Institut für Empirische Marktanalysen

Die Mietspiegelfortschreibung 2022 sowie Gutachten über die Höhe der ortsüblichen monatlichen Nettokaltmiete zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer für Missen-Wilhams, Oberstdorf, Oy-Mittelberg, Rettenberg, Weitnau und Wertach

Dokumentation der Mietspiegelfortschreibung- und Gutachtenerstellung

Freitag, 16. September 2022

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

Dr. Bernhard Schmidt
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung

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

Oliver Trinkaus (M.Sc.)
Mathematiker, Projektleiter

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

Lisa Voss (M.A.)
Redaktionelle Bearbeitung

1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung 4

2 Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel 5

2.1 Zweitwohnungssteuer 6

2.2 Unterschiedliche Berechnungsgrundlagen für qualifizierte Mietspiegel und Zweitwohnungssteuer 6

3 Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2020 7

3.1 Stichprobenziehung 7

3.2 Datenerhebung 7

3.3 Datenauswertung 9

4 Die Fortschreibung 2022 per Indexzahlen 10

4.1 Das durchschnittliche Mietniveau der beteiligten Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel 11

5 Schlussbemerkung 14

6 Literatur 15

7 Anhang - Listen für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer 16

1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung

Bei den Mietspiegeln 2022 für Missen-Wilhams, Oberstdorf, Oy-Mittelberg, Rettenberg, Weitnau und Wertach handelt es sich um eine Fortschreibung der für die Kommunen im Jahr 2020 erstellten und ab 1. September 2020 veröffentlichten Mietspiegel. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesen Mietspiegeln 2020, deren Erstellung in „Der qualifizierte Mietspiegel 2020 sowie Gutachten über die Höhe der ortsüblichen monatlichen Nettokaltmiete zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer für Missen-Wilhams, Oberstdorf, Oy-Mittelberg, Rettenberg, Weitnau und Wertach – Dokumentation der Mietspiegel- und Gutachtenerstellung“ detailliert beschrieben ist.

Nachfolgend ein kurzer Abriss der Mietspiegelerstellung der am 1. September 2020 in Kraft getretenen Mietspiegel: Am 20. Januar 2020 tagten die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Kommunalverwaltungen der beteiligten Kommunen und des EMA-Instituts. Es wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Gutachten- bzw. Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie eines ersten, richtungsweisenden Fragebogenentwurfs für die Datenerhebung. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt.

Die schriftliche Befragungsaktion wurde im Zeitraum Februar bis April 2020 bei privaten Mietern und Vermietern durchgeführt. Gleichzeitig fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt und war ebenfalls im April abgeschlossen. Es erfolgten Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten der Antwortdatensätze, welche digitalisiert wurden, sowie derer, welche über die Onlinebefragung abgegeben wurden. Nach der Auswertungsphase wurden am 29. Juni 2020 die Ergebnisse dem Arbeitskreis Mietspiegel vorgestellt. Die eingearbeiteten Ergänzungen und Änderungswünsche wurden am 15. Juli 2020 an die beteiligten Kommunen übergeben.

Die einzelnen Gutachten bzw. Mietspiegel wurden im letzten Quartal für die einzelnen Kommunen innerhalb der jeweiligen Gemeinderäte verabschiedet bzw. als qualifizierte Mietspiegel anerkannt.

Die Mietspiegel der Kooperationspartner besitzen ab dem Zeitpunkt ihrer Anerkennung in den Gemeinderäten ihre Gültigkeit für den Zeitraum von zwei Jahren.

Im Januar 2022 wurde das EMA-Institut beauftragt, die bestehenden Mietspiegel für die beteiligten Kommunen per Indexzahlen fortzuschreiben. Im Juni 2022 konnte den Kommunalverwaltungen ein Entwurf der fortgeschriebenen Mietspiegel übermittelt werden.

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

2 Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel

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

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

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

Bei der Erstellung der Mietspiegel für die beteiligten Kommunen wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Neuerstellung der Mietspiegel 2020 nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgte: Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes garantiert wird. Aus diesen wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, mietspiegelrelevanten Haushalte berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen zugrunde liegt. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist[2]. Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in einem Arbeitsbericht im Detail festgehalten.

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

[1] Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 372
[2] Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 422

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

2.1 Zweitwohnungssteuer

Die Zweitwohnungssteuer ist als örtliche Aufwandsteuer eine reine Kommunalsteuer. Sie wird von der Gemeinde erhoben. Besteuert wird das Innehaben einer Wohnung (Zweitwohnung) neben einer Hauptwohnung. Häufig wird die Zweitwohnung mit der Nebenwohnung nach dem Melderecht gleichgesetzt.

Kompetenzrechtliche Grundlage ist Art. 105 Abs. 2a Grundgesetz, wonach die Länder „örtliche Verbrauch- und Aufwandsteuern“ erheben können. Diese Gesetzgebungskompetenz haben fast alle Länder den Gemeinden übertragen (etwa in Baden-Württemberg nach § 9 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz), die ggf. eine Zweitwohnungssteuersatzung erlassen (in den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg bestehen Landesgesetze).

In der Regel ist die Jahreskaltmiete die Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer. In einzelnen Gemeinden wird auch die Jahresrohmiete (Kaltmiete mit bestimmten kalten Betriebskosten) bzw. Wohnfläche herangezogen.

2.2 Unterschiedliche Berechnungsgrundlagen für qualifizierte Mietspiegel und Zweitwohnungssteuer

Der für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer zugrunde gelegte Begriff der Jahreskaltmiete (Jahresnettokaltmiete) basiert auf der monatlichen Nettomiete (Nettokaltmiete). Wie auch für die oben genannte ortsübliche Vergleichsmiete, welche in qualifizierten Mietspiegeln ausgewiesen wird, wird auch für die Ermittlung der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete und der Hochrechnung auf die Jahreskaltmiete der Begriff der „Ortsüblichkeit“ zugrunde gelegt. Lediglich der „*in den letzten sechs Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind*“ wurde für die Ermittlung der Durchschnittswerte außer Acht gelassen. Dies wurde im Arbeitskreis einheitlich so festgelegt. Dies bedeutet, dass in der Grundgesamtheit für die Ermittlung der Jahresnettokaltmiete zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer alle repräsentativ statistisch erhobenen Mietverhältnisse herangezogen werden, also auch die, welche vor mehr als sechs Jahren vereinbart wurden. Dies hat in der Regel zur Folge, dass das Mietpreisniveau der Grundgesamtheit dann insgesamt etwas niedriger ausfällt, da ältere Mietverhältnisse vom Mietpreis meist niedriger sind als innerhalb von nur sechs Jahren verhandelte neue Mietverhältnisse. Vereinfacht ausgedrückt, stehen für die Berechnungen der beiden Mietbegriffe unterschiedliche Mengen an Datenmaterial zur Verfügung.

Ansonsten besteht zwischen der Methodik bei der „*Mietspiegelerstellung*“ und der Methodik zur Erstellung des „*Gutachtens über die Höhe der ortsüblichen monatlichen Nettokaltmiete zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer*“ kein Unterschied. Es wird daher nur an den Stellen, wo sich die Berechnungsergebnisse aufgrund der Verwendung von unterschiedlichem Datenmaterial unterscheiden, ein entsprechender Hinweis gegeben.

