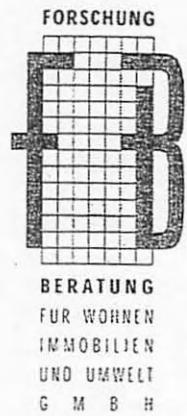




Mietspiegel Kiel 2012

Methodenbericht

Hamburg, November 2012



Mietspiegel Kiel 2012

Methodenbericht

Hamburg, November 2012

Achim Schröder
Dipl. Ing. und Dipl.
Techn.
(040) 20 76 159
Fax
(040) 20 76 15 24

www.f-w-i.de
e-mail: f-w-i@t-online.de

Rechtsanwalt
Dr. Bernd Lüdemann
Dr. Michael Orlitzky

Rechtsanwalt HRD Albrecht

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	1
2	Wohnwertmerkmale des Mietrechts im BGB als Grundraster für den Mietspiegel Kiel	2
2.1	Art des Mietobjekts	2
2.2	Größe	3
2.3	Ausstattung.....	3
2.4	Beschaffenheit.....	4
2.5	Lage des Mietobjektes.....	6
3	Grundgesamtheit und Stichprobe	8
4	Datenerhebung.....	10
4.1	Erhebungsinstrumente	10
4.2	Datenschutz.....	10
4.3	Interviewer	11
4.4	Durchführung der Feldarbeit.....	11
4.4.1	Mieterbefragung	12
4.4.2	Vermieterbefragung	13
4.4.3	Kontrollinterviews	13
4.4.4	Stichprobenausschöpfung	13
5	Datenauswertung	15
5.1	Plausibilitätskontrollen	15
5.2	Extremwertbereinigung.....	15
5.3	Feldbesetzung	16
5.4	Mietenstruktur und Mietenentwicklung	17
5.5	Substandardwohnungen.....	20
5.6	Beschaffenheit.....	20
6	Betriebskosten.....	22
7	Wohnlage	24

7.1	Baufertigstellungen	24
7.2	Neu gebaute/gewidmete Straßen.....	25
7.3	Beurteilung der städtebaulichen und Straßenbau-Maßnahmen	26
7.4	Überprüfung/Aufnahme der in 2010 noch nicht relevanten hergestellten Straßen.....	27
7.5	Anmerkungen Außenstehender.....	27
8	Mietspiegelbroschüre	29
9	Sitzungen Arbeitskreis Mietspiegel	30

Abbildungsverzeichnis

Tab. 3.1	Grundstruktur des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands in Kiel auf Basis der Wohnungsdatei der Stadt Kiel 2012.....	9
Tab. 4.1	Stichprobenausschöpfung Mietspiegel Kiel 2012	14
Tab. 5.1	Ergebnisse der Plausibilitätskontrollen	15
Tab. 5.2	Feldbesetzung Mietspiegel Kiel 2012	16
Tab. 5.3	Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel 2012	18
Tab. 6.1	Durchschnittliche Betriebskosten in Euro pro Quadratmeter und Monat in der Landeshauptstadt Kiel 2012	22

1 Vorbemerkung

Der vorliegende elfte Kieler Mietspiegel wurde im Auftrag des Amtes für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel durch F+B Forschung und Beratung GmbH erstellt. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne von § 558d BGB.

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die in Kiel im April 2012 gezahlten Mieten für nicht preisgebundene Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenerhöhungen), geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Der neue Kieler Mietspiegel wurde als Neuerhebung auf Basis einer Zufallsstichprobe aus der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit erstellt. Er gibt einen repräsentativen Überblick über die zurzeit am Markt tatsächlich gezahlten Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Der Stichtag, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, ist der 1. April 2012. Gegenüber dem zehnten Kieler Mietspiegel von 2010 ist die Mietspiegeltabelle unverändert geblieben.

Die Kriterien der einfachen Ausstattung (Substandardwohnungen) und der Beschaffenheit sind wiederum nicht gesondert in der Tabelle ausgewiesen, sondern in Form von Zu- bzw. Abschlägen angegeben. Für einige Straßen bzw. Straßenabschnitte hat sich die Wohnlageneinstufung geändert.

Der Kieler Mietspiegel stellt nach Auffassung der Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel ein verlässliches Instrument bei der Begründung von Mieterhöhungen dar.

Der Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Kiel 2012.

2 Wohnwertmerkmale des Mietrechts im BGB als Grundraster für den Mietspiegel Kiel

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für einigermaßen gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit dem 01.09.2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage¹.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt².

In der Stadt Kiel hat sich die folgende Praxis – die in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel erfolgt ist – seit Jahren bewährt.

2.1 Art des Mietobjekts

Der Kieler Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten. Darunter fallen sowohl normale Etagenwohnungen als auch Dachgeschoß-, Souterrain- und Maisonette-Wohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen Einzelzimmer sowie Wohnungen unter 25 m², Penthouse-Wohnungen, Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, möblierte oder teilmöblierte Wohnungen sowie Wohnungen, für die mehrere Mietverträge bestehen.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern er ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

¹ Seit einer Entscheidung des OLG Hamm (zit. in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1983, S. 108) wird allgemein die Auffassung vertreten, dass die genannten fünf Merkmale als abschließende Liste zu interpretieren ist, also keine weiteren Merkmale zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen (z. B. Vermietungsdauer, Art des Vermieters). Vgl. Börstinghaus/Clar: Mietspiegel. Beck-Verlag München 1997, Rdn 170f.

² Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 82 ff.

2.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) erfolgen. Die Wohnungsgröße umfasst dabei die Wohnfläche ohne Zusaträume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Keller, Waschküche oder Garage).

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete u. a. von der Wohnungsgröße abhängt, wurden im Mietspiegel Kiel vier Größenklassen gebildet:

- ≥ 25 bis ≤ 45 m²
- > 45 bis ≤ 60 m²
- > 60 bis ≤ 80 m²
- > 80 m²

2.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Entsprechend der Abstimmung im Arbeitskreis erfolgt ausschließlich für Wohnungen, die vor 1976 fertig gestellt wurden, eine Differenzierung der Ausstattung. Die Einstufung der Ausstattung einer Wohnung richtet sich nach der Qualität des Bades und der Küche.

Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

- Normales oder gutes Bad

Die Normalausstattung des Bades beinhaltet eine Badewanne oder Duschwanne sowie ein Waschbecken und ein WC.

Demgegenüber zeichnet sich eine gute Badausstattung durch eine insgesamt überdurchschnittliche und moderne Einrichtung aus, wenn mindestens eines der folgenden Merkmale bzw. Merkmalskombinationen vorhanden ist:

- alle Wände überwiegend gefliest (über 1,50 m) und alle Ver-/Entsorgungsleitungen unter Putz
- moderne Sanitärobjecte (wie z. B. eingebauter oder tiefhängender Spülkasten, Waschbecken mit Standsäule)
- moderne Sanitärarmaturen (wie z. B. Einhandmischhebel)
- feste Duschabtrennung
- Badewanne und separate Duschwanne im Bad
- zusätzliches separates WC (Gäste-WC)

– Normale oder gute Küche

Die Normalausstattung der Küche beinhaltet eine Spüle und einen Herd.

Demgegenüber zeichnet sich eine gute Küchenausstattung durch eine insgesamt überdurchschnittliche und moderne Einrichtung aus, wenn mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden ist:

- keramische Fliesen oder gleichwertiger Bodenbelag
- moderne Einbauschränke
- hochwertiges Küchengerät (z. B. Geschirrspülmaschine, Einbauküchenschrank, Mikrowellenherd, Glaskeramik-Kochmulde, Gefrierschrank oder -truhe)

Entsprechend dieser Festlegungen ergeben sich für die Baualtersklasse „vor 1976“ drei Ausstattungsklassen:

- Wohnungen mit einer normalen Küche und einem normalen Bad,
- Wohnungen mit einer guten Küche oder einem guten Bad,
- Wohnungen mit einer guten Küche und einem guten Bad.

Weitere Merkmale der Ausstattung sollen im Mietspiegel Kiel über die Mietenspanne Berücksichtigung finden.

2.4 Beschaffenheit

In vielen Mietspiegeln wird das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit zumeist über den Indikator Baualter abgebildet. Grundsätzlich ist mit diesem Merkmal „... der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile sowie Art und Gestaltung der Umgebung gemeint sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad“³. Eine Reihe von Untersuchungen haben gezeigt, dass der Einfluss des mietpreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand. Durch die Differenzierung der älteren Wohnungsbestände im Mietspiegel Kiel nach dem Ausstattungsstandard der Bäder und Küchen werden viele Modernisierungen bereits über diese Unterteilung berücksichtigt.

Bei einer umfassenden Modernisierung erfolgt eine Einstufung der Wohnung in eine neuere Baualtersklasse. Für diese Einordnung reichen einzelne Modernisierungsmaßnahmen im Allgemeinen nicht aus, die Wohnung muss vielmehr durch die Modernisierung weitgehend den baulichen Standard einer Neubauwohnung erhalten.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ überwiegend über das Baualter im qualifizierten Mietspiegel Kiel 2012 berücksichtigt. Gegenüber dem Mietspiegel Kiel 2010 erfolgte nur eine Ausweitung der neusten Baualtersklasse um zwei Jahre auf 2011.

³ Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn. 132.

Daraus ergeben sich für den Mietspiegel Kiel 2012 drei Baualtersklassen:

- vor 1976
- 1976 bis 1988
- 1989 bis 2011

Die Beschaffenheit für Wohnungen mit einem Baualter vor 1976 wird im neuen Mietspiegel – wie auch in der Vergangenheit – über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Anders als das Baualter sind die folgenden Kriterien jedoch nicht für die Einordnung einer Wohnung in der Mietspiegeltabelle relevant.

Bei der Beschaffenheit werden drei Merkmalskategorien unterschieden, die in vier Qualitätsstufen untergliedert werden

- Bauweise und Gebäudegestaltung
 - sehr ansprechende Gestaltung; anspruchsvolle moderne Architektur, aufwendige, harmonische bzw. abwechslungsreiche Fassade (z. B. Erker, Stuck, Fassadenaufteilung, farbliche Gestaltung usw.), attraktiver Eingangsbereich
 - ansprechende Gestaltung mit einigen charakteristischen und aufeinander abgestimmten Merkmalen
 - einfache Gestaltung mit wenigen prägenden Merkmalen, jedoch keine schlichte Architektur
 - anspruchslose, schlichte Gestaltung
- Gebäudezustand (Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Balkone, Dach)
 - sehr gepflegte (renovierte), gut erhaltene Fassade
 - insgesamt normaler Erhaltungszustand mit einzelnen kleinen Schönheitsfehlern an Haustür, Fenstern usw.
 - mäßiger Erhaltungszustand; Fassade, Fenster usw. beschädigt oder ähnlich
 - ungepflegter, heruntergekommener Zustand; Putz/Anstrich bröckelig, Fenster erneuerungsbedürftig
- Treppenhaus, Aufzugsbereich
 - insgesamt gepflegter, gut erhaltener Zustand (durchgehend in allen Stockwerken); sauber, hell, freundlich, großzügig und/oder mit besonderen Details
 - Zustand zufriedenstellend, weitgehend ordentlich, keine besonderen Details
 - mäßiger Zustand, einzelne Mängel an Treppe, Putz/Anstrich, Fenstern, mäßig gepflegt; Treppenhäuser ohne natürliche Beleuchtung
 - ungepflegtes Erscheinungsbild, d. h. Putz/Anstrich erneuerungsbedürftig, Schmutz

Ein Zuschlag für gute Beschaffenheit kann für eine Wohnung angewendet werden, wenn die Beschaffenheit des Gebäudes eine sehr anspruchsvolle Gestaltung, eine sehr gepflegte und gut erhaltene Fassade und ein insgesamt gepflegtes und im guten Zustand befindliches Treppenhaus aufweist.

Ein Abschlag für schlechte Beschaffenheit kann für eine Wohnung angewendet werden, wenn die Bauweise und Gebäudegestaltung anspruchslos und schlicht ist, der Gebäudezustand ungepflegt bzw. heruntergekommen ist und das Erscheinungsbild des Treppenhauses ungepflegt ist.

Bei Gebäuden, die eine andere Beschaffenheit aufweisen, wird für die entsprechende Wohnung der in der Tabelle identifizierte Mietkennwert angewendet.

2.5 Lage des Mietobjektes

Mit der Lage des Mietobjekts ist nach herrschender Meinung sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Gemeinde gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmal die Wohnlage in der Gemeinde erfasst, die Lage im Haus – wenn überhaupt – nur für bestimmte Sondergruppen wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschoßwohnungen mittels Zu- oder Abschlägen auf die Mietspiegelwerte berücksichtigt (d. h. der Mietspiegel repräsentiert grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude).

In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel wird im Mietspiegel Kiel 2012, wie auch in der Vergangenheit, die Lage der Wohnung innerhalb der Gemeinde herangezogen (Wohnlage). Ebenso wie im Mietspiegel 2010 sind in der aktuellen Mietspiegeltabelle die beiden Kategorien

- einfache und
 - normale bis gute Wohnlage
- ausgewiesen.

Die persönliche Einschätzung der Wohnlage ist sehr subjektiv und von der individuellen beruflichen und familiären Situation abhängig. Eine zentrale Innenstadtlage ist beispielsweise für einen jungen berufstätigen Menschen sicherlich eine gute Wohnlage, während eine Familie mit Kleinkindern diesen Wohnstandort eher negativ bewertet. Solche subjektiven Faktoren sind jedoch zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet. Die Einstufung der Wohnlage wird daher nach objektivierbaren Kriterien im Rahmen der Mietspiegelerstellung festgelegt.

Eine einfache Wohnlage ist wie folgt gekennzeichnet, wobei nicht alle Merkmale zusammentreffen müssen:

- einfache Gestaltung und Bauweise und/oder Mängel im baulichen Zustand des umliegenden Bereichs
- vergleichsweise wenig öffentliche Grün- und Freiflächen und/oder große Entfernung zu Naherholungsgebieten
- vergleichsweise große Entfernung zu Versorgungseinrichtungen
- starke Belastung durch Verkehrslärm (Lage an vielbefahrenen Straßen)

- Nähe zu Industrie- oder Gewerbebetrieben und/oder Nähe zu Gewerbegebieten
- vergleichsweise wenig Grün im Straßenbild
- relativ schlechte Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Entfernung zur nächsten Bushaltestelle, Bedienungszeitraum und -takt)

Trifft diese Beschreibung nicht zu, so ist die Lage der Wohnung als normal bis gut zu bezeichnen.

Zur konkreten Einordnung der Wohnung dient das „Alphabetische Straßenverzeichnis der Landeshauptstadt Kiel“, das in der Mietspiegelbroschüre in der Anlage 1 veröffentlicht wird. Hier sind alle Straßen und Straßenabschnitte aufgeführt, die für den Mietspiegel relevant sind. Zu diesen Straßen und Straßenabschnitten folgt der Zusatz der Wohnlage, eingeteilt in die einfache (einfach) oder die normale bis gute Wohnlage (normal). Für den Mietspiegel nicht relevante Straßen wie

- alle Straßen ohne Haus/Gebäude,
- alle Straßen in Gewerbegebieten,
- alle Straßen mit reiner Einfamilienhaus-Bebauung

sind nicht aufgeführt.

Dem Verzeichnis der Wohnlagen liegen Straßen und Straßenabschnitte mit homogenen Merkmalen zugrunde; einzelne Grundstücke können hiervon abweichende Merkmale haben. Somit sind etwa einzelne Mehrfamilienhäuser, die beispielsweise in einer Straße mit einer ansonsten reinen Einfamilienhausbebauung stehen, nicht aufgeführt. Die Straßen und Straßenabschnitte sind zudem nach einer „durchschnittlichen“ Lage eingeordnet. Einzelne Gebäude (z. B. an verkehrsbelasteten Straßenenden) können von dieser Einordnung gegenüber den anderen Häusern der Straße abweichen.

3 Grundgesamtheit und Stichprobe

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben gilt der Kieler Mietspiegel 2012 nur für die Grundgesamtheit der mietpreisrechtlich ungebundenen Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB). Außerdem werden folgende Teilmarktsegmente grundsätzlich aus dem Anwendungsbereich des Kieler Mietspiegels ausgeschlossen:

- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB),
- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst genutzten Wohnung ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB),
- Studenten- und Jugendwohnheime (§ 549 Abs. 3 Nr. 3 BGB),
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Gemäß den Festlegungen des Arbeitskreises Mietspiegel ist die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Kiel weiter eingegrenzt worden. Wohnungen, die folgende Kriterien aufweisen, wurden ebenfalls bei der Erstellung des Kieler Mietspiegels 2012 nicht berücksichtigt:

- Einzelzimmer sowie Wohnungen, die kleiner als 25 m² sind,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt,
- Penthouse-Wohnungen,
- Wohnungen, die teilweise oder vollständig gewerblich genutzt werden oder an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (Dienst-/Werkswohnungen),
- Untermietverhältnisse,
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht,
- Wohnungen, deren Toilette, Küche und/oder Bad – soweit vorhanden – von zwei oder mehr Mietparteien genutzt werden,
- Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 2011 bezugsfertig wurden.

Beim Kieler Mietspiegel 2012 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer Zufallsstichprobe. Die Ziehung der Zufallsstichprobe zum Kieler Mietspiegel 2012 von knapp 32.500 Haushalten erfolgte von F+B auf der Grundlage einer von der Landeshauptstadt zur Verfügung gestellten Datei der mietpreisrechtlich ungebundenen Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen. Die Datei wurde ergänzt um die an den Adressen wohnenden Personen. Auf Basis einer ebenfalls von der Stadt zur Verfügung gestellten Eigentümerdatei erfolgte eine Bereinigung der Grundgesamtheit um selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Hierbei können jedoch erfahrungsgemäß nicht alle selbstnutzenden Eigentümer aus der Grundgesamtheit entfernt werden.

