die Wohnungen in drei Größenklassen eingeteilt. Diese wurden aus Kontinuitätsgründen wie bei der letzten Mietspiegelerstellung eingegrenzt:

- Bis 60 m²
- Über 60 bis 90 m²
- Über 90 m²

Die Einteilung stellt einerseits ausreichende Fallzahlen in den Wohnungsgrößenklassen sicher. Eine Einteilung in drei Größenklassen lässt andererseits die differenzierte Abbildung des Einflusses der Größe getrennt in kleine, mittelgroße und große Wohnungen zu.

7.2.3 Ausstattung

Eine Berücksichtigung der Ausstattung in den Mietspiegeltabellen findet nicht statt. Es wird lediglich eine Mindestausstattung definiert, indem Fälle ohne Bad oder ohne WC in der Wohnung von der Auswertung ausgeschlossen wurden.

Die Ausstattung wird im Rahmen der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung berücksichtigt, die vom Arbeitskreis Mietspiegel erstellt wurde. Sie ist in Füssen, Schwangau und Pfronten nicht Teil der qualifizierten Mietspiegel (siehe Abschnitt 7.5).

7.2.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes und der Wohnung. Es wird in den Mietspiegeln des Projektes durch das Baujahr wiedergegeben, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich für das Baujahr ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Dies gilt auch bei Wiederaufbau, Wiedererstellung, Ausbau oder Erweiterung von bestehenden Gebäuden.

In Frage 7 des Mietspiegelfragebogens wurde das Baujahr der Wohnungen abgefragt. Falls das genaue Baujahr nicht angegeben werden konnte, sollte die Baujahresklasse angekreuzt werden. Die zur Auswahl gestellten Baujahresklassen orientieren sich dabei auch an der energetischen Beschaffenheit, indem etwa das Inkrafttreten verschiedener Fassungen der Wärmeschutzverordnung und der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt wird.

Folgende Baujahresklassen wurden in der Befragung zur Auswahl angegeben:

- Bis 1918
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1977
- 1978 bis 1983
- 1984 bis 1994
- 1995 bis 2001
- 2002 bis 2009
- 2010 bis 2015
- 2016 bis 2019
- 2020 bis 2024

Für die Auswertung im Tabellenmietspiegel mussten die Baujahresklassen in Abhängigkeit von den vorgefundenen Fallzahlen sowie dem Mietniveau aggregiert werden. Dabei wurde sich grundsätzlich an den Strukturen der letzten Mietspiegeltabellen orientiert.

7.2.5 Lage

Insbesondere für die Stadt Füssen wurde geprüft, ob sich unterschiedliche Wohnlagen innerhalb des Stadtgebietes identifizieren lassen. Es konnten jedoch keine signifikanten Unterschiede in der Miethöhe zwischen den einzelnen Wohnstandorten ermittelt werden, die unterschiedliche Wohnlagen rechtfertigen. Deshalb wird eine Unterscheidung nach Lage in den Mietspiegeltabellen nicht vorgenommen.

7.3 Auswahl von Mittelwert und Spannen

Für die Mietspiegeltabellen wurde sich dafür entschieden, das arithmetische Mittel als Mittelwert sowie eine 2/3-Spanne in jedem Tabellenfeld auszuweisen. Die Spanne wird durch die Berechnung des 1/6-Quantils und des 5/6-Quantils gebildet. Eine Ausreißerbereinigung wurde vor der Auswertung nicht vorgenommen. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass Ausreißerbereinigungen in Tabellenmietspiegeln grundsätzlich sparsam eingesetzt werden sollen.

7.4 Auswertung für die qualifizierten Mietspiegel

Die bereinigte Nettostichprobe ermöglichte die Erstellung qualifizierter Mietspiegel für die Kommunen Füssen, Schwangau und Pfronten. Für Füssen und Pfronten war die Erstellung qualifizierter Mietspiegel aufgrund der guten Datenbasis möglich. Die Datenbasis wies deutlich mehr Fälle für die beiden Kommunen auf als für die anderen Gemeinden.

Für Füssen und Schwangau wurde ein gemeinsamer qualifizierter Mietspiegel erstellt. Die Zusammenfassung der Gemeindegebiete für die Erstellung des Mietspiegels war möglich, da das Mietniveau in der bereinigten Nettostichprobe für beide Kommunen vergleichbar ist. Festgestellt wurde dies durch eine Regressionsanalyse für die Nettokaltmiete pro m². In der Regression wurden die Merkmale der Mietspiegeltabelle (Baujahres- und Wohnflächenklassen) als Kontrollvariablen genutzt, zusätzlich wurde eine Dummy-Variable für die Gemeinde Schwangau in das Modell aufgenommen. Die ausgewertete Datenbasis beinhaltete nur Datensätze aus Füssen und Schwangau. In der Analyse konnte kein statistisch signifikanter Einfluss für die Ortsvariable „Schwangau“ festgestellt werden.

7.4.1 Ermittlung der Mietspiegeltabellen

Die Mietwohnungsmärkte in den untersuchten Kommunen unterscheiden sich hinsichtlich der Anzahl der Mietwohnungen, aber auch hinsichtlich der Verteilung auf Wohnungsgrößen und Baujahresklassen. Daher unterscheiden sich auch die Mietspiegeltabellen in ihrer Struktur. Ziel war es, möglichst viele Tabellenfelder auszuweisen, ohne dabei zu viele Felder mit niedriger Fallzahl (weniger als 30 Datensätze) auszuweisen.

Es wurde sich aus Gründen der Kontinuität an den Strukturen der letzten Mietspiegeltabellen orientiert. Es wurde geprüft, ob bisher zusammengefasste Baujahresklassen getrennt ausgewiesen werden können. Außerdem wurde mit Hilfe der Histogramme (siehe Anhang) untersucht, ob sich homogene Teilmengen innerhalb von Tabellenfeldern feststellen lassen, die in einem eigenen Tabellenfeld ausgewiesen werden könnten.

7.4.2 Ergebnisse

In diesem Abschnitt werden die Mietspiegeltabellen für Füssen und Schwangau sowie für Pfronten dargestellt. Die Tabellen enthalten einerseits den Mittelwert sowie die Spannungsgrenzen, andererseits werden die Fallzahlen aufgeführt. Tabellenfelder mit 10 bis 29 Datensätzen haben eine eingeschränkte Aussagekraft.

Aufgrund der kleineren Datenbasis konnten in Pfronten nur vier unterschiedliche Baujahresklassen ausgewiesen werden, während in Füssen und Schwangau sieben unterschiedliche Baujahresklassen ausgewiesen wurden.

Tab. 6: Mietspiegeltabelle für Füssen und Schwangau

	Größe	Bis 60 m ²	Über 60 bis 90 m ²	Über 90 m ²	
Baujahr		A	B	C	
Bis 1948	1	Mittelwert	8,11	7,53	7,22
		Spanne	6,05-10,17	5,83-9,34	5,71-8,46
		Fallzahl	61	73	44
1949 bis 1960	2	Mittelwert	7,06	7,12	7,70
		Spanne	6,00-7,80	5,50-8,56	6,16-8,89
		Fallzahl	123	81	47
1961 bis 1977	3	Mittelwert	8,72	7,63	7,95
		Spanne	6,38-10,93	5,80-9,90	5,90-9,52
		Fallzahl	124	265	73
1978 bis 1994	4	Mittelwert	10,02	8,25	7,88
		Spanne	7,65-12,20	6,44-10,00	6,23-9,18
		Fallzahl	82	118	64
1995 bis 2009	5	Mittelwert	9,58	8,89	8,71
		Spanne	7,70-10,99	7,02-10,52	6,96-10,48
		Fallzahl	64	107	57
2010 bis 2019	6	Mittelwert	10,36	9,81	9,65
		Spanne	8,70-12,58	8,13-11,01	8,21-11,31
		Fallzahl	34	64	51
2020 bis 2024	7	Mittelwert	12,09	10,26	10,88
		Spanne	10,06-13,55	9,16-11,13	9,32-13,24
		Fallzahl	29*	44	43

Das mit * versehene Feld A7 hat wegen der geringen Zahl verwertbarer Mietwerte (10-29) nur eine bedingte Aussagekraft.

Tab. 7: Mietspiegeltabelle für Pfronten

	Größe		Bis 60 m ²	Über 60 bis 90 m ²	Über 90 m ²
Baujahr			A	B	C
Bis 1977	1	Mittelwert	7,99	7,47	7,50
		Spanne	5,89-10,10	6,30-8,84	6,04-8,86
		Fallzahl	44	82	47
1978 bis 1994	2	Mittelwert	9,15	8,09	7,83
		Spanne	8,00-10,92	6,52-9,73	6,16-9,69
		Fallzahl	96	76	31
1995 bis 2009	3	Mittelwert	9,56	8,31	8,33
		Spanne	7,76-11,90	7,38-9,06	6,53-10,67
		Fallzahl	27*	56	28*
2010 bis 2024	4	Mittelwert	12,22	10,09	9,50
		Spanne	9,53-13,51	8,53-11,50	8,08-10,74
		Fallzahl	19*	45	35

Die mit * versehenen Felder A3, A4 und C3 haben wegen einer geringen Zahl verwertbarer Mietwerte (10-29) nur eine bedingte Aussagekraft.

7.5 Auswertung für die einfachen Mietspiegel

Für die Kommunen Eisenberg, Hopferau, Lechbruck am See, Nesselwang, Rieden am Forggensee, Roßhaupten, Rückholz, Seeg und Wald lagen in der bereinigten Nettostichprobe nicht ausreichend Datensätze vor, um qualifizierte Mietspiegel für diese Kommunen zu erstellen. Daher wurden für die Kommunen einfache Mietspiegel erstellt.

7.5.1 Ermittlung der Mietspiegeltabellen

Für die Ermittlung der Mietspiegeltabellen wurde eine Kleinste-Quadrate-Regression gerechnet. Als Datenbasis dienten die 807 Datensätze aller neun Kommunen, für die einfache Mietspiegel berechnet wurden.

In die Regression wurden als erklärende Variablen einerseits die Felder der Mietspiegeltabelle als Dummy-Variablen aufgenommen. Für jedes der Tabellenfelder wurde so der Koeffizient im Regressionsmodell berechnet. Daraus ergab sich eine Basismiettable, die unabhängig von den Kommunen berechnet wurde.

Zusätzlich zu den Tabellenfeldern wurden Dummy-Variablen für die neun Kommunen in das Modell aufgenommen, wobei die Kommunen Eisenberg und Hopferau sowie Rückholz und Wald jeweils zusammengefasst wurden (siehe Abschnitt 6.2). Daraus ergaben sich sieben Ortsvariablen.

Die Kleinste-Quadrate-Regression bestimmt für die erklärenden Variablen den durchschnittlichen Einfluss auf die abhängige Variable. Die Koeffizienten können als das arith-

metische Mittel der Nettokaltmiete pro m² für die erklärende Variable unter Berücksichtigung der anderen erklärenden Variablen angesehen werden. Die Ergebnisse sind in folgender Tabelle aufgelistet.

Tab. 8: Ergebnisse der Kleine-Quadrate-Regression für die einfachen Mietspiegel

Merkmal	Koeffizient	Fallzahl
Bis 1977 / bis 60 m ²	2,84	43
Bis 1977 / über 60 bis 90 m ²	2,46	120
Bis 1977 / über 90 m ²	1,76	93
1978 bis 1994 / bis 60 m ²	2,81	52
1978 bis 1994 / über 60 bis 90 m ²	2,49	105
1978 bis 1994 / über 90 m ²	1,96	82
1995 bis 2009 / bis 60 m ²	3,39	46
1995 bis 2009 / über 60 bis 90 m ²	2,45	61
1995 bis 2009 / über 90 m ²	2,11	51
2010 bis 2024 / bis 60 m ²	4,72	30
2010 bis 2024 / über 60 bis 90 m ²	4,12	56
2010 bis 2024 / über 90 m ²	3,33	68
Eisenberg/Hopferau	5,07	108
Lechbruck am See	5,56	151
Nesselwang	4,59	186
Rieden am Förggensee	5,39	63
Roßhaupten	4,96	139
Rückholz/Wald	3,88	61
Seeg	4,99	99

Für die Berechnung der Mittelwerte der Mietspiegeltabellen müssen nun die Koeffizienten der Tabellenfelder mit den Ortsvariablen zusammengerechnet werden. So ergibt sich zum Beispiel für das Tabellenfeld „Bis 1977, bis 60 m² in Nesselwang“ das arithmetische Mittel in Höhe von $2,84 + 4,59 = 7,43$.

Zusätzlich zum Mittelwert wird in den Mietspiegel auch eine Spanne ausgewiesen. Die Berechnung der Spannenwerte wurde analog zum Mittelwert vorgenommen. Es wurden diesmal jedoch Quantilsregressionen für das 1/6- sowie 5/6 Quantil berechnet. Die Ergebnisse der beiden Regressionen sind in Tab. 9 dargestellt.

Tab. 9: Ergebnisse der Quantilsregressionen für die einfachen Mietspiegel

Merkmal	1/6-Quantil	5/6-Quantil
Bis 1977 / bis 60 m ²	1,79	3,77
Bis 1977 / über 60 bis 90 m ²	1,59	3,08
Bis 1977 / über 90 m ²	1,15	2,36
1978 bis 1994 / bis 60 m ²	2,48	3,53
1978 bis 1994 / über 60 bis 90 m ²	1,96	3,10
1978 bis 1994 / über 90 m ²	1,64	2,29
1995 bis 2009 / bis 60 m ²	2,90	3,90
1995 bis 2009 / über 60 bis 90 m ²	2,21	3,23
1995 bis 2009 / über 90 m ²	2,05	2,19
2010 bis 2024 / bis 60 m ²	3,86	5,37
2010 bis 2024 / über 60 bis 90 m ²	3,44	4,75
2010 bis 2024 / über 90 m ²	2,32	4,36
Eisenberg/Hopferau	4,29	6,10
Lechbruck am See	4,55	6,90
Nesselwang	3,66	5,37
Rieden am Förggensee	4,35	6,23
Roßhaupten	3,92	6,10
Rückholz/Wald	2,89	4,70
Seeg	3,72	6,54

7.5.2 Ergebnisse

In diesem Abschnitt werden die Mietspiegeltabellen für die Kommunen dargestellt, die sich aus den Regressionsrechnungen aus Abschnitt 7.5.1 ergeben. Die Tabellen enthalten den Mittelwert sowie die Spannengrenzen.

Tab. 10: Mietspiegeltabelle für Eisenberg/Hopferau

		Größe	Bis 60 m ²	Über 60 bis 90 m ²	Über 90 m ²
Baujahr			A	B	C
Bis 1977	1	Mittelwert	7,92	7,54	6,84
		Spanne	6,09-9,88	5,88-9,18	5,44-8,47
1978 bis 1994	2	Mittelwert	7,89	7,56	7,04
		Spanne	6,77-9,64	6,26-9,20	5,94-8,39
1995 bis 2009	3	Mittelwert	8,47	7,52	7,18
		Spanne	7,20-10,00	6,50-9,33	6,34-8,30
2010 bis 2024	4	Mittelwert	9,80	9,19	8,40
		Spanne	8,15-11,47	7,73-10,85	6,62-10,46

Tab. 11: Mietspiegeltabelle für Lechbruck am See

		Größe	Bis 60 m ²	Über 60 bis 90 m ²	Über 90 m ²
Baujahr			A	B	C
Bis 1977	1	Mittelwert	8,41	8,03	7,33
		Spanne	6,35-10,68	6,14-9,98	5,70-9,27
1978 bis 1994	2	Mittelwert	8,38	8,06	7,53
		Spanne	7,03-10,44	6,52-10,00	6,20-9,19
1995 bis 2009	3	Mittelwert	8,96	8,01	7,67
		Spanne	7,46-10,80	6,76-10,13	6,60-9,10
2010 bis 2024	4	Mittelwert	10,29	9,68	8,89
		Spanne	8,41-12,27	7,99-11,65	6,88-11,26

Tab. 12: Mietspiegeltabelle für Nesselwang

		Größe	Bis 60 m ²	Über 60 bis 90 m ²	Über 90 m ²
Baujahr			A	B	C
Bis 1977	1	Mittelwert	7,43	7,05	6,35
		Spanne	5,45-9,14	5,25-8,44	4,81-7,73
1978 bis 1994	2	Mittelwert	7,40	7,08	6,55
		Spanne	6,14-8,90	5,62-8,46	5,30-7,65
1995 bis 2009	3	Mittelwert	7,99	7,04	6,70
		Spanne	6,56-9,26	5,87-8,60	5,70-7,56
2010 bis 2024	4	Mittelwert	9,31	8,71	7,92
		Spanne	7,52-10,73	7,09-10,11	5,98-9,73

