
Dokumentation zum Kieler Mietspiegel 2021

Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 1

2 Methodik 2

3 Ermittlung der Grundgesamtheit 4

4 Befragung 5

4.1 Filterfragen 5

4.2 Mieter*innenbefragung 6

4.3 Vermieter*innenbefragung 6

4.4 Plausibilisierung 8

4.5 Datenschutz 8

4.6 Rücklaufstatistik verwertbarer Datensätze 9

5 Auswertung als Regressionsmietspiegel 10

5.1 Gewichtung der Datensätze 10

5.2 Regressionsmodell 10

5.3 Regression der 1. Stufe 11

5.4 Regression der 2. Stufe 15

5.4.1 Baujahr 19

5.4.2 Modernisierung 20

5.4.3 Wohnlage 21

5.4.4 Art des Gebäudes und sonstige Ausstattung 23

5.5 Spanne 26

6 Betriebskosten 27

7 Schlussbemerkungen 29

Anlage 30

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 Abs. 2 und 558c Abs. 1 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.

Der vorliegende fünfzehnte Kieler Mietspiegel wurde im Auftrag des Amtes für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag wurde im Juni 2020 vergeben und beinhaltet die Bildung einer neuen Lageeinteilung.

Der Kieler Mietspiegel 2021 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB und wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde von der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel sowie Interessenvertreter*innen der Mieter*innen und Vermieter*innen anerkannt.

Bei der Erstellung des Kieler Mietspiegels 2021 wurden die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020) sowie die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 berücksichtigt.

2 Methodik

Nach Beauftragung fand am 27. Juli 2020 eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter*innen folgender Institutionen an:

- VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversen 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)

Die Beteiligung der Interessenvertreter*innen der Mieter*innen und Vermieter*innen im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter*innen über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogen-erstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Arbeitskreissitzung stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor. Der Fragebogen wurde diskutiert, Anregungen wurden aufgenommen. Nach der Sitzung haben die Vertreter*innen den fertig gelayouteten Fragebogen als PDF-Dokument erhalten. Mitte August 2020 war der Fragebogen dann mit allen Beteiligten abgestimmt. Er ist in der Version für die Mieter*innen im Anhang abgedruckt.

Der Fragebogen enthielt Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Beschaffenheit und zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes
- ... zur Art und Lage der Wohnung im Gebäude
- ... zu den kalten Betriebskosten
- ... zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt (siehe Abschnitt 3). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 4). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 5).

Am 22. März 2021 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Am 12. April 2021 fand eine weitere Sitzung zur Besprechung der Wohnlage und zur Beantwortung von Fragen der Arbeitskreismitglieder statt.

Der Kieler Mietspiegel ist am 10. Mai 2021 von Interessenvertretern und Interessenvertreterinnen der Mieter*innen und Vermieter*innen und am 20. Mai 2021 von der Ratversammlung anerkannt worden. Am 31. Mai 2021 wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeit im Rahmen einer Pressekonferenz der Landeshauptstadt Kiel vorgestellt. Der Kieler Mietspiegel 2021 ist ab dem 20. Mai 2021 als qualifizierter Mietspiegel gültig.

3 Ermittlung der Grundgesamtheit

Grundlage jeder Erhebung eines qualifizierten Mietspiegels ist die Schaffung einer geeigneten Datenbasis. In Deutschland existiert kein zentrales Mietwohnungsregister; die vorhandenen Daten, auf die aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune. Im Falle der Landeshauptstadt Kiel wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Meldedaten von Einwohner*innen
- Grundsteuerdaten
- Listen mit geförderten Wohnungen

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden die Adressen mit geförderten Wohnungen 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 Daten der Eigentümer*innen 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 91.762 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 89.449 freifinanzierten Mietwohnungen in der Landeshauptstadt Kiel aus. Die Differenz zur ermittelten Befragungsbasis erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datelage nicht als selbstnutzende Eigentümer*innen identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten.

ALP hat eine Zufallsstichprobe in Höhe von 34.000 Wohnungen gezogen, die als Bruttostichprobe für die Befragung diente. Dabei hat ALP den Wunsch der Auftraggeberin berücksichtigt, etwa 20.000 Wohnungen bei Mietenden abzufragen. Des Weiteren wurde entschieden, nur Wohnungen der größeren Vermieter*innen bei diesen zu erheben. Insgesamt wurden 19.877 Wohnungen auf Seiten der Mieter*innen abgefragt, zudem waren 14.123 Wohnungen von 182 Vermietenden mit 12 und mehr Wohnungen in der Stichprobe. Ziel war es, mindestens 1.400 mietspiegelrelevante Fälle zu erheben und auszuwerten.

¹ Näheres zu den Ausschlussgründen im Unterabschnitt 4.1: Filterfragen.

4 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2021 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter*innen- und Vermieter*innenbefragung zum Stichtag 1. Oktober 2020 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressekonferenz, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

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.

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 auf Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel 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 kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkwohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen in weiteren Heimen.

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 19.877 Haushalte der Mieter*innenbefragung erhielten im Oktober 2020 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters Dr. Ulf Kämpfer. Darin wurde etwa erläutert, dass die Teilnahme an der Befragung zwar freiwillig, aber trotzdem wichtig wäre. 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. 97 Personen haben sich an der schriftlichen Erhebung beteiligt. Der Rücklauf wurde bei ALP gesammelt und anschließend zusammen mit den Antworten aus der Online-Befragung plausibilisiert und ausgewertet.

Insgesamt waren 1.190 der Antworten verwertbar. Das entspricht 6,0 % aller angeschriebenen Haushalte. Dies ist im Vergleich zur Ausschöpfungsquote in anderen Kommunen ein guter Wert in einer Mieter*innenbefragung, insbesondere ist er deutlich höher als in der Erhebung über Face-to-face-Interviews beim Kieler Mietspiegel 2017. 1.132 (95,1 %) der verwertbaren Antworten gingen online ein, 58 (4,9 %) per Post.

4.3 Vermieter*innenbefragung

Die Vermieter*innen erhielten im Oktober 2020 ebenfalls ein Anschreiben der Landeshauptstadt Kiel, in dem um Unterstützung bei der Befragung zum Mietspiegel 2021 gebitten wurde.

Die 14.123 Wohnungen in der Stichprobe der Vermieter*innen verteilten sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter*innen. Insgesamt wurden 182 Vermieter*innen um Teilnahme gebeten. Die Vermieter*innenbefragung erfolgte getrennt für die 43 größten Vermieter*innen mit mindestens 12 Wohnungen in der Stichprobe und kleinere, hauptsächlich private Vermieter*innen, die im Besitz relativ weniger Wohnungen sind.

Die Vermieter*innen wurden gebeten, eine Ansprechperson samt E-Mail-Adresse und Telefonnummer zu benennen. Aus Gründen des Datenschutzes wurde ein Verfahren gewählt, das auf die Nennung von Mieter*innennamen gegenüber den Vermietenden verzichtet. Jene Vermieter*innen, die Ihre Teilnahmebereitschaft signalisiert haben, wurden darum gebeten, ihren gesamten Mietwohnungsbestand in der Landeshauptstadt Kiel an ALP zu übersenden mit den Attributen Adresse und ID. Letztere konnten etwa die Mietvertragsnummer oder eine Wohnungsnummer sein. ALP hat den Vermieter*innen durch Nennung der ID's mitgeteilt, zu welchen ihrer Wohnungen der Fragebogen ausgefüllt werden soll. Waren etwa zwei Datensätze über die Zufallsstichprobe ermittelt worden, wurden an der jeweiligen Adresse aus dem Wohnungsbestand der Vermieter*innen zwei (zufällig ausgewählte) Wohnungen angefragt.

Die Vermieter*innen konnten zwischen dem Ausfüllen einer Excel-Maske oder Papierfragebögen oder der Teilnahme an der Online-Befragung wählen. Bei den größeren Vermietenden hat ALP das Ausfüllen einer Excel-Abfragemaske empfohlen. Insbesondere bei institutionellen Vermietenden kann dadurch der Aufwand geringgehalten werden, da die benötigten Daten direkt aus ihrem IT-System in die Excel-Maske eingefügt werden können. Diejenigen Vermieter*innen, die schriftlich teilnehmen wollten, haben von ALP Papierfragebögen in der benötigten Anzahl erhalten (je Wohnung ein Papierfragebogen). Den Papierfragebögen wurde ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Vermieter*innen die Fragebögen kostenlos an das ALP Institut zurücksenden konnten. Sofern Vermieter*innen die Online-Teilnahme bevorzugten, wurde ihnen ein personalisierter Zugangsschlüssel zugesendet. Dieser erlaubte den Zugriff auf die Online-Maske.

Bei den größten institutionellen Vermietenden hat ALP Substichproben gezogen. Dieses Verfahren wurde gewählt, um später nicht unnötig stark gewichten zu müssen.

Erstens war klar, dass sich diese Vermieter*innen vollumfänglich an der Erhebung beteiligen würden. Ziel der Mietspiegelerhebung war, eine möglichst aussagekräftige Datenbasis zu ermitteln. Andererseits sollte diese Datenbasis auch möglichst repräsentativ sein, um nicht etwa auf Grund unterschiedlicher Teilnahmebereitschaften bestimmter Vermieter*innentypen oder in der Mieter*innenbefragung einerseits und der Vermieter*innenbefragung andererseits die Ergebnisse zu verzerren. Daher wäre es nicht zielführend gewesen, wenn gleichzeitig alle mietspiegelrelevanten Wohnungen der Großvermieter*innen berücksichtigt würden, aber nur eine Teilmenge der mietspiegelrelevanten Wohnungen der anderen Vermieter*innen.

Zweitens geht mit der Erstellung eines Regressionsmietspiegels eine Fülle an Fragen einher, da hier im Gegensatz zum Tabellenmietspiegel der Einfluss einer größeren Zahl von

Teilmerkmalen geprüft werden kann. Dies führt pro angefragte Wohnung zu einem vergleichsweise hohen Ausfüllaufwand. Dieser sollte so gering wie möglich gehalten werden.

Für die Auswertung wurden alle Datensätze zudem auch nach Vermieter*innentyp gewichtet (siehe Abschnitt 5.1). Der Gewichtungsfaktor für die Wohnungen der Großvermieter*innen lag durch die Substichprobenziehung deutlich näher an eins als dies ohne Substichprobenziehung der Fall gewesen wäre.

4.4 Plausibilisierung

Die Datenerhebung zum Kieler Mietspiegel 2021 war auf Mieter*innenseite als reine Online-Befragung konzipiert. Nur wenige Mieter*innen haben von der Option Gebrauch gemacht, einen Fragebogen per Post anzufordern. Nach Eingang der schriftlich ausgefüllten Papier-Fragebögen bei ALP wurde geprüft, ob diese relevant sind und weiterverarbeitet werden können. Für den Mietspiegel in Frage kommende Papier-Fragebögen wurden eingescannt und zu einem Datensatz aufbereitet. Auf Vermieter*innenseite wurde gleichermaßen verfahren. Die am häufigsten gewählte Teilnahmeart bei der Vermietenden war das Ausfüllen der Excel-Maske und Online-Befragung, nur ein geringer Anteil der Vermieter*innen hat sich für das Ausfüllen von Papierfragebögen entschieden.

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 oder Vermietenden vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden. Insgesamt wurden 450 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Bei 79 Datensätzen fehlte die Nettokaltmiete, bei weiteren 123 Datensätzen fehlte die Wohnfläche. Bei 66 Datensätzen handelte es sich um Duplikate. Da die erhobenen Daten aus der Befragung zum Mietspiegel 2021 auch für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII verwendet werden sollten, wurden sämtliche Datensätze – insgesamt 182 – ohne Angabe, ob es eine vom Vermietenden gestellte Fern-, Block-, Zentral-, oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizungen, falls in allen Wohnräumen vorhanden) in der Wohnung gibt, von der Auswertung ausgeschlossen.

4.5 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. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift der Vermieter*innen. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mietenden oder Vermietenden (abgesehen von den Informationen, die zur Gewichtung benötigt wurden) ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

4.6 Rücklaufstatistik verwertbarer Datensätze

Insgesamt lagen zu Beginn der Auswertung 4.585 Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese waren jedoch nicht alle verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Nettomiethöhe heraus (siehe Abschnitt 4.4). 3.103 Antworten waren prinzipiell für die Auswertung verwertbar.

Im Rahmen der Prüfung auf Ausreißer wurden vier Datensätze aus der Auswertung herausgenommen, um die Ergebnisse nicht zu verzerren: Die Wohnungen wurden nach Analysen von Diagnoseplots ausgeschlossen. Bei den vier Wohnungen handelte es sich um außergewöhnlich große Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 180 m².

Der verwertbare Rücklauf aus der Mieterhebung beträgt also 3.099 Datensätze (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle).

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. Der Kieler Mietspiegel 2021 wurde wie der Mietspiegel der letzten Neuerstellung aus dem Jahr 2017 als Regressionsmietspiegel ausgewertet.

5.1 Gewichtung der Datensätze

Aufgrund der kombinierten Mieter*innen- und Vermieter*innenbefragung mit unterschiedlichem Antwortverhalten und der Substichprobenziehung bei den Großvermietenden war eine Gewichtung der Datensätze erforderlich. Über die Gewichtung wurde ausgeglichen, dass im Rücklauf relativ mehr Datensätze von privatwirtschaftlichen Unternehmen und Wohnungsgenossenschaften vertreten sind als von kleineren, eher privaten Vermietenden. Grundlage für die Gewichtung war der Wohnungsbestand laut Zensus 2011 fortgeschrieben um Angaben vom Statistikamt Nord.

Die Quote der verwertbaren Wohnungen von privatwirtschaftlichen Unternehmen und Wohnungsgenossenschaften war so hoch, dass diese Wohnungen mit einem individuellen Gewichtungsfaktor heruntergewichtet wurden. Die beiden größten Vermieter*innen bildeten dabei eine Ausnahme. Aufgrund der überproportional großen Wohnungsbestände hat ALP hier Substichproben gezogen, damit die Bearbeitung durch die Vermieter*innen mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Ein Verzicht darauf hätte bedeutet, dass Angaben zu mehreren Hundert Wohnungen gemacht werden müssten. In der Folge der Substichprobenziehung waren die beiden größten Vermieter*innen genauso wie die kleineren Vermieter*innen anteilig unterrepräsentiert. Diese Wohnungen wurden hochgewichtet.

Alle 3.099 im folgenden untersuchten Datensätze sind mit einem Gewichtungsfaktor in die Auswertungen eingegangen. Die Summe der Gewichtungsfaktoren beträgt 3.099. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

5.2 Regressionsmodell

Für die Auswertung der Datensätze wurde ein zweistufiges Regressionsmodell herangezogen, das seit den 1990er Jahren für Mietspiegel in vielen verschiedenen Kommunen Anwendung gefunden hat.

Der verwendete 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).

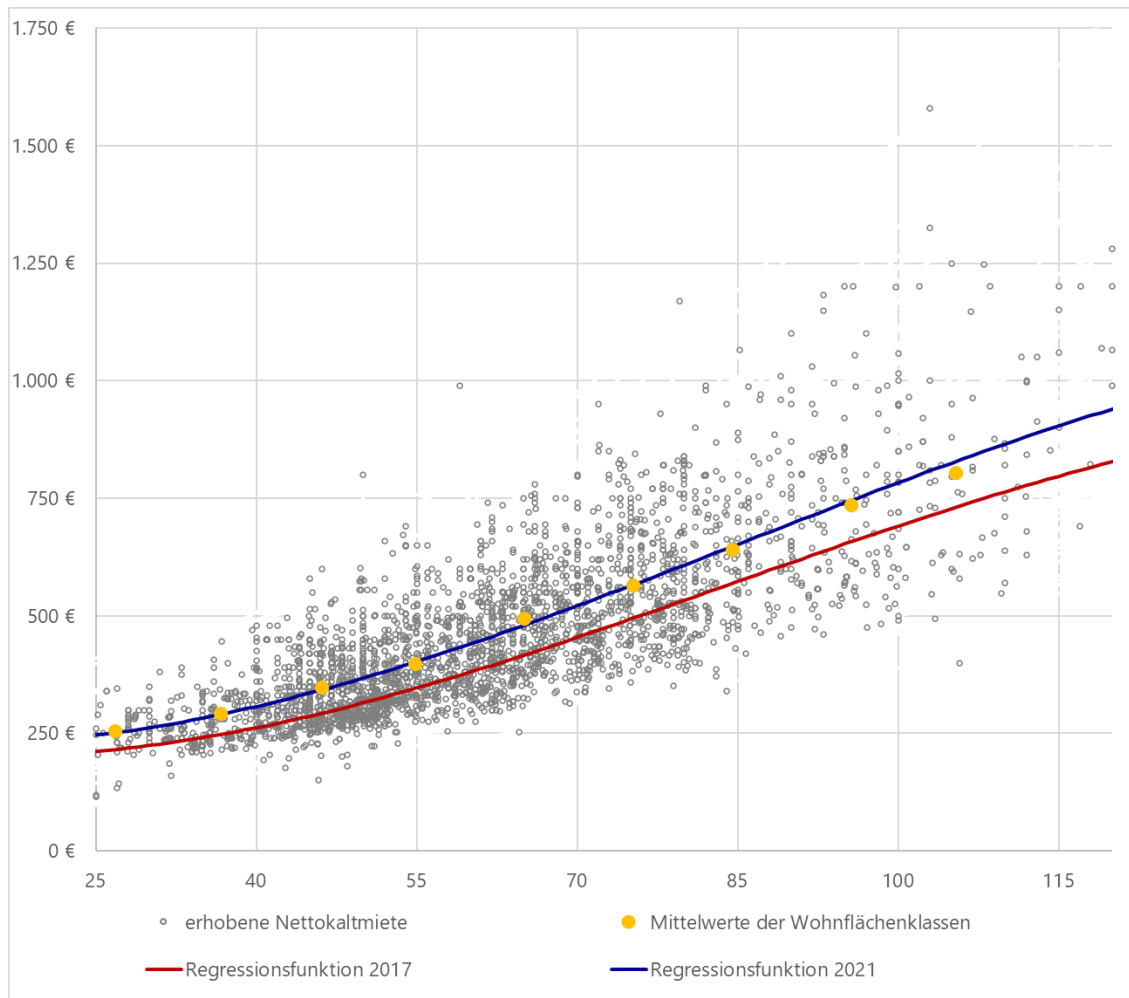
Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird zunächst im Rahmen eines ersten Regressionsansatzes der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt (siehe Abschnitt 5.3).

Anschließend wird der Quotient aus empirisch ermittelter Miethöhe und über die 1. Regression geschätzter Miethöhe gebildet. Dieser wird als Nettomietfaktor bezeichnet. Dieser Nettomietfaktor als Ganzes wird nun im Rahmen einer zweiten Regression geschätzt (siehe Abschnitt 5.4). Die Variablen (x_1, \dots, x_n) sind dabei in der Regel Dummyvariablen, die den Wert 1 annehmen, wenn ein Merkmal (z. B. hochwertiger Fußbodenbelag vorhanden) bei dem jeweiligen Datensatz vorliegt, und den Wert 0, wenn dies nicht der Fall ist. Die zugehörigen Schätzer (a_1, \dots, a_n) geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor bzw. indirekt die Höhe der Zu- oder Abschläge auf die Nettokaltmiete in Prozent an.

5.3 Regression der 1. Stufe

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Faktor. Daher wird im Rahmen einer ersten Regressionsgleichung zunächst nur der Einfluss der Größe auf den Mietpreis betrachtet. 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

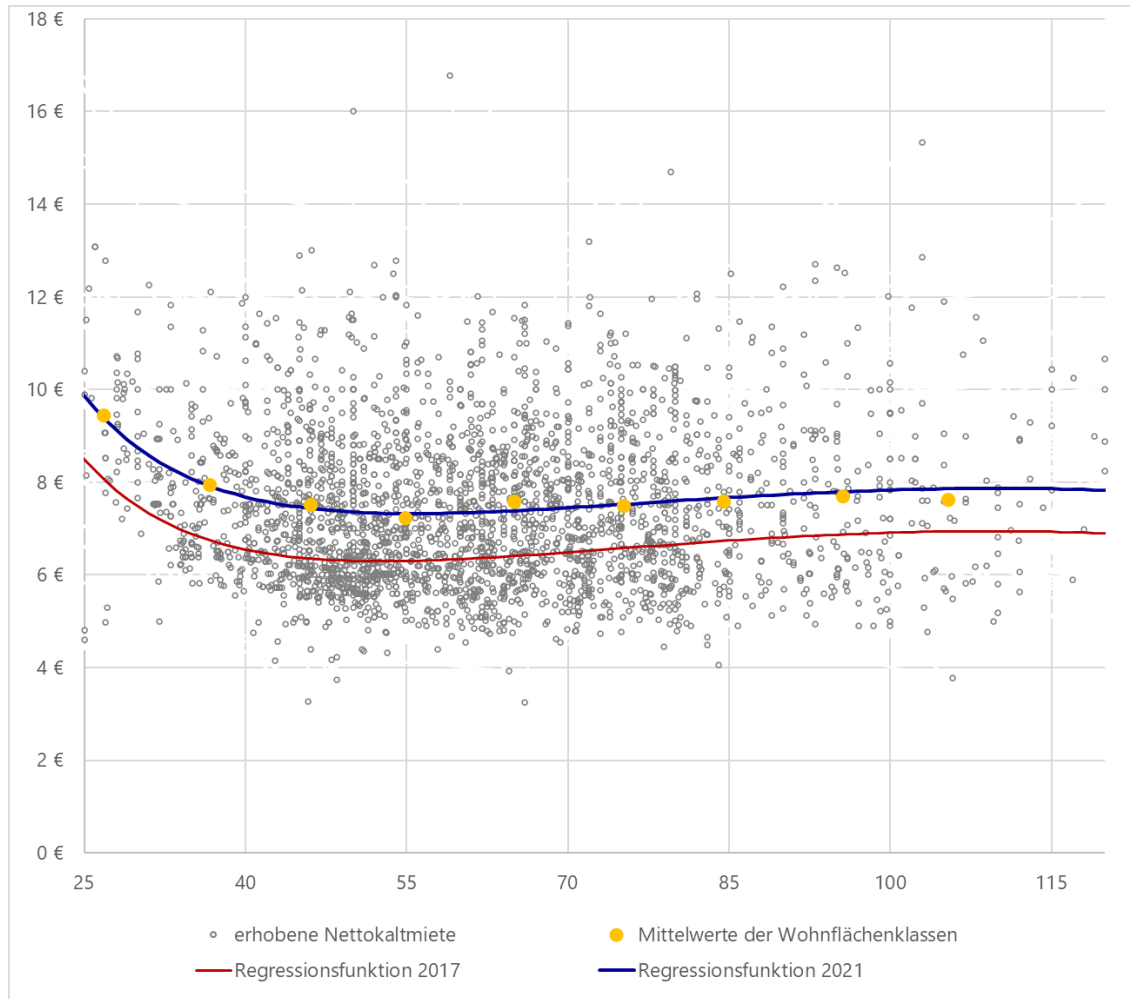


Durch die Punktwolke wurde nun über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen. Die geschätzte Gleichung dieser ersten Regression lautet:

$$\text{Nettokaltmiete} = 253,037687 - 3,513649 \cdot \text{Fläche} + 0,144172 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,000560 \cdot \text{Fläche}^3$$

Es zeigt sich, dass sich die in Abbildung 1 eingezeichnete Funktion auch gut an die Mittelwerte der Wohnflächenklassen anpasst. Zudem verläuft die Regressionsfunktion 2021 parallel zur Regressionsfunktion der letzten Neuerstellung des Kieler Mietspiegels im Jahr 2017. Dividiert man die ermittelten Gleichungen 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 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

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

Die Auswertungen ergaben, dass eine ausreichende Anzahl an Wohnungen zwischen 25 und 120 m² vorlagen, um sichere Aussagen über die ortsübliche Vergleichsmiete in diesem Bereich treffen zu können. Unter 25 und über 120 m² lagen nicht genügend Datensätze für die Analysen vor. Dementsprechend weist die Tabelle nur Werte für Wohnungen zwischen 25 und 120 m² aus.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Landeshauptstadt Kiel 7,55 €/m² zum Zeitpunkt der Datenerhebung (Stichtag 1. Oktober 2020).

5.4 Regression der 2. Stufe

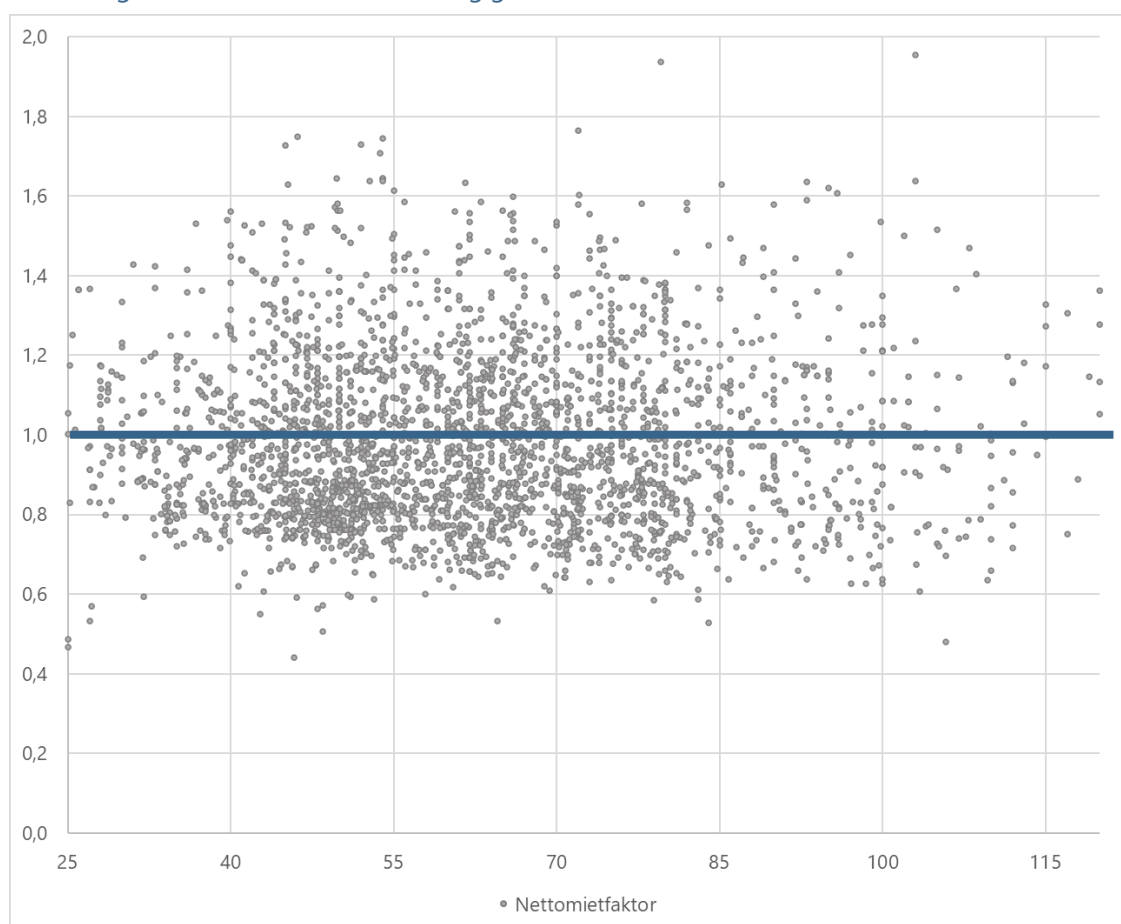
Zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Miete im nächsten Schritt aus den Daten herausgerechnet. Dazu wird jeweils die empirisch erhobene Nettokaltmiete durch die regressionsanalytisch geschätzte Nettokaltmiete dividiert. Das Ergebnis wird Nettomietfaktor genannt.

$$\text{Nettomietfaktor} = \frac{\text{erhobene Nettokaltmiete}}{\text{geschätzte Nettokaltmiete}}$$

Der Nettomietfaktor liegt im Mittel bei 1, weil der erste Regressionsansatz in Abschnitt 5.3 ja gerade den mittleren Zusammenhang ausfindig machen sollte. In

Abbildung 3 wird der Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche dargestellt. Der mittlere Nettomietfaktor von 1 ist als blaue Linie hervorgehoben.

Abbildung 3: Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche

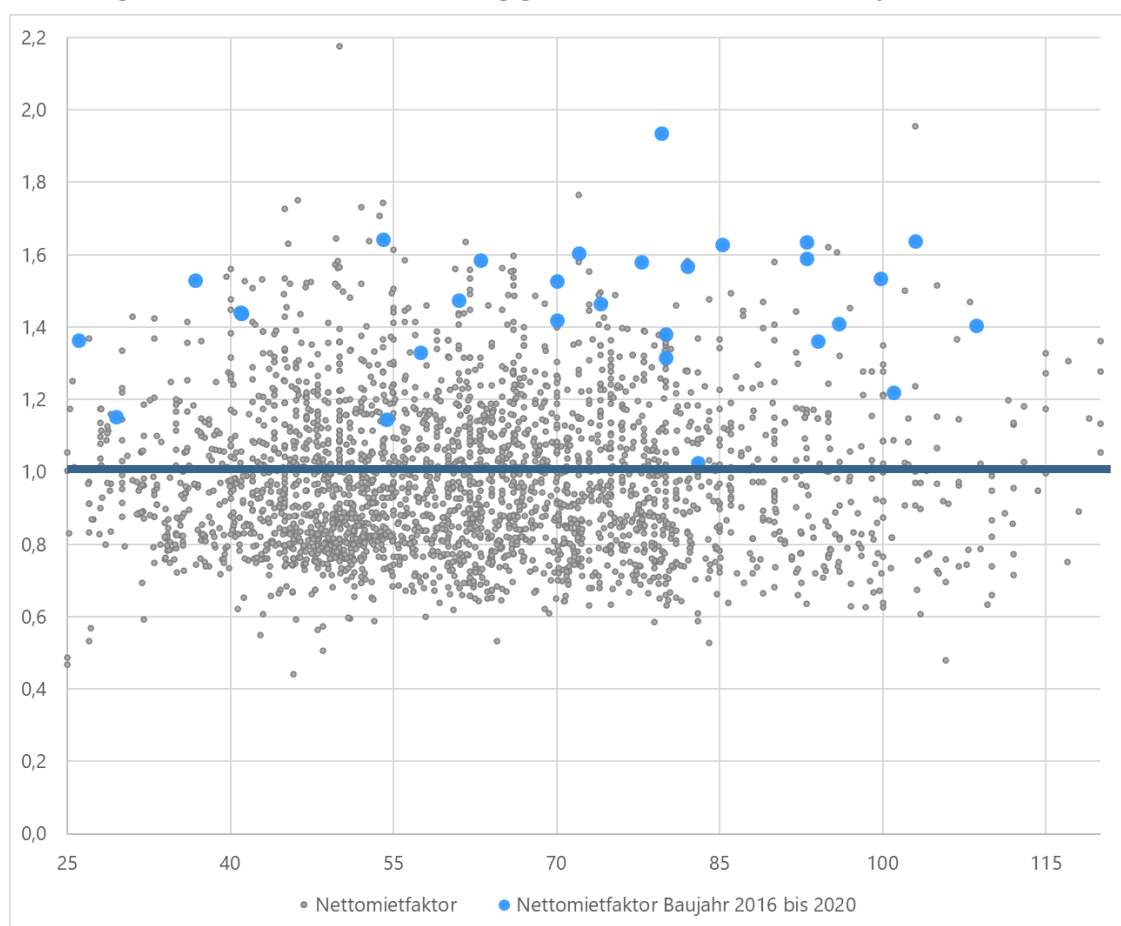


Eine Wohnung aus der Stichprobe mit einem Nettomietfaktor von 1,4 ist 40 % teurer als der Regressionsansatz der 1. Stufe vorhersagt. Dies kann an Wohnwertmerkmalen der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage liegen, die bisher noch nicht berücksichtigt wurden.

Abbildung 4 illustriert dies am Beispiel der Wohnungen, die ab 2016 gebaut wurden: Diese sind zusätzlich blau hervorgehoben. Es ist deutlich zu sehen, dass der Mittelwert der Nettomietfaktoren dieser Wohnungen größer eins ist. Es erscheint also sinnvoll, den Einfluss von ab 2016 gebauten Wohnungen auf den Nettomietfaktor und damit indirekt auf die Nettokaltmiete zu prüfen. Da neuere Wohnungen auch häufig über bessere Wohnungsausstattungen verfügen, wird der Effekt eines Baujahres ab 2016 niedriger sein als zunächst durch den durchschnittlichen Nettomietfaktor in

Abbildung 4 suggeriert wird. Zum Teil wird die Höhe des Nettomietfaktors eben auch durch die besseren Wohnungsausstattungen ausgedrückt.

Abbildung 4: Nettomietfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche, Baujahr 2016 bis 2020



Neben der Größe, deren Einfluss auf die Miethöhe bereits in der Regression der 1. Stufe berücksichtigt wurde, fordert § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, dass die Wohnungen auch nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vergleichbar sein sollen. Diese Merkmale wurden durch viele Teilindikatoren im Rahmen der Befragung erhoben. Es ist nicht zu erwarten, dass für alle diese Teilindikatoren ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden kann, zumal es ja auch sogenannte „außergesetzliche“ Merkmale gibt, die für die Mietpreisbildung relevant

sind oder sein können.² Jene Teilmerkmale, für die im Rahmen der Regression der 2. Stufe ein signifikanter und plausibler Einfluss ermittelt werden konnte, sind in Tab. 2 dargestellt. Neben einer kurzen Variablenbezeichnung werden jeweils drei Größen genannt:

Der nicht standardisierte Koeffizient gibt bei dem gewählten Modellansatz an, um wieviel Prozent die Nettokaltmiete bei Vorliegen des Teilindikators nach oben oder unten abweicht. Da die Angaben für die Anwendung im Mietspiegel auf volle Prozent gerundet werden, sind hier jeweils zwei Nachkommastellen angegeben. Zusammen mit dem angegebenen Schätzwert für die Koeffizienten wird der zugehörige Standardfehler geschätzt.

Der Quotient aus nicht standardisiertem Koeffizienten und dem Standardfehler ergibt den t-Wert. Dieser ist ebenfalls in Tab. 2 angegeben. Je höher der Betrag dieses t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und dem Nettomietfaktor (und damit indirekt der Miethöhe) gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

Die t-Werte korrespondieren mit der ermittelten Signifikanz: Diese stellt die Irrtumswahrscheinlichkeit dafür dar, dass die Nullhypothese, dass kein Zusammenhang zwischen einer Modellvariablen und dem Nettomietfaktor vorliegt, fälschlicherweise verworfen wird. Im Rahmen der Mietspiegelerstellung in der Landeshauptstadt Kiel wurde ein möglichst kleiner statistischer Grenzwert von 5 % gewählt ($\alpha=0,05$) bei Verwendung des 95 %-Konfidenzintervalls. Somit ist der gesuchte Wert mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % in der Grundgesamtheit enthalten. Eine Modellvariable lag über dem Signifikanzniveau von 5 %. Diese wurde auch in den finalen Modellansatz aufgenommen. Betroffen ist die Baujahresklasse 1978 bis 1994 mit einem Signifikanzwert von 7,9 % ($p=0,08$).

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Alle in das finale Regressionsmodell eingegangenen Merkmale wurden auch auf problematische Korrelationen geprüft. Es sind keine Merkmale gemeinsam in das Regressionsmodell eingegangen, bei denen die Höhe der Korrelation nicht vertretbar gewesen wäre.

² § 2 Absatz 2 des Entwurfes einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel, Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, Bearbeitungsstand: 15. Dezember 2020 (Verordnung ist bisher (?) nicht in Kraft getreten).

Tab. 2: Übersicht Ergebnisse der zweiten Regressionsstufe

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Baujahr 1919 bis 1948	-0,05	-5,982	0,000
Baujahr 1949 bis 1960	-0,03	-3,498	0,000
Baujahr 1961 bis 1967	-0,07	-7,144	0,000
Baujahr 1968 bis 1977	-0,09	-8,481	0,000
Baujahr 1978 bis 1994	-0,03	-1,758	0,079
Baujahr 1995 bis 2009	0,04	2,190	0,029
Baujahr 2010 bis 2015	0,12	4,506	0,000
Baujahr 2016 bis 2020	0,34	10,823	0,000
Modernisierung Sanitär/Elektro	0,04	8,890	0,000
Fenster austausch	0,03	3,012	0,003
Einfache Wohnlage	-0,11	-15,524	0,000
Gute Wohnlage	0,04	4,737	0,000
Sehr gute Wohnlage	0,12	6,428	0,000
Hochwertige Kücheneinrichtung	0,13	15,309	0,000
Wohnung schwellenfrei	0,03	3,036	0,002
Hochwertiger Fußbodenbelag	0,02	3,139	0,002
Kein Fußbodenbelag	-0,04	-4,194	0,000
Alleinige Gartennutzung	0,02	2,638	0,008
Erdgeschoss/Hochparterre	-0,02	-2,234	0,026
Sanitärausstattung	0,02	5,299	0,000

5.4.1 Baujahr

Tab. 3: Übersicht Baujahr

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Baujahr 1919 bis 1948	-0,05	-5,982	0,000
Baujahr 1949 bis 1960	-0,03	-3,498	0,000
Baujahr 1961 bis 1967	-0,07	-7,144	0,000
Baujahr 1968 bis 1977	-0,09	-8,481	0,000
Baujahr 1978 bis 1994	-0,03	-1,758	0,079
Baujahr 1995 bis 2009	0,04	2,190	0,029
Baujahr 2010 bis 2015	0,12	4,506	0,000
Baujahr 2016 bis 2020	0,34	10,823	0,000

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmietspiegels gilt der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Der Mietspiegelfragebogen enthielt zum einen eine Frage zu energetischen Sanierungen (Frage 15), zum anderen wurden Energiekennwerte abgefragt (Frage 17). Dadurch wird dem seit 1.5.2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen aber, dass der Einfluss dieser Merkmale (noch?) gering ist. In der Landeshauptstadt Kiel konnte lediglich ein signifikanter Einfluss des Merkmals „Fenster austausch“ auf die Nettokaltmiete festgestellt werden (siehe Abschnitt 5.4.2). Die übrigen energetischen Wohnwertmerkmale haben keinen mietpreiserhöhenden Effekt auf die Nettokaltmiete. ALP hat die energetischen Wohnwertmerkmale einzeln und in diversen Kombinationen (z. B. ein, zwei oder drei Dämmungsmaßnahmen wurden durchgeführt) geprüft.

Am ehesten gelingt eine Abbildung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Der Fragebogen enthielt 10 unterschiedliche Baujahresklassen. Aus sachlogischen Gründen wurde die Baujahresklasse 1995 bis 2001 mit der Baujahresklasse 2002 bis 2009 zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zu- und Abschläge für insgesamt neun Baujahresklassen ausgewiesen. Die Zu- und Abschläge für die einzelnen Baujahresklassen sind Tab. 3 zu entnehmen. Die Baujahresklasse bis 1918 wird nicht in Tab. 3 aufgeführt, weil es sich hierbei um die Referenzkategorie handelt – alle anderen Baujahresklassen wurden hierzu in Beziehung gesetzt. Für die Baujahresklasse bis 1918 gibt es weder Zu- noch Abschlag. Für die darauffolgenden fünf Baujahresklassen wurden Abschläge ermittelt: Baujahr 1919

bis 1948 -5 %, Baujahr 1949 bis 1960 -3 %, Baujahr 1961 bis 1967 -7 %, Baujahr 1968 bis 1977 -9 % und Baujahr 1978 bis 1994 -3 %. Zuschläge gibt es für Wohnungen, die ab 1995 bezugsfertig waren: von 1995 bis 2009 4 %, von 2010 bis 2015 12 % und von 2016 bis 2020 34 %.

5.4.2 Modernisierung

Tab. 4: Übersicht Modernisierung

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Modernisierung Sanitär/Elektro	0,04	8,890	0,000
Fenster austausch	0,03	3,012	0,003

Modernisierung Sanitär/Elektro

Die Angabe des Baujahres bzw. der Baujahresklasse erfolgte losgelöst von Modernisierungsmaßnahmen. Modernisierungsmaßnahmen wurden gesondert abgefragt. In Frage 16 des Mietspiegelfragebogens sollte angegeben werden, ob die Sanitäreinrichtungen und/oder Elektroinstallation seit dem 1.1.2010 durch den Vermietenden modernisiert wurden – vorausgesetzt die Modernisierung hat zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt.

Die Auswertung ergab, dass die Basis-Nettokaltmiete um 4 % erhöht werden kann, wenn die Sanitäreinrichtungen oder Elektroinstallation modernisiert wurden. Wurden beide Maßnahmen durchgeführt, erhöht sich der Zuschlag auf 8 %. Der Zuschlag gilt nur für Wohnungen, die vor 2010 fertiggestellt wurden.

Fenster austausch

In Frage 15 wurden energetische Modernisierungsmaßnahmen erfasst, die seit dem 1.1.2002 durchgeführt wurden. Nicht gemeint waren die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten. Sofern der Vermietende die Fenster in der Wohnung ab 2016 ausgetauscht hat, beträgt der Zuschlag auf die Basismiete 3 %. Das Baujahr der Wohnung muss vor 2016 liegen.

5.4.3 Wohnlage

Tab. 5: Übersicht Wohnlage

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Einfache Wohnlage	-0,11	-15,524	0,000
Gute Wohnlage	0,04	4,737	0,000
Sehr gute Wohnlage	0,12	6,428	0,000

Die Erstellung des Kieler Mietspiegels 2021 beinhaltet die Bildung einer komplett neuen Lageeinteilung. Als Grundlage für die Bestimmung der Wohnlage hat ALP auf Sekundärdaten der Landeshauptstadt Kiel zurückgegriffen. Teilweise wurden die Daten unverändert übernommen (z. B. Bodenrichtwerte, L_{DEN}), teilweise hat ALP aus den Rohdaten neue, geeignete Lagevariablen gebildet (z. B. Entfernung zur nächsten Schule). Folgende Größen standen für die Auswertungen zur Verfügung:

- Bodenrichtwerte (Euro/m²)
- Sozialindex
- Bevölkerungsdichte (Einwohner*innen/Haushalte je Hektar)
- Grünflächenanteil im Umkreis von 500 m der jeweiligen Adresse
- L_{DEN} : Kombiniertes Tag-Abend-Nacht-Lärm (dB)
- Entfernung zur nächsten Schule (m)
- Entfernung zur nächsten Bushaltestelle (m)
- Entfernung zum nächsten Versorgungsbereich (km)

Für drei der genannten Indikatoren konnte ein plausibler und signifikanter Einfluss auf die Nettokaltmiete festgestellt werden: für die Bodenrichtwerte, für den Sozialindex und für den Lärm entsprechend der EU-Umgebungslärmrichtlinie. Anhand der übrigen Variablen lassen sich unterschiedliche Lagequalitäten kaum bis gar nicht erklären. So ist z. B. die durchschnittliche Distanz zu (Grund-)Schulen generell recht gering in der Landeshauptstadt Kiel, weil es in allen Stadtteilen (Grund-)Schulen gibt. Gleiches gilt für die Entfernung zu Bushaltestellen, die im Mittel relativ gering ausfällt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Differenzierung dieser Merkmale liefern sie keinen merklichen Beitrag zur Erklärung von unterschiedlichen Miethöhen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die in Euro je m² Grundstücksfläche angegeben werden. Sie werden für den Wert des Bodens ermittelt und beziehen sich auf baureife und ortsüblich erschlossene Grundstücke einer Bodenrichtwertzone. Es wurden adressgenaue, normierte Bodenrichtwerte zugrunde gelegt. Sofern kein Bodenrichtwert vorlag, hat ALP in Absprache mit der Kommunalen Bewertungsstelle der Landeshauptstadt Kiel den Bodenrichtwert der nächstgelegenen Adresse verwendet.

Der Sozialindex wurde von ALP analog zu gängigen Verfahren, die z. B. im Berliner Mietspiegel und Hamburger Mietspiegel angewendet werden, berechnet. Der Sozialindex stellt das Verhältnis aus SGB-II-Empfänger*innen (Langzeitarbeitslose, Leistungsberechtigte mit Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialgeldberechtigte unter 18 Jahre) zur (erwerbstätigen) Bevölkerung und den unter 18-Jährigen dar. In der vorliegenden Datenbasis liegt der Sozialindex auf Ebene der 18 Ortsbeiratsgebiete vor.

Der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{DEN} (DEN=Day/Evening/Night) wird in Kiel als Maximalwert aus den adressgenauen Einzelwerten der Belastung durch Straßenlärm, Eisenbahnlärm, Straßenbahnlärm sowie Lärm durch bestimmte Industrie- und Gewerbebetriebe berechnet. Adressen mit einem L_{DEN} von mindestens 55 Dezibel (dB) gelten als lärmbelastet.

Auf Basis der Bodenrichtwerte sowie des Sozial- und Lärmindex hat ALP die Landeshauptstadt Kiel in insgesamt vier unterschiedliche Wohnlagen unterteilt. Der zugrunde liegende Modellansatz beruht auf wissenschaftlichen Grundsätzen. Die von ALP erarbeitete Wohnlageeinstufung wurde an die Kommunale Bewertungsstelle der Landeshauptstadt Kiel übergeben und von einem Expertengremium geprüft. Beruhend auf der umfassenden Ortskenntnis und jahrzehntelanger Erfahrung auf dem Kieler Wohnungsmarkt hat das Expertengremium gemeinsam mit dem Arbeitskreis Mietspiegel Wohnlage-Anpassungen vorgenommen. In Teilen wurden Adressen in der nächst besseren bzw. nächst einfacheren Wohnlage verortet. Diese Wohnlage wurde als nun exogene Variable in das Regressionsmodell übernommen.

Bezogen auf die 3.099 ausgewerteten Wohnungen befindet sich etwa jede dritte Wohnung (32 %) in der einfachen Wohnlage. Wie Tab. 5: Übersicht Wohnlage zu entnehmen ist, beträgt der Abschlag für in der einfachen Wohnlage befindliche Wohnungen 11 %. Etwa jede fünfte Wohnung (17 %) liegt in guter Wohnlage; hierfür gibt es einen Zuschlag von 4 %. Ein kleiner Anteil der ausgewerteten Wohnungen (3 %) liegt in sehr guter Wohnlage. Dies sind tendenziell eher zentrumsnahe gelegene Wohnungen mit hohen Bodenpreisen und einem geringen Anteil an leistungsberechtigten Personen nach SGB II. Das Gros der Wohnungen (47 %) befindet sich in normaler Wohnlage, also in einer Wohnlage, in der weder Lagevorteile noch Lagenachteile überwiegen. Diese Wohnungen stellen den Standard dar und wurden nicht in die Regression aufgenommen. Entsprechend gibt es weder Zu- noch Abschlag.

Zur konkreten Einordnung der Wohnung dient das Alphabetische Straßenverzeichnis der Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel, das in der Mietspiegelbroschüre als Anlage 1 veröffentlicht wird.

5.4.4 Art des Gebäudes und sonstige Ausstattung

Tab. 6: Übersicht Art des Gebäudes und sonstige Ausstattung

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Hochwertige Kücheneinrichtung	0,13	15,309	0,000
Wohnung schwellenfrei	0,03	3,036	0,002
Hochwertiger Fußbodenbelag	0,02	3,139	0,002
Kein Fußbodenbelag	-0,04	-4,194	0,000
Alleinige Gartennutzung	0,02	2,638	0,008
Erdgeschoss/Hochparterre	-0,02	-2,234	0,026
Sanitärausstattung	0,02	5,299	0,000

Hochwertige Kücheneinrichtung

Mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde bei der Diskussion des Mietspiegelfragebogens abgestimmt, dass die Definition für eine komplett ausgestattete Küche aus dem Vorgängermietspiegel übernommen werden soll. Demnach müssen mindestens Herd, Spüle, Arbeitsplatte und Schränke vorhanden sein, damit es sich um eine komplett ausgestattete Küche handelt. Ist beispielsweise nur ein Herd oder nur eine Spüle vorhanden, fällt dies nicht unter die Definition. Weiterhin wurde die Frage nach hochwertigem Küchengerät im Fragebogen belassen. Dazu zählen beispielhaft Glaskeramik-Kochmulde/Ceran-Kochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe und Mikrowellenherd. Aus den beiden Fragen wurde eine neue Variable gebildet: Hochwertige Kücheneinrichtung mit Herd, Spüle, Arbeitsplatte, Schränken sowie hochwertigem Küchengerät (z.B. Glaskeramik-Kochmulde/Ceran-Kochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd). Für dieses Wohnwertmerkmal konnte ein Zuschlag von 13 % in der Regression bestimmt werden. Es zählen nur Küchenausstattungen, die von Vermietenden gestellt werden.

Wohnung schwellenfrei

In Frage 12 wurden allgemeine Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes abgefragt, u.a. ob die Wohnung schwellenfrei ist. Die Auswertung ergab, dass etwa 15 % der ausgewerteten Wohnungen schwellenfrei sind. Diese Wohnungen weisen im Durchschnitt eine höhere Miete auf, was durch den ermittelten Zuschlag von 3 % deutlich wird.

Hochwertiger Fußbodenbelag

Weiterhin wurde in Frage 12 die Art des Fußbodenbelags abgefragt. Etwa 40 % der Wohnungen im Auswertungsdatensatz sind mit einem hochwertigen Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume ausgestattet. Dazu zählen z. B. Parkett oder aufgearbeiteter/neuer Dielenboden. ALP konnte für diese Wohnungen einen Zuschlag von 2 % bestimmen.

Kein Fußbodenbelag

Wohnungen, die über keinen vom Vermietenden gestellten Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume verfügen, sind im Durchschnitt günstiger als die Vergleichsgruppe mit vorhandenen Fußbodenbelägen und werden mit einem Abschlag von 4 % bewertet.

Alleinige Gartennutzung

Ebenfalls in Frage 12 wurden die Befragten gebeten anzugeben, ob zur Wohnung gehörende Außenflächen vorhanden sind. Die Befragten konnten angeben, ob die Wohnung über Balkon/Terrasse/Loggia/Dachgarten mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle und/oder über einen Garten, der nur dem Mietenden zugänglich ist, verfügt. Die überwiegende Mehrheit (etwa 57 %) der untersuchten Wohnungen hat einen Balkon/Terrasse/Loggia/Dachgarten mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle. Da im Rahmen der Regression der zweiten Stufe der Nicht-Standardfall, also „besondere“ Wohnungseigenschaften, untersucht wird, hat ALP den Einfluss der Wohnungen ohne Balkon/Terrasse/Loggia/Dachgarten auf die Nettokaltmiete geprüft und hierfür keinen Einfluss feststellen können. Dahingegen konnte für Wohnungen mit zugehörigem Garten zur alleinigen Nutzung durch den Mietenden ein Zuschlag von 2 % ermittelt werden. Etwa 13 % der 3.099 ausgewerteten Wohnungen weisen diese Eigenschaft auf.

Erdgeschoss/Hochparterre

Die Befragten wurden gebeten, die Lage der Wohnung im Gebäude anzugeben (Frage 9). Für Wohnungen, die im Erdgeschoss/Hochparterre liegen, konnte ein Abschlag von 2 % ermittelt werden.

Sanitärausstattung

ALP hat in einem mehrstufigen Verfahren jene Merkmale identifiziert, die für die Beurteilung der Sanitärausstattung eine Rolle spielen. Die Ausstattungsmerkmale wurden zunächst einzeln und unabhängig vom Einfluss anderer Merkmale hinsichtlich ihrer Beziehung zur Nettokaltmiete untersucht. Merkmale mit einer unplausiblen Wirkrichtung wurden nicht zur Bildung der Ausstattungsklassen herangezogen. Zur Validierung des unplausiblen Zusammenhangs hat ALP die Merkmale zusammen mit allen anderen Merkmalen in der Regression getestet. Sofern sich der unlogische Zusammenhang hier bestätigte, wurden die Merkmale zur Bildung der Ausstattungsklassen nicht weiter berücksichtigt. Auf Basis jener Merkmale, die einen plausiblen Zusammenhang zur Nettokaltmiete aufzeigten, wurden Ausstattungsklassen gebildet. Positive und negative Merkmale sind mit demselben Gewicht in die Auswertungen eingegangen: Positive Merkmale haben einen Plus- und negative Merkmale einen Minuspunkt erhalten. Anschließend wurden die Punkte je Wohnung im Auswertungsdatensatz summiert. Auf Basis einer Häufigkeitsverteilung der Punktschichten wurden die Wohnungen hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Ausstattungsqualitäten voneinander abgegrenzt. ALP hat diverse Ansätze mit einer unterschiedlichen Anzahl an Ausstattungsklassen geprüft. Eine Regression mit insgesamt vier Ausstattungsklassen (einfach, durchschnittlich, gehoben und sehr gehoben) hat zu besseren Ergebnissen geführt als eine Unterteilung in drei oder fünf Ausstattungsklassen.

Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Badezimmerausstattung als relevant erwiesen und sind gegeneinander aufzurechnen:

Zuschlagsmerkmale sind:

- Zweites WC (Gäste-WC)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Badewanne und separate Einzelduschkabine vorhanden
- Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)

Abschlagsmerkmale sind:

- Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag vorhanden
- Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend freiliegend

Tab. 7: Häufigkeitsverteilung Sanitärausstattung

Punkte	Ausstattungs-klasse Bad	Zu- oder Abschlag	Anzahl Wohnungen*	in %
-2	einfach	-2 %	38	1,2 %
-1	einfach	-2 %	610	19,7 %
0	durchschnittlich	0 %	1.714	55,3 %
1	gehoben	2 %	533	17,2 %
2	sehr gehoben	5 %	126	4,1 %
3	sehr gehoben	5 %	50	1,6 %
4	sehr gehoben	5 %	11	0,4 %
5	sehr gehoben	5 %	10	0,3 %

* Aufgrund fehlender Angaben ergibt die Summe nicht 3.099

Einfach ausgestattete Bäder sind durch das Vorliegen von mindestens 1 Abschlagsmerkmal in der Summe gekennzeichnet und werden mit einem Abschlag von 2 % bewertet. Bei Bädern mit einer durchschnittlichen Sanitärausstattung summieren sich die Zu- und Abschlagsmerkmale zu 0 auf. Es gibt keinen Zu- oder Abschlag. Gehobene Sanitärausstattungen zeichnen sich durch das Vorliegen von 1 Zuschlagsmerkmal im Ergebnis auf. Der Zuschlag beträgt 2 %. Bei noch besser ausgestatteten Bädern mit einer Punktesumme von mindestens 2 aus den vorgegebenen Zu- und Abschlagsmerkmalen, handelt es sich um sehr gehobene Bäder, für die ein Zuschlag von 5 % bestimmt wurde.

Für weitere Merkmale der Ausstattung und Art konnten keine signifikanten und plausiblen Einflüsse auf den Nettomietfaktor festgestellt werden.

5.5 Spanne

Nach den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (S. 29) sind im Mietspiegel Spannen auszuweisen. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2015 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 2010 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die nicht zur Erklärung der Miethöhe herangezogen werden dürfen – die bereits zitierten sogenannten außergesetzlichen Merkmale (siehe Abschnitt 5.4)
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Kieler Mietspiegel 2021 wird der Spannumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 des Entwurfes zur Mietspiegelverordnung vom 15. Dezember 2020 genannt. Es handelt sich zwar um eine Regelung einer nicht in Kraft getretenen Verordnung, aber nichtsdestotrotz um eine sinnvolle Regelung. Es ergibt sich eine auf ganze Prozentzahlen aufgerundete Spanne in Höhe von $\pm 15\%$.

6 Betriebskosten

Der Mietspiegelfragebogen enthielt Fragen zu den kalten Betriebskosten, die auf Wohnungsebene auf Basis der letzten Betriebskostenabrechnung aus dem Jahr 2017, 2018 oder 2019 angegeben werden sollten. Die kalten Betriebskosten wurden nach Ihrer Art unterschieden. Insgesamt wurden 1.542 Datensätze mit Angaben zu den abgerechneten Betriebskosten ausgewertet.