Durch die zur Verfügung gestellte Datei konnten im Vorwege der Erhebung nicht alle oben aufgeführten Ausschlusskriterien berücksichtigt werden. Daher wurde der eigentlichen Erhebung bei den Mietern ein Screening bzw. eine Filterung vorgeschaltet (vgl. Kapitel 4.4.1).

Grundsätzlich ist es Aufgabe einer Datenerhebung, alle wesentlichen Bereiche einer Grundgesamtheit abzubilden. Im Hinblick auf die sehr ungleichmäßige Verteilung innerhalb der Wohnungsbestandsstruktur (die allerdings typisch für Wohnungsmärkte ist) bedeutet diese Anforderung, dass für den Mietspiegel möglichst alle wichtigen Wohnungsteilmärkte hinreichend bei der Datenerhebung Berücksichtigung finden, um den Ergebnissen eine ausreichende statistische Sicherheit und Gültigkeit zu geben. Dieses Ziel wird üblicherweise dadurch erreicht, dass Erhebungsstichproben disproportional aus einer Grundgesamtheit gezogen werden. D. h. bestimmte selten vertretene Wohnungstypen sind überproportional häufig in der Stichprobe vertreten, um auch für diese an sich kleinen Mengen eine genügend große Untersuchungsfallzahl zu erreichen, die eine ausreichende statistische Sicherheit der Ergebnisse gewährleistet. Dieses Vorgehen stellt ein in der Umfrageforschung übliches und anerkanntes Verfahren dar, mit dem einerseits die Ergebnisqualität gesichert wird, andererseits die Erhebungskosten durch eine möglichst kleine Untersuchungsfallzahl verringert werden. Im Rahmen der Erstellung des Kieler Mietspiegels 2012 erfolgte eine disproportionale Stichprobenziehung nach Wohnlage nur für die Wohnungsbestände mit Baualter vor 1976.

Die aufbereitete Grundgesamtheitsdatei der Stadt Kiel enthielt rund 86.600 gemeldete Personen, die Daten wurden um den nicht mietspiegelrelevanten Bestand verringert. Aufgrund der Datengrundlagen konnte keine vollständige Bereinigung erfolgen, so dass die in der Tabelle 3.1 abgebildete Grundstruktur des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes einen Näherungswert darstellt. Aufgrund der geringen Grundgesamtheit in den Baualtersklassen nach 1976 wurden alle verfügbaren Adressen der Grundgesamtheitsdatei in der Stichprobe verwendet.

Tab. 3.1 Grundstruktur des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands in Kiel auf Basis der Wohnungsdatei der Stadt Kiel 2012

Wohnlage	Insgesamt	Baualter vor 1976	Baualter 1976 bis 1988	Baualter 1989 bis 2011
	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen
Einfach	32.050	30.000	900	1.150
Normal bis gut	45.550	41.850	1.950	1.750
Insgesamt	77.600	71.850	2.850	2.900

4 Datenerhebung

Die Datenerhebung zum Mietspiegel Kiel 2012 erfolgte als Neuerhebung auf Basis einer neuen Zufallsstichprobe aus dem mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand der Stadt Kiel. Die Erhebung erfolgte zu 50 % bei Mietern und zu 50 % bei Vermietern. Wie auch in den bisherigen Kieler Mietspiegeln wurden aufseiten der Mieter Face-to-Face-Interviews durchgeführt, während die Vermieterbefragung als schriftliche Befragung bzw. als Datenbankabfrage aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen der Unternehmen durchgeführt wurde.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von F+B eine Presseerklärung erstellt, mit der die Kieler Bürgerinnen und Bürger über den Beginn der Erhebung und den Zweck des Mietspiegels informiert wurden. Zusätzlich wurde um eine Unterstützung der Erhebung geworben.

4.1 Erhebungsinstrumente

Als Grundlage für die Erhebung zum Mietspiegel Kiel 2012 wurde von F+B ein Filterfragebogen (Screening-Fragebogen) und ein Fragebogen für die Haupterhebung erstellt. Die Fragebogeninhalte waren weitgehend identisch mit denen der Vorjahren.

Wie auch in den Vorjahren enthielt der Fragebogen für die Mieterbefragung zusätzlich einen Erhebungsteil, der die Beschaffenheit des Gebäudes beinhaltet. Mit Ausnahme der unterschiedlichen Formulierung der Fragen (Ansprache in der Frage) waren die Fragebogen der Mieter und Vermieterbefragung identisch.

Neben dem Fragebogen wurde für die elektronische Datenerfassung bei den Vermietern eine Erhebungsdatei erstellt, die einer vollständigen Umsetzung des Fragebogens entsprach.

Die Erhebungsinstrumente wurden mit den Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Kieler Mietspiegel 2012 und die weiteren Arbeiten erfolgten unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der Kieler Datenschutzbeauftragte wurde von der Stadt vorab über die Vorgehensweise und die Inhalte der Befragung informiert.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz bzw. die informationelle Selbstbestimmung des Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Anschreiben an die Haushalte im Rahmen des Screenings wurde auf die Freiwilligkeit hingewiesen.

- Vor dem Beginn des Interviews wurde der befragte Mieter vom Interviewer explizit auf die Freiwilligkeit hingewiesen.
- Der Interviewer musste vor der Aufnahme seiner Tätigkeit eine gesonderte Verpflichtungserklärung zum Datenschutz unterschreiben.
- Der Interviewer musste durch seine Unterschrift unter den Fragebogen bestätigen, dass das Interview gemäß den Vorgaben korrekt durchgeführt worden ist.

Nach Abschluss der Erhebung und den notwendigen Prüfkontrollen wurden die personenbezogenen Fragebogen vernichtet. Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt im Kieler Mietspiegel 2012 nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei am Tabellenraster. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

4.3 Interviewer

Die Felderhebung zum Kieler Mietspiegel 2012 wurde von F+B in eigener Regie durchgeführt. Während der Erhebungsphase stand den Interviewern jederzeit ein Mitarbeiter als Ansprechpartner zur Verfügung. Im Kieler Rathaus wurde ein Mietspiegelbüro angemietet, das dem Feldleiter als Kontaktraum mit den Interviewern diente.

Für die Befragung wurde von F+B ein Interviewerstamm von 30 Personen zusammengestellt. Alle Interviewer wurden von der Feldleitung in einer intensiven Schulung auf die Face-to-Face-Befragung der Mieter vorbereitet und auf die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen hingewiesen.

In Rahmen der Verpflichtungserklärung wurden die Interviewer darauf hingewiesen, dass es in keiner Weise gestattet ist, die befragten Haushalte zu beraten. Entsprechende Fragen der Befragten z. B. bezüglich der marktgerechten Miete für ihre Wohnung waren nicht zu beantworten.

Für die Interviewer wurde ein Interviewerhandbuch erstellt, in dem die Hintergründe des Mietspiegels und begriffliche Grundlagen dargestellt wurden. Neben den allgemeinen Verhaltensregeln bezüglich Zuverlässigkeit, Sorgfalt und Freundlichkeit im Umgang mit den zu befragenden Mietern wurde jede Frage des Fragebogens umfassend erläutert. Das Handbuch diente den Interviewern auch während der Befragung als wichtiges Hilfsmittel bei spezielleren Fragen durch die Mieter.

4.4 Durchführung der Feldarbeit

Die Erhebung zum Kieler Mietspiegel 2012 erfolgte als kombinierte Mieter- und Vermieterbefragung mit dem Ziel, für 2.000 mietspiegelrelevante Wohnungen die notwendigen Mietedaten und Ausstattungsinformationen zu erheben.

4.4.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung wurde in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Im ersten Schritt erfolgte ein Versand eines Fragebogens zur Feststellung der Teilnahmebereitschaft und der Mietspiegelrelevanz (Screening). Im zweiten Erhebungsschritt wurde von Interviewern von F+B eine persönliche Befragung in der Wohnung der zu befragenden Mieter durchgeführt (Face-to-Face-Befragung).

Das schriftliche Screening bei den Mietern wurde von Ende März bis Mitte Juni 2012 durchgeführt. Hierbei wurden 29.000 Haushalte von F+B angeschrieben. Das Screening umfasste neben dem Filterfragebogen auch noch ein Anschreiben von F+B und der Stadt Kiel sowie ein Unterstützungsschreiben des Kieler Mietervereins mit der Bitte um Unterstützung der Erhebung. Damit für die Haushalte keine Portokosten entstanden, wurden den Sendungen freigestempelte Rückumschläge beigefügt.