3 Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2020

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenaufbereitung und Datenauswertung zu den Mietspiegeln 2020 für Missen-Wilhams, Oberstdorf, Oy-Mittelberg, Rettenberg, Weitnau und Wertach wiedergegeben, da auf diesen Mietspiegeln die vorliegende Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird nochmals auf den Arbeitsbericht der Mietspiegelerstellung 2020 verwiesen.

3.1 Stichprobenziehung

Trotz der genauen Abgrenzung der Grundgesamtheit stellt sich in der Praxis das Problem, eine geeignete Auswahlgrundlage für die Stichprobe zu erhalten, die eine statistisch einwandfreie Stichprobenziehung erlaubt.

Jede der beteiligten Kommunen stellte eine Adressliste aller volljährigen Einwohner über das Einwohnermelderegister für die Stichprobenziehung bereit. Anschließend wurden die Adressen soweit möglich so reduziert, dass pro Haushalt nur mehr eine Person in der Auswahlgrundlage vorhanden war. Weiterhin wurden - soweit möglich - Personen, welche in ihrem Eigentum (Erstwohnsitz) wohnen, aus der Grundgesamtheit entfernt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten. Jeder verbliebenen Adresse in der Auswahlgrundlage wurde mittels eines mathematischen Zufallsverfahrens eine Zahl zugeteilt. Anschließend wurde die erforderliche Anzahl der Haushalte per Zufallsstichprobe gezogen.

Der Bruttostichprobenumfang innerhalb der Kommunen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Kommunen

Kommune	Bruttostichprobe
Missen-Wilhams	1.000
Oberstdorf	3.000
Oy-Mittelberg	2.000
Rettenberg	2.000
Weitnau	2.000
Wertach	2.000
Summe	**12.000**

3.2 Datenerhebung

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren vorwiegend Mieterhaushalte. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Informationsbrief und einem darin enthaltenen Fragebogen von den jeweiligen Kommunen angeschrieben.

Der endgültige Stichprobenumfang lag insgesamt bei 12.000 Adressen. Alle weiteren nicht mietspiegelrelevanten Haushalte, die noch in dieser Stichprobe enthalten waren, konnten erst mittels Filterfragen ermittelt und dann aus der weiteren Mietspiegelbefragung ausgeschlossen werden.

Die eigentliche Datenerhebung erfolgte bei den genannten 12.000 Miethaushalten mittels schriftlicher Befragung.

Die Gesamtanzahl der Antworten lag bei ca. 2.000 Datensätze, welche sowohl per Post als auch über das Onlineportal aufgenommen wurden. Diese Antworten wurden um fehlerhafte, sowie um die unter 3.1 erwähnten, nicht mietspiegelrelevanten Datensätze, bereinigt. Die jeweilige Anzahl an Häufigkeiten hinsichtlich ihrer Verwendbarkeit und Aufteilung innerhalb der Kommunen sind in den nachfolgenden Tabellen abgebildet.

Tabelle 2: Verteilung der Antworten auf die teilnehmenden Kommunen

Ort			
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Missen-Wilhams	44	4,6	4,6
Oberstdorf	320	33,5	38,1
Oy-Mittelberg	186	19,5	57,6
Rettenberg	130	13,6	71,2
Weitnau	154	16,1	87,3
Wertach	121	12,7	100,0
Gesamtsumme	955	100,0	

Tabelle 3: Verteilung der Antworten mit verwertbaren Angaben zur Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete auf die teilnehmenden Kommunen

Ort			
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Missen-Wilhams	35	4,5	4,5
Oberstdorf	258	33,2	37,8
Oy-Mittelberg	156	20,1	57,9
Rettenberg	109	14,0	71,9
Weitnau	120	15,5	87,4
Wertach	98	12,6	100,0
Gesamtsumme	776	100,0	

Tabelle 4: Verteilung der Antworten mit verwertbaren Angaben zur Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (mietspiegel-relevant) auf die teilnehmenden Kommunen

Ort			
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Missen-Wilhams	27	4,2	4,2
Oberstdorf	207	32,0	36,2
Oy-Mittelberg	131	20,2	56,4
Rettenberg	92	14,2	70,6
Weitnau	104	16,1	86,7
Wertach	86	13,3	100,0
Gesamtsumme	647	100,0	

Aufgrund von Häufigkeitsanalysen sowie örtlicher Vergleichbarkeit wurden für die Berechnung der Basisnettomiete (=Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baujahres) die Kommunen Weitnau und Missen-Wilhams sowie Oy-Mittelberg und Wertach zusammengefasst.

Tabelle 5: Verteilung der Antworten mit verwertbaren Angaben zur Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (mietspiegel-relevant) auf die teilnehmenden Kommunen

Orte_zusammengefasst			
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Weitnau und Missen-Wilhams	131	20,2	20,2
Oy-Mittelberg und Wertach	217	33,5	53,8
Rettenberg	92	14,2	68,0
Oberstdorf	207	32,0	100,0
Gesamtsumme	647	100,0	

3.3 Datenauswertung

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

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

Den Mietspiegel 2020 liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht[3]. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und die zusätzliche Spezifizierung von Wohnraum über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale.

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

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

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

4 Die Fortschreibung 2022 per Indexzahlen

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

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

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

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

Als Referenzzeitraum für die *Mietspiegelfortschreibung* wurde der Zeitraum von März 2020 bis März 2022 verwendet. Der Monat März wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex herangezogen (März 2020, Wert: 105,7 und März 2022, Wert: 115,3). Damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 9,082 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

Als Referenzzeitraum für die *Zweitwohnungssteuer* wurde der Zeitraum von Januar 2020 bis Januar 2022 verwendet. Aufgrund der Steuerfestsetzung bzw. -bescheidung zum Januar 2020 wurde hier von März (Datenerhebung) auf Januar zurückgerechnet. Um dieser Vorgehensweise strukturtreu zu bleiben, wurde der bei der Erstellung der Fortschreibung zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex herangezogen (Januar 2020, Wert: 105,2 und Januar 2022, Wert: 111,5). Damit bleibt der Aktualitätsbezug und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 5,989 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Liste für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer zugrunde gelegt. Die angepassten Listen der beteiligten Kommunen sind dem Anhang beigefügt.

4.1 Das durchschnittliche Mietniveau der beteiligten Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel

Für die Kommunen Missen-Wilhams, Oberstdorf, Oy-Mittelberg, Rettenberg, Weitnau und Wertach ergeben sich anhand der beschriebenen Vorgehensweise folgende Mietniveaus, die sich auch in den Basismiettabellen der jeweiligen Mietspiegel wiederfinden:

Tabelle 6: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche für Missen-Wilhams

	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2022
Wohnfläche in m²	**Euro/m²**								
35 - < 40	6,73	6,83	7,05	7,20	7,30	7,40	7,49	7,56	7,57
40 - < 50	6,34	6,44	6,64	6,78	6,87	6,97	7,07	7,12	7,14
50 - < 60	6,01	6,11	6,29	6,44	6,52	6,61	6,70	6,75	6,77
60 - < 70	5,81	5,90	6,09	6,22	6,29	6,39	6,47	6,52	6,54
70 - < 80	5,68	5,77	5,96	6,09	6,16	6,25	6,34	6,39	6,40
80 - < 90	5,62	5,71	5,88	6,01	6,09	6,17	6,26	6,32	6,33
90 - < 100	5,59	5,67	5,86	5,98	6,06	6,14	6,23	6,28	6,29
100 - < 110	5,60	5,68	5,86	5,99	6,06	6,15	6,23	6,28	6,29
110 - < 120	5,62	5,71	5,89	6,02	6,10	6,18	6,26	6,32	6,33
120 - 130	5,67	5,76	5,94	6,08	6,15	6,24	6,32	6,37	6,39

Tabelle 7: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche für Oberstdorf

	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2022
Wohnfläche in m²	**Euro/m²**								
35 - < 40	8,26	8,39	8,65	8,85	8,96	9,09	9,21	9,28	9,30
40 - < 50	7,79	7,91	8,16	8,33	8,44	8,56	8,67	8,75	8,77
50 - < 60	7,50	7,61	7,85	8,03	8,13	8,25	8,36	8,42	8,44
60 - < 70	7,42	7,53	7,77	7,94	8,04	8,16	8,27	8,33	8,36
70 - < 80	7,44	7,56	7,79	7,96	8,07	8,18	8,29	8,37	8,38
80 - < 90	7,53	7,64	7,88	8,05	8,16	8,27	8,38	8,45	8,46
90 - < 100	7,62	7,74	7,98	8,16	8,27	8,39	8,50	8,56	8,58
100 - < 110	7,73	7,85	8,09	8,28	8,39	8,50	8,62	8,68	8,70
110 - < 120	7,83	7,95	8,20	8,38	8,49	8,61	8,73	8,80	8,81
120 - 130	7,92	8,04	8,29	8,48	8,58	8,70	8,81	8,89	8,91

Tabelle 8: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche für Oy-Mittelberg

	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2022
Wohnfläche in m²	**Euro/m²**								
35 - < 40	7,47	7,59	7,83	8,01	8,10	8,22	8,32	8,40	8,42
40 - < 50	7,21	7,32	7,55	7,72	7,82	7,93	8,04	8,10	8,13
50 - < 60	6,84	6,95	7,17	7,32	7,42	7,53	7,62	7,69	7,70
60 - < 70	6,50	6,61	6,82	6,96	7,06	7,16	7,24	7,31	7,33
70 - < 80	6,24	6,34	6,53	6,68	6,76	6,86	6,95	7,01	7,02
80 - < 90	6,06	6,15	6,35	6,49	6,58	6,66	6,75	6,82	6,83
90 - < 100	5,99	6,08	6,27	6,40	6,49	6,58	6,66	6,73	6,74
100 - < 110	6,01	6,11	6,29	6,44	6,52	6,61	6,70	6,75	6,77
110 - < 120	6,15	6,25	6,44	6,59	6,66	6,76	6,85	6,92	6,93
120 - 130	6,40	6,50	6,70	6,85	6,94	7,04	7,13	7,19	7,21

Tabelle 9: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche für Rettenberg

	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2022
Wohnfläche in m²	**Euro/m²**								
35 - < 40	7,77	7,89	8,13	8,31	8,42	8,54	8,65	8,73	8,74
40 - < 50	7,41	7,53	7,76	7,93	8,03	8,15	8,26	8,32	8,34
50 - < 60	7,10	7,21	7,43	7,59	7,69	7,80	7,91	7,97	8,00
60 - < 70	6,89	7,00	7,22	7,38	7,48	7,58	7,68	7,74	7,77
70 - < 80	6,77	6,87	7,09	7,25	7,34	7,45	7,55	7,61	7,62
80 - < 90	6,70	6,81	7,01	7,18	7,26	7,36	7,46	7,53	7,55
90 - < 100	6,68	6,77	6,98	7,14	7,23	7,33	7,43	7,49	7,52
100 - < 110	6,68	6,77	6,99	7,14	7,24	7,34	7,44	7,50	7,52
110 - < 120	6,71	6,82	7,02	7,18	7,28	7,37	7,47	7,54	7,56
120 - 130	6,77	6,87	7,09	7,24	7,34	7,44	7,54	7,60	7,62

Tabelle 10: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche für Weitnau

	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2022
Wohnfläche in m²	**Euro/m²**								
35 - < 40	6,73	6,83	7,05	7,20	7,30	7,40	7,49	7,56	7,57
40 - < 50	6,34	6,44	6,64	6,78	6,87	6,97	7,07	7,12	7,14
50 - < 60	6,01	6,11	6,29	6,44	6,52	6,61	6,70	6,75	6,77
60 - < 70	5,81	5,90	6,09	6,22	6,29	6,39	6,47	6,52	6,54
70 - < 80	5,68	5,77	5,96	6,09	6,16	6,25	6,34	6,39	6,40
80 - < 90	5,62	5,71	5,88	6,01	6,09	6,17	6,26	6,32	6,33
90 - < 100	5,59	5,67	5,86	5,98	6,06	6,14	6,23	6,28	6,29
100 - < 110	5,60	5,68	5,86	5,99	6,06	6,15	6,23	6,28	6,29
110 - < 120	5,62	5,71	5,89	6,02	6,10	6,18	6,26	6,32	6,33
120 - 130	5,67	5,76	5,94	6,08	6,15	6,24	6,32	6,37	6,39

Tabelle 11: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche für Wertach

	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2022
Wohnfläche in m²	**Euro/m²**								
35 - < 40	7,47	7,59	7,83	8,01	8,10	8,22	8,32	8,40	8,42
40 - < 50	7,21	7,32	7,55	7,72	7,82	7,93	8,04	8,10	8,13
50 - < 60	6,84	6,95	7,17	7,32	7,42	7,53	7,62	7,69	7,70
60 - < 70	6,50	6,61	6,82	6,96	7,06	7,16	7,24	7,31	7,33
70 - < 80	6,24	6,34	6,53	6,68	6,76	6,86	6,95	7,01	7,02
80 - < 90	6,06	6,15	6,35	6,49	6,58	6,66	6,75	6,82	6,83
90 - < 100	5,99	6,08	6,27	6,40	6,49	6,58	6,66	6,73	6,74
100 - < 110	6,01	6,11	6,29	6,44	6,52	6,61	6,70	6,75	6,77
110 - < 120	6,15	6,25	6,44	6,59	6,66	6,76	6,85	6,92	6,93
120 - 130	6,40	6,50	6,70	6,85	6,94	7,04	7,13	7,19	7,21

5 Schlussbemerkung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren der Berechnungen zur durchschnittlichen Nettokaltmiete als Berechnungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer sowie für die Mietspiegel 2022 der Kommunen Missen-Wilhams, Oberstdorf, Oy-Mittelberg, Rettenberg, Weitnau und Wertach auf der Grundlage der Mietspiegel 2020. Letztere Mietspiegel beruhen auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Fortschreibung sollen die statistischen Anforderungen und das Zustandekommen der Ergebnisse dargelegt werden.

