



qualifizierter Mietspiegel 2023 für LK Ravensburg

# Agenda

1. Mietbegriff im Mietspiegel
2. Datenerhebung/Rücklaufstatistik
3. Nettomiete gegen Wohnfläche
4. Basistabelle
5. Zu-/Abschlagstabelle
6. Spannenregelung
7. Online-Mietspiegel

# Das EMA-Institut

- **Gründung:** 1993 durch Prof. Walter Oberhofer und Dr. Bernhard Schmidt, Uni Regensburg, Lehrstuhl für Ökonometrie
- **Spin-Off von der Universität:** 1997
- **Leitung:** Oliver Trinkaus (M. Sc.)
- **Ziel:** Durchführung von regionalökonomischen Studien und Projekten, sowie Beratung von Städten und Kommunen, öffentlicher Einrichtungen und privater Unternehmen
- **Spezialgebiet:** qualifizierte und kooperative Mietspiegelerstellung (ca. 200 erfolgreich abgeschlossene Projekte)

# Mietbegriff im qualifizierten Mietspiegel

- Berechnung der „**ortsüblichen Vergleichsmiete**“ (MsRG, MsV, § 558 Abs. 2 BGB)
- gezahlte, übliche Entgelte, die in einer Gemeinde in den letzten sechs Jahren für Wohnraum vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit** und **Lage** einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung vereinbart oder geändert worden sind
- Rechtssicherheit im Umgang mit Mietpreisgestaltungen

# Rücklaufstatistik und Häufigkeiten

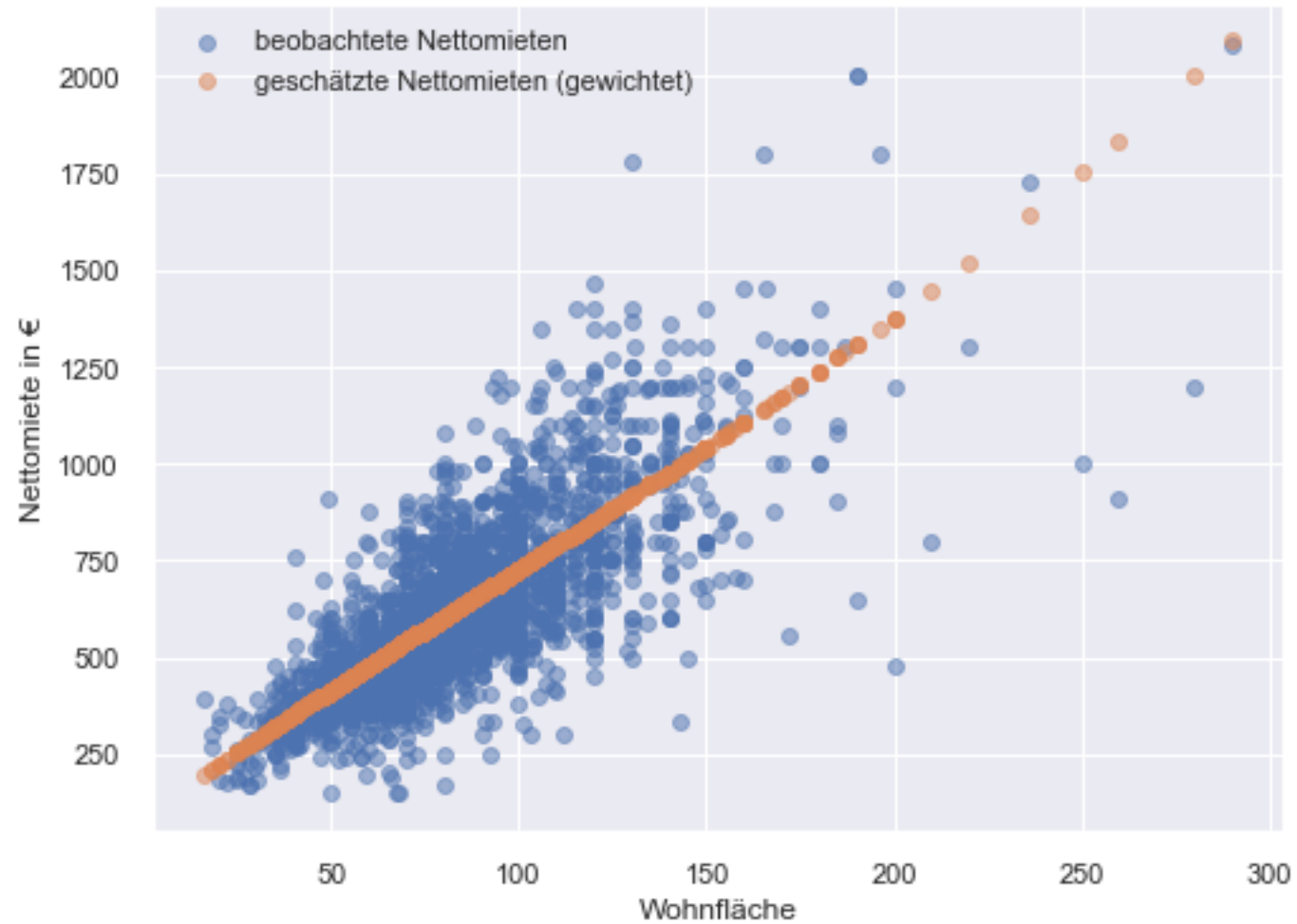
Kommune	Stichprobenhöhe	ausgefüllter Rücklauf	Rücklaufquote ausgefüllter Rücklauf	verwertbarer mietspiegelrelevanter Rücklauf	Rücklaufquote verwertbarer mietspiegelrelevanter Rücklauf
LK Ravensburg	13.400	5.514	41%	2.234	16%