Tab. 13: Mietspiegeltabelle für Rieden am Förgensee

		Größe	Bis 60 m ²	Über 60 bis 90 m ²	Über 90 m ²
Baujahr			A	B	C
Bis 1977	1	Mittelwert	8,23	7,85	7,15
		Spanne	6,15-10,00	5,94-9,30	5,50-8,59
1978 bis 1994	2	Mittelwert	8,20	7,88	7,35
		Spanne	6,83-9,76	6,32-9,32	6,00-8,51
1995 bis 2009	3	Mittelwert	8,78	7,83	7,50
		Spanne	7,25-10,12	6,56-9,46	6,40-8,42
2010 bis 2024	4	Mittelwert	10,11	9,50	8,71
		Spanne	8,21-11,60	7,79-10,97	6,67-10,59

Tab. 14: Mietspiegeltabelle für Roßhaupten

		Größe	Bis 60 m ²	Über 60 bis 90 m ²	Über 90 m ²
Baujahr			A	B	C
Bis 1977	1	Mittelwert	7,80	7,42	6,72
		Spanne	5,71-9,88	5,51-9,18	5,07-8,47
1978 bis 1994	2	Mittelwert	7,77	7,45	6,92
		Spanne	6,40-9,64	5,88-9,20	5,56-8,39
1995 bis 2009	3	Mittelwert	8,35	7,41	7,07
		Spanne	6,82-10,00	6,13-9,33	5,96-8,30
2010 bis 2024	4	Mittelwert	9,68	9,08	8,28
		Spanne	7,78-11,47	7,35-10,85	6,24-10,46

Tab. 15: Mietspiegeltabelle für Rückholz/Wald

		Größe	Bis 60 m ²	Über 60 bis 90 m ²	Über 90 m ²
Baujahr			A	B	C
Bis 1977	1	Mittelwert	6,72	6,34	5,64
		Spanne	4,69-8,48	4,48-7,78	4,05-7,06
1978 bis 1994	2	Mittelwert	6,69	6,37	5,84
		Spanne	5,37-8,23	4,86-7,80	4,54-6,99
1995 bis 2009	3	Mittelwert	7,27	6,33	5,99
		Spanne	5,80-8,60	5,10-7,93	4,94-6,90
2010 bis 2024	4	Mittelwert	8,60	7,99	7,20
		Spanne	6,75-10,07	6,33-9,45	5,22-9,06

Tab. 16: Mietspiegeltabelle für Seeg

		Größe	Bis 60 m ²	Über 60 bis 90 m ²	Über 90 m ²
Baujahr			A	B	C
Bis 1977	1	Mittelwert	7,83	7,45	6,75
		Spanne	5,52-10,31	5,31-9,61	4,88-8,90
1978 bis 1994	2	Mittelwert	7,80	7,48	6,95
		Spanne	6,20-10,07	5,69-9,63	5,37-8,82
1995 bis 2009	3	Mittelwert	8,39	7,44	7,10
		Spanne	6,63-10,43	5,93-9,77	5,77-8,73
2010 bis 2024	4	Mittelwert	9,71	9,11	8,32
		Spanne	7,58-11,91	7,16-11,28	6,05-10,90

7.6 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel entwickelt und ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels. Es wird dennoch empfohlen, die Orientierungshilfe für die Einordnung innerhalb der ausgewiesenen Spannen der Felder der Mietspiegeltabellen zu nutzen.

Maßgeblich für die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch den Vermieter zur Verfügung gestellt wurde. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Um die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale zur Spanneneinordnung auf eine fundierte Basis zu stellen, wurden zusätzlich zu den unmittelbar für den Tabellenmietspiegel erforderlichen Daten im Rahmen der Mieter:innen- und der Vermieter:innenbefragung Fragen zur Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes gestellt. Tab. 17 gibt einen Überblick über das Vorhandensein der abgefragten Merkmale für alle mietspiegelrelevanten Wohnungen. Blau sind jene Merkmale gekennzeichnet, die bei mindestens der Hälfte der Wohnungen in der jeweiligen Baujahresklasse vorhanden waren.

Tab. 17: Ausstattungsmerkmale nach Baujahresklassen

Ausstattungsmerkmal	Baujahresklasse							
	Bis 1948	1949-1960	1961-1977	1978-1994	1995-2009	2010-2019	2020-2024	Alle
Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (<i>auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden</i>)	91 %	92 %	89 %	86 %	88 %	89 %	88 %	89 %
Dachboden und/oder Keller vorhanden	73 %	93 %	92 %	88 %	84 %	83 %	75 %	86 %
Komplette Einbauküche (<i>Herd, Spüle, Schränke, Einbaukühlschrank und Geschirrspüler</i>)	29 %	16 %	33 %	40 %	43 %	42 %	34 %	35 %
(Mindestens) ein Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder eine Loggia	59 %	78 %	88 %	89 %	85 %	89 %	92 %	85 %
Stellplatz/Garage auf dem Grundstück	58 %	79 %	85 %	87 %	86 %	92 %	98 %	84 %
Wohnung stufenfrei erreichbar	4 %	4 %	11 %	11 %	17 %	41 %	54 %	17 %
Aufzug vorhanden	0 %	0 %	14 %	3 %	10 %	42 %	45 %	13 %
Wintergarten	2 %	1 %	2 %	1 %	2 %	1 %	0 %	1 %

Die Tab. 17 bildete die Grundlage einer Empfehlung von ALP für die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung. Folgende Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung wurde in die Mietspiegelbroschüren aufgenommen:

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung führt beispielhaft wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale auf, die ein Abweichen vom Mittelwert bis zur unteren oder oberen Spannengrenze rechtfertigen können. Die Liste beruht auf der Expertise der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Akteure. Die Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden.

Wohnwerterhöhende Merkmale

- Komplette Einbauküche vorhanden (Herd, Spüle, Schränke, Einbaukühlschrank und Geschirrspüler)
- Wohnung stufenfrei erreichbar
- Aufzug vorhanden
- Wintergarten

Wohnwertmindernde Merkmale

- Keine Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden)
- Weder Dachboden noch Keller vorhanden
- Weder Balkon noch (Dach-)Terrasse noch Loggia vorhanden
- Weder Stellplatz noch Garage auf dem Grundstück

8 Schlussbemerkungen

Nach der Vorstellung der Ergebnisse am 28. Oktober 2024 haben die Stadt-, Markt- bzw. Gemeinderäte die Mietspiegel nach § 558d Abs. 1 BGB bzw. § 558c Abs. 1 BGB als qualifizierte (Stadt Füssen und Gemeinde Schwangau sowie die Gemeinde Pfronten) bzw. einfache Mietspiegel (alle weiteren Kommunen) anerkannt.

Die Mietspiegel werden als Broschüren veröffentlicht und können als PDF-Dokumente auf den Internetseiten der Kommunen heruntergeladen werden.

Nach aktueller Rechtslage sollen (einfache wie qualifizierte) Mietspiegel nach § 558c BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Für qualifizierte Mietspiegel (hier also für jene der Stadt Füssen und der Gemeinde Schwangau sowie der Gemeinde Pfronten) wird aus der Soll-Vorschrift in § 558d Abs. 2 BGB eine Muss-Vorschrift. Für die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Auch eine komplette Neuerstellung ist nach zwei Jahren möglich. Nach vier Jahren sind qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

Anhang

Fragebogen Mieter:innenbefragung

Histogramme

Frage 5: Wie hoch ist die für **Juli 2024** vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich bezahle insgesamt an den Vermieter (Gesamtbetrag): €
(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, €
ggf. inkl. Modernisierungsumlage):

b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten (Monatliche Pauschale/Vorauszahlung): €

c) Möbliierungszuschlag: €

d) Einbauküche: €

e) Garage/Stellplatz: €

f) Andere Kosten/Zuschläge für _____ : €

Betriebskosten werden im Mietvertrag nicht gesondert ausgewiesen

Frage 6: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?

Anzahl Wohnungen: Wenn mindestens 4 Wohnungen erreichbar → **weiter zu Frage 7**
Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar → **weiter mit der nächsten Frage:**

Befindet sich die Wohnung in einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihnhaus?

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus ohne Einliegerwohnung | <input type="checkbox"/> Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung |
| <input type="checkbox"/> Ja, in einer Doppelhaushälfte | <input type="checkbox"/> Ja, in einem Zweifamilienhaus |
| <input type="checkbox"/> Ja, in einem Reihnhaus | <input type="checkbox"/> Nein, Wohnung befindet sich in: _____
(z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus) |

Frage 7: Wann wurde die Wohnung fertig gestellt?

(bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr!)

Baujahr:

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?

- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bis 1918 | <input type="checkbox"/> 1949 bis 1960 | <input type="checkbox"/> 1978 bis 1983 | <input type="checkbox"/> 1995 bis 2001 | <input type="checkbox"/> 2010 bis 2015 | <input type="checkbox"/> 2020 bis 2024 |
| <input type="checkbox"/> 1919 bis 1948 | <input type="checkbox"/> 1961 bis 1977 | <input type="checkbox"/> 1984 bis 1994 | <input type="checkbox"/> 2002 bis 2009 | <input type="checkbox"/> 2016 bis 2019 | <input type="checkbox"/> Unbekannt |

Frage 8: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (vom Vermieter gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden) | <input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Einbaukühlschrank und Geschirrspüler) | <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar |
| <input type="checkbox"/> Mindestens ein WC in der Wohnung vorhanden | <input type="checkbox"/> (Mindestens) ein Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder eine Loggia | <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden |
| <input type="checkbox"/> Badezimmer in der Wohnung vorhanden | <input type="checkbox"/> Stellplatz/Garage auf dem Grundstück | <input type="checkbox"/> Wintergarten |
| <input type="checkbox"/> Dachboden und/oder Keller vorhanden | | |

Frage 9: Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO notwendig.

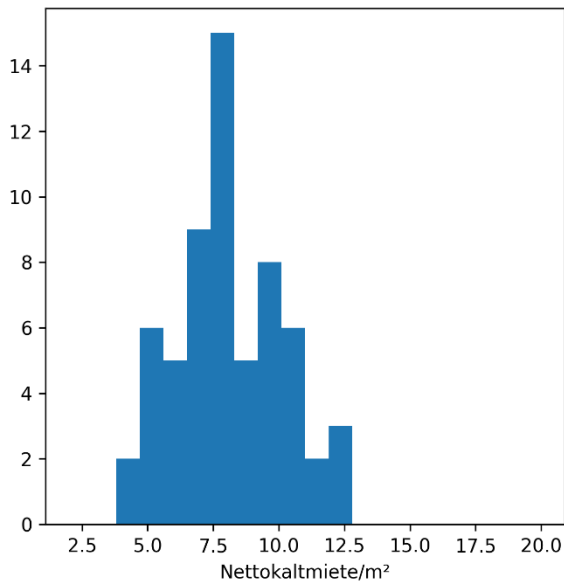
- Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.
- Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Ihre Telefonnummer:

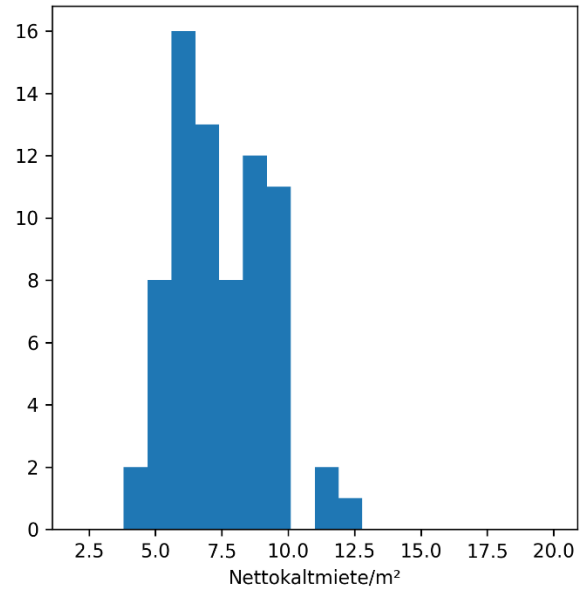
Histogramme

Füssen und Schwangau

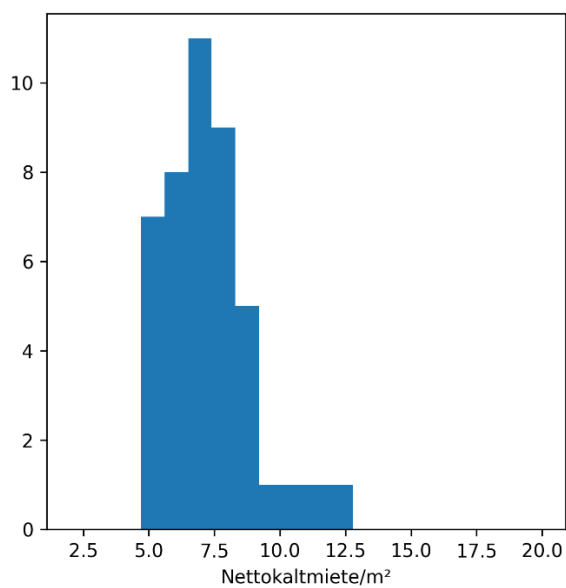
Bis 1948, bis 60 m²

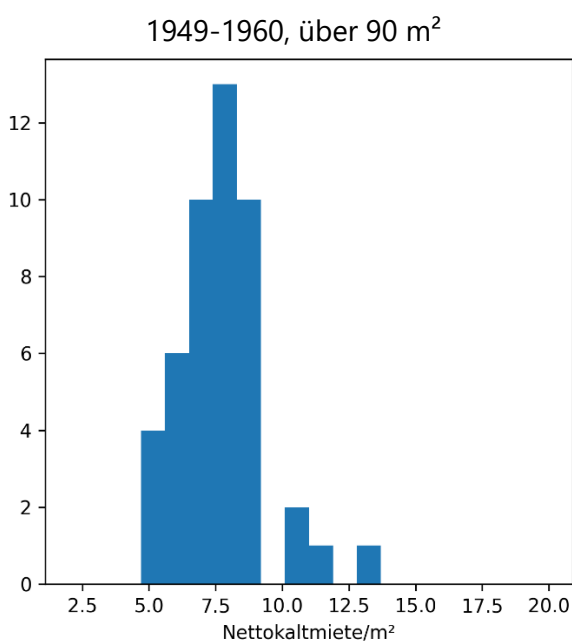
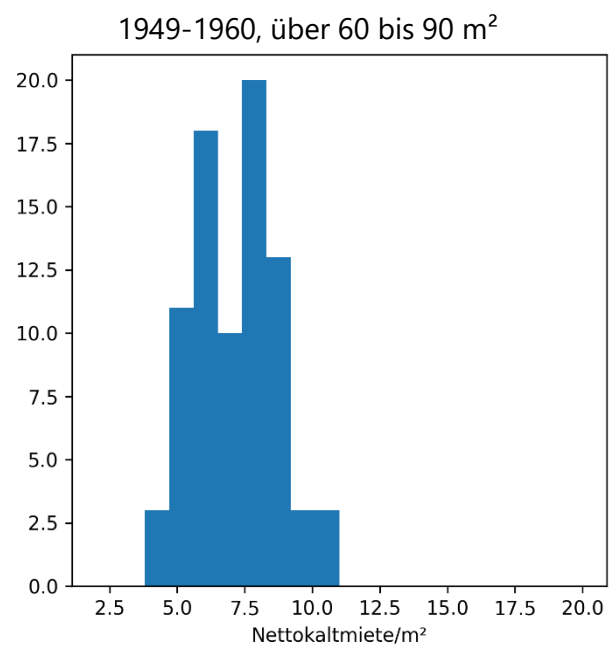
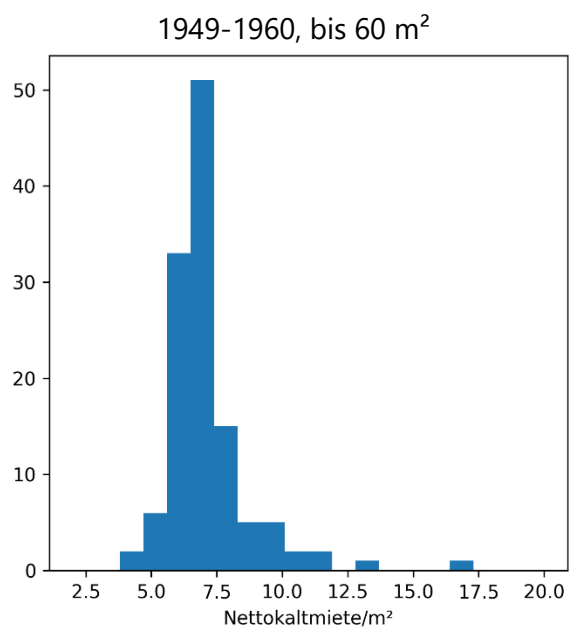