Der Filterfragebogen umfasste folgende Erhebungsinhalte:

- Überprüfung der Mietspiegelrelevanz (s. Ausschlussgründe in Kapitel 3)
- Überprüfung der 4-Jahresregel, d. h. wurde die Wohnung in den letzten vier Jahren neu angemietet oder erfolgte in den letzten vier Jahren eine Änderung der Grundmiete bzw. eine Erhöhung der Miete durch eine durchgeführte Modernisierung.
- Ermittlung der Wohnungsgröße bzw. der Zugehörigkeit zu den Wohnungsgrößenklassen der Mietspiegeltabelle
- Ermittlung des Baualters bzw. der Zugehörigkeit zu den Baualtersklassen der Mietspiegeltabelle
- Erfassung der relevanten persönlichen Daten für die Kontaktaufnahme der Interviewer mit den Mietern

Nach dem Zugang der Screening-Fragebogen wurden diese in einer Datenbank erfasst und dienten dem Feldleiter als Nettostichprobe für die Mieterbefragung. Die Mieterbefragung wurde vom 09. April bis zum 3. August 2012 durch die Interviewer im Rahmen einer Face-to-Face-Befragung durchgeführt.

Während der Befragung wurden die Angaben der befragten Mieter anhand der entsprechenden Unterlagen (Mietvertrag, Mietänderungsschreiben, Betriebskostenabrechnung, sonstige Belege) überprüft.

Während der Erhebungsphase wurde durch ständige Kontrollen des Feldleiters die Qualität der erhobenen Daten und die korrekte Durchführung der Interviews durch die Interviewer überprüft. Hierzu wurden vom Feldleiter telefonische Kontrollerhebungen bei den befragten Mietern durchgeführt, bei denen wichtige Befragungsinhalte noch einmal zum Zweck der Kontrolle aufgenommen wurden. Bei den Überprüfungen haben sich keine Beanstandungen ergeben. Die Daten wurden von den Interviewern korrekt erhoben.

Bereits während der Feldphase wurden die Fragebogen erfasst und es erfolgte eine Überprüfung auf Vollständigkeit. Fehlende Daten wurden durch die Interviewer nachgehoben. Zusätzlich wurden bereits erste Plausibilitätskontrollen durchgeführt. Bei festgestellten Unplausibilitäten wurde versucht, diese durch eine erneute Kontaktaufnahme mit dem befragten Mieter zu klären. Falls die Unplausibilitäten nicht aufgeklärt werden konnten, wurde das Interview in den weiteren Arbeitsschritten nicht mehr berücksichtigt.

4.4.2 Vermieterbefragung

Parallel zur Mieterbefragung wurde die Vermieterbefragung auf der Basis einer Netto-Stichprobe von 3.400 Haushalten bzw. Wohnungen durchgeführt. Um die Kontrollinterviews zu ermöglichen, wurde eine geringe Überschneidung der Nettostichproben der Vermieter- mit der Mieterbefragung durchgeführt. Der Erhebungszeitraum der Vermieterbefragung betrug vier Monate (von Anfang Mai bis Mitte August 2012).

Im Rahmen der Vermieterbefragung wurden 242 Vermieter angeschrieben und um Teilnahme an der Erhebung zum Mietspiegel Kiel 2012 gebeten. Die Vermieter mit einer größeren Zahl von Wohnungen in der Stichprobe wurden zusätzlich telefonisch kontaktiert. Hierdurch wurde der Arbeitsablauf vereinfacht, da der direkte Kontakt zu den entsprechenden Mitarbeitern der Unternehmen aufgenommen werden konnte. Diesen Vermietern wurde die Excel-Erfassungsmaske zur Verfügung gestellt, die eine direkte Übernahme der Daten in die Auswertungsdatenbank ermöglichte. Die anderen Vermieter erhielten den schriftlichen Vermieterfragebogen.

Von den angeschriebenen Vermietern haben 101 Vermieter bzw. 42 % Daten für die Erstellung des Kieler Mietspiegels 2012 zur Verfügung gestellt.

4.4.3 Kontrollinterviews

Um die Daten zusätzlich zu überprüfen, wurde in 43 der erhobenen Daten bei der jeweils anderen Vertragsseite ein Interview durchgeführt. Bei den von F+B durchgeführten Kontrollinterviews ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen gegenüber den zuvor erhobenen Daten auf der jeweils anderen Vertragsseite.

4.4.4 Stichprobenausschöpfung

Insgesamt konnten im Rahmen der kombinierten Mieter-/Vermieterbefragung 2.709 Interviews realisiert werden. Dabei konnten durch die Mieterbefragung 1.020 Interviews und durch die Vermieterbefragung 1.689 Interviews realisiert werden (vgl. Tab. 4.1).

Nach dem durchgeführten Screening stand für die Mieterbefragung eine Nettostichprobe von 1.611 Haushalten zur Verfügung, die zu 63 % ausgeschöpft werden konnte. Bei der Vermieterbefragung ergibt sich eine Ausschöpfung der Nettostichprobe von 49 %. Insgesamt ergibt sich damit eine Ausschöpfung der gesamten Nettostichprobe von rund 54 %.

Tab. 4.1 Stichprobenausschöpfung Mietspiegel Kiel 2012

	Insgesamt absolut	in %	Mieterbefragung absolut	in %	Vermieterbefragung absolut	in %
Bruttostichprobe (Screening)	29.000	100,0	29.000	100,0		
Rücklauf Screening insgesamt			1.803	6,2		
Rücklauf Screening nicht mietspiegel- relevant			192	0,7		
Rücklauf Screening mietspiegelrelevant			1.611	5,5		
Nettostichprobe	5.041	100,0	1.611	100,0	3.430	100,0
Verweigerer	497	9,9	131	8,1	366	10,7
Keine Antwort bzw. keine Kontaktauf- nahme möglich	1.481	29,4	220	13,7	1.261	36,8
Ausfall (Krankheit, Alter, keine Zeit)	132	2,6	132	8,2		
nicht verwendete Adressen	108	2,1	108	6,7		
Empfänger unbekannt (Ver- mieterbefragung)	114	2,3			114	3,3
realisierte Interviews	2.709	53,7	1.020	63,3	1.689	49,2

© F+B 2012

2709



5 Datenauswertung

5.1 Plausibilitätskontrollen

Nach Durchführung der Felderhebung wurden die erhobenen Daten in einer Auswertungsdatenbank zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen. Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen standen für die Auswertung zum Mietspiegel Kiel 2012 noch 2.175 mietspiegelrelevante Interviews zur Verfügung (vgl. Tab. 5.1).

Tab. 5.1 Ergebnisse der Plausibilitätskontrollen

	Interviews	
	absolut	in %
realisierte Interviews	2.709	100,0
Ausfälle insgesamt	534	19,7
davon:		
aufgrund der 4-Jahres-Regel	415	
weisen eine Wohnfläche unter 25 m ² auf	3	
haben keine Normalausstattung: Küche und/oder Bad	62	
unplausible Daten	51	
Kontrollinterviews	43	
mietspiegelrelevante Interviews	2.175	80,3
Substandardwohnungen	10	0,4
Extremwertbereinigung	129	4,8
in die Tabelle eingegangene Interviews	2.036	75,2

© F+B 2012

Der größte Ausfall durch die Plausibilitätskontrollen ergab sich durch das Überschreiten der 4-Jahres-Regel. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die erhobenen Daten aus der Vermieterbefragung. Durch das fehlende Screening bei Vermietern enthielt die Nettostichprobe einen großen Anteil an Wohnungen, die nicht in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden oder in denen eine Mietänderung stattgefunden hat. Bei der Stichprobenziehung wurde dieser Faktor durch eine Überquotierung berücksichtigt. Um den Arbeitsaufwand der Vermieter im Rahmen der Datenerhebung gering zu halten, erfolgte bei der Datenbankabfrage keine Filterung der Wohnungen nach diesem Kriterium. Die Bereinigung erfolgte erst durch die von F+B durchgeführten Plausibilitätskontrollen.

5.2 Extremwertbereinigung

Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegeltabelle und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte eine tabellenfeldbezogene Bereinigung um sogenannte Extremwerte, d. h. Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde das bisherige Verfahren der Extremwertbereinigung über das 95 %-Konfidenzintervall durchgeführt. Hierbei werden jeweils alle Mietwerte, die außerhalb eines Bereiches des 1,96-Fachen der Standardabweichung um den Mittelwert herum aus der Auswertung herausgenommen. Diese Bereinigung wurde für jedes Mietspiegelfeld getrennt berechnet.

Insgesamt ergab sich im Mietspiegel Kiel 2012 eine Extremwertbereinigung von 129 Mietedaten. Durch dieses Verfahren ergibt sich nicht zwangsläufig in jedem Tabellenfeld eine Extremwertbereinigung. In sieben Tabellenfeldern konnte im Mietspiegel Kiel 2012 festgestellt werden, dass die erhobenen Mietedaten alle innerhalb des 95 %-Konfidenzintervall lagen.

5.3 Feldbesetzung

Nach den Plausibilitätskontrollen und der Extremwertbereinigung verblieben 2.036 Datensätze für die weiteren Auswertungen. Insgesamt konnten für alle Tabellenfelder Mietedaten erhoben werden (vgl. Tab. 5.2).