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

6 Literatur

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

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

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

Schmidt B., Trinkaus O. (2020), **Der qualifizierte Mietspiegel 2020 sowie Gutachten über die Höhe der ortsüblichen monatlichen Nettokaltmiete zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer für Missen-Wilhams, Oberstdorf, Oy-Mittelberg, Rettenberg, Weitnau und Wertach – Dokumentation der Mietspiegel- und Gutachtenerstellung**

7 Anhang - Listen für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer

Tabelle 12 - Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baualters in Oberstdorf zum 01.01.2022

	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2022
Wohn-fläche in m^2	**Euro/m^2**								
35	8,20	8,33	8,60	8,79	8,90	9,02	9,15	9,22	9,24
36	8,12	8,24	8,50	8,69	8,80	8,92	9,04	9,12	9,14
37	8,03	8,15	8,40	8,60	8,71	8,83	8,95	9,02	9,04
38	7,96	8,08	8,33	8,51	8,63	8,74	8,86	8,93	8,96
39	7,89	8,00	8,26	8,44	8,55	8,67	8,79	8,86	8,88
40	7,82	7,94	8,19	8,37	8,48	8,60	8,71	8,79	8,81
41	7,76	7,89	8,13	8,31	8,42	8,53	8,65	8,72	8,74
42	7,71	7,83	8,08	8,26	8,36	8,48	8,59	8,66	8,68
43	7,66	7,78	8,02	8,20	8,31	8,43	8,53	8,61	8,63
44	7,62	7,74	7,98	8,15	8,26	8,37	8,49	8,56	8,57
45	7,58	7,69	7,94	8,11	8,21	8,33	8,45	8,51	8,53
46	7,55	7,66	7,90	8,08	8,18	8,30	8,40	8,48	8,49
47	7,51	7,63	7,86	8,04	8,14	8,26	8,37	8,44	8,46
48	7,48	7,60	7,83	8,01	8,11	8,22	8,33	8,40	8,43
49	7,45	7,57	7,81	7,98	8,09	8,20	8,31	8,37	8,39
50	7,43	7,55	7,78	7,96	8,06	8,17	8,28	8,35	8,37
51	7,41	7,53	7,76	7,94	8,03	8,15	8,26	8,33	8,34
52	7,40	7,50	7,74	7,92	8,01	8,13	8,24	8,31	8,32
53	7,38	7,49	7,73	7,90	8,00	8,11	8,21	8,29	8,31
54	7,37	7,47	7,71	7,89	7,98	8,10	8,20	8,28	8,29
55	7,36	7,46	7,69	7,86	7,97	8,09	8,19	8,26	8,28
56	7,35	7,45	7,68	7,85	7,96	8,08	8,18	8,25	8,27
57	7,33	7,44	7,67	7,84	7,95	8,07	8,17	8,24	8,26
58	7,32	7,44	7,67	7,84	7,94	8,06	8,16	8,22	8,25
59	7,32	7,43	7,66	7,83	7,94	8,04	8,15	8,22	8,24
60	7,31	7,43	7,66	7,83	7,93	8,04	8,15	8,21	8,24
61	7,31	7,42	7,65	7,82	7,93	8,03	8,14	8,21	8,24
62	7,31	7,42	7,65	7,82	7,93	8,03	8,14	8,21	8,22
63	7,30	7,42	7,65	7,82	7,93	8,03	8,14	8,21	8,22
64	7,30	7,42	7,65	7,82	7,93	8,03	8,14	8,21	8,22
65	7,31	7,42	7,65	7,82	7,93	8,03	8,14	8,21	8,22
66	7,31	7,42	7,65	7,82	7,93	8,03	8,14	8,21	8,24
67	7,31	7,43	7,65	7,83	7,93	8,04	8,15	8,21	8,24
68	7,31	7,43	7,66	7,83	7,93	8,04	8,15	8,21	8,24
69	7,32	7,43	7,66	7,83	7,94	8,04	8,15	8,22	8,25
70	7,32	7,44	7,67	7,84	7,94	8,06	8,16	8,22	8,25
71	7,32	7,44	7,67	7,84	7,95	8,06	8,16	8,24	8,26
72	7,33	7,45	7,68	7,85	7,95	8,07	8,17	8,24	8,26
73	7,33	7,45	7,68	7,85	7,96	8,07	8,17	8,25	8,27
74	7,35	7,46	7,69	7,86	7,96	8,08	8,18	8,26	8,27
75	7,36	7,46	7,69	7,87	7,97	8,09	8,19	8,26	8,28

76	7,36	7,47	7,71	7,87	7,98	8,09	8,20	8,27	8,29
77	7,37	7,48	7,72	7,89	7,99	8,10	8,20	8,28	8,30
78	7,38	7,48	7,73	7,90	7,99	8,11	8,21	8,29	8,30
79	7,38	7,49	7,73	7,90	8,00	8,12	8,22	8,29	8,31
80	7,39	7,50	7,74	7,91	8,01	8,13	8,24	8,30	8,32
81	7,40	7,51	7,75	7,92	8,02	8,13	8,25	8,31	8,33
82	7,41	7,51	7,76	7,93	8,03	8,14	8,25	8,32	8,34
83	7,41	7,53	7,76	7,94	8,03	8,15	8,26	8,33	8,35
84	7,42	7,54	7,77	7,95	8,04	8,16	8,27	8,34	8,35
85	7,43	7,55	7,78	7,95	8,06	8,17	8,28	8,35	8,36
86	7,44	7,56	7,79	7,96	8,07	8,18	8,29	8,36	8,37
87	7,45	7,56	7,80	7,97	8,08	8,19	8,30	8,36	8,38
88	7,45	7,57	7,81	7,98	8,09	8,19	8,31	8,37	8,39
89	7,46	7,58	7,81	7,99	8,10	8,20	8,32	8,38	8,40
90	7,47	7,59	7,82	8,00	8,10	8,21	8,32	8,39	8,42
91	7,48	7,60	7,83	8,00	8,11	8,22	8,33	8,40	8,43
92	7,49	7,60	7,84	8,01	8,12	8,24	8,34	8,42	8,44
93	7,49	7,61	7,85	8,02	8,13	8,25	8,35	8,43	8,44
94	7,50	7,62	7,85	8,03	8,14	8,26	8,36	8,44	8,45
95	7,51	7,63	7,86	8,04	8,14	8,26	8,37	8,44	8,46
96	7,51	7,63	7,87	8,04	8,15	8,27	8,37	8,45	8,47
97	7,53	7,64	7,89	8,06	8,16	8,28	8,38	8,46	8,48
98	7,54	7,65	7,89	8,07	8,17	8,29	8,39	8,47	8,48
99	7,54	7,65	7,90	8,08	8,17	8,29	8,40	8,47	8,49
100	7,55	7,66	7,91	8,08	8,18	8,30	8,40	8,48	8,50
101	7,56	7,67	7,91	8,09	8,19	8,31	8,42	8,49	8,51
102	7,56	7,67	7,92	8,10	8,19	8,31	8,43	8,50	8,51
103	7,57	7,68	7,93	8,10	8,20	8,32	8,43	8,50	8,52
104	7,57	7,68	7,93	8,11	8,21	8,33	8,44	8,51	8,52
105	7,58	7,69	7,94	8,11	8,21	8,33	8,45	8,51	8,53
106	7,59	7,71	7,94	8,12	8,22	8,34	8,45	8,52	8,54
107	7,59	7,71	7,95	8,12	8,22	8,34	8,46	8,52	8,54
108	7,59	7,71	7,95	8,13	8,24	8,35	8,46	8,53	8,55
109	7,60	7,72	7,96	8,13	8,24	8,35	8,47	8,53	8,55
110	7,60	7,72	7,96	8,14	8,25	8,36	8,47	8,54	8,56
111	7,61	7,73	7,96	8,14	8,25	8,36	8,47	8,54	8,56
112	7,61	7,73	7,97	8,14	8,25	8,36	8,48	8,55	8,56
113	7,61	7,73	7,97	8,15	8,26	8,37	8,48	8,55	8,57
114	7,61	7,73	7,97	8,15	8,26	8,37	8,48	8,55	8,57
115	7,62	7,74	7,98	8,15	8,26	8,37	8,49	8,55	8,57
116	7,62	7,74	7,98	8,16	8,26	8,37	8,49	8,56	8,57
117	7,62	7,74	7,98	8,16	8,27	8,38	8,49	8,56	8,59
118	7,62	7,74	7,98	8,16	8,27	8,38	8,49	8,56	8,59
119	7,62	7,74	7,98	8,16	8,27	8,38	8,49	8,56	8,59
120	7,62	7,74	7,98	8,16	8,27	8,38	8,49	8,56	8,59
121	7,62	7,74	7,98	8,16	8,27	8,38	8,49	8,56	8,59
122	7,62	7,74	7,98	8,16	8,27	8,38	8,49	8,56	8,59
123	7,62	7,74	7,98	8,16	8,27	8,38	8,49	8,56	8,59
124	7,62	7,74	7,98	8,16	8,27	8,38	8,49	8,56	8,59
125	7,62	7,74	7,98	8,16	8,27	8,38	8,49	8,56	8,59
126	7,62	7,74	7,98	8,15	8,26	8,37	8,49	8,56	8,57
127	7,62	7,74	7,97	8,15	8,26	8,37	8,49	8,55	8,57
128	7,61	7,73	7,97	8,15	8,26	8,37	8,48	8,55	8,57
129	7,61	7,73	7,97	8,15	8,26	8,36	8,48	8,55	8,56

130	7,61	7,73	7,97	8,14	8,25	8,36	8,48	8,54	8,56

Tabelle 13: Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baualters in Oy-Mittelberg und Wertach zum 01.01.2022

	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2022
Wohn-fläche in m²	**Euro/m²**								
35	7,50	7,62	7,85	8,02	8,13	8,25	8,35	8,43	8,45
36	7,44	7,56	7,79	7,97	8,07	8,18	8,29	8,36	8,38
37	7,39	7,50	7,74	7,91	8,01	8,12	8,22	8,30	8,32
38	7,33	7,44	7,67	7,84	7,95	8,07	8,17	8,24	8,26
39	7,27	7,39	7,62	7,79	7,89	8,00	8,11	8,17	8,19
40	7,22	7,33	7,57	7,73	7,83	7,94	8,04	8,12	8,13
41	7,16	7,28	7,50	7,67	7,77	7,89	7,98	8,06	8,08
42	7,11	7,23	7,45	7,62	7,72	7,82	7,93	7,99	8,01
43	7,06	7,18	7,40	7,56	7,66	7,77	7,87	7,94	7,95
44	7,02	7,12	7,35	7,50	7,60	7,72	7,81	7,87	7,90
45	6,96	7,07	7,29	7,45	7,55	7,65	7,76	7,82	7,84
46	6,91	7,02	7,24	7,40	7,49	7,60	7,71	7,77	7,78
47	6,87	6,97	7,19	7,35	7,44	7,55	7,65	7,72	7,73
48	6,82	6,92	7,14	7,30	7,40	7,49	7,60	7,66	7,67
49	6,77	6,88	7,09	7,25	7,35	7,45	7,55	7,61	7,62
50	6,73	6,83	7,05	7,20	7,29	7,40	7,49	7,56	7,58
51	6,68	6,78	7,00	7,15	7,24	7,35	7,44	7,50	7,53
52	6,63	6,74	6,95	7,10	7,20	7,30	7,40	7,46	7,47
53	6,59	6,70	6,91	7,06	7,15	7,25	7,35	7,41	7,43
54	6,55	6,66	6,86	7,02	7,10	7,21	7,30	7,37	7,38
55	6,51	6,61	6,82	6,97	7,06	7,15	7,25	7,31	7,33
56	6,48	6,57	6,77	6,93	7,02	7,11	7,21	7,27	7,28
57	6,43	6,53	6,73	6,89	6,97	7,07	7,16	7,23	7,24
58	6,39	6,49	6,70	6,85	6,93	7,03	7,12	7,19	7,20
59	6,36	6,45	6,66	6,80	6,89	6,98	7,08	7,14	7,15
60	6,32	6,41	6,61	6,76	6,85	6,95	7,04	7,10	7,11
61	6,29	6,38	6,58	6,73	6,82	6,91	7,00	7,06	7,08
62	6,25	6,35	6,54	6,69	6,77	6,87	6,96	7,02	7,04
63	6,21	6,31	6,51	6,66	6,74	6,84	6,92	6,98	7,00
64	6,18	6,27	6,48	6,61	6,70	6,79	6,89	6,94	6,96
65	6,15	6,24	6,44	6,58	6,67	6,76	6,86	6,91	6,92
66	6,12	6,21	6,41	6,55	6,63	6,73	6,82	6,88	6,89
67	6,09	6,18	6,38	6,52	6,60	6,70	6,78	6,85	6,86
68	6,06	6,16	6,35	6,49	6,57	6,67	6,75	6,82	6,83
69	6,03	6,13	6,32	6,45	6,54	6,63	6,72	6,78	6,79
70	6,01	6,09	6,29	6,43	6,51	6,60	6,69	6,75	6,76
71	5,98	6,07	6,26	6,40	6,49	6,57	6,67	6,72	6,73
72	5,96	6,04	6,23	6,37	6,45	6,55	6,63	6,69	6,71
73	5,94	6,02	6,21	6,35	6,43	6,52	6,60	6,67	6,68
74	5,90	6,00	6,19	6,33	6,40	6,50	6,58	6,63	6,66
75	5,88	5,98	6,16	6,30	6,38	6,48	6,56	6,61	6,62
76	5,86	5,96	6,14	6,27	6,36	6,44	6,53	6,59	6,60
77	5,84	5,94	6,12	6,25	6,34	6,42	6,51	6,56	6,58

78	5,83	5,91	6,09	6,23	6,32	6,40	6,49	6,54	6,56
79	5,81	5,89	6,08	6,21	6,30	6,38	6,47	6,53	6,54
80	5,79	5,88	6,06	6,20	6,27	6,37	6,44	6,51	6,52
81	5,78	5,86	6,04	6,18	6,26	6,35	6,43	6,49	6,50
82	5,76	5,85	6,03	6,16	6,24	6,33	6,41	6,47	6,49
83	5,74	5,83	6,01	6,15	6,22	6,32	6,40	6,45	6,47
84	5,73	5,82	6,00	6,14	6,21	6,30	6,38	6,43	6,45
85	5,71	5,81	5,99	6,12	6,20	6,29	6,37	6,42	6,43
86	5,70	5,80	5,98	6,10	6,19	6,27	6,36	6,41	6,42
87	5,69	5,79	5,97	6,09	6,18	6,26	6,35	6,40	6,41
88	5,68	5,78	5,96	6,08	6,17	6,25	6,34	6,39	6,40
89	5,68	5,77	5,95	6,07	6,16	6,24	6,33	6,38	6,39
90	5,67	5,76	5,94	6,07	6,15	6,23	6,32	6,37	6,38
91	5,66	5,74	5,92	6,06	6,14	6,22	6,31	6,36	6,38
92	5,66	5,74	5,92	6,05	6,14	6,22	6,31	6,36	6,37
93	5,65	5,73	5,91	6,05	6,13	6,21	6,30	6,35	6,36
94	5,65	5,73	5,91	6,04	6,13	6,21	6,30	6,35	6,36
95	5,65	5,73	5,91	6,04	6,13	6,21	6,29	6,35	6,36
96	5,65	5,73	5,91	6,04	6,12	6,21	6,29	6,34	6,36
97	5,64	5,73	5,91	6,04	6,12	6,20	6,29	6,34	6,36
98	5,64	5,73	5,91	6,04	6,12	6,21	6,29	6,34	6,36
99	5,65	5,73	5,91	6,04	6,12	6,21	6,29	6,34	6,36
100	5,65	5,73	5,91	6,04	6,13	6,21	6,30	6,35	6,36
101	5,65	5,73	5,91	6,05	6,13	6,21	6,30	6,35	6,36
102	5,66	5,74	5,92	6,05	6,13	6,22	6,30	6,35	6,37
103	5,66	5,74	5,92	6,06	6,14	6,22	6,31	6,36	6,37
104	5,67	5,76	5,94	6,06	6,15	6,23	6,32	6,37	6,38
105	5,67	5,76	5,95	6,07	6,15	6,24	6,32	6,37	6,39
106	5,68	5,77	5,95	6,08	6,16	6,24	6,33	6,38	6,40
107	5,69	5,78	5,96	6,09	6,17	6,25	6,34	6,39	6,41
108	5,70	5,79	5,97	6,10	6,18	6,26	6,35	6,40	6,42
109	5,71	5,80	5,98	6,12	6,19	6,29	6,36	6,41	6,43
110	5,72	5,81	6,00	6,13	6,21	6,30	6,38	6,43	6,44
111	5,73	5,83	6,01	6,14	6,22	6,31	6,39	6,44	6,45
112	5,76	5,84	6,02	6,16	6,23	6,33	6,41	6,47	6,48
113	5,77	5,85	6,04	6,17	6,25	6,34	6,42	6,48	6,50
114	5,79	5,87	6,05	6,19	6,27	6,36	6,44	6,50	6,51
115	5,80	5,89	6,07	6,21	6,29	6,38	6,47	6,52	6,53
116	5,82	5,90	6,09	6,23	6,31	6,40	6,48	6,54	6,55
117	5,84	5,92	6,12	6,24	6,33	6,41	6,50	6,56	6,57
118	5,86	5,95	6,14	6,26	6,35	6,44	6,53	6,58	6,59
119	5,88	5,97	6,16	6,30	6,37	6,47	6,55	6,60	6,61
120	5,90	5,99	6,18	6,32	6,40	6,49	6,57	6,62	6,65
121	5,92	6,01	6,20	6,34	6,42	6,51	6,59	6,66	6,67
122	5,95	6,04	6,22	6,37	6,44	6,54	6,62	6,68	6,70
123	5,97	6,06	6,25	6,39	6,48	6,56	6,66	6,71	6,72
124	6,00	6,09	6,29	6,42	6,51	6,59	6,68	6,74	6,75
125	6,02	6,12	6,31	6,44	6,53	6,62	6,71	6,77	6,78
126	6,05	6,15	6,34	6,48	6,56	6,66	6,74	6,80	6,82
127	6,08	6,18	6,37	6,51	6,59	6,69	6,77	6,84	6,85
128	6,12	6,20	6,40	6,54	6,62	6,72	6,80	6,87	6,88
129	6,14	6,23	6,43	6,57	6,66	6,75	6,85	6,90	6,91
130	6,17	6,26	6,47	6,60	6,70	6,78	6,88	6,93	6,95

Tabelle 14 - Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baualters in Rettenberg zum 01.01.2022

	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2022
Wohn-fläche in m²	**Euro/m²**								
35	7,90	8,01	8,27	8,45	8,56	8,68	8,80	8,87	8,89
36	7,89	8,00	8,26	8,44	8,55	8,67	8,79	8,86	8,88
37	7,86	7,99	8,24	8,43	8,53	8,65	8,77	8,84	8,86
38	7,84	7,96	8,21	8,39	8,50	8,63	8,74	8,82	8,83
39	7,81	7,94	8,18	8,36	8,48	8,60	8,71	8,79	8,80
40	7,78	7,91	8,15	8,33	8,44	8,56	8,67	8,74	8,77
41	7,75	7,86	8,12	8,30	8,40	8,52	8,63	8,70	8,72
42	7,71	7,82	8,08	8,26	8,36	8,48	8,59	8,66	8,68
43	7,66	7,78	8,02	8,20	8,31	8,43	8,54	8,62	8,63
44	7,62	7,74	7,98	8,16	8,27	8,38	8,49	8,56	8,59
45	7,58	7,69	7,93	8,11	8,21	8,33	8,44	8,51	8,53
46	7,53	7,64	7,89	8,06	8,16	8,28	8,38	8,46	8,47
47	7,47	7,59	7,83	8,00	8,11	8,22	8,33	8,39	8,42
48	7,42	7,54	7,77	7,95	8,04	8,16	8,27	8,34	8,36
49	7,37	7,48	7,72	7,89	7,99	8,11	8,21	8,28	8,30
50	7,31	7,43	7,66	7,83	7,94	8,04	8,15	8,22	8,24
51	7,26	7,38	7,61	7,78	7,87	7,99	8,09	8,16	8,18
52	7,21	7,32	7,55	7,72	7,82	7,93	8,03	8,10	8,12
53	7,15	7,26	7,49	7,66	7,76	7,86	7,97	8,03	8,06
54	7,10	7,21	7,43	7,60	7,69	7,81	7,91	7,98	7,99
55	7,05	7,15	7,38	7,55	7,64	7,75	7,85	7,92	7,93
56	7,00	7,10	7,32	7,48	7,58	7,68	7,79	7,85	7,87
57	6,94	7,05	7,26	7,43	7,53	7,63	7,73	7,79	7,81
58	6,88	6,98	7,21	7,37	7,46	7,57	7,67	7,74	7,75
59	6,84	6,93	7,15	7,31	7,41	7,51	7,61	7,67	7,69
60	6,78	6,88	7,10	7,26	7,36	7,45	7,56	7,62	7,63
61	6,73	6,84	7,05	7,21	7,29	7,40	7,49	7,56	7,58
62	6,68	6,78	7,00	7,14	7,24	7,35	7,44	7,50	7,51
63	6,62	6,73	6,94	7,10	7,19	7,29	7,39	7,45	7,46
64	6,58	6,68	6,89	7,05	7,13	7,24	7,33	7,40	7,41
65	6,54	6,63	6,85	7,00	7,09	7,19	7,28	7,35	7,36
66	6,49	6,59	6,79	6,94	7,04	7,13	7,23	7,29	7,30
67	6,44	6,54	6,75	6,90	6,98	7,09	7,18	7,24	7,26
68	6,40	6,50	6,71	6,86	6,94	7,04	7,13	7,20	7,21
69	6,36	6,45	6,67	6,80	6,90	7,00	7,09	7,14	7,16
70	6,32	6,42	6,62	6,76	6,86	6,95	7,05	7,10	7,12
71	6,29	6,38	6,58	6,73	6,82	6,91	7,01	7,06	7,08
72	6,24	6,35	6,54	6,69	6,77	6,87	6,96	7,02	7,04
73	6,21	6,31	6,51	6,65	6,74	6,84	6,92	6,98	7,00
74	6,18	6,27	6,48	6,61	6,70	6,79	6,89	6,94	6,96
75	6,15	6,24	6,44	6,58	6,67	6,76	6,85	6,91	6,92
76	6,12	6,21	6,41	6,55	6,63	6,73	6,82	6,88	6,89
77	6,09	6,19	6,38	6,52	6,60	6,70	6,78	6,85	6,86
78	6,06	6,16	6,35	6,50	6,58	6,67	6,76	6,82	6,83
79	6,04	6,14	6,33	6,47	6,55	6,65	6,73	6,79	6,80
80	6,02	6,12	6,31	6,44	6,53	6,62	6,71	6,76	6,78

