
Dokumentation zum Kieler Mietspiegel 2023

März 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Methodik	2
3	Aufbereitung der Datenbasis.....	4
4	Befragung.....	5
4.1	Filterfragen.....	5
4.2	Mieter*innenbefragung.....	6
4.3	Plausibilisierung.....	7
4.4	Datenschutz.....	7
4.5	Rücklaufstatistik verwertbarer Datensätze.....	7
5	Auswertung als Regressionsmietspiegel.....	9
5.1	Regressionsmodell.....	9
5.2	Güte des Regressionsmodells	13
6	Schlussbemerkungen.....	14
	Anlage	15

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d 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.

Das Amt für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im September 2022 damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2021 als Mietspiegel 2023 über eine Stichprobe fortzuschreiben. Der vorliegende sechszehnte Kieler Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel sowie Interessenvertreter*innen der Mieter*innen und Vermieter*innen anerkannt.

Die Mietspiegelerstellung in Kiel erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV), welche zum 1. Juli 2022 in Kraft getreten sind.

2 Methodik

Nach Beauftragung hat ALP einen Fragebogenentwurf für die Datenerhebung erstellt, welcher im Oktober 2022 mit der Auftraggeberin abgestimmt wurde. Er ist im Anhang abgedruckt.

Der Fragebogen enthielt Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Wohnungsgröße und Zahl der Zimmer
- ... zur Beschaffenheit der Wohnung/des Gebäudes
- ... zur Mindestausstattung der Wohnung/des Gebäudes (Heizung, WC/Bad)

Da es sich um eine Stichprobenfortschreibung handelt, wurden keine weitergehenden Fragen zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes, zur Art und Lage der Wohnung im Gebäude sowie zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau gestellt. Die im Kieler Mietspiegel 2021 ermittelten Zu- und Abschläge haben weiterhin Gültigkeit. Der Fragebogenumfang konnte gegenüber dem Mietspiegel 2021 von vier auf zwei DIN A4-Seiten reduziert werden.

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Datenbasis ermittelt (siehe Abschnitt 3). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 4). Im Rahmen der Stichprobenfortschreibung wurden die erhobenen Daten wieder als Regressionsmietspiegel ausgewertet (siehe Abschnitt 5).

Am 2. Februar 2023 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter*innen folgender Institutionen an:

- VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein von Kiel und Umgegend e.V.
- Kieler Mieterverein e.V.
- BFW Landesverband Nord e.V.
- Immobilienverband Deutschland IVD Region Nord e.V.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel (Vorsitzender)

Auf derselben Sitzung am 2. Februar 2023 wurde der Kieler Mietspiegel 2023 von den Interessenvertretern und Interessenvertreterinnen der Mieter*innen und Vermieter*innen anerkannt. Die Anerkennung der Interessenvertreter*innen der Mieter*innen und Vermieter*innen erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Die Ratsversammlung hat den

Mietspiegel am 16. März 2023 beschlossen. Der Kieler Mietspiegel 2023 ist ab dem 1. April 2023 als qualifizierter Mietspiegel für zwei Jahre gültig.

3 Aufbereitung der Datenbasis

Grundlage jeder Erhebung eines qualifizierten Mietspiegels ist die Schaffung einer geeigneten Datenbasis, aus der die Stichprobe für die Erhebung gezogen werden kann. In Deutschland existiert kein zentrales Mietwohnungsregister; die vorhandenen Daten, auf die nach Artikel 238 § 1 MsRG aufgebaut werden kann und ALP von der Landeshauptstadt Kiel zur Verfügung gestellt wurden sind:

- Meldedaten von Einwohner*innen (Namen und Anschriften aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümern und Grundstücksadressen)

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurde zudem eine Liste mit geförderten Wohnungen bereitgestellt. Diese Adressen wurden aus den Meldedaten entfernt.¹ Ebenso wurden Einwohner*innen in bestimmten Gebäudearten (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind. Die verbliebenen Adressen hat ALP mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. So konnten selbstnutzende Eigentümer*innen identifiziert und aus den Daten herausgenommen werden. Zuletzt wurden Haushalte gebildet, da implizit die Angaben zu von Haushalten bewohnten Wohnungen relevant sind und nicht die Angaben der einzelnen Bewohner*innen einer gemeinsamen Wohnung.