\*Bei den hier angegebenen Zahlen handelt es sich um Zensuszahlen aus dem Jahre 2011. Gebäudeleerstand ist nicht berücksichtigt.

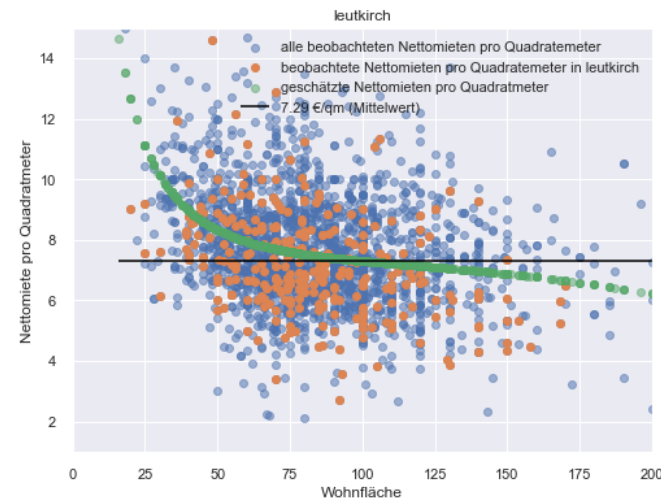
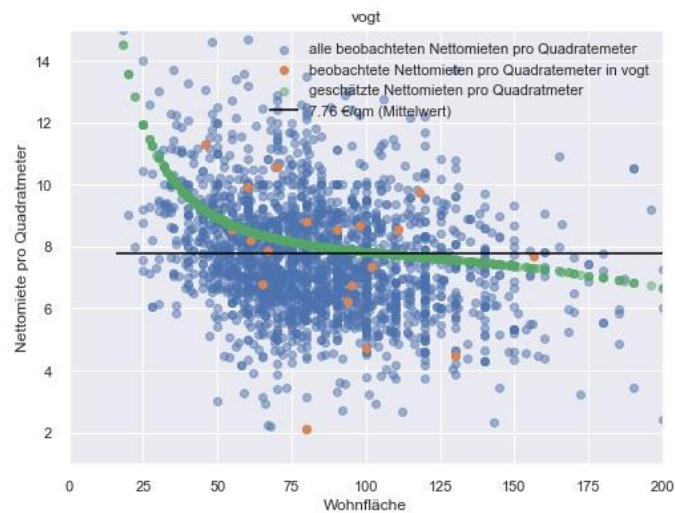
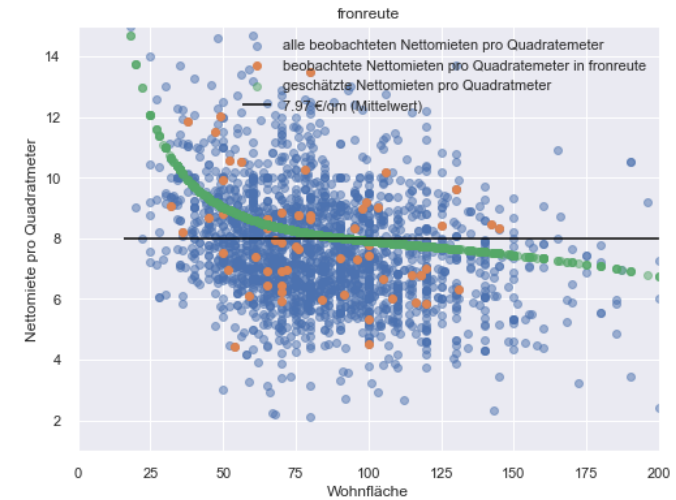
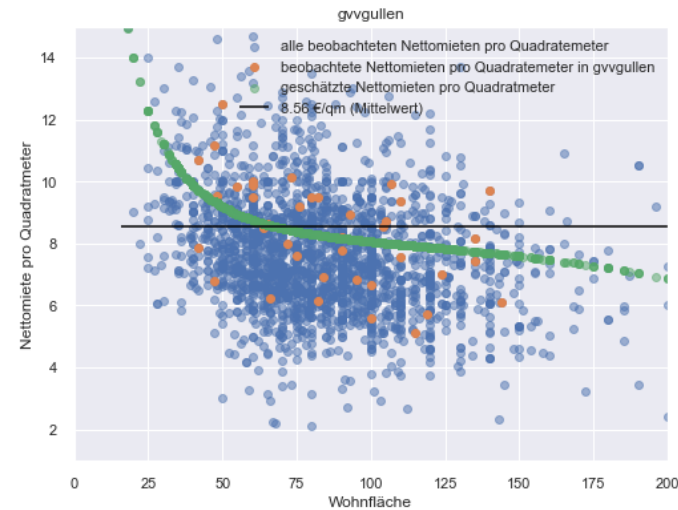
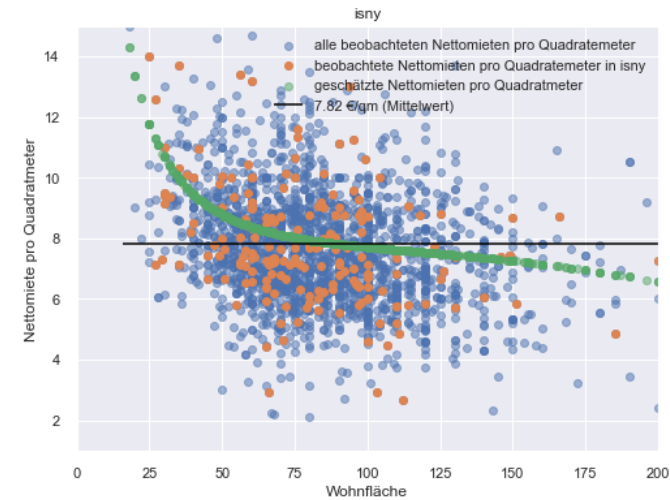
# Rücklauf und Mittelwerte

#	Städte / Gemeinden	Durchschnittliche Nettomiete (Euro/m <sup>2</sup> )	Durchschnittliche Nettomiete (Euro/m <sup>2</sup> )	Steigerung in %; 2015 vs. 2019	Durchschnittliche Nettomiete (Euro/m <sup>2</sup> )	Steigerung in %; 2019 vs. 2023	Häufigkeiten
1		<b>2015</b>	<b>2019</b>		<b>2023</b>		
2	Achberg	-	6,65	-	7,65	13,07%	24
3	Aichstetten	-	5,70	-	7,23	21,16%	89
4	AltshausenGVV	5,42	6,27	13,56%	7,33	14,46%	49
5	Amtzell	6,03	7,44	18,95%	8,65	13,99%	66
6	Aulendorf	5,36	6,47	17,16%	7,80	17,05%	132
7	Bad Waldsee	5,84	6,74	13,35%	7,67	12,13%	257
8	Bad Wurzach	-	6,15	-	7,05	12,77%	178
9	Fronreute	5,53	6,51	15,05%	7,97	18,32%	62
10	GullenGVV	6,14	6,96	11,78%	8,19	15,02%	139
11	Horgenzell	6,25	6,94	9,94%	7,59	8,56%	71
12	Isny	5,8	6,91	16,06%	7,82	11,64%	191
13	Leutkirch	5,71	6,48	11,88%	7,29	11,11%	308
14	Vogt	6,07	6,72	9,67%	7,76	13,40%	45
15	Wangen	6,22	7,61	18,27%	8,16	6,74%	315
16	Wilhelmsdorf	5,61	6,36	11,79%	7,32	13,11%	76
17	Wolpertswende	5,92	6,85	13,58%	8,15	15,95%	37
18	Argenbühl	-	-	-	7,23	-	81
21	Kissleg	-	6,14	-	7,17	14,37%	51
23	Wolfegg	-	-	-	7,15	-	63
24	<b>Durchschnitt</b>	<b>5,94</b>	<b>6,57</b>	<b>9,59%</b>	<b>7,64</b>	<b>14,02%</b>	<b>2234</b>

# Nettomiete gegen Wohnfläche

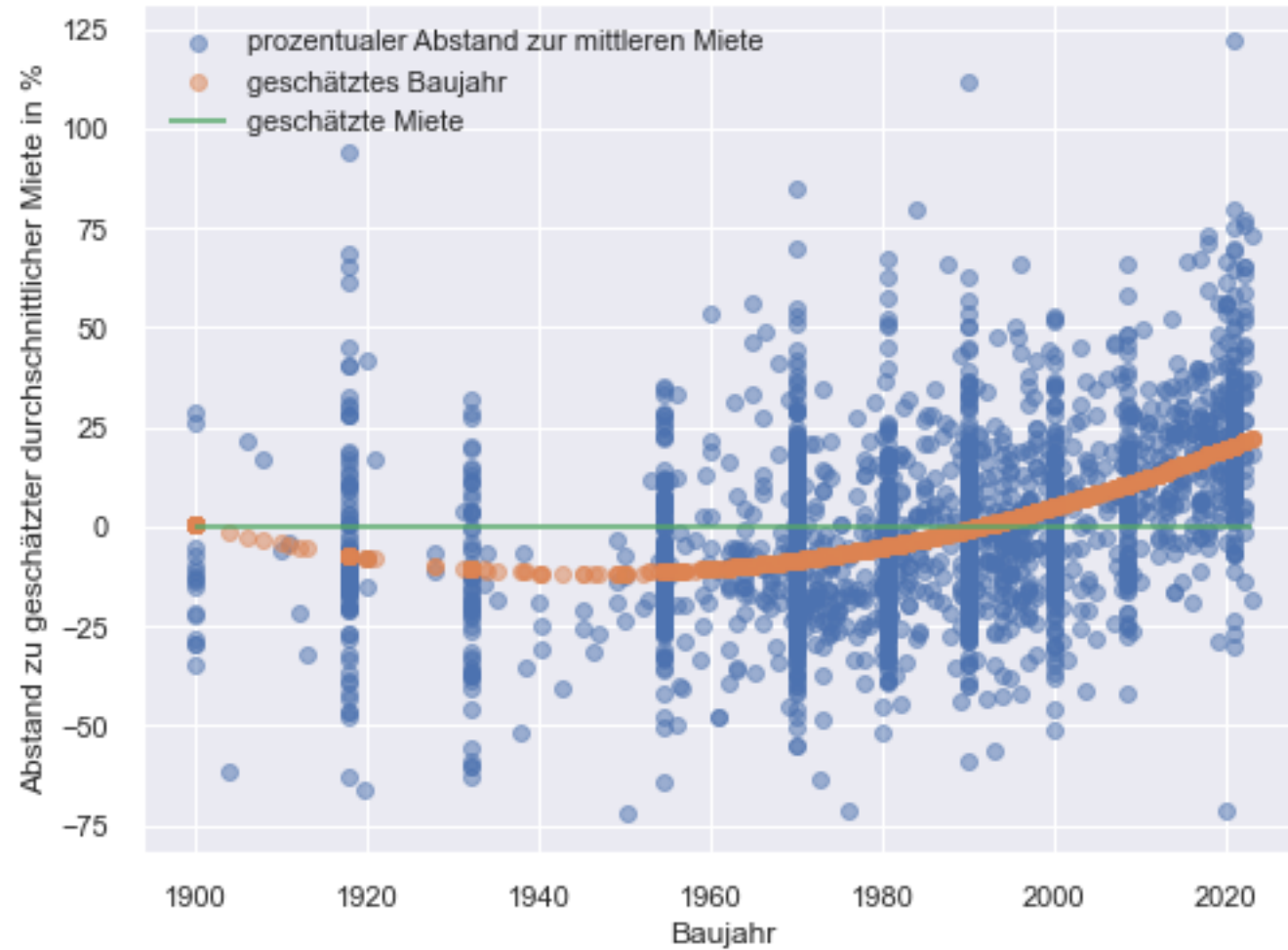


# Nettomiete gegen Wohnfläche (Auszug)





# Baujahr



# Basistabelle 2023

Tabelle: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in Vogt

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2022
< 25*	12,65	12,11	12,22	12,86	13,51	14,26	15,12	15,76	16,29
25-<30	10,61	10,18	10,29	10,83	11,36	12,11	12,76	13,29	13,72
30-<35	9,76	9,43	9,43	9,97	10,51	11,15	11,79	12,22	12,65
35-<40	9,22	8,79	8,90	9,43	9,86	10,40	11,04	11,47	11,90
40-<45	8,79	8,47	8,47	8,90	9,43	9,97	10,51	10,93	11,26
45-<50	8,47	8,15	8,15	8,58	9,00	9,54	10,08	10,51	10,83
50-<60	8,04	7,83	7,83	8,25	8,68	9,22	9,76	10,08	10,40
60-<70	7,83	7,50	7,50	7,93	8,36	8,79	9,33	9,76	10,08
70-<80	7,61	7,29	7,29	7,72	8,15	8,58	9,11	9,43	9,76
80-<90	7,40	7,18	7,18	7,61	7,93	8,47	8,90	9,33	9,54
90-<100	7,29	7,08	7,08	7,50	7,83	8,25	8,79	9,11	9,43
100-<110	7,18	6,97	6,97	7,40	7,72	8,15	8,68	9,00	9,33
110-<120	7,18	6,86	6,86	7,29	7,61	8,15	8,58	8,90	9,22
120-<130	7,08	6,75	6,86	7,18	7,61	8,04	8,47	8,79	9,11
130- <=140	6,97	6,75	6,75	7,08	7,50	7,93	8,36	8,68	9,00
> 140*	6,75	6,54	6,54	6,97	7,29	7,72	8,15	8,47	8,79

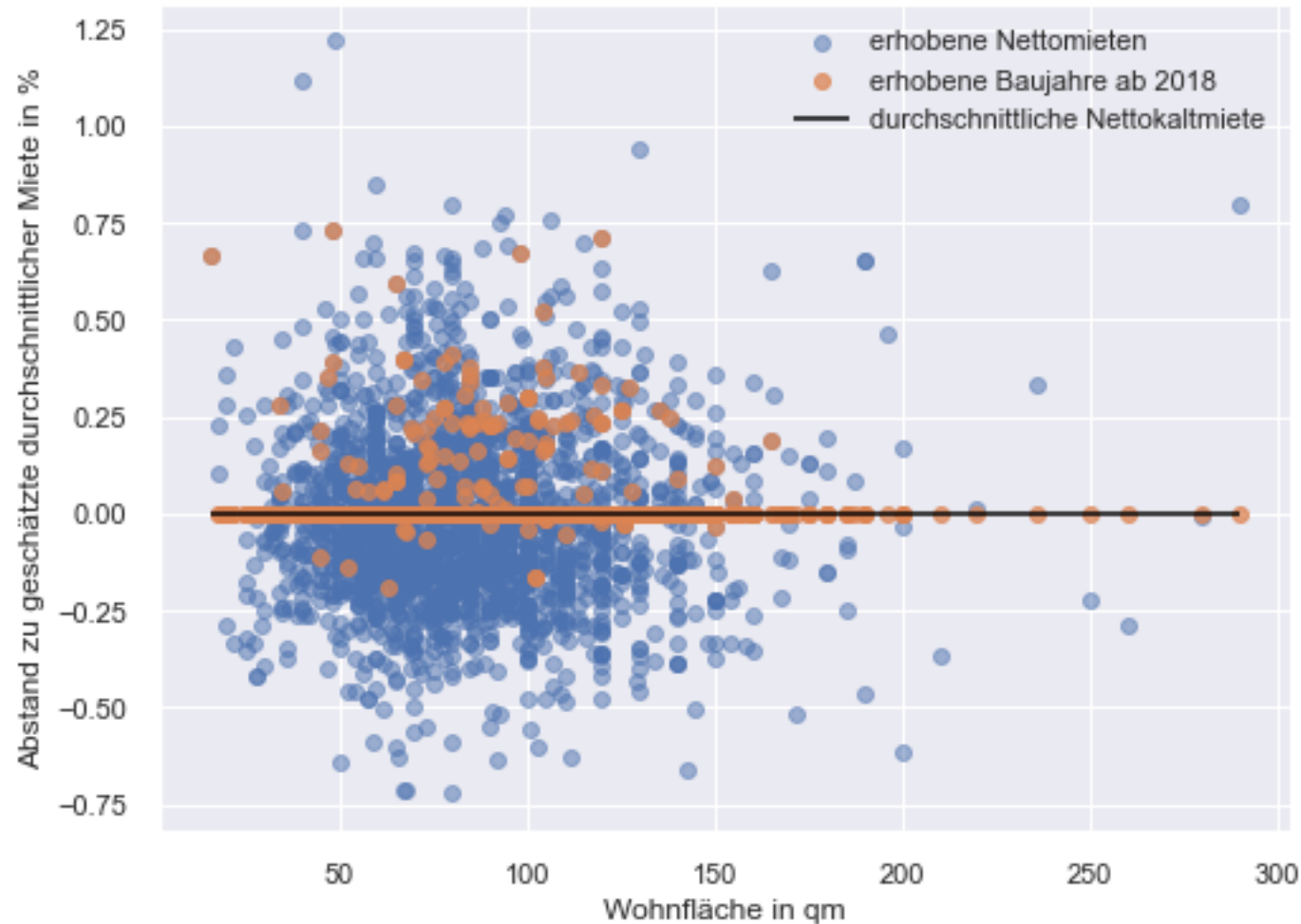
\*nicht qualifiziert

\*Hinweis: Die Angabe der Basisnettomiete für Wohnflächen kleiner als 25 m<sup>2</sup> bzw. Wohnflächen größer als 140 m<sup>2</sup> sind nicht Teil des **qualifizierten** Mietspiegels. Im Rahmen der Datenerhebung lagen für valide statistische Aussagen nicht genügend Mietverhältnisse vor. Die angegebenen Werte können als Orientierung dienen.

# Zu-/Abschlagstabelle – Auszug

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	(in %)		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Wohnungs-/Gebäudeausstattung</b>				
gehobene Sanitärausstattung vorhanden <sup>1)</sup>	1			
Einbauküche vom Vermieter ohne extra Zuschlag gestellt (mind. 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränke vorhanden)	1			
Fußbodenheizung im Wohnzimmer oder in den Hauptwohnräumen vorhanden	2			
überwiegend Parkett-/Steinböden vorhanden	1			
Maisonette-Wohnung (Wohnung über 2 Etagen) oder Galerie-Wohnung (Wohnung mit balkonartigem Vorbau in 2. Etage) in einem Mehrfamilienhaus	1			
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden	1			
eigener Garten in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	1			
Wohnung liegt in einem freistehenden Einfamilienhaus, einem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte	1			
keine vom Vermieter gestellte Heizung/Warmwasserversorgung oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz-, Gas- oder Ölbefuerung		2		
einfache Badausstattung (mindestens 2 der folgenden Sanitärdefizite sind vorhanden: keine zentrale Warmwasserversorgung (z.B. Kleinboiler), weder Fenster noch Belüftung / Belüftungsanlage, Fußboden im Bad nicht durchgehend gefliest, keine Wandkachelung im Nassbereich)		1		
überwiegend einfach verglaste Fenster		3		
überwiegend Verbund- / Kasten- / Doppelfenster		2		
überwiegend seit 2002 nicht modernisierte PVC- oder Linoleumböden vorhanden		1		
alte Installation (z.B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) frei sichtbar über Putz liegend		1		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung / Steckdosen, bzw. Elektroherd, maximal 2 Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		1		

# Exemplarische Berechnung eines Abschlags anhand der Baujahre 2018-2022



# Spanne ( $\pm 20\%$ )

1. Ausnutzung der Spanne **außergerichtlich** ohne Begründung,
2. im Prozessfall mit Begründung
3. Liste nicht ansetzbarer Merkmale

