

# Die Mietspiegel 2018 für 20 Kommunen des Bodenseekreises

Bermatingen  
Deggenhausertal  
Eriskirch  
Frickingen  
Friedrichshafen  
Hagnau  
Immenstaad  
Kressbronn  
Langenargen  
Markdorf  
Meckenbeuren  
Meersburg  
Neukirch  
Oberteuringen  
Owingen  
Salem  
Stetten  
Tettngang  
Überlingen  
Uhdlingen-Mühlhofen

---

## Dokumentation der Mietspiegelfortschreibung



EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Waltenhofen 2  
93161 Sinzing

# **Der Mietspiegel 2018 für 20 Kommunen des Bodenseekreises**

## **Dokumentation der Mietspiegelfortschreibung**

Projektleitung:  
Dr. Bernhard Schmidt

Projektbearbeitung:  
Oliver Trinkaus

**25. Mai 2018**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Waltenhofen 2

93161 Sinzing

Tel: 0941/380700

Fax: 0941/380720

e-mail: [verwaltung@ema-institut.de](mailto:verwaltung@ema-institut.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1 ZEITLICHER ÜBERBLICK ZUR MIETSPIEGELERSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN FÜR QUALIFIZIERTE MIETSPIEGEL .....</b>	<b>4</b>
<b>3 ERHEBUNG UND AUSWERTUNG DER DATEN ZUM MIETSPIEGEL 2016 .....</b>	<b>6</b>
3.1 STICHPROBENZIEHUNG UND DATENERHEBUNG .....	6
3.2 RÜCKLAUFSTATISTIK .....	6
3.3 DATENAUSWERTUNG.....	7
<b>4 DIE FORTSCHREIBUNG PER INDEXZAHLEN .....</b>	<b>9</b>
<b>5 WEITERE VERÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM MIETSPIEGEL 2016 .....</b>	<b>11</b>
<b>6 SCHLUSSBEMERKUNGEN .....</b>	<b>12</b>
<b>ANHANG: LITERATURHINWEISE .....</b>	<b>13</b>

## **1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung**

---

Bei den hier vorliegenden Mietspiegeln 2018 der 20 Kommunen des Bodenseekreises handelt es sich jeweils um eine Fortschreibung der im Jahr 2016 neu erstellten qualifizierten Mietspiegel. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesem Mietspiegel 2016, dessen Erstellung in „Die Mietspiegelerstellung 2016 für 20 Kommunen des Bodenseekreises – Dokumentation zur Mietspiegelerstellung“ detailliert beschrieben ist.

Nachfolgend nochmals ein kurzer Abriss der Mietspiegelerstellung 2016: Im Herbst 2015 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, die Mietspiegelerstellung für 20 der 23 Kommunen des Bodenseekreises durchzuführen. Die beteiligten Kommunen waren Bermatingen, Deggenhausertal, Eriskirch, Frickingen, Friedrichshafen, Hagnau, Immenstaad, Kressbronn, Langenargen, Markdorf, Meersburg, Meckenbeuren, Neukirch, Oberteuringen, Owingen, Salem, Stetten, Tettngang, Überlingen, Uhldingen-Mühlhofen. Eine Arbeitsgruppe Mietspiegel unterstützte die Durchführung der Mietspiegelerstellung.

Die Befragungsaktion (face-to-face) bei den Haushalten fand von 15. Januar 2016 bis 23. März 2016 statt und wurde von geschulten Interviewern durchgeführt. Im Mai 2016 erfolgte die statistische Auswertung. Im Juni 2016 wurde der Mietspiegelentwurf im Arbeitskreis abschließend diskutiert, im Juli 2016 von den zuständigen Gremien der einzelnen Kommunen als qualifiziert anerkannt und ab August 2016 erhielt der jeweilige finale Mietspiegel die Gültigkeit für einen Zeitraum von zwei Jahren.

Im Februar wurde das EMA-Institut mit der Fortschreibung der Mietspiegel 2016 aller 20 teilnehmenden Kommunen beauftragt. Im Mai 2018 wurden die bestehenden Mietspiegel per Indexzahlen fortgeschrieben. Damit können die Kommunalverwaltungen den erforderlichen Verwaltungsweg beschreiten, so dass die einzelnen Mietspiegelfortschreibungen wie geplant im 2. Jahresabstand am 01. August 2018 in Kraft treten können.

## **2 Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel**

---

Das Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes zum 01.09.2001 hat hinsichtlich Mietspiegel Neuerungen mit sich gebracht. Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln befinden sich seit der Mietrechtsreform im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB) und nicht mehr im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (§ 2 MHG). Gab es bislang nur *den* Mietspiegel, wird nunmehr zwischen *qualifiziertem* und *einfachem* Mietspiegel unterschieden.

Während das bisherige, im MHG definierte Instrument Mietspiegel als so genannter „einfacher Mietspiegel“ mit den gleichen Rechtsfolgen wie bisher erhalten blieb, wurde zusätzlich der Begriff des „qualifizierten Mietspiegels“ eingeführt, an den höhere Anforderungen gestellt, gleichzeitig aber auch weiter reichende Folgen geknüpft wurden. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

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

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3). Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätsmerkmal gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)<sup>1</sup>.