Tab. 5.2 Feldbesetzung Mietspiegel Kiel 2012

Lage	Größe	Baualter vor 1976			Baualter 1976 bis 1988	Baualter 1989 bis 2011	
		Küche und Bad normal	Küche oder Bad gut	Küche und Bad gut			
		1	2	3	4	5	
Einfache Lage	$\geq 25 \text{ bis } \leq 45 \text{ m}^2$	A	141	54	29	3	9
	$> 45 \text{ bis } \leq 60 \text{ m}^2$	b	87	187	55	14	16
	$> 60 \text{ bis } \leq 80 \text{ m}^2$	c	54	53	53	3	11
	$> 80 \text{ m}^2$	d	5	52	19	2	10
Normale bis gute Lage	$\geq 25 \text{ bis } \leq 45 \text{ m}^2$	e	60	57	44	8	11
	$> 45 \text{ bis } \leq 60 \text{ m}^2$	f	114	164	93	40	30
	$> 60 \text{ bis } \leq 80 \text{ m}^2$	g	122	72	87	73	41
	$> 80 \text{ m}^2$	h	22	32	51	30	28

© F+B 2012

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde festgelegt, dass die Felder, die eine Feldbesetzung von unter 10 Mietedaten aufweisen, im Mietspiegel Kiel 2012 nicht ausgewiesen werden sollen. Dieses entspricht der bisherigen Praxis beim qualifizierten Kieler Mietspiegel. Dadurch werden für sechs Tabellenfelder keine Mietkennwerte ausgewiesen und die erhaltenen 30 Mietedaten nicht mehr bei den weiteren Berechnungen berücksichtigt.

Für 28 Tabellenfelder konnte eine Feldbesetzung von 20 oder mehr Mietedaten erzielt werden, die eine gesicherte Aussagekraft zulassen. Der Grenzwert für eine gesicherte Aussage von 20 und mehr Mietedaten wurde mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und entspricht dem bisher im Kieler Mietspiegel angewandten Verfahren. Für

sechs Felder wurde nur eine Zahl von 10 bis unter 20 Mietedaten erhoben, sodass für diese Tabellenfelder nur eine bedingte Aussagekraft vorliegt.

Im Vergleich zum Kieler Mietspiegel 2010 konnten drei Tabellenfelder in den beiden Neubauklassen dazu gewonnen werden. (Erhöhung der Feldbesetzung auf über 9 Mietedaten). In zwei Mietspiegelfeldern in der Baualtersklasse „1989 bis 2011“ und der Baualtersklasse „vor 1976“ in der einfachen Wohnlage verschlechterte sich die Aussagekraft (Verringerung der Feldbesetzung auf unter 20 Mietedaten). In der einfachen Wohnlage der Baualtersklasse „vor 1976“ und der Baualtersklasse „1989 bis 2011“ wurde jeweils ein Mietspiegelfeld verloren. Dieses resultiert aus einer geringen Anzahl von mietspiegelrelevanten Wohnungen in diesem Wohnungsteilmarkt.

5.4 Mietenstruktur und Mietenentwicklung

Gemäß den im Arbeitskreis abgestimmten Auswertungsvorgaben sowie den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurden die in der bereinigten Datenbasis zur Verfügung stehenden 2.006 Mietverhältnisse in Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet und für jedes Tabellenfeld der Kieler Mietspiegeltabelle statistisch ausgewertet. In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurden dabei, wie in den vorangegangenen qualifizierten Kieler Mietspiegeln, folgende Kennwerte ermittelt:

- arithmetisches Mittel
- oberer Wert der 2/3-Spanne
- unterer Wert der 2/3-Spanne

Im Rahmen des Abstimmungsprozesses wurde zusätzlich für jedes Tabellenfeld der Median, also der mittlere Wert der Mietenverteilung, ermittelt. Zur Wahrung der Methodenkonstanz wurde jedoch auf die Ausweisung des Median im Kieler Mietspiegel 2012 verzichtet.

Die sich nach der Auswertung ergebenden Mietkennwerte finden sich in der nachfolgenden Tabelle 5.3.

Tab. 5.3 Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel 2012

Pro Feld sind untereinander aufgeführt: Mittelwerte, 2/3-Spanne, Feldbesetzung

Lage	Größe	Baualter vor 1976			Baualter 1976 bis 1988	Baualter 1989 bis 2011
		Küche und Bad normal	Küche oder Bad gut	Küche und Bad gut		
		1	2	3		
Einfache Lage	≥ 25 bis ≤ 45 m ²	a 5,42 5,13 - 5,85 141	5,44 5,20 - 5,84 54	6,39 5,65 - 7,17 29	-	-
	> 45 bis ≤ 60 m ²	b 4,86 4,36 - 5,32 87	5,06 4,83 - 5,34 187	5,58 4,92 - 6,20 55	5,42 4,98 - 5,95 14	5,54 5,01 - 6,50 16
	> 60 bis ≤ 80 m ²	c 4,84 4,67 - 5,03 54	4,97 4,75 - 5,35 53	5,29 4,64 - 6,21 53	-	6,28 5,53 - 7,16 11
	> 80 m ²	d -	4,82 4,45 - 5,30 52	5,29 4,48 - 6,11 19	-	6,47 5,67 - 7,04 10
Normale bis gute Lage	≥ 25 bis ≤ 45 m ²	e 5,35 4,41 - 6,22 60	5,75 5,20 - 6,44 57	7,10 5,86 - 8,18 44	-	7,78 7,02 - 8,44 11
	> 45 bis ≤ 60 m ²	f 5,00 4,50 - 5,51 114	5,20 4,86 - 5,63 164	6,53 5,60 - 7,50 93	6,56 6,08 - 6,86 40	7,30 6,85 - 7,67 30
	> 60 bis ≤ 80 m ²	g 4,67 3,91 - 5,38 122	5,25 4,52 - 6,45 72	6,47 5,61 - 7,19 87	6,29 5,50 - 6,83 73	7,00 6,52 - 7,51 41
	> 80 m ²	h 4,88 4,24 - 5,40 22	5,42 4,69 - 6,49 32	6,37 5,55 - 7,02 51	5,95 5,24 - 6,51 30	7,14 6,61 - 7,69 28

© F+B 2012

Anmerkung:

- Grau unterlegte Felder (Feldbesetzung 10 bis unter 20) haben nur eine bedingte Aussagekraft.
- Bei Feldern, in denen keine Werte ausgewiesen sind, ist keine Mittelwertangabe möglich, da die Felder zu schwach besetzt sind.

Im Ergebnis hat sich das Mietpreisgefüge in der Stadt Kiel stabilisiert und eine leichte Aufwärtsbewegung fortgesetzt. Gegenüber dem vergangenen Mietspiegel kann im Mietspiegel Kiel 2012 wieder ein leichter Anstieg von $+0,12 \text{ €/m}^2$ bzw. 2,2 % festgestellt werden. Der Lebenshaltungskostenindex für Deutschland stieg im gleichen Zeitraum mit 4,4 % doppelt so hoch an. Insgesamt ergibt sich im Kieler Mietspiegel 2012 eine durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat für eine frei finanzierte Wohnung von $5,55 \text{ €/m}^2$.

Trotz der insgesamt nur geringen Preisentwicklung zeigt der Kieler Mietwohnungsmarkt in einigen Teilmarktbereichen eine deutliche Dynamik. Dies wird aus einer Ausweitung des Spannenraums, also der Differenz zwischen dem oberen und unteren Spannenwert, deutlich. Im Durchschnitt steigt der obere Wert der 2/3-Spanne um $+0,22 \text{ €/m}^2$ und der untere Wert der 2/3-Spanne um $+0,01 \text{ €/m}^2$.

In der Baualtersklasse bis 1976 ist in fast allen ausgewiesenen Mietspiegelfeldern der einfachen und der normalen bis guten Lage ein Mietpreisanstieg zu beobachten. Damit kommt es im Gegensatz zum Mietspiegel Kiel 2010 in fast allen Teilmärkten zu einen Anstieg des durchschnittlichen Mietpreisniveaus. In den schlechter ausgestatteten Wohnungsbeständen kommt es zu einem Anstieg von $+0,17 \text{ €/m}^2$ (Küche und Bad normal). In den besser ausgestatteten Wohnungen dieser Baualtersklasse kommt es gegenüber dem Mietspiegel 2010 zu einem deutlicheren Anstieg von $+0,28 \text{ €/m}^2$ (Küche oder Bad gut) bzw. von $+0,50 \text{ €/m}^2$ (Küche und Bad gut).

In den Wohnungen, die ab 1976 fertiggestellt wurden, ergibt sich gegenüber dem Mietspiegel 2010 in der einfachen Lage ein Anstieg und in der normalen bis gute Lage teilweise ein Rückgang des Mietpreisniveaus. Insgesamt sinkt das durchschnittliche Mietpreisniveau in der Baualtersklasse „1976 bis 1988“ um $-0,01 \text{ €/m}^2$ und in der Baualtersklasse „1989 bis 2007“ steigt es um $+0,13 \text{ €/m}^2$. In Wohnungen mit einem Baujahr ab 1989 werden weiterhin die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche in Kiel gezahlt.