Bis 1948, über 60 bis 90 m²

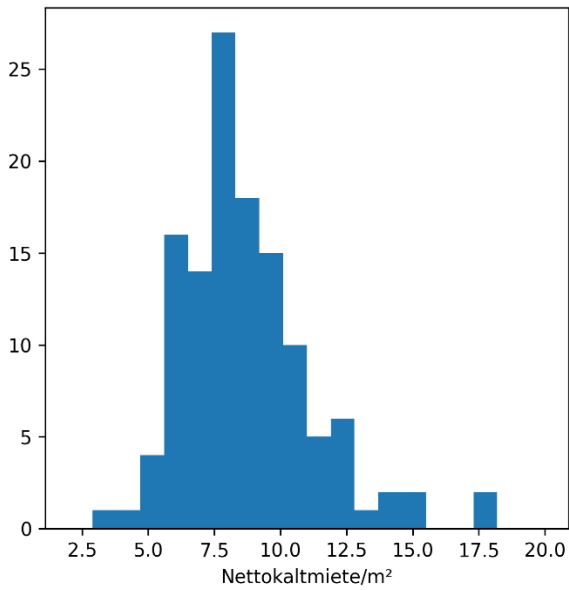


Bis 1948, über 90 m²

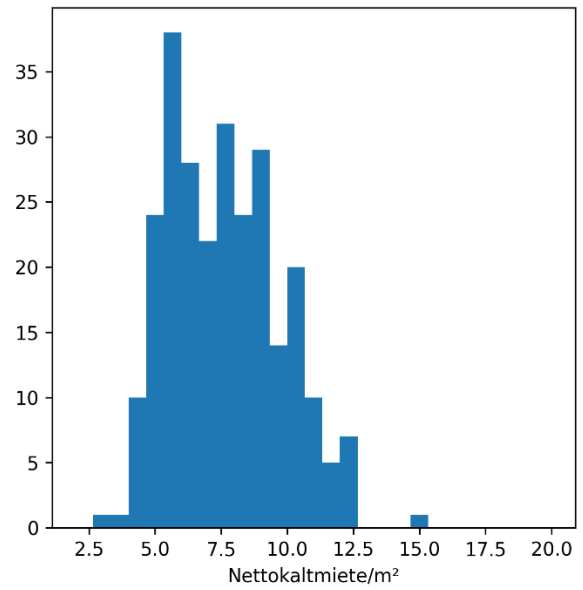




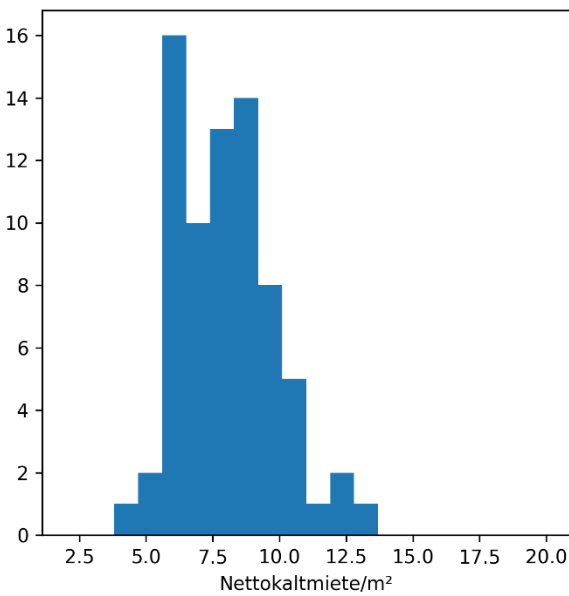
1961-1977, bis 60 m²



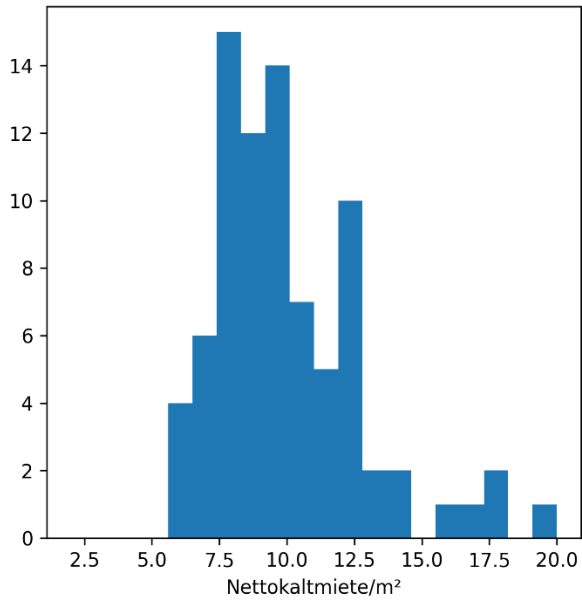
1961-1977, über 60 bis 90 m²



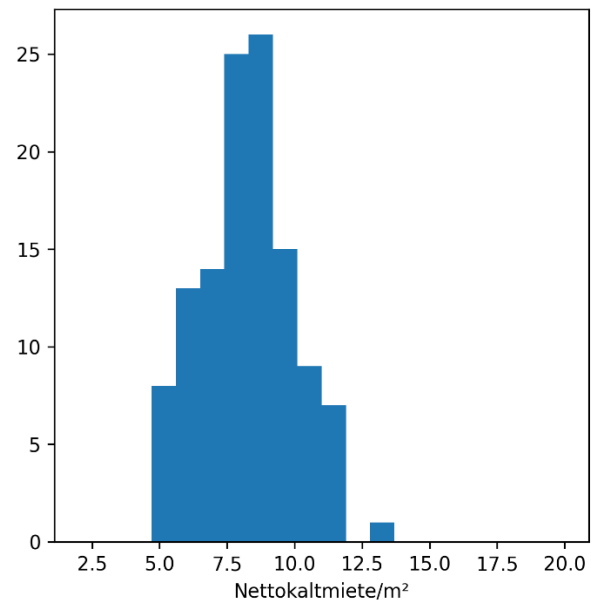
1961-1977, über 90 m²



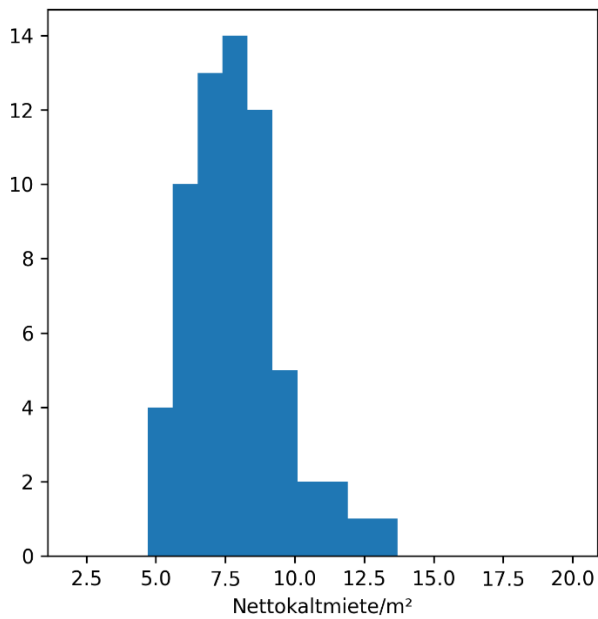
1978-1994, bis 60 m²



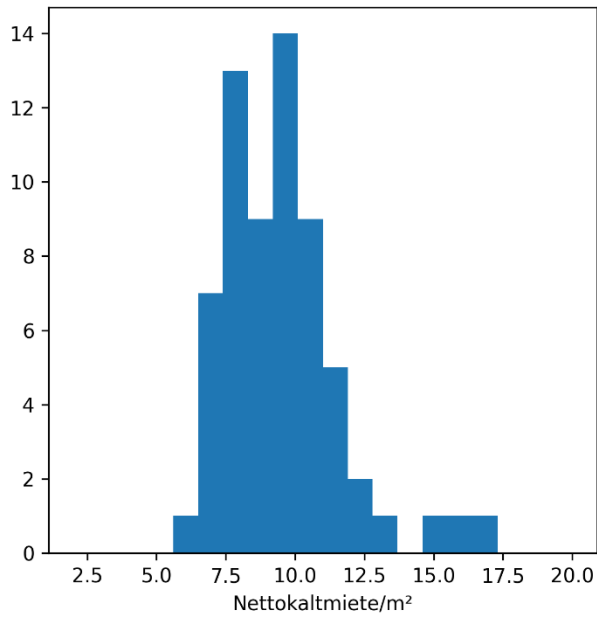
1978-1994, über 60 bis 90 m²



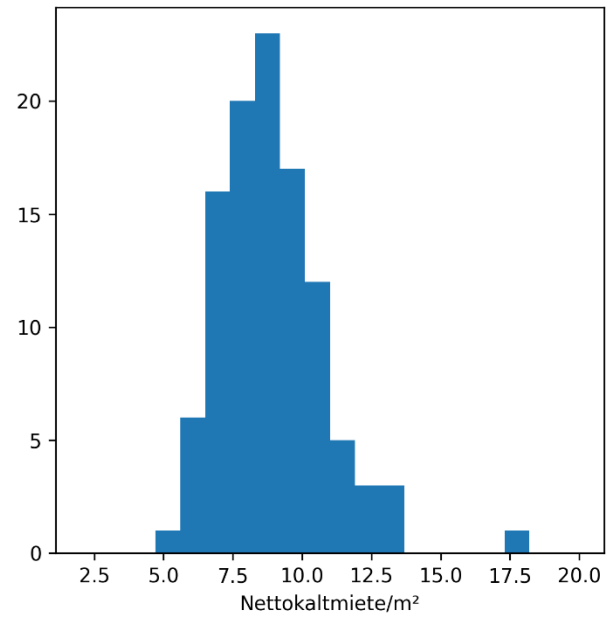
1978-1994, über 90 m²



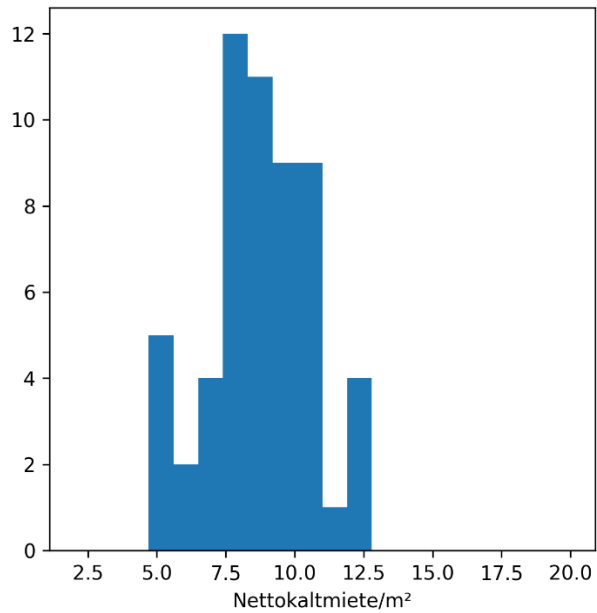
1995-2009, bis 60 m²



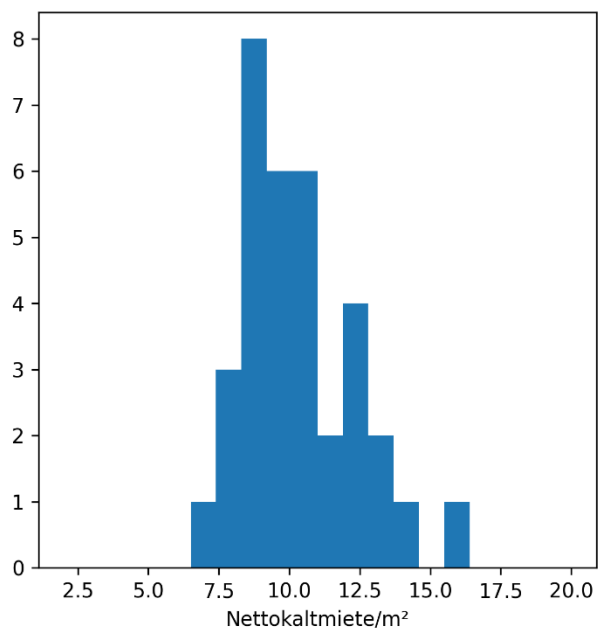
1995-2009, über 60 bis 90 m²



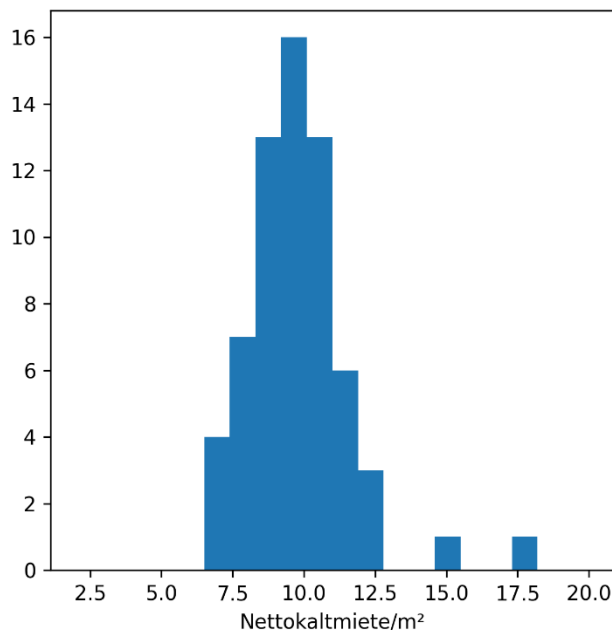
1995-2009, über 90 m²



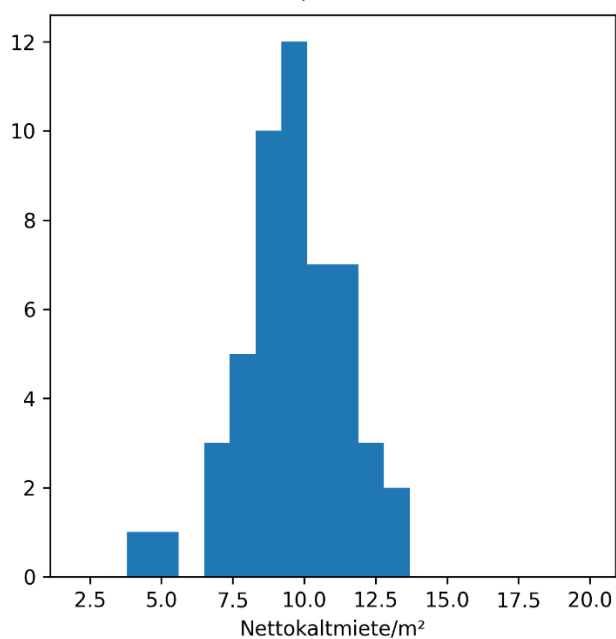
2010-2019, bis 60 m²



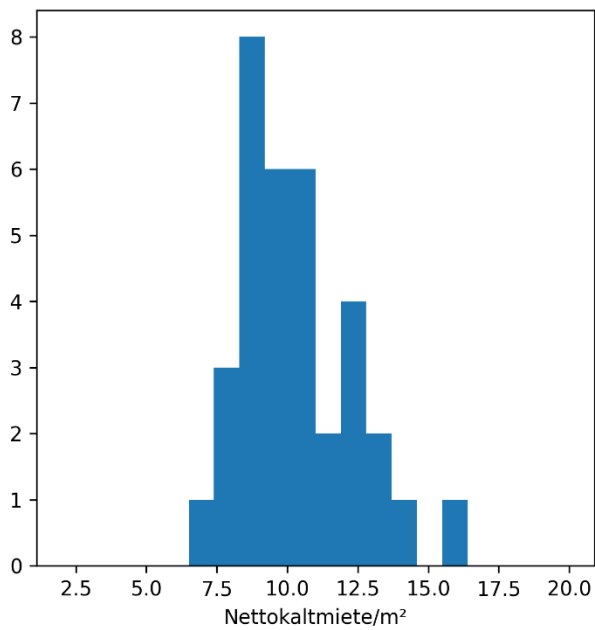
2010-2019, über 60 bis 90 m²



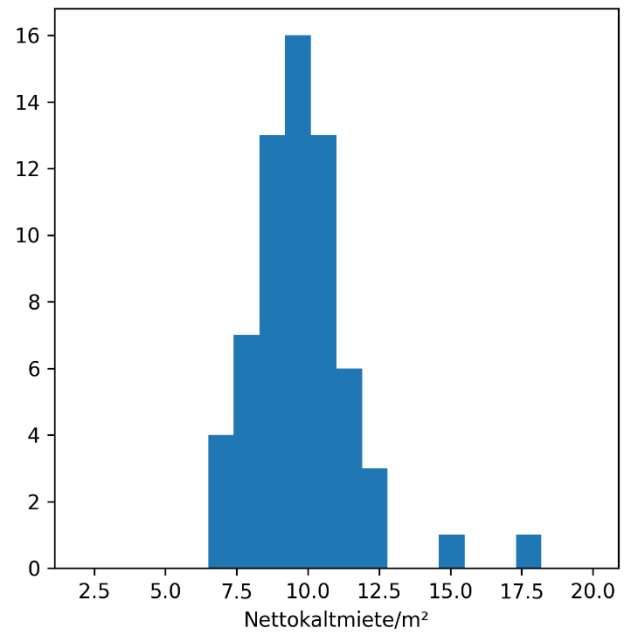
2010-2019, über 90 m²



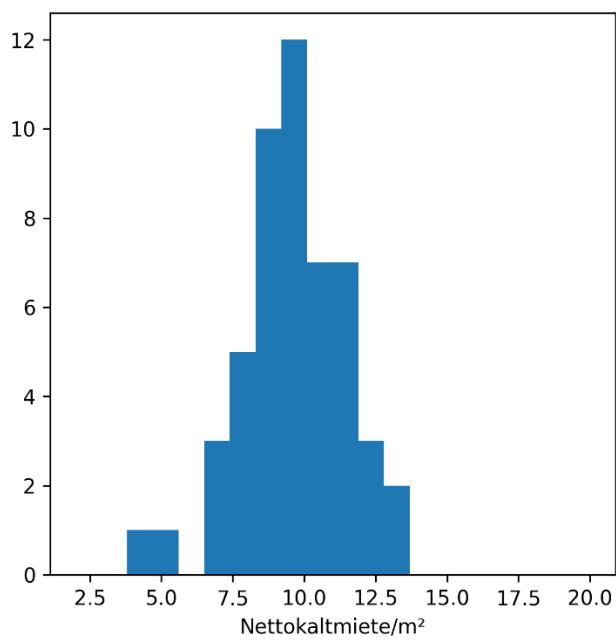
2020-2024, bis 60 m²



2020-2024, über 60 bis 90 m²

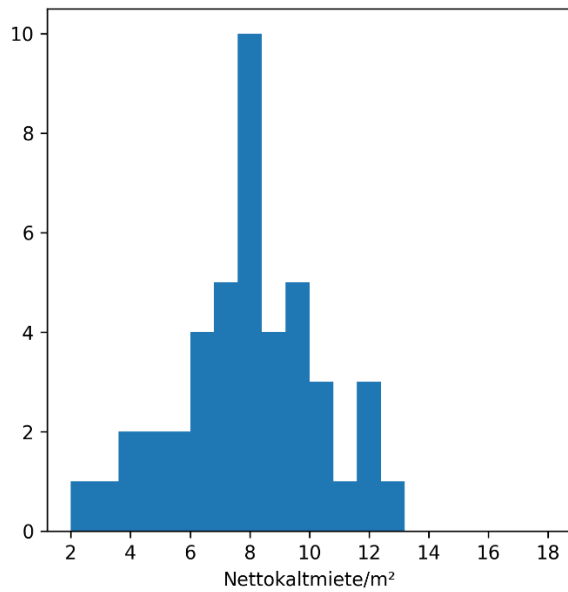


2020-2024, über 90 m²

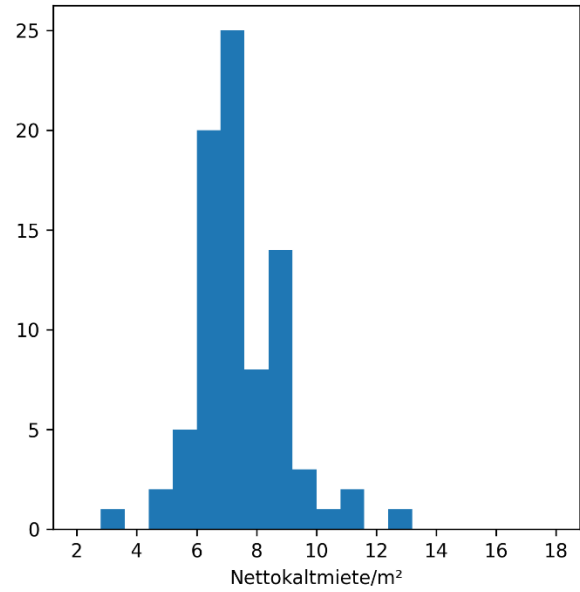


Pfronten

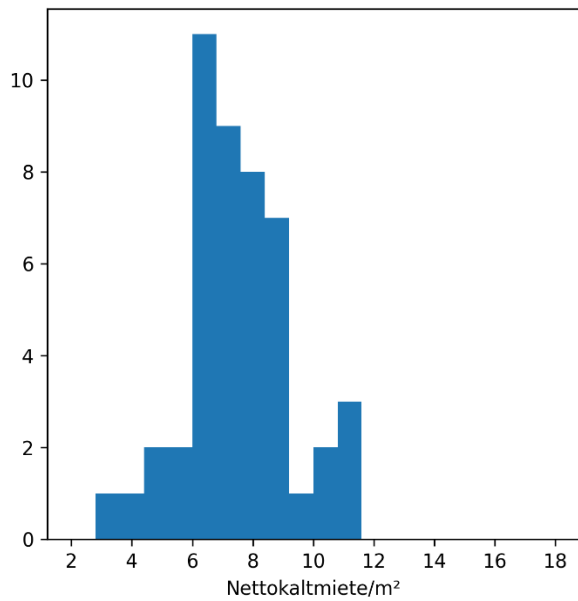
Bis 1977, bis 60 m²



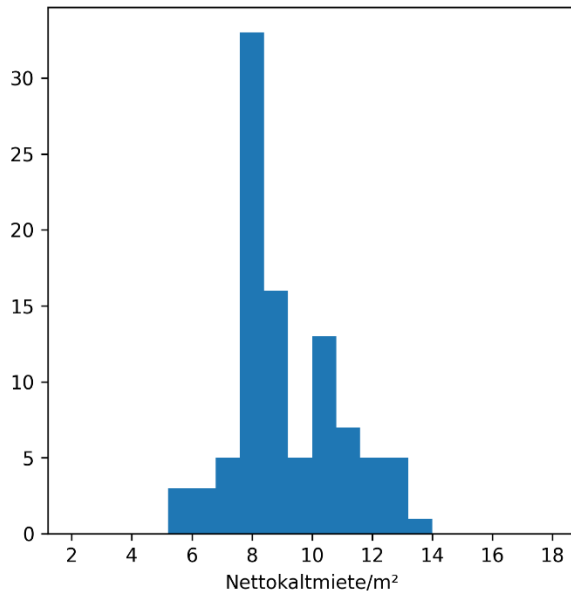
Bis 1977, über 60 bis 90 m²



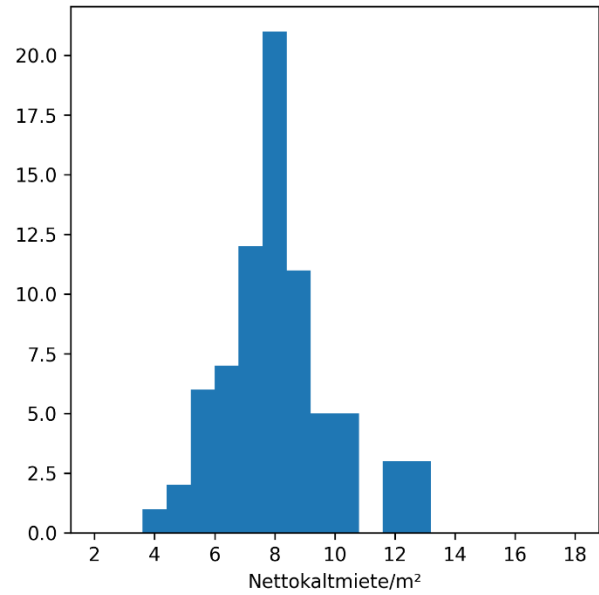
Bis 1977, über 90 m²



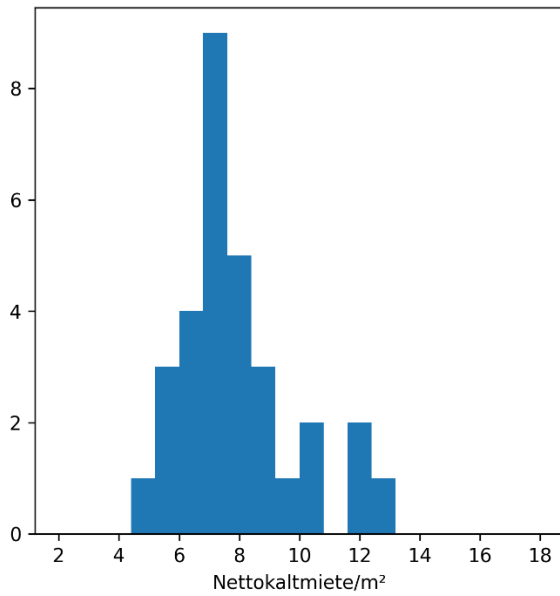
1978-1994, bis 60 m²

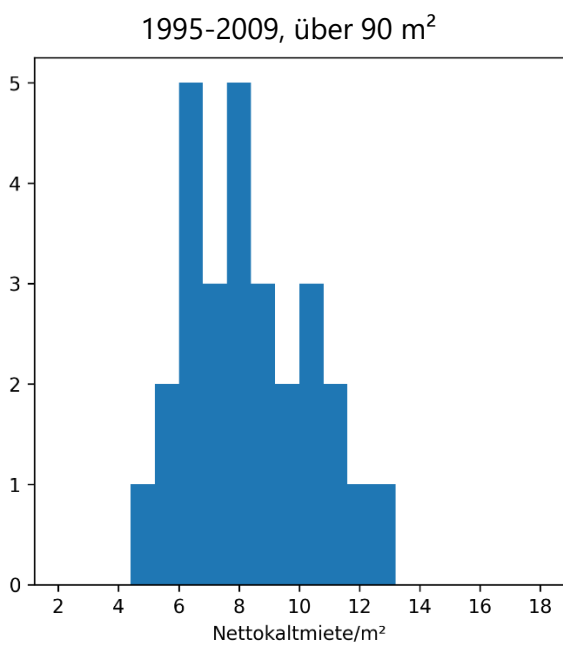
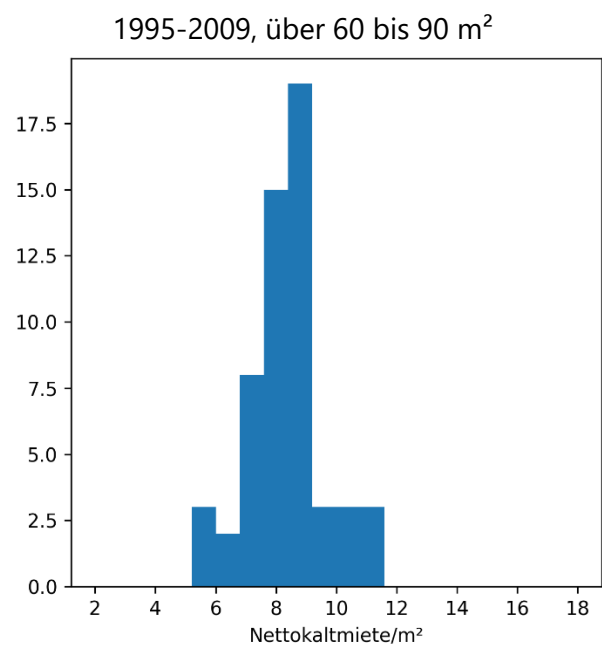
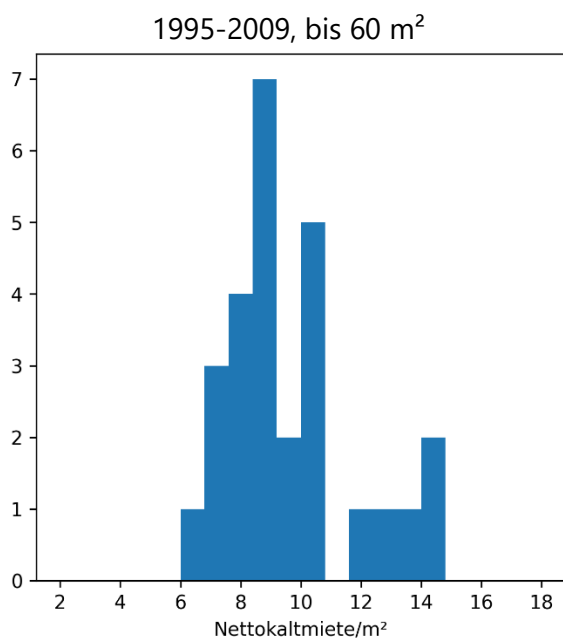


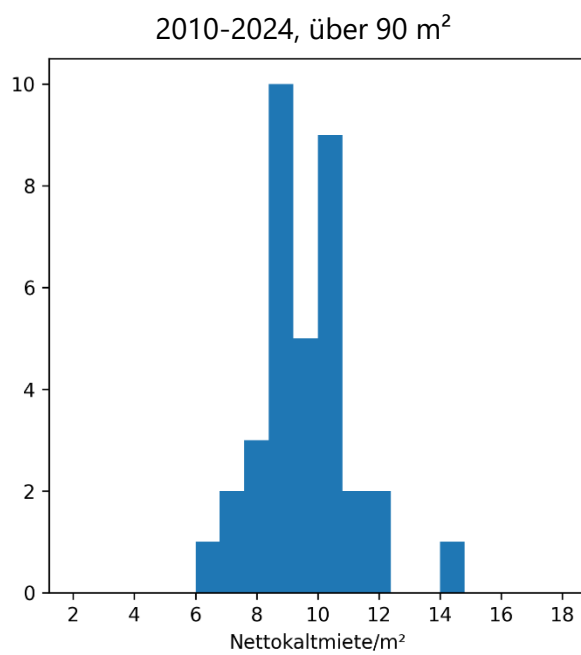
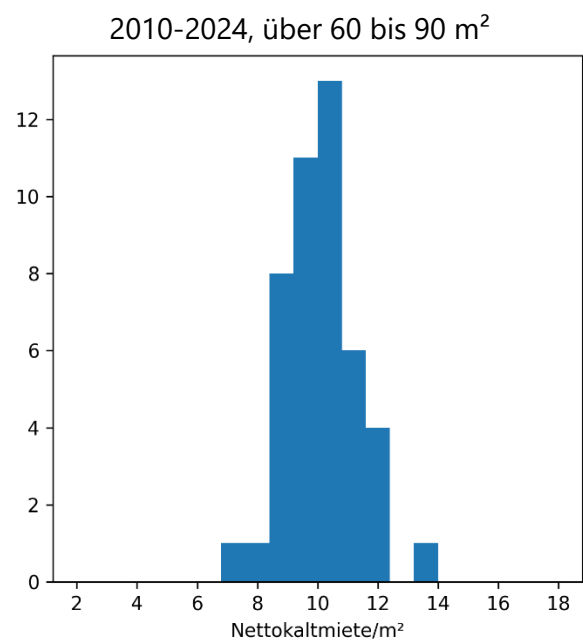
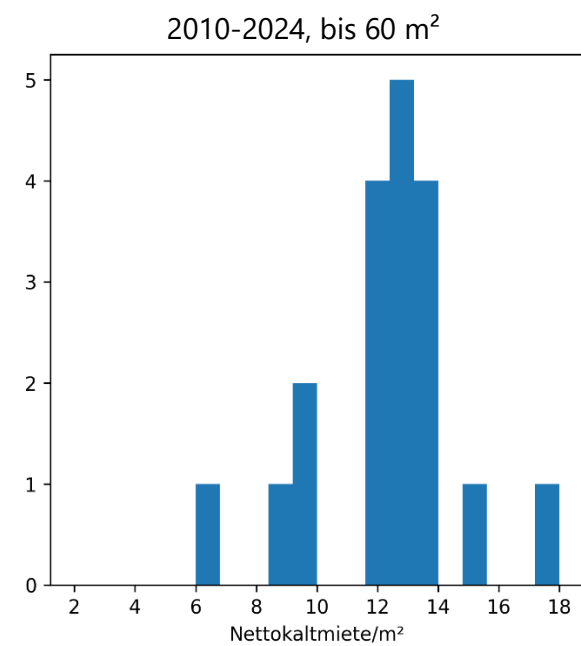
1978-1994, über 60 bis 90 m²



1978-1994, über 90 m²







**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20084 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de