

# Qualifizierter Mietspiegel Kiel 2017

Dokumentation  
Hamburg September 2017



**GEWOS**  
**Institut für Stadt-, Regional-**  
**und Wohnforschung GmbH**

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Foto Titelseite: <http://www.kiel-travel.de/Regionales/>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung: Hintergrund und Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Hintergrund .....	4
1.2	Vorgaben für die Mietspiegelerstellung .....	4
1.3	Gesetzliche Grundlagen.....	5
1.4	Begleitung durch den Arbeitskreis Mietspiegel.....	6
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale des BGB-Mietrechts .....</b>	<b>10</b>
2.1	Art des Mietobjekts.....	10
2.2	Wohnungsgröße.....	11
2.3	Beschaffenheit .....	11
2.4	Ausstattung .....	11
2.5	Wohnlage.....	11
<b>3</b>	<b>Datenerhebung.....</b>	<b>14</b>
3.1	Grundgesamtheit.....	14
3.2	Stichprobenziehung und Feldphase .....	15
3.3	Datenschutz .....	18
3.4	Verarbeitung und Prüfung der erhobenen Daten .....	18
3.5	Mietbegriff .....	20
<b>4</b>	<b>Datenauswertung und -analyse .....</b>	<b>21</b>
4.1	Methodik .....	21
4.2	Ermittlung der Basismiete .....	21
4.3	Ermittlung von Zu- und Abschlägen.....	25
4.4	Spannbreiten.....	33
<b>5</b>	<b>Betriebskosten .....</b>	<b>37</b>
<b>6</b>	<b>Schlussbemerkungen.....</b>	<b>39</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>40</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mietbegriffe .....	20
Abbildung 2: Regressionsfunktion in Euro in Abhängigkeit von der Wohnfläche .....	22
Abbildung 3: Regressionsfunktion in Euro je m <sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche	23
Abbildung 4: Nettomietfaktoren .....	26

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geänderte Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel.....	8
Tabelle 2: Wohnungsbestand in Kiel auf Basis der Wohnungsdatei der Landeshauptstadt Kiel zum 31. März 2016 .....	16
Tabelle 3: Rücklaufstatistik .....	19
Tabelle 4: Monatliche Basis-Nettomiete in € pro m <sup>2</sup> nach Wohnfläche .....	24
Tabelle 5: Koeffizienten der Zu- und Abschlagskriterien .....	28
Tabelle 6: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Beschaffenheit der Wohnung.....	29
Tabelle 7: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Ausstattung der Wohnung .....	30
Tabelle 8: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Lage der Wohnung .....	32
Tabelle 9: Durchschnittliche Betriebskosten in Euro pro Quadratmeter und Monat in der Landeshauptstadt Kiel .....	37

## **1 Einleitung: Hintergrund und Vorgaben**

### **1.1 Hintergrund**

Im Mai 2016 hat die Landeshauptstadt Kiel das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung mit der Neuerstellung des Kieler Mietspiegels 2017 beauftragt. Die Neuerstellung basiert auf einer komplett neuen und repräsentativen, proportional geschichteten Zufallsstichprobe. Der Kieler Mietspiegel 2017 ist ein nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d Abs. 2 BGB. Im Gegensatz zu den Vorgängermietspiegeln, denen die Tabellenmethode zugrunde liegt, wurde für den Kieler Mietspiegel 2017 als Auswertungsverfahren die Regressionsmethode gewählt.

### **1.2 Vorgaben für die Mietspiegelerstellung**

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus der Ausschreibung zum Kieler Mietspiegel 2017. Im Folgenden werden die Vorgaben strukturiert beschrieben.

Vorbereitung der Erhebung:

- Entwurf des Mieter- und Vermieterfragebogens in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel 2017.
- Grundgesamtheit für die Erhebung war der mietspiegelrelevante Wohnungsbestand in Kiel. Nicht mietspiegelrelevante Wohnungen wurden von der Erhebung und Auswertung ausgeschlossen.
- Die Auftraggeberin hat für die Erhebung eine Einwohnermeldedatei und eine Eigentümerliste mit Angaben zu Mietern und Vermietern zur Verfügung gestellt.

Datenerhebung:

- Durchführung von insgesamt 1.736 Befragungen bei Mietern und Vermietern, inklusive der Abfrage zur energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Davon 735 mündliche Interviews bei Mietern und 1.001 schriftliche Interviews bei Vermietern.

Auswertung:

- Erstellung des Mietspiegels nach der Regressionsmethode
- Dokumentation der Ergebnisse in einem Methodenbericht

### 1.3 Gesetzliche Grundlagen

Nach den gesetzlichen Vorschriften kann jeder Vermieter – vorausgesetzt, es handelt sich nicht um preisgebundene und/oder öffentlich geförderte Wohnungen – eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

Die im BGB verankerten gesetzlichen Regelungen sehen den Mietspiegel als ein Instrument zur Bestimmung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ vor (§§ 558c und 558d BGB). Er kann damit als Grundlage für Mietpreisvereinbarungen und zur Regelung von Streitigkeiten über die Miethöhe dienen. Er gilt für Mietwohnungen, die keiner Mietpreisbindung unterliegen und die nicht mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder gefördert worden sind. Der Mietspiegel gilt ebenso für ehemalige Sozialwohnungen, bei denen die Mietpreisbindung ausgelaufen ist und die Mietpreise angepasst wurden. Damit unterliegen sie der Vergleichsmietenregelung.

Qualifizierte Mietspiegel haben im geltenden Mietrecht einen hohen Stellenwert. Daher müssen sie bestimmte, gesetzlich formulierte Anforderungen erfüllen, die gewährleisten, dass das Preisniveau nicht preisgebundener Mietwohnungen möglichst zutreffend wiedergegeben wird.

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558d BGB qualifiziert, wenn er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist sowie
- im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst wird bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird.

Der Forderung nach wissenschaftlichen Grundsätzen wurde u. a. Rechnung getragen durch

- die Verwendung einer repräsentativen, proