

**unabhängig. kompetent. praxisorientiert.**  
Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



# Mietspiegel Kempten (Allgäu) 2023

**Dr. Johannes Promann**  
**Dr. Kathrin Thiemann**

**Haupt- und Finanzausschuss | Kempten (Allgäu) | 16.05.2023**

## Mietspiegelreform seit 1. Juli 2022

- **Pflicht zur Erstellung** von Mietspiegeln für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner:innen
- Einwohnermeldedaten und Grundsteuerdaten dürfen explizit für Mietspiegel genutzt werden
- Es besteht im Rahmen der Erhebung eine **Auskunftspflicht** für Mieter:innen und Vermieter:innen

## Befragung

- Postalische Befragung von Mieter:innen und Vermieter:innen
- Zufallsstichprobe von 6.496 Wohnungen
- Stichtag 1. November 2022

# Hauptbefragung: November/Dezember 2022

Mieter:innen und große Vermieter:innen

	<b>Wohnungen abgefragt</b> (Bruttostichprobe)	<b>Teilnahme</b>	<b>Rücklauf insgesamt</b> (Nettostichprobe)	<b>Davon relevant*</b> (bereinigte Nettostichprobe)
Mieter:innen	4.847	online	1.583	848
		Post	1.883	983
Große Vermieter:innen	1.649 (11)	Excel	1.639 (11)	1.149
<b>Summe</b>	<b>6.496</b>		<b>5.105</b>	<b>2.980</b>

Anzahl Vermieter:innen in Klammern

\* Fehlende Relevanz durch: Person ist Untermieter/Eigentümer (6,3% der Nettostichprobe), 6-Jahres-Frist nicht erfüllt (21,2%), EZFH (4,3%); ermäßigte Miete (4,3%), (teil-)möbliert (2,2%), Wohnung ist in Wohnheim, (teil-) gewerbliche Nutzung, WG-Zimmer, vorübergehender Gebrauch; Nicht verwertbar: fehlende Angaben zur Nettokaltmiete oder Wohnfläche oder unplausibel

→ Sehr gute Rücklaufquote mit 78,6 %

	Wohnungen abgefragt	Teilnahme	Rücklauf insgesamt
Kleine Vermieter:innen	1.369 (1.056)	Online	975 (753)
Große Vermieter:innen	141 (9)	Excel	126 (9)
<b>Summe</b>	<b>1.510</b>		<b>1.101</b>

Anzahl Vermieter:innen in Klammern

→ Sehr gute Rücklaufquote mit 72,9 %

$$\begin{array}{r} 2.980 \\ - 247 \\ - 90 \\ - 15 \\ - 5 \\ - 36 \\ \hline = 2.587 \end{array}$$

Ausgehend von den 2.980 Wohnungen der Hauptbefragung, mussten von der Auswertung weiterhin ausgeschlossen werden:

- 247 Wohnungen aufgrund von Angaben zu Filterfragen in der konsekutiven Vermieterbefragung (darunter 134 aufgrund der 6-Jahres-Regel)
- 90 unplausible / unvollständige Datensätze (konnten nicht durch Vermieterbefragung geklärt werden)
- 15 Datensätze ohne Wohnlagenzuordnung
- 5 Datensätze ohne Baujahresklasse
- Minderausstattung:
  - 19 mal keine Heizung
  - 9 mal Einzelöfen (Holz, Kohle, Öl)
  - 8 mal kein WC

**Finale Datensätze zur Auswertung** (=bereinigte Nettostichprobe): **2.587**

# Gewichtung der Datensätze

- Durch die kombinierte Mieter- und Vermieterbefragung mit unterschiedlichem Antwortverhalten war eine Gewichtung der Datensätze erforderlich
- Gewichtung der Datensätze eines Vermieters im Rücklaufs (Nettostichprobe) in Bezug auf den Anteil des Vermieters in der Erhebungsgesamtheit:
  - Gewichtungsfaktor  $< 1$  für Daten von 8 großen Vermietern
  - Gewichtungsfaktor  $> 1$  für Daten von Mietern, sowie der größte Vermieter (aufgrund der Substichprobenziehung)

Alle auf den nachfolgenden Folien dargestellten Statistiken sind gewichtet.

# Generelles Mietspiegelniveau

- Gesamt: **7,10 €/m<sup>2</sup>** am 1.11.2022 (Stichtag) als Median
- Neuvertragsmiete: 8,24 €/m<sup>2</sup> (Anteil 50,7 %)
- Bestandsmiete: 6,38 €/m<sup>2</sup> (Anteil 49,3 %)

(Neuvertragsmiete=in den letzten sechs Jahren neu vermietet, unabhängig davon, ob schon eine Mietanpassung stattgefunden hat)

Baujahresklassen/ Wohnfläche		Bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> und mehr
		A	B	C
Bis 1918	1	21	137	72
1919-1948	2	13	154	55
1949-1960	3	121	376	49
1961-1977	4	98	499	297
1978-1994	5	50	231	87
1995-2001	6	12	90	32
2002-2015	7	3	53	81
2016-2022	8	2	26	28
Gesamt		320	1.566	701

Grün: ≥30 Fälle

Gelb: ≥10 Fälle und < 30 Fälle

Rot: <10 Fälle

Baujahresklassen/ Wohnfläche		Bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> und mehr
		A	B	C
Bis 1918	1	<b>9,50*</b>	<b>6,62</b>	<b>7,61</b>
		6,95 - 10,70	5,26 - 8,95	5,75 - 9,46
1919-1948	2	<b>9,54*</b>	<b>6,50</b>	<b>7,06</b>
		5,94 - 10,86	5,15 - 8,25	5,67 - 9,49
1949-1960	3	<b>6,48</b>	<b>6,42</b>	<b>6,38</b>
		5,99 - 7,98	5,49 - 8,00	5,79 - 7,74
1961-1977	4	<b>8,41</b>	<b>6,55</b>	<b>6,57</b>
		7,11 - 11,09	5,79 - 8,25	5,81 - 7,58
1978-1994	5	<b>8,96</b>	<b>8,11</b>	<b>7,89</b>
		7,61 - 11,36	6,90 - 9,86	6,54 - 9,38
1995-2001	6	<b>10,44*</b>	<b>8,59</b>	<b>8,57</b>
		9,08 - 11,41	7,19 - 9,75	7,27 - 9,55
2002-2015	7		<b>8,92</b>	<b>9,56</b>
			7,74 - 11,03	8,47 - 10,66
2016-2022	8		<b>10,48*</b>	<b>11,05*</b>
			9,49 - 11,60	9,69 - 11,96

- \* Für Felder mit 10-29 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten
- Ausgewiesen sind der Median und die 2/3-Spanne

# Ausstattungsmerkmale nach Baujahresklassen

	Bis 1918	1919-1948	1949-1960	1961-1977	1978-1994	1995-2001	2002-2015	2016-2022	Insgesamt
<b>Komplette Einbauküche</b>	35%	24%	6%	16%	44%	45%	42%	50%	<b>24%</b>
<b>Abstellraum außerhalb der Whng.</b>	72%	78%	77%	91%	82%	85%	83%	79%	<b>83%</b>
<b>Abstellraum innerhalb der Whng.</b>	19%	12%	5%	31%	29%	39%	27%	25%	<b>23%</b>
<b>Aufzug</b>	3%	0%	0%	8%	19%	22%	42%	50%	<b>11%</b>
<b>Wohnung stufenfrei erreichbar</b>	6%	2%	3%	20%	17%	22%	49%	70%	<b>16%</b>
<b>Balkon/(Dach-) Terrasse/Loggia</b>	30%	37%	50%	88%	83%	88%	92%	86%	<b>71%</b>
<b>Garten zur alleinigen Nutzung</b>	6%	8%	3%	2%	4%	8%	15%	11%	<b>4%</b>
<b>Garage / Stellplatz auf Grundstück</b>	36%	31%	32%	63%	69%	76%	87%	86%	<b>56%</b>
<b>Fenster mit Isolierverglasung</b>	89%	83%	99%	98%	93%	95%	99%	100%	<b>96%</b>
<b>Zentralheizung</b>	49%	62%	71%	96%	94%	98%	90%	97%	<b>84%</b>
<b>Etagenheizung</b>	34%	24%	25%	4%	5%	1%	10%	3%	<b>13%</b>

## **Wohnwerterhöhende Merkmale:**

### **Einordnung im oberen Bereich der Spanne, Beispiele**

- Garten zur alleinigen Nutzung
- Modernisierung der Wohnung:
  - Außenwanddämmung, Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch oder/und Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)
  - Erneuerung der Sanitäreinrichtungen, der Elektroinstallationen oder der Fußböden

## **Wohnwertmindernde Merkmale:**

### **Einordnung im unteren Bereich der Spanne, Beispiele**

- Heizung über Einzelöfen (Gas, Strom)
- Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Dachboden, Keller)
- Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia

- Zustimmung zum Mietspiegel
- Veröffentlichung der Mietspiegel-Broschüre
- Veröffentlichung der Mietspiegel-Dokumentation

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon 040 33 46 47 6-0

Telefax 040 33 46 47 6-99

E-Mail [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Internet [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)