Tab. 8: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m² und Monat

Betriebskostenart	Miet- spiegel 2017	Miet- spiegel 2021	Veränderung	
			absolut	in %
Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten	0,18	0,19	0,01	+ 6
Wasserversorgung/Entwässerung/Kanalgebühren	0,18	0,36	0,18	+ 100
Müllabfuhr	0,19	0,21	0,02	+ 11
Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom)	0,04	0,05	0,01	+ 25
Versicherungen (Sach- und Haftpflichtversicherung)	0,15	0,17	0,02	+ 13
Hauswart*in/Hausmeister*in	0,14	0,19	0,05	+ 36
Straßenreinigung/Gehwegreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,04	0,04	0,00	+/- 0
Gebäudereinigung (Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung; sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,15	0,17	0,02	+ 13
Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,12	0,14	0,02	+ 17
Schornsteinreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,04	0,05	0,01	+ 25
Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,04	0,04	0,00	+/- 0
Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss	0,15	0,14	-0,01	- 7
Wartung der Heizungsanlage	0,07	0,06	-0,01	- 14
Wartung der Warmwassergeräte	0,06	0,06	0,00	+/- 0
Aufzug	0,16	0,15	-0,01	- 6
Rauchmelder	0,02	0,02	0,00	+/- 0

Die Betriebskosten wurden umfassend plausibilisiert. Unlogische und nicht erklärbare Werte wurden eliminiert. Die Anzahl der Datensätze variiert je Betriebskostenart, da sich die Gegebenheiten je nach Wohnung und Gebäude unterscheiden. So gehört nicht zu jedem Gebäude ein Garten, der von allen Mietparteien genutzt werden kann und regelmäßig gepflegt werden muss. Dementsprechend fallen keine Kosten für die Gartenpflege an und die Betriebskostenart erscheint nicht in der Betriebskostenabrechnung.

Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten betragen 1,54 Euro pro Quadratmeter und Monat. Der Wert ergibt sich nicht durch Summenbildung der einzelnen Betriebskostenarten, da nicht immer alle Betriebskostenpositionen anfallen.

7 Schlussbemerkungen

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 § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

Anlage

Anlage

Fragebogen Mieterbefragung

Fragebogen für Mieter*innen zum qualifizierten Mietspiegel für die Landeshauptstadt Kiel 2020

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Sie können den Fragebogen dann vernichten. Ansonsten füllen Sie bitte die Fragen aus und senden uns den Fragebogen zurück.
 Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/kiel> vornehmen.
 Ihr persönlicher Zugangsschlüssel lautet:

Frage A: Nutzen Sie die Wohnung, in der Sie wohnen, als...	
<input type="checkbox"/> Mieter*in → weiter <input type="checkbox"/> Untermieter*in → Ende <input type="checkbox"/> oder sind Sie selbstnutzende*r Eigentümer*in → Ende	
Frage B: Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.10.2014 angemietet?	
<input type="checkbox"/> Ja → Frage C <input type="checkbox"/> Nein →	
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.10.2014 verändert? <input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende <i>(Nettokaltmiete (Grundmiete) = Miete ohne Heiz- / Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i>	
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 (etwa Hausmeister*innentätigkeit) eine ermäßigte Miete?	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage E: Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)	
<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? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage H: Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und / oder Einbauschränke)	
<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? (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage J: Haben Sie die Wohnung nur vorübergehend angemietet? (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)	
<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? (bitte anhand des Mietvertrags feststellen)	
<input type="checkbox"/> Nettokaltmiet-Vertrag <input type="checkbox"/> Bruttokaltmiet-Vertrag <input type="checkbox"/> Teilklausivmiet-Vertrag (einige Betriebskosten sind pauschal in der Miete enthalten)	
Frage 3: Wie hoch ist die für Oktober 2020 vereinbarte Miete?	
Ich bezahle insgesamt an den Vermietenden (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: (weiter auf Seite 2)	

Weiter zu Frage 3: Der Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus...

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

b) Umlagen / Vorauszahlungen für Heiz- / Neben- / Betriebskosten insgesamt: , €

davon Umlagen / Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten: , €

davon Umlagen / Vorauszahlungen für Heizung und / oder Warmwasser: , €

c) Garage / Stellplatz: , €

d) Andere Kosten / Zuschläge für: _____ , €

Wenn Sie Ihre Umlagen / Vorauszahlungen für Wasser / Abwasser direkt an das Versorgungsunternehmen zahlen, wie hoch ist die monatliche Zahlung? , €

Wenn Sie Ihre Umlagen / Vorauszahlungen für Heizung und / oder Warmwasser direkt an das Versorgungsunternehmen zahlen, wie hoch ist die monatliche Zahlung? , €

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) , m²

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

Frage 7: Wie viele Wohnungen gibt es an Ihrer Adresse? Anzahl Wohnungen:

Frage 8: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss sind als Geschosse mitzuzählen) Anzahl Geschosse:

Frage 9: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (Nur eine Antwort möglich)
 Keller / Souterrain Erdgeschoss / Hochparterre . Obergeschoss Mehrere Geschosse (Maisonette-Wohnung)

Frage 10: Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um...
 ...eine Dachgeschoss-Wohnung? Ja Nein ...ein Mikro-Apartment? (Einzimmerwohnung mit 14-32 m², inkl. Wohn- und Schlafraum, Bad und Küchenzeile) Ja Nein
 ...eine Penthouse-Wohnung? Ja Nein

Frage 11: Wann wurde die Wohnung fertig gestellt? (Sie können das Baujahr auch dem Energieausweis entnehmen) Baujahr:
 Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?
 Bis 1918 1949-1960 1968-1977 1995-2001 2010-2015 Unbekannt
 1919-1948 1961-1967 1978-1994 2002-2009 Ab 2016

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!

Frage 12: Welche allgemeinen Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf?
(vom Vermietenden gestellt, also nicht vom Mietenden auf eigene Kosten eingebaut, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden) | <input type="checkbox"/> Balkon / Terrasse / Loggia / Dachgarten (ausreichend Platz für Tisch / Stühle) |
| <input type="checkbox"/> WC / Bad in der Wohnung | <input type="checkbox"/> Gartennutzung (nur dem Mietenden zugängliche und zur Verfügung stehende Grünfläche) |
| <input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußbodenbelag (z. B. Parkett oder aufgearbeiteter / neuer Dielenboden) in mindestens der Hälfte der Räume | <input type="checkbox"/> Aufzug im Haus |
| <input type="checkbox"/> Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume | <input type="checkbox"/> Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes |
| <input type="checkbox"/> Isolierverglasung | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume |
| <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner | <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar |
| <input type="checkbox"/> Kabelanschluss, Satellitenschüssel oder Gemeinschaftsantenne vorhanden | <input type="checkbox"/> Alle Türen sind mind. 80 cm breit (Durchgangsbreite) |
| | <input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei |

Frage 13: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Küche auf? (vom Vermietenden gestellt, also nicht vom Mietenden auf eigene Kosten eingebaut, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Arbeitsplatte sowie Schränken | <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung |
| <input type="checkbox"/> Hochwertiges Küchengerät (z. B. Glaskeramik-Kochmulde / Ceran-Kochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd) | <input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag |
| | <input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster und ausreichende Entlüftung |

Frage 14: Welche Ausstattungsmerkmale weist das Badezimmer auf? (vom Vermietenden gestellt, also nicht vom Mietenden auf eigene Kosten eingebaut, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung im Bad | <input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag |
| <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC) | <input type="checkbox"/> Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend freiliegend |
| <input type="checkbox"/> Badewanne | <input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit |
| <input type="checkbox"/> Separate Einzelduschkabine | <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper |
| <input type="checkbox"/> Bodengleiche Dusche | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung |
| <input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt durch z. B. Fliesen | <input type="checkbox"/> Fenster |
| | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage |

Frage 15: Wurden seit dem 01.01.2002 folgende Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude oder der Wohnung von Seiten des Vermietenden durchgeführt? (nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)

	Ja, durchgeführt zwischen 2002 und 2009	Ja, durchgeführt zwischen 2010 und 2015	Ja, durchgeführt ab 2016	Nein	Unbekannt
Außenwanddämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kellerdeckendämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster austausch:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anschluss ans Fernwärmenetz:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**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