81	6,00	6,09	6,29	6,42	6,51	6,60	6,69	6,74	6,76
82	5,99	6,07	6,26	6,40	6,49	6,58	6,67	6,72	6,74
83	5,97	6,06	6,25	6,39	6,48	6,56	6,65	6,71	6,72
84	5,96	6,04	6,23	6,37	6,45	6,55	6,63	6,69	6,71
85	5,95	6,03	6,22	6,36	6,44	6,54	6,62	6,68	6,69
86	5,94	6,03	6,21	6,35	6,43	6,53	6,61	6,67	6,68
87	5,92	6,02	6,21	6,35	6,42	6,52	6,60	6,66	6,68
88	5,92	6,01	6,20	6,34	6,42	6,51	6,60	6,66	6,67
89	5,92	6,01	6,20	6,34	6,42	6,51	6,59	6,66	6,67
90	5,91	6,01	6,20	6,34	6,42	6,51	6,59	6,65	6,67
91	5,92	6,01	6,20	6,34	6,42	6,51	6,59	6,66	6,67
92	5,92	6,02	6,20	6,34	6,42	6,52	6,60	6,66	6,67
93	5,94	6,02	6,21	6,35	6,43	6,52	6,61	6,67	6,68
94	5,94	6,03	6,22	6,36	6,44	6,53	6,61	6,68	6,69
95	5,96	6,04	6,23	6,37	6,45	6,54	6,63	6,69	6,70
96	5,97	6,05	6,24	6,38	6,47	6,56	6,65	6,70	6,72
97	5,98	6,07	6,26	6,40	6,49	6,57	6,67	6,72	6,73
98	6,00	6,09	6,29	6,42	6,51	6,59	6,69	6,74	6,75
99	6,02	6,12	6,31	6,44	6,53	6,61	6,71	6,76	6,77
100	6,04	6,14	6,33	6,47	6,55	6,65	6,73	6,79	6,80
101	6,06	6,16	6,35	6,50	6,58	6,67	6,76	6,82	6,84
102	6,09	6,19	6,38	6,53	6,61	6,70	6,79	6,85	6,87
103	6,13	6,22	6,41	6,56	6,65	6,73	6,83	6,88	6,90
104	6,16	6,25	6,44	6,59	6,68	6,77	6,86	6,92	6,93
105	6,19	6,29	6,49	6,62	6,72	6,80	6,90	6,95	6,97
106	6,23	6,33	6,53	6,67	6,75	6,85	6,94	7,00	7,02
107	6,27	6,37	6,57	6,71	6,79	6,90	6,98	7,05	7,06
108	6,32	6,41	6,61	6,76	6,85	6,94	7,04	7,09	7,11
109	6,36	6,45	6,66	6,80	6,89	7,00	7,08	7,14	7,15
110	6,40	6,51	6,71	6,86	6,94	7,05	7,13	7,20	7,21
111	6,45	6,55	6,76	6,91	7,00	7,10	7,20	7,25	7,27
112	6,51	6,60	6,82	6,96	7,06	7,15	7,25	7,31	7,32
113	6,56	6,67	6,87	7,03	7,11	7,22	7,31	7,38	7,39
114	6,62	6,72	6,93	7,09	7,18	7,28	7,38	7,44	7,45
115	6,68	6,78	7,00	7,15	7,24	7,35	7,44	7,50	7,53
116	6,74	6,85	7,06	7,22	7,31	7,42	7,51	7,58	7,59
117	6,80	6,91	7,13	7,29	7,39	7,48	7,59	7,65	7,66
118	6,88	6,98	7,20	7,36	7,45	7,56	7,66	7,73	7,75
119	6,94	7,06	7,27	7,44	7,54	7,64	7,74	7,80	7,82
120	7,02	7,13	7,36	7,51	7,61	7,72	7,82	7,89	7,91
121	7,09	7,21	7,43	7,60	7,69	7,80	7,91	7,97	7,99
122	7,18	7,28	7,51	7,68	7,78	7,89	7,99	8,06	8,08
123	7,25	7,37	7,60	7,77	7,86	7,98	8,09	8,15	8,17
124	7,33	7,45	7,68	7,85	7,96	8,07	8,17	8,25	8,27
125	7,42	7,54	7,78	7,95	8,04	8,16	8,27	8,34	8,36
126	7,51	7,63	7,86	8,04	8,15	8,26	8,37	8,44	8,46
127	7,60	7,72	7,96	8,14	8,25	8,36	8,47	8,54	8,56
128	7,69	7,81	8,07	8,24	8,35	8,47	8,57	8,65	8,67
129	7,79	7,92	8,16	8,34	8,45	8,57	8,68	8,75	8,78
130	7,90	8,01	8,27	8,45	8,56	8,68	8,80	8,87	8,89

Tabelle 15 - Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baualters in Weitnau und Missen-Wilhams zum 01.01.2022