Im Ergebnis besteht die ermittelte Basis für die Befragung aus 95.574 Datensätzen. Laut dem Zensus 2011 gab es zum 9. Mai 2011 92.045 vermietete Wohnungen außerhalb von Wohnheimen in der Landeshauptstadt Kiel. Seit dem Zensus 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, zudem sind einige der im Zensus enthaltenen Wohnungen öffentlich gefördert. ALP geht unter Berücksichtigung von durch das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein bereitgestellten Zahlen zum Erhebungstichtag von 90.400 freifinanzierten Mietwohnungen in der Landeshauptstadt Kiel aus. Die Differenz zur ermittelten Befragungsbasis erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer*innen identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten.

Auf Wunsch der Auftraggeberin hat ALP eine Zufallsstichprobe in Höhe von 4.000 Wohnungen gezogen und bei den Mietenden abgefragt. Ziel war es, etwa 500 mietspiegelrelevante Fälle im Rahmen der stichprobenbasierten Fortschreibung zu erheben und auszuwerten.

¹ Näheres zu den Ausschlussgründen im Unterabschnitt 4.1: Filterfragen.

4 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter*innenbefragung zum Stichtag 1. November 2022 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert. Durch Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) zum 1. Juli 2022 war die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung erstmalig verpflichtend für die Mieter*innen (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

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.

ALP hat durch Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes sichergestellt, dass keine Wohnungen doppelt in den Mietspiegel eingehen. Alle bis zum 7. Januar 2023 bei ALP eingegangenen Datensätze wurden für die Auswertung berücksichtigt.

4.1 Filterfragen

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- 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 Vermietenden selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermietende überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mietenden 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 Mietenden bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Daneben wurden analog zum Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel zum Mietspiegel 2021 weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um

eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

- Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern (maximal 2 Wohnungen an der Adresse);
- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist („Arbeitszimmer“ zählen nicht dazu);
- Wohnraum, der verbilligt oder mietfrei überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkwohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- 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.

Zum Teil war es möglich, solche Wohnungen bereits im Vorfeld aus der Befragung auszuschließen. Zum großen Teil waren diese Informationen aber nicht verfügbar. Daher mussten die entsprechenden Wohnungen über Filterfragen zu Beginn der Befragung aus der Erhebung ausgeschlossen werden.

Da nach § 558 Abs. 2 BGB ausschließlich solche Wohnungen zu berücksichtigen sind, bei denen in den letzten sechs Jahren die Miete neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden ist, wurde diese Eigenschaft ebenfalls im Rahmen der Filterfragen abgefragt.

4.2 Mieter*innenbefragung

Die Mieter*innenbefragung erfolgte als Online-Befragung. Die 4.000 Haushalte der Mieter*innenbefragung erhielten im November 2022 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters Dr. Ulf Kämpfer. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Das Anschreiben enthielt einen personalisierten Zugangsschlüssel, welcher zu Beginn der Online-Befragung eingegeben werden musste. Auf Wunsch hat ALP den Bürgerinnen und Bürgern einen Papierfragebogen samt gebührenfreiem Rückumschlag per Post zugeschickt. 150 Personen haben einen Papierfragebogen angefordert. Der Rücklauf wurde bei ALP gesammelt und anschließend zusammen mit den Antworten aus der Online-Befragung plausibilisiert und ausgewertet.

Insgesamt waren 704 der Antworten verwertbar. Von den 4.000 versendeten Briefen waren 216 Briefe nicht zustellbar, sodass die bereinigte Bruttostichprobe 3.784 Haushalte umfasst. Die verwertbare Rücklaufquote liegt damit bei 18,6 % ($704/3.784=18,6\%$). Im

Vergleich zur Ausschöpfungsquote in anderen Kommunen seit Bestehen der Auskunftspflicht bei Mietspiegelbefragungen ist dies ein leicht unterdurchschnittlicher Wert. 639 (90,8 %) der verwertbaren Antworten gingen online ein, 65 (9,2 %) per Post.

4.3 Plausibilisierung

Die Datenerhebung zum Kieler Mietspiegel 2023 war als reine Online-Befragung der Mieter*innen konzipiert. Die bei ALP eingegangenen Papier-Fragebögen wurden zunächst eingescannt und dann nach Mietspiegelrelevanz sortiert. Für den Mietspiegel in Frage kommende Papier-Fragebögen wurden zu einem Datensatz aufbereitet und in einer Excel-Datei mit den mietspiegelrelevanten Datensätzen aus der Online-Befragung zusammengeführt. In einem weiteren Schritt der Datenaufbereitung wurden fehlende oder falsche Antworten identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden.

In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer des Mietenden vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden. Insgesamt wurden jedoch 176 Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Bei 75 Datensätzen lag keine Mindestausstattung vor: 72 Wohnungen verfügten nicht über eine vom Vermietenden gestellte Fern-, Block-, Zentral-, oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizungen, falls in allen Wohnräumen vorhanden) bzw. die Angabe fehlte; in 3 Fällen war kein WC bzw. Bad vorhanden bzw. die Angabe fehlte. In 58 Fällen fehlte die Wohnfläche, in weiteren 36 Fällen fehlte die Nettokaltmiete. Ebenso wurden 7 Datensätze aufgrund des Vorliegens eines Bruttokalt- bzw. Teilklausivmietvertrags von der Auswertung ausgeschlossen.

4.4 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 nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mietenden ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

4.5 Rücklaufstatistik verwertbarer Datensätze

Insgesamt lagen zu Beginn der Auswertung 1.347 Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese waren jedoch nicht alle verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer*innen, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Nettomiethöhe und Wohnfläche heraus (siehe

Abschnitt 4.3). 705 Antworten waren letztendlich prinzipiell für die Auswertung verwertbar.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob der Auswertungsdatensatz Ausreißer enthält, also solche Wohnungen, die sich von den übrigen Datensätzen in auffälliger Weise abheben. Es wurde 1 Datensatz aus der Auswertung herausgenommen, um die Ergebnisse nicht zu verzerren. Die Wohnung wurde nach Analysen von Diagnoseplots (Cook's Distance) ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um eine außergewöhnlich große Mietwohnung mit einer Wohnfläche von 185 m².

Der verwertbare Rücklauf aus der Mieter*innenbefragung umfasst insgesamt 704 Datensätze (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle). Damit wird die Stichprobenanforderung bei Regressionsanalysen, dass die bereinigte Nettostichprobe mindestens 500 Wohnungen umfassen soll, erfüllt (siehe § 11 Abs. 3 MsV).

5 Auswertung als Regressionsmietspiegel

Die erhobenen Daten können sowohl als Tabellen- als 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. Wie beim Mietspiegel 2021 wurden die erhobenen Daten im Rahmen der Fortschreibung 2023 als Regressionsmietspiegel ausgewertet.

5.1 Regressionsmodell

Analog zur Neuerstellung des Kieler Mietspiegels 2021 wurde ein zweistufiges Regressionsmodell herangezogen, das seit den 1990er Jahren für Mietspiegel in vielen verschiedenen Kommunen Anwendung gefunden hat. Da es sich beim Kieler Mietspiegel 2023 um eine Fortschreibung handelt, wurden zwar neue Basismieten in Abhängigkeit von der Wohnfläche ermittelt, die Zu- und Abschläge, die Wohnlageeinstufung sowie die Spannen bleiben aber gleich und werden aus dem Kieler Mietspiegel 2021 übernommen. Die Ermittlung neuer Zu- und Abschläge für die Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung (siehe § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) ebenso wie die Neuberechnung der Mietspiegelspanne erfolgt bei der nächsten Neuerstellung des Kieler Mietspiegels 2025.

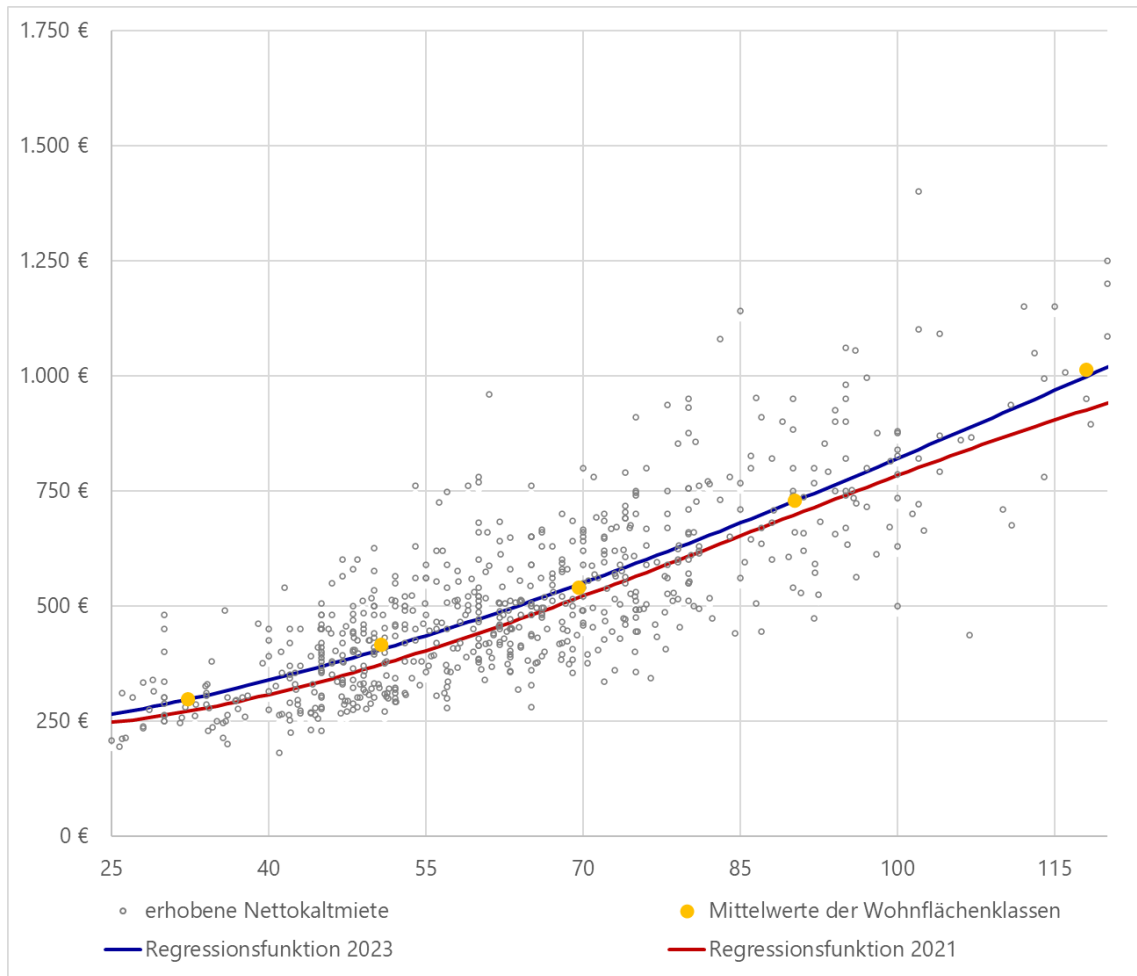
Der Modellansatz lautet:

$$\text{Nettokaltmiete} = f(\text{Fläche}) \cdot (1 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$$

Die Nettokaltmiete wird dabei aus zwei Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die Miethöhe (Teilmerkmale der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit).

Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird in der ersten Regressionsstufe – und im Rahmen der stichprobenbasierten Fortschreibung einzigen Regressionsstufe – der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt. In Abbildung 1 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro. Zur Illustration wurden Wohnflächenklassen gebildet und jeweils die durchschnittlichen Nettokaltmieten in Euro angegeben.

Abbildung 1: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche

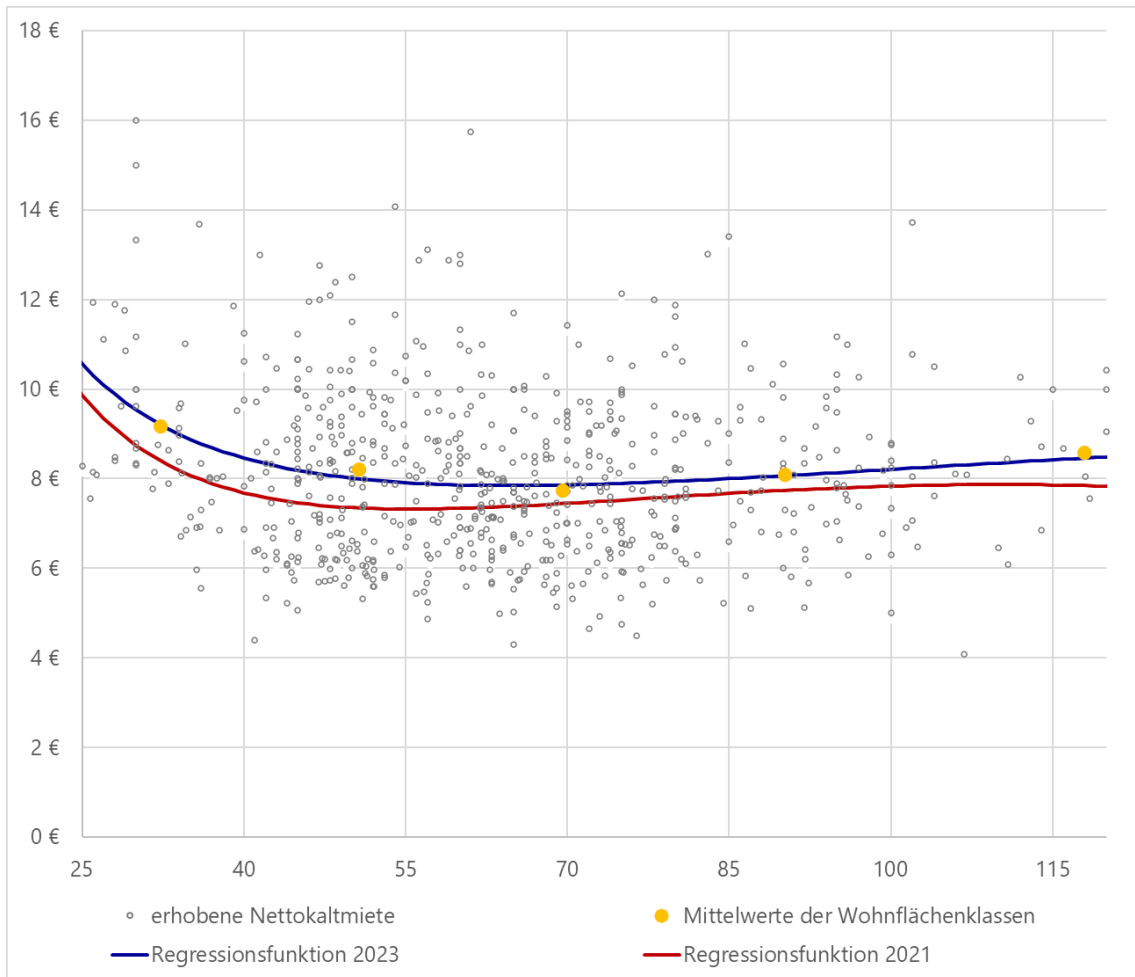


Durch die Punktwolke wurde über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen. Die geschätzte Gleichung der Regression lautet wie folgt:

$$\text{Nettokaltmiete} = 199,306626 + 0,900082 \cdot \text{Fläche} + 0,071882 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,000187 \cdot \text{Fläche}^3$$

Es zeigt sich, dass sich die in Abbildung 1 eingezeichnete Funktion auch gut an die Mittelwerte der Wohnflächenklassen anpassen. Zudem verläuft die Regressionsfunktion 2023 etwa parallel zur Regressionsfunktion der letzten Neuerstellung des Kieler Mietspiegels im Jahr 2021. Dividiert man die ermittelte Gleichung durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmiete pro m². Dieser funktionale Zusammenhang ist in Abbildung 2 dargestellt: Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro m² deutlich höher als für größere Wohnungen, etwa weil hier die Fixkosten, die für eine Wohnung unabhängig von der Größe anfallen, durch eine vergleichsweise geringe Wohnfläche dividiert werden.

Abbildung 2: Nettokaltmiete in €/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Die in Abbildung 1 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablelle herangezogen (siehe Tab. 1).

Tab. 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²
25	10,55	49	8,04	73	7,88	97	8,16
26	10,31	50	8,01	74	7,89	98	8,18
27	10,09	51	7,99	75	7,89	99	8,19
28	9,88	52	7,96	76	7,90	100	8,21
29	9,70	53	7,94	77	7,91	101	8,22
30	9,53	54	7,93	78	7,92	102	8,24
31	9,38	55	7,91	79	7,93	103	8,25
32	9,24	56	7,90	80	7,94	104	8,27
33	9,11	57	7,89	81	7,95	105	8,28
34	8,99	58	7,88	82	7,96	106	8,29
35	8,88	59	7,87	83	7,98	107	8,31
36	8,78	60	7,86	84	7,99	108	8,32
37	8,69	61	7,85	85	8,00	109	8,34
38	8,61	62	7,85	86	8,01	110	8,35
39	8,53	63	7,85	87	8,03	111	8,37
40	8,46	64	7,85	88	8,04	112	8,38
41	8,39	65	7,85	89	8,05	113	8,39
42	8,33	66	7,85	90	8,07	114	8,41
43	8,28	67	7,85	91	8,08	115	8,42
44	8,23	68	7,85	92	8,09	116	8,43
45	8,18	69	7,86	93	8,11	117	8,45
46	8,14	70	7,86	94	8,12	118	8,46
47	8,11	71	7,87	95	8,14	119	8,47
48	8,07	72	7,87	96	8,15	120	8,49

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 25 m² und über 120 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettable weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 25 und 120 m² aus.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Landeshauptstadt Kiel 8,11 €/m² zum Stichtag der Datenerhebung (1. November 2022).

5.2 Güte des Regressionsmodells

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen, in diesem Fall der Wohnfläche, erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 68,4 %, d. h. 68,4 % der Variation der Nettokaltmiete wird allein durch die Wohnfläche erklärt. Hierbei handelt es sich um einen sehr guten Wert.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. ALP hat die Residuen visuell in einem Streudiagramm geprüft, in dem die geschätzten standardisierten Nettokaltmieten gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

6 Schlussbemerkungen

Der Kieler Mietspiegel 2023 wurden von den Interessenvertretern und Interessenvertreter*innen der Mieter*innen und Vermieter*innen sowie von der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab 1. April 2023. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertreter*innen der Mieter*innen und Vermieter*innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Mietspiegel wird als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Landeshauptstadt Kiel heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool entwickelt, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zu der Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool ist ebenfalls auf der Internetseite verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach der Neuerstellung des Mietspiegels im Jahr 2021 und der Stichprobenfortschreibung im Jahr 2023 im Jahr 2025 neu zu erstellen.

Anlage

Anlage

Fragebogen Mieter*innenbefragung

Mietendenfragebogen für den qualifizierten Mietspiegel Kiel 2023

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Beantwortung der Fragen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend** (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/kiel> vornehmen.
Ihr Zugangsschlüssel lautet:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „-> Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „-> Ende“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir.

Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als...	
<input type="checkbox"/> Mieter → weiter	<input type="checkbox"/> Untermieter → Ende <input type="checkbox"/> Eigentümer → Ende
Frage B: Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.11.2016 angemietet?	
<input type="checkbox"/> Ja → Frage C	<input type="checkbox"/> Nein
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.11.2016 verändert? (<i>Nettokaltmiete (Grundmiete) = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint</i>)	
<input type="checkbox"/> Ja → weiter	<input type="checkbox"/> Nein → Ende
Frage C: Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um ein Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder ein Zweifamilienhaus? (<i>Erläuterung: Es befinden sich maximal zwei Wohnungen an der Adresse</i>)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage D: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (<i>etwa Hausmeister*innen-tätigkeit</i>) eine ermäßigte oder keine Miete?	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage E: Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (<i>Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung</i>)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
	<input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter
Frage F: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflege-, Studierendenheim)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
	<input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter
Frage G: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (<i>Arbeitszimmer zählen nicht dazu</i>)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage H: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? (<i>gilt nicht für die Kücheneinrichtung und / oder Einbauschränke</i>)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage I: Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (<i>vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen</i>)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage J: Haben Sie die Wohnung nur vorübergehend angemietet? (<i>Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung</i>)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	
Monat	<input type="text"/> <input type="text"/> Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Frage 2: Um welchen Mietvertragstyp handelt es sich? (<i>bitte anhand des Mietvertrags feststellen</i>)	
<input type="checkbox"/> Nettokaltmiet-Vertrag	<input type="checkbox"/> Bruttokaltmiet-Vertrag
	<input type="checkbox"/> Teilklausivmiet-Vertrag (<i>einige Betriebskosten sind pauschal in der Miete enthalten</i>)
Frage 3: Wie hoch ist die für November 2022 vereinbarte Miete?	
Ich bezahle insgesamt an die Vermieterin / den Vermieter (Gesamtbetrag): <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> €	

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten insgesamt: €

a. davon kalte Betriebskosten: €

Beinhaltet Kosten für (ggf. bitte in Betriebskostenabrechnung nachschlagen)

i. Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten Ja Nein Unbekannt

ii. Wasser/Abwasser Ja Nein Unbekannt

iii. Müllbeseitigung Ja Nein Unbekannt

iv. Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom) Ja Nein Unbekannt

v. Sach- und Haftpflichtversicherung Ja Nein Unbekannt

b. davon Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung): €

c) Garage / Stellplatz: €

d) Andere Kosten / Zuschläge für: €

Frage 4: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB) Monat Jahr
 Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

Frage 5: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag / letzter Mietänderungserklärung? (einschließlich Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräumen in der Wohnung sowie anrechenbarer Balkon- bzw. Terrassenflächen) Wohnfläche: m²

Frage 6: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume) Zimmeranzahl:

Frage 7: Wann wurde die Wohnung fertig gestellt?

Baujahr:

Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

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

Bis 1918 1949 bis 1960 1968 bis 1977 1995 bis 2001 2010 bis 2015 Unbekannt

1919 bis 1948 1961 bis 1967 1978 bis 1994 2002 bis 2009 Ab 2016

Frage 8: Welche allgemeinen Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? (vom Vermietenden gestellt, also nicht vom Mietenden auf eigene Kosten eingebaut)

Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden) Ja Nein

WC/Bad in der Wohnung Ja Nein

Frage 9: Dürfen wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben kontaktieren (freiwillig)?

Ja, Telefonnummer: Nein

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de