Die klare Struktur, dass die Nettokaltmiete pro Quadratmeter mit einer zunehmenden Wohnungsgröße bei gleicher Ausstattung und Wohnlage steigt, kann auch im Mietspiegel 2012 nicht mehr durchgängig festgestellt werden. Insbesondere zwischen den Wohnungen der Größenklassen „ $60,01 \text{ m}^2$ bis $80,00 \text{ m}^2$ “ und „mehr als $80,00 \text{ m}^2$ “ kommt es häufig zu einer gegenläufigen Tendenz.

Neben dem Baualter und der Ausstattung ist insbesondere auch die Lage der Wohnung entscheidend für die Miethöhe. In Kiel liegen die durchschnittlichen Nettokaltmietpreisniveaus der normalen bis guten Wohnlage über denen der einfachen Wohnlage. Nur in den Wohnungen mit einer einfachen Ausstattung (Küche und Bad normal) ergibt sich teilweise eine gegenläufige Situation. In diesen Wohnungsbeständen kommt es in der Regel zu einer höheren Mieterfluktuation und somit zu einer stärkeren Dynamik bei der Mieterhöhung aufgrund von Neuvermietungen.

5.5 Substandardwohnungen

Wie die Erhebung zum Mietspiegel Kiel 2012 gezeigt hat, gibt es immer noch Teilmärkte mit einer mangelhaften Wohnungsausstattung (keine Sammelheizung vorhanden und/oder Bad/WC nicht in der Wohnung), die nicht durch die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen „ortsüblichen Vergleichsmieten“ abgedeckt werden.

Im Rahmen der Mietspiegelerhebung konnte für zehn mietspiegelrelevante Wohnungen Daten erhoben werden. Die Anzahl der Daten reicht für die Ausweisung eines statistisch gesicherten Abschlagswertes aus (Einschränkung bedingte Aussagekraft).

Die Datenauswertung ergab einen Abschlag von -0,38 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Damit erhöht sich der Abschlag um 0,11 €/m² (2010: -0,27 €/m²).

Der Abschlagswert wird auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ der entsprechenden Wohnungsteilmärkte nach Wohnlage und Wohnungsgröße der Baualtersklasse „vor 1976“ mit der Ausstattung „Küche und Bad normal“ angewendet.

5.6 Beschaffenheit

Neben den in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Merkmalen gibt es zusätzliche mietpreisbestimmende Indikatoren der Beschaffenheit, die durch Zu- und Abschläge im Mietspiegel Kiel 2012 berücksichtigt werden. Hierbei wird unterschieden zwischen Gebäuden mit einer besonders guten Beschaffenheit und solchen, die deutliche Mängel aufweisen (vgl. Kapitel 2.4).

Für die Berechnung der Zu- und Abschläge wurden die Daten aus der Mieterhebung herangezogen. Im Rahmen der Vermieterbefragung erfolgte keine Erfassung der Beschaffenheit, da keine Besichtigung der Objekte durch Mitarbeiter von F+B erfolgt ist.

Wie auch bei den bisherigen qualifizierten Kieler Mietspiegeln wurde auf den Einsatz der Regressionsmethode vollständig verzichtet. Zur Berechnung der Zu- und Abschläge wurde das statistische Verfahren des Mittelwertvergleichs angewendet.

Im Rahmen der Mieterhebung konnten 14 Gebäude mit einer besonders guten Beschaffenheit – ansprechende Bauweise, guter Gebäudezustand, guter Zustand des Treppenhauses – ermittelt werden. Im Verhältnis zur mittleren Beschaffenheit ergibt sich daraus im Mietspiegel Kiel 2012 ein Zuschlag von 0,55 €/m². Gegenüber dem Mietspiegel 2010 hat sich der Zuschlagswert um 0,42 €/m² verringert.

Für die Ermittlung eines Abschlages für Gebäude mit deutlichen Mängeln konnte im Mietspiegel Kiel 2012 keine ausreichende Datenbasis für die Ausweisung eines statistisch gesicherten Abschlagswertes ermittelt werden. Insgesamt konnte nur bei sechs Gebäuden eine entsprechende Beschaffenheit festgestellt werden. In Abstimmung mit dem Arbeitskreis wurde für dieses Teilssegment der im qualifizierten Mietspiegel Kiel

2006 ermittelte Abschlagswert von 0,15 € pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat übernommen. In die Mietspiegelbroschüre wird ein entsprechender Kommentar aufgenommen.



6 Betriebskosten

Neben der Erhebung der Mietzahlungen, der für die Einordnung der jeweiligen Wohnungen in die Mietspiegeltabelle notwendigen Daten und weiterer Ausstattungsmerkmale wurden im Mietspiegel Kiel 2012 auch die Daten der Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2010 und 2011 bei den Mietern und Vermietern erhoben. Insgesamt ergab sich für die Auswertung eine Datenbasis von 1.230 Betriebskostenabrechnungen.

Tab. 6.1 Durchschnittliche Betriebskosten in Euro pro Quadratmeter und Monat in der Landeshauptstadt Kiel 2012

Betriebskostenart	Mietspiegel 2010	Mietspiegel 2012	Veränderung absolut	in %
Zahlungen an die Kommune				
Grundsteuer	0,20	0,20	+/- 0,00	+/- 0
Müllabfuhr	0,22	0,22	+/- 0,00	+/- 0
Entwässerung	0,19	0,19	+/- 0,00	+/- 0
Straßen-/Gehwegreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,03	0,03	+/- 0,00	+/- 0
Zahlungen an Versorgungsunternehmen und sonstige Betriebskosten				
Wasserversorgung	0,18	0,19	+ 0,01	+ 6
Hausbeleuchtung (bzw. Strom allgemein)	0,05	0,05	+/- 0,00	+/- 0
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,14	0,17	+ 0,03	+ 21
Hausreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,13	0,15	+ 0,02	+ 15
Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,10	0,10	+/- 0,00	+/- 0
Schornsteinreinigung (sofern nicht im Posten Heiz- kosten enthalten)	0,02	0,03	+ 0,01	+ 50
Hauswart	0,11	0,14	+ 0,02	+ 27
Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss	0,12	0,16	+ 0,04	+ 33
Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,03	0,04	+ 0,01	+ 33
Wartung der Heizungsanlage	0,03	0,03	+/- 0,00	+/- 0
Wartung der Warmwassergeräte	0,08	0,08	+/- 0,00	+/- 0
Aufzug	0,14	0,13	- 0,01	- 7

Ziel der Erhebung war es, die einzelnen Bestandteile der kalten Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung zu erheben und auszuwerten (vgl. Tab. 6.1). Für jede Betriebskostenart erfolgte eine Bereinigung der Datenbasis um Ausreißer bzw. unplausible Angaben. Aufgrund der unterschiedlichen Mietverhältnisse und Gebäudestrukturen ergibt sich für die einzelnen Betriebskostenarten jeweils eine andere Datenbasis. So liegen z. B. nicht alle erfassten Wohnungen in Gebäuden mit Aufzug, sodass diese Betriebskostenart in diesen Fällen nicht in der Betriebskostenabrechnung erscheint.

Addiert man alle angegeben durchschnittlichen Betriebskosten je Quadratmeter auf, so ergibt sich ein Wert von 1,91 € pro m². Im Vergleich zum Mietspiegel Kiel 2010 ergibt sich dabei eine Erhöhung von 0,14 €/m² (Mietspiegel Kiel 2010 = 1,77 €/m²). Wie jedoch bereits beschrieben, weist jede Wohnung eine individuelle Betriebskostenabrechnung auf, d. h. nicht alle Betriebskostenarten sind in jeder Betriebskostenabrechnung enthalten. Ermittelt man auf der vorliegenden Datenbasis die durchschnittliche Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat, so kann ein arithmetisches Mittel von 1,48 €/m² festgestellt werden (Kieler Mietspiegel 2010 = durchschnittliche Betriebskosten von 1,28 €/m²).

7 Wohnlage

Für den Mietspiegel 2012 hat das Stadtvermessungsamt, Abt. Bewertung, die Wohnlageneinteilung überprüft, ergänzt und die Ergebnisse dem Arbeitskreis am 24. Oktober 2012 vorgestellt. Nachdem sich der Arbeitskreis mit den Vorschlägen befasst hat und diese trägt, wurden die Änderungen in das Lageverzeichnis eingearbeitet.

Nachfolgend ist der Arbeitsablauf der Lageaktualisierung im Einzelnen erläutert. Es wurden folgende Prüfungen vorgenommen:

- Feststellung der Baufertigstellungen (Mehrfamilienhäuser) seit Mietspiegel 2010,
- Feststellung der neu gebauten/gewidmeten Straßen,
- Beurteilung der städtebaulichen und Straßenbaumaßnahmen,
- Überprüfung der in 2010 noch nicht fertig gestellten Straßen und der noch nicht abgeschlossenen städtebaulichen Maßnahmen,
- Anmerkungen Außenstehender.