Bei der Erstellung der 20 Mietspiegel des Bodenseekreises wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Neuerstellung des Mietspiegels 2016 nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgte: Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes garantiert wird. Aus diesen wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, mietspiegel-

---

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

relevanten Haushalte berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen zugrunde liegt. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen und die Durchführung mündlicher Interviews vor Ort, welche im Vergleich zur schriftlichen oder telefonischen Befragung besonders verlässliche Befragungsergebnisse liefern, wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist<sup>2</sup>. Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in einem Arbeitsbericht im Detail festgehalten.

Durch eine Anerkennung des Mietspiegels von Seiten der Kommune oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht nach der aktuellen Rechtslage die Möglichkeit, einen neuen Mietspiegel unter den genannten Voraussetzungen den Status „qualifiziert“ zuzuweisen. Um diesen Status längerfristig zu wahren, muss gemäß § 558d Abs. 2 S. 3 BGB der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Die 2-Jahres-Fristsetzung für die Fortschreibung des Mietspiegels gemäß § 558d Abs.2 S.1 wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers eingehalten.

Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung ist wiederum eine Neuerstellung mit Datenerhebung und Datenauswertung erforderlich, um die Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

---

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

### **3 Erhebung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2016**

---

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenerhebung und Datenauswertung zum Mietspiegel 2016 des Bodenseekreises wiedergegeben, da auf diesem Mietspiegel die vorliegende Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird nochmals auf den Arbeitsbericht der Mietspiegelerstellung 2016 verwiesen.

#### **3.1 Stichprobenziehung und Datenerhebung**

---

Die *Grundgesamtheit* für die Stichprobenerhebung im Jahr 2016 bildeten alle mietspiegelrelevanten Wohnungen gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch, die bei der Erstellung des Mietspiegels 2016 berücksichtigt wurden.

Als *Auswahlgrundlage* für die Stichprobenziehung diente eine von nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen möglichst bereinigte Haushaltsdatei im Umfang von ca. 21.500 Haushaltsadressen. Aus dieser Auswahlgrundlage wurde nach einem mathematischen Zufallsverfahren eine Stichprobe gezogen, von denen nach weiterer gründlicher Bereinigung ca. 13.899 verblieben.

Die *eigentliche Datenerhebung* wurde per mündlichem Interview durch speziell geschulte Erhebungsbeauftragte bei Miethaushalten durchgeführt. Per Kontaktfragebogen wurden weitere nicht mietspiegelrelevante Haushalte ausselektiert, die mietspiegelrelevanten Haushalte wurden per standardisiertem Hauptfragebogen um Angaben zu Mietpreis und Wohnwertkriterien gebeten.

#### **3.2 Rücklaufstatistik**

---

Der *Rücklauf* der Befragung belief sich auf 3.003 auswertbare mietspiegelrelevante Datensätze. Davon wurden 2.742 direkt bei den Miethaushalten abgefragt, 261 Datensätze lieferten die örtlichen Wohnungsunternehmen in Friedrichshafen. Alle Datensätze wurden auf elektronische Datenträger übertragen und in einem aufwendigen Kontrollverfahren plausibilisiert und auf fehlerhafte Angaben überprüft.

Nachfolgend ist die Rücklaufstatistik der Datenerhebung bei den Mietern 2016 tabellarisch zusammengefasst.

Tabelle 1: Rücklaufstatistik

beteiligte Städte / Gemeinden	endgültiger Stichprobenumfang	angelaufene Haushalte	erzielte komplette Fragebögen	nicht mietspiegelrelevante Haushalte	nicht zustandegewordene Kontakte
Bermatingen	121	120	37	66	17
Deggenhausertal	127	57	40	12	5
Eriskirch	200	200	60	66	74
Frickingen	101	101	32	22	47
Friedrichshafen	2.199	1.850	893	419	538
Hagnau	120	59	41	15	3
Immenstaad	321	143	95	21	27
Kressbronn	400	240	100	92	48
Langenargen	410	408	97	95	216
Markdorf	612	612	144	114	354
Meckenbeuren	500	474	87	167	220
Meersburg	360	222	98	26	98
Neukirch	129	32	24	8	0
Oberteuringen	170	169	58	53	58
Owingen	160	39	39	0	0
Salem	392	368	102	86	180
Stetten	93	57	21	21	15
Tettngang	750	686	120	210	356
Überlingen	2.806	2.806	489		
Uhldingen-Mühlhofen	336	335	165	60	110
Summe:	<b>10.307</b>	<b>8.978</b>	<b>2.742</b>	<b>1.553</b>	<b>2.366</b>

Nach der Kontrolle und Plausibilitätsüberprüfung verblieben von den ursprünglich 3.003 ausgefüllten Datensätzen für die endgültige statistische Analyse noch 2.923 mietspiegelrelevante Datensätze.