	Baujahr								
	bis 1918	1919-1948	1949-1974	1975-1984	1985-1995	1996-2005	2006-2013	2014-2017	2018-2022
Wohn-fläche in m^2	**Euro/m^2**								
35	7,04	7,15	7,38	7,54	7,63	7,74	7,84	7,91	7,93
36	6,94	7,05	7,27	7,43	7,53	7,63	7,74	7,80	7,81
37	6,85	6,95	7,16	7,32	7,42	7,53	7,63	7,69	7,71
38	6,76	6,86	7,08	7,24	7,32	7,43	7,53	7,59	7,61
39	6,68	6,77	6,98	7,14	7,24	7,33	7,44	7,50	7,51
40	6,59	6,70	6,91	7,06	7,15	7,25	7,35	7,41	7,43
41	6,52	6,62	6,83	6,98	7,07	7,18	7,27	7,32	7,35
42	6,45	6,55	6,75	6,91	7,00	7,09	7,19	7,25	7,26
43	6,38	6,49	6,69	6,84	6,92	7,02	7,11	7,18	7,19
44	6,33	6,42	6,62	6,77	6,86	6,95	7,05	7,10	7,12
45	6,26	6,36	6,56	6,71	6,79	6,89	6,97	7,04	7,05
46	6,21	6,31	6,50	6,65	6,73	6,83	6,91	6,97	6,98
47	6,16	6,25	6,44	6,59	6,68	6,76	6,86	6,91	6,93
48	6,10	6,20	6,39	6,53	6,61	6,71	6,80	6,86	6,87
49	6,05	6,15	6,34	6,49	6,57	6,66	6,75	6,80	6,82
50	6,01	6,10	6,30	6,43	6,52	6,61	6,70	6,75	6,77
51	5,97	6,06	6,25	6,39	6,48	6,56	6,65	6,71	6,72
52	5,92	6,02	6,21	6,35	6,42	6,52	6,60	6,66	6,68
53	5,89	5,98	6,17	6,31	6,38	6,48	6,56	6,61	6,63
54	5,85	5,95	6,13	6,26	6,35	6,43	6,52	6,57	6,59
55	5,82	5,90	6,09	6,23	6,31	6,40	6,49	6,54	6,55
56	5,79	5,87	6,06	6,19	6,27	6,36	6,44	6,50	6,52
57	5,76	5,84	6,03	6,16	6,24	6,33	6,41	6,47	6,48
58	5,72	5,81	6,00	6,13	6,21	6,30	6,38	6,43	6,44
59	5,70	5,79	5,97	6,09	6,18	6,26	6,35	6,40	6,41
60	5,67	5,76	5,94	6,07	6,15	6,23	6,32	6,37	6,39
61	5,65	5,73	5,91	6,04	6,13	6,21	6,30	6,35	6,36
62	5,63	5,71	5,89	6,02	6,09	6,18	6,26	6,32	6,33
63	5,60	5,69	5,86	6,00	6,07	6,16	6,24	6,30	6,31
64	5,59	5,67	5,84	5,98	6,05	6,14	6,22	6,27	6,29
65	5,56	5,65	5,82	5,96	6,03	6,12	6,20	6,25	6,26
66	5,54	5,63	5,81	5,94	6,01	6,09	6,18	6,23	6,24
67	5,52	5,61	5,79	5,91	5,99	6,07	6,16	6,21	6,22
68	5,51	5,60	5,77	5,89	5,98	6,06	6,14	6,19	6,20
69	5,49	5,58	5,76	5,88	5,96	6,04	6,13	6,17	6,19
70	5,48	5,56	5,74	5,87	5,95	6,03	6,10	6,16	6,17
71	5,47	5,55	5,72	5,85	5,92	6,01	6,09	6,15	6,16
72	5,46	5,54	5,71	5,84	5,91	6,00	6,07	6,13	6,15
73	5,45	5,53	5,70	5,83	5,90	5,99	6,06	6,12	6,13
74	5,44	5,52	5,69	5,82	5,89	5,98	6,05	6,10	6,12
75	5,43	5,51	5,68	5,81	5,88	5,97	6,04	6,09	6,10
76	5,42	5,50	5,67	5,80	5,87	5,96	6,03	6,08	6,09
77	5,41	5,49	5,66	5,79	5,86	5,95	6,03	6,07	6,09
78	5,41	5,49	5,66	5,79	5,86	5,94	6,02	6,07	6,08
79	5,39	5,48	5,65	5,78	5,85	5,94	6,01	6,06	6,07
80	5,39	5,47	5,65	5,77	5,84	5,92	6,01	6,05	6,07

81	5,38	5,47	5,64	5,77	5,84	5,92	6,00	6,05	6,06
82	5,38	5,47	5,64	5,77	5,84	5,91	6,00	6,05	6,06
83	5,37	5,46	5,63	5,76	5,83	5,91	5,99	6,04	6,05
84	5,37	5,46	5,63	5,76	5,83	5,91	5,99	6,04	6,05
85	5,37	5,46	5,63	5,76	5,83	5,91	5,99	6,04	6,05
86	5,37	5,46	5,63	5,76	5,83	5,90	5,99	6,04	6,05
87	5,37	5,46	5,63	5,76	5,83	5,90	5,99	6,04	6,05
88	5,37	5,46	5,63	5,76	5,83	5,90	5,99	6,04	6,05
89	5,37	5,46	5,63	5,76	5,83	5,90	5,99	6,04	6,05
90	5,37	5,46	5,63	5,76	5,83	5,91	5,99	6,04	6,05
91	5,37	5,46	5,63	5,76	5,83	5,91	5,99	6,04	6,05
92	5,37	5,46	5,63	5,76	5,83	5,91	5,99	6,04	6,05
93	5,38	5,47	5,64	5,76	5,84	5,91	6,00	6,04	6,06
94	5,38	5,47	5,64	5,77	5,84	5,92	6,00	6,05	6,06
95	5,38	5,47	5,64	5,77	5,84	5,92	6,00	6,05	6,06
96	5,39	5,48	5,65	5,78	5,85	5,94	6,01	6,06	6,07
97	5,39	5,48	5,65	5,78	5,85	5,94	6,01	6,06	6,07
98	5,41	5,49	5,66	5,79	5,86	5,95	6,02	6,07	6,08
99	5,41	5,49	5,66	5,79	5,86	5,95	6,03	6,07	6,09
100	5,42	5,50	5,67	5,80	5,87	5,96	6,03	6,08	6,09
101	5,43	5,50	5,68	5,81	5,88	5,97	6,04	6,09	6,10
102	5,43	5,51	5,69	5,81	5,89	5,97	6,05	6,10	6,12
103	5,44	5,52	5,69	5,82	5,89	5,98	6,06	6,10	6,13
104	5,45	5,53	5,70	5,83	5,90	5,99	6,06	6,12	6,14
105	5,46	5,54	5,71	5,84	5,91	6,00	6,07	6,13	6,14
106	5,47	5,54	5,72	5,85	5,92	6,01	6,08	6,14	6,15
107	5,47	5,55	5,73	5,86	5,94	6,02	6,09	6,15	6,16
108	5,48	5,56	5,74	5,87	5,95	6,03	6,10	6,16	6,18
109	5,49	5,58	5,76	5,88	5,96	6,04	6,12	6,17	6,19
110	5,50	5,59	5,77	5,89	5,97	6,05	6,14	6,19	6,20
111	5,51	5,60	5,78	5,90	5,98	6,06	6,15	6,20	6,21
112	5,53	5,62	5,79	5,91	5,99	6,07	6,16	6,21	6,22
113	5,54	5,63	5,80	5,92	6,01	6,09	6,17	6,22	6,23
114	5,55	5,64	5,82	5,95	6,02	6,10	6,19	6,24	6,25
115	5,56	5,65	5,83	5,96	6,03	6,12	6,20	6,25	6,26
116	5,58	5,66	5,84	5,97	6,05	6,14	6,21	6,26	6,29
117	5,60	5,68	5,85	5,99	6,06	6,15	6,23	6,29	6,30
118	5,61	5,69	5,87	6,00	6,07	6,17	6,24	6,30	6,31
119	5,62	5,70	5,88	6,02	6,09	6,18	6,26	6,32	6,33
120	5,64	5,72	5,90	6,03	6,10	6,20	6,27	6,33	6,35
121	5,65	5,73	5,91	6,05	6,13	6,21	6,30	6,35	6,36
122	5,66	5,76	5,94	6,06	6,15	6,23	6,31	6,36	6,38
123	5,68	5,77	5,95	6,08	6,16	6,24	6,33	6,38	6,39
124	5,69	5,79	5,97	6,09	6,18	6,26	6,35	6,40	6,41
125	5,71	5,80	5,98	6,12	6,19	6,29	6,36	6,42	6,43
126	5,73	5,82	6,00	6,14	6,21	6,30	6,38	6,43	6,45
127	5,74	5,84	6,02	6,15	6,23	6,32	6,40	6,45	6,47
128	5,77	5,85	6,03	6,17	6,25	6,34	6,42	6,48	6,49
129	5,79	5,87	6,05	6,19	6,26	6,36	6,44	6,50	6,51
130	5,80	5,89	6,07	6,21	6,29	6,38	6,47	6,52	6,53