7.1 Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen von Mehrfamilienhäusern sind festzustellen, um ggf. Ergänzungen im Straßenverzeichnis vorzunehmen.

Baufertigstellungen

Die Überprüfung erfolgte anhand der Baufertigstellungen (bis zum 8. Oktober 2012).

Nur eins der neu erstellten Gebäude (Elfriede-Dietrich-Straße 111) wird nicht durch die Lageeinteilung des Mietspiegel-Lageverzeichnisses berücksichtigt. Alle anderen neu gebauten Häuser liegen in Straßen, die bereits im Lageverzeichnis enthalten sind.

Da es sich nur um ein einzelnes Gebäude handelt, war die Prüfung, ob sich weitere Mehrfamilienhäuser in dieser Straße befinden, erforderlich. Das Gebäude Elfriede-Dietrich-Straße 112 ist ein weiteres Mehrfamilienhaus innerhalb dieser Straße. Da hier jedoch nur Einzimmerappartements mit rd. 18 m² errichtet wurden, ist dieses Gebäude nicht mietspiegelrelevant. Damit liegt zurzeit nur ein einzelnes Mehrfamilienhaus in der Elfriede-Dietrich-Straße vor. Einzelobjekte werden nicht in die Lageeinteilung übernommen.

Ergebnis:

Aus dieser Überprüfung ergibt sich keine Änderung für das Lageverzeichnis.

Ergänzende Prüfung anhand der Bauanträge

Die Überprüfung erfolgte anhand der gestellten Bauanträge nach dem 01.01.2010 (letzter Tag des Eingangs in den Mietspiegel 2010). Es wurde dabei vorausgesetzt, dass diese Objekte auch gebaut werden.

Ergebnis:

Aus dieser Überprüfung ergibt sich keine Änderung für das Lageverzeichnis.

7.2 Neu gebaute/gewidmete Straßen

Die Abteilung Hausnummerierungen und Straßenbenennungen des Stadtvermessungsamtes Kiel gab auf Anfrage Auskunft, welche Veränderungen sich bei den Straßenbenennungen seit dem letzten Mietspiegel bzw. seit dem 01.01.2010 ergeben haben. Weiterhin wurde durch gegenseitigen Datenabgleich der Gebäudedateien 12/2009 und 10/2012 (neuster Stand) geprüft, welche Veränderungen sich hieraus ergeben.

Im Einzelnen ergaben sich in folgenden Bereichen Veränderungen:

Straßenbenennungen

Zum Hasseer Bahnhof:

In dieser Straße befindet sich keine mietspiegelrelevante Bebauung.

Aufhebung von Straßen

Die Straßennamen Wöhrbek, Möhlenrunz, Stückbree, Darwinstraße, Schüßlerstraße und Pfaffenstraße wurden aufgehoben. Keine dieser Straßen war bisher im Lageverzeichnis enthalten (nicht mietspiegelrelevant).

Platzbenennungen

Leuchtturmplatz (Friedrichsort), Platz der Kieler Matrosen (Vorstadt), Ernst-Busch-Platz (Gaarden Ost) und Reinhard-Demuth-Platz (Wik, UNI-Gelände).

Hier befindet sich keine mietspiegelrelevante Bebauung.

Straßenumbenennungen

Die Frensenstraße (Friedrichsort) wurde geteilt und in Ringelnatzstraße und Gudegastkoppel umbenannt.

Ergebnis:

Aus den ersten drei Überprüfung ergeben sich keine Änderung für das Lageverzeichnis. Aus der Straßenumbenennung ergibt sich eine Änderung im Lageverzeichnis. Die Frensenstraße mit normaler Lage wird aus dem Lageverzeichnis entfernt und die Ringelnatzstraße sowie die Gudegastkoppel werden mit normaler Lage in das Lageverzeichnis aufgenommen.

7.3 Beurteilung der städtebaulichen und Straßenbau-Maßnahmen

Städtebauliche und Straßenbau-Maßnahmen können ggf. die Lagequalität beeinflussen. Dahingehend erfolgte eine Überprüfung, anhand der „3. Meldungen“ vom Tiefbauamt und der Erklärung über Baufertigstellung von Straßenbaumaßnahmen.

Es wurden 46 Baumaßnahmen gemeldet, die 43 einzelne Straßen betreffen. 15 Baumaßnahmen betreffen Straßen, die bereits als normale Lage eingestuft sind. Diese brauchten nicht näher betrachtet werden.

26 nicht mietspiegelrelevante Baumaßnahmen (Maßnahmen wie Geh- oder Radwegbau oder nur Deckenerneuerung) und Baumaßnahmen im Gewerbegebiet oder innerhalb einer reinen Einfamilienhausbebauung sowie in Straßen ohne Bebauung wurden ausgenommen.

Es verbleiben 5 Baumaßnahmen, die sich im Bereich von einer bzw. angrenzend an eine Mehrfamilienhausbebauung befinden. Diese wurden genauer untersucht. Es handelt sich um:

- die Eckernförder Straße ab Arndtplatz bis inklusive Kreuzungsbereich Westring,
- die Hamburger Chaussee zwischen Wasserwerk Schulensee und der Stadtgrenze,
- die Röntgenstraße und
- die Straße Langer Rehm.

Ergebnis:

Trotz des Um- und Ausbaus der Eckernförder Straße sowie der Hamburger Chaussee wird die einfache Lage beibehalten. Die Verkehrsbelastung dieser beiden Straßen ist gebietsprägend und wird durch die Maßnahmen nicht verändert.

Im gesamten Umfeld der Röntgenstraße liegen nur Straßen mit einfacher Lage. Die Baumaßnahme hat zu einer Angleichung der Ausbaustandards in diesem Bereich geführt. Der Vorschlag, die einfache Lage zu belassen, wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel getragen.

Weitere Bauabschnitte im Bereich Langer Rehm und des neuen Anschlusses zum Ostring wurden fertig gestellt. Auf der südöstlichen Seite der Straße „Langer Rehm“ sind angrenzend an den zentralen Parkplatz Einzelhandelsobjekte zur Nahversorgung entstanden. Wohnbebauung besteht auf der südöstlichen Seite der Straße nicht. Nach Abstimmung im Arbeitskreis wird die einfache Lage beibehalten, da sich auch hier im Umfeld nur einfache Lagen befinden.

7.4 Überprüfung/Aufnahme der in 2010 noch nicht relevanten hergestellten Straßen

Auch im Mietspiegel 2010 wurden Straßen zur Prüfung in 2012 vorgemerkt, um die Lageeinstufung zu ergänzen. Folgende Entscheidungen über die Lageeinteilung wurden 2010 zurückgestellt:

- die Schönberger Straße inklusive An der Holsatiamühle,
- die Straße Langer Rehm und
- die Straßen Zur Helling und Willy-Brandt-Ufer.

Diese Straßen wurden erneut geprüft.

Ergebnis:

Die Straßenbaumaßnahmen Schönberger Straße und An der Holsatiamühle sind inzwischen abgeschlossen. In der Straße „An der Holsatiamühle“ befinden sich noch einige unbebaute Grundstücke, die im B-Plan Nr. 752A als Mischgebiet ausgewiesen sind. Die Verkehrsbelastung dieser beiden Straßen (Grundlage der Einstufung als einfache Lage) besteht weiterhin. Nach Abstimmung im Arbeitskreis Mietspiegel wird die „einfache Lage“ in beiden Straßen als Einstufung belassen

Die Straße Langer Rehm wurde bereits unter Punkt 7.3 abgehandelt.

In den Straßen Zur Helling und Willy-Brandt-Ufer befand sich zum Zeitpunkt 2010 lediglich jeweils ein Mehrfamilienhaus. Hieran hat sich zum derzeitigen Zeitpunkt nichts geändert. Da Einzellagen nicht im Mietspiegel aufgenommen werden, ergibt sich für diese beiden Straßen keine Änderung im Lageverzeichnis.

7.5 Anmerkungen Außenstehender

Die Anmerkungen Außenstehender werden generell im Rahmen der Mietspiegelerstellung überprüft, um ggf. nicht festgestellte, die Lagequalität beeinflussende Kriterien zu berücksichtigen. Es gab nur eine derartige Anmerkung.

Eine Anfrage betrifft die Frage, ob die Einteilung in nur zwei Lageklassen ausreichend ist. Als Beispiel wird angemerkt, dass sowohl die Harmsstraße in durchaus "begehrter Wohnlage" gleichgestellt wird mit der Pickertstraße in "gruseliger Lage". Dieser "Lageunterschied" kann nur über die Mietspiegelspanne von 4,69 – 4,90 €/m² (0,21 €/m²) abgebildet werden und wird als zu geringer Spielraum angesehen, um eine weitere Differenzierung zu rechtfertigen.

Die Differenzierung nach weiteren Lagen wurde bereits mehrfach diskutiert. So wurde auch über die Einführung einer „Prämiumlage“ im Arbeitskreis diskutiert und aufgrund einer geringen Zahl von betroffenen mietspiegelrelevanten Wohngebäuden nicht weiter verfolgt.

Eine weitere Differenzierung der Lageklassen führt zu einer konzeptionellen Änderung des Kieler Mietspiegels. Um eine weitere Klasse einzuführen, müsste eine wesentliche Erhöhung der Datengrundlage durch Mehrbefragung erreicht werden (Kostenansatz).

Der Zeitpunkt einer solch gravierenden Änderung wäre mit umfangreichen Vorarbeiten verbunden und nur weit vor der Datenerhebung zu realisieren. Nach Aufstellung neuer Lagekriterien ist eine vollständige Überarbeitung der bestehenden Lageeinteilung aller Kieler Straßen vorzunehmen.

Der Arbeitskreis Mietspiegel entschied, dass die mögliche Einführung einer weiteren Differenzierung der Lageklassen vor der Erstellung des Kieler Mietspiegels 2016 diskutiert wird. Eine Veränderung der Lageklasseneinteilung im Kieler Mietspiegel 2012 erfolgt nicht. Auch bei der Fortschreibung im Jahr 2014 soll keine Veränderung vorgenommen werden.

Weitere Anmerkungen sind nicht eingegangen.

8 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte darstellt. Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Anwendung des Mietspiegels, inklusive eines Berechnungsbeispiels.

Auf Grundlage der Mietspiegelbroschüre des Kieler Mietspiegels 2010 erfolgte von F+B eine Aktualisierung. Hierbei wurden neben der Übernahme der neuen Mietkennwerte und der Betriebskosten auch die durch den Arbeitskreis beschlossenen textlichen Änderungen aufgenommen.

Aufgrund der nicht ausreichenden Datenbasis für die Berechnung von Abschlagswerten für Substandard oder schlechte Beschaffenheit wurden im Kieler Mietspiegel 2012 weiterhin die Abschlagswerte aus dem Jahr 2006 in der Mietspiegelbroschüre angegeben. Hierfür wurden entsprechende Erläuterungstexte, falls nicht bereits vorhanden, integriert.

9 Sitzungen Arbeitskreis Mietspiegel

Zur Erstellung des Kieler Mietspiegels 2012 hat der Arbeitskreis Mietspiegel insgesamt viermal getagt:

Am 3. November 2011 fand die erste Sitzung des Arbeitskreis Mietspiegel für die Erstellung des Kieler Mietspiegels 2012, ohne die Beteiligung von F+B, statt. Herr Wagner informiert den Arbeitskreis von dem Modellvorhaben des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zur Berücksichtigung energetischer Gebäudequalitäten in qualifizierten Mietspiegeln und einer möglichen Beteiligung der Stadt Kiel als Modellgemeinde.

Zusätzlich werden die Rahmenbedingung für den Mietspiegel diskutiert, insbesondere die Verschiebung des Stichtags der Erhebung von Mai auf April. Damit werden die Erhebung behindernden Veranstaltungen weitestgehend umgangen (Kieler Woche und die Fußball-Europameisterschaft). Des Weiteren wird festgelegt, dass das zu beauftragende Institut eine Überprüfung der Relevanz der Baualtersklassen sowie eine mögliche Berücksichtigung von sehr guten Lagen („Prämienlagen“) prüft.

Am 30. März 2012 verständigte sich der Arbeitskreis über die Modalitäten der Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Landeshauptstadt Kiel. Hierzu wurde von F+B das Konzept für die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels vorgestellt und vom Arbeitskreis einhellig gebilligt.

Der Arbeitskreis legte in der Sitzung fest, dass der Kieler Mietspiegel 2012 auf einer Erhebung von 2.000 mietspiegelrelevanten Mietdaten beruhen soll (50 % bei Mietern und 50 % bei Vermietern).

Die von F+B vorgelegten Fragebogen wurden besprochen und vom Arbeitskreis Mietspiegel angenommen.

Es wurde diskutiert, ob eine Aufteilung der neuesten Baualtersklassen erfolgen kann. Nach kurzer Diskussion wurde von den anwesenden Arbeitskreismitgliedern festgestellt, dass die Anzahl neu errichteter Wohnungen für eine Aufteilung der neusten Baualtersklasse nicht ausreicht.

Im Rahmen des Kieler Mietspiegel 2012 erfolgt eine gesonderte Erhebung der energetischen Gebäudequalität. Die Stadt Kiel beteiligt sich als Modellgemeinde an einem Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Hierbei soll die Möglichkeit der Erhebung und die Berücksichtigung von energetischen Gebäudequalitäten in qualifizierten Mietspiegeln geprüft werden.

In der dritten Sitzung am **10. September 2012** wurden die Ergebnisse der Erhebung zum Kieler Mietspiegel 2012 dem Arbeitskreis Mietspiegel von F+B präsentiert.

Die vorgestellten Ergebnisse wurden vom Arbeitskreis Mietspiegel akzeptiert. In der Sitzung wurde zusätzlich beschlossen, dass die Felder mit einer Feldbesetzung von

unter 10 Werten nicht ausgewiesen werden und Felder mit 10 bis 19 Werten als bedingt aussagekräftig markiert werden.

Neben der neuen Mietspiegeltabelle wurden auch die Zu- und Abschläge für Substandard und die Beschaffenheit vorgestellt. Da für die Berechnung der Abschläge der schlechte Beschaffenheit keine statistisch ausreichende Datenbasis vorlag, wurden durch den Arbeitskreis – nach Empfehlung von F+B – die bisherigen Abschlagswerte mit entsprechender Kennzeichnung festgelegt.

Im Rahmen der Datenanalyse erfolgt zusätzlich eine Auswertung über die erhobenen Ausstattungsmerkmale in der Küche und im Bad. Nach umfangreicher Diskussion im Arbeitskreis wurden die bisherigen Definitionen für die Ausstattung „gut“ für die Küche und das Bad beibehalten. Die Ergebnisse haben jedoch gezeigt, dass die Ausstattungsmerkmale vor der nächsten Mietspiegelerhebung noch einmal überprüft werden sollen.

Eine weitere Auswertung zur Relevanz der Baualtersklassendifferenzierung hat gezeigt, dass die bestehenden Baualtersklassen eine hohe Differenzierung aufweisen. Eine Notwendigkeit der Neustrukturierung der Baualtersklassen wird durch den Arbeitskreis nicht gesehen.

Zusätzlich wurden die Ergebnisse der Betriebskostenauswertung nach den Betriebskostenarten von F+B vorgelegt.

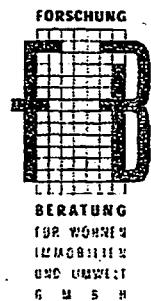
In der vierten Sitzung am 24. Oktober 2012 wurden die Ergebnisse der Erhebung zur energetischen Gebäudequalität dem Arbeitskreis Mietspiegel von F+B präsentiert.

Die Datenerhebung zur energetischen Gebäudequalität konnte nur bei den Vermietern erfolgen. Die zusätzliche Datenerhebung beeinflusst negativ die Antwortbereitschaft und führt zu einer Verlängerung der Feldphase.

Nach der Analyse der vorhandenen plausiblen Daten kann festgestellt werden, dass eine deutliche Differenzierung der energetischen Qualität nach Baualtersklassen festgestellt werden kann. Die energetische Gebäudequalität wirkt sich gegenwärtig nur unvollkommen auf die Miethöhe aus, zum Teil sind die Auswirkungen sachlogisch unplausibel.

Nach kontroverser Diskussion wird der Vorschlag von F+B, die energetische Gebäudequalität in der Mietspiegelbroschüre im Bereich „Einbeziehung weiterer Kriterien“ aufzunehmen, akzeptiert. Eine entsprechende Formulierung wird von F+B erarbeitet und dem Arbeitskreis Mietspiegel zusammen mit der überarbeiteten Mietspiegelbroschüre im Umlaufverfahren übersendet.

Zusätzlich erfolgte eine Diskussion zur Wohnlageneinstufung einzelner Straßenabschnitte. Das Stadtvermessungsamt hat hierfür eine Vorlage erarbeitet und kurz erläu-



tert. Die Vorschläge für die Berücksichtigung im Lageverzeichnis wurden vom Arbeitskreis akzeptiert.

Für die Neuerstellung des Kieler Mietspiegels soll über eine mögliche zusätzliche Differenzierung der Lagedeinteilung im Arbeitskreis diskutiert werden. Eine weitere Differenzierung erfordert eine umfassende Neudefinition und es werden zusätzliche Datengrundlagen benötigt.

Eine geplante Pressekonferenz zur Veröffentlichung des neuen qualifizierten Mietspiegels Kiel 2012 wurde am 21. November durchgeführt.