### 3.3 Datenauswertung

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird per Gesetz definiert als übliches Entgelt, das in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind. Diese im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) genannten, den Mietpreis bildenden Faktoren werden in der Realität durch eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen charakterisiert. Je mehr Merk-

male bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden können, desto genauer kann der komplexe Wohnungsmarkt einer Stadt und seine Struktur abgebildet werden.

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

Dem Mietspiegel 2016 liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht<sup>3</sup>. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und die zusätzliche Spezifizierung von Wohnraum über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale.

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

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

Die einzelnen Arbeitsschritte und deren Resultate sind in der Dokumentation zur Mietspiegelerstellung 2016 ausführlich dargestellt.

---

<sup>3</sup> Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., *Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg*, in: *Wohnungswirtschaft & Mietrecht* 1/2/93, S. 16 - 21,

## 4 Die Fortschreibung per Indexzahlen

---

Die 20 Kommunen des Bodenseekreises haben beschlossen, den Mietspiegel per Indexzahlen und nicht per Stichprobe fortzuschreiben. Damit wurde dasjenige der beiden möglichen Verfahren gewählt, das zum einen kostengünstiger ist, zum anderen aber auch als weniger präzise gilt: Eine Indexfortschreibung erfolgt mit überregionalen Durchschnittswerten, die die lokale Entwicklung nur näherungsweise wiedergeben können. Eine Fortschreibung unter Zugrundelegung einer neuen Datenstichprobe, die zweite per Gesetz legitimierte Möglichkeit, ist zwar vom Ergebnis her genau und nimmt auf kommunale Veränderungen beim Mietpreisgefüge Rücksicht, ist aber aufgrund des zusätzlichen Erhebungs- und Auswertungsaufwandes auch wesentlich kostenintensiver.

Das zugrundeliegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die sogenannte Basistabelle (Tabelle 1 des Mietspiegels) an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden muss. Man geht davon aus, dass die bei der umfassenden Erhebung im Jahr 2016 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 des Mietspiegels) über einen längeren Zeitraum keine wesentlichen Veränderungen aufzeigen. Die Anpassung des Mietspiegels an veränderte Marktbedingungen erfolgt über eine Veränderung der Werte in Tabelle 1, welche das allgemeine Mietpreisniveau in der Stadt zum Ausdruck bringt. Tabelle 1 enthält die Wohnwertmerkmale „Wohnfläche“ und „Baujahr“, die beide den Haupteinfluss auf den Mietpreis ausüben.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgegebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet. Dieser Index ist von sehr überregionaler Bedeutung und beinhaltet nicht nur Preise aus dem Wohnungssektor, sondern auch aus anderen Bereichen wie Lebensmittel und Energie. Auf regionale oder gar kommunale Besonderheiten bei der Mietpreisentwicklung einer einzelnen Kommune wird mit diesem gesetzlich vorgeschriebenen Index keine Rücksicht genommen.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Februar 2016 bis März 2018 verwendet. Der Monat Februar wurde deshalb ausgewählt, weil in diesem Monat die Erhebung zum Mietspiegel 2016 stattfand. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuellste Verbraucherpreisindex (März 2018, Wert: 110,7<sup>4</sup>) herangezogen und zu dem Indexstand von Februar 2016 (Wert: 106,5) in Bezug gesetzt. Damit bleiben der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung sowie die 2-Jahres-Frist bewahrt. Der auf das Basisjahr 2010 = 100 normierte Verbraucherpreisindex

---

<sup>4</sup> Quelle: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/pre110.html>

dex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 3,944 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

## **5 Weitere Veränderungen gegenüber dem Mietspiegel 2016**

---

Die Fortschreibung des Mietspiegels wurde dazu genutzt, einige geringfügige Präzisierungen im Mietspiegelinhalt anzubringen, um die Eindeutigkeit für die Anwender zu fördern. Die wichtigsten Änderungen, abgesehen von wenigen graphischen und textlichen Umgestaltungen, sind:

- Das Vorwort wurde erneuert.
- Der Mietspiegeltext wurde mit den entsprechenden Informationen über die Fortschreibung des Mietspiegels ergänzt.
- Das Anwendungsbeispiel wurde an die Ergebnisse des fortgeschriebenen Mietspiegels angepasst.

Weitere inhaltliche Änderungen wurden am Mietspiegel nicht vorgenommen. Erst bei einer Neuerstellung in zwei Jahren ist wieder eine grundsätzliche Überarbeitung des Fragenkatalogs und der sonstigen Mietspiegelinhalte möglich.

## **6 Schlussbemerkungen**

---

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren des Mietspiegels 2018 des Bodenseekreises auf der Grundlage des Mietspiegels 2016. Letzterer Mietspiegel beruht auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Fortschreibung sollen die statistischen Anforderungen und das Zustandekommen der Ergebnisse dargelegt werden.

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

## **Anhang: Literaturhinweise**

---

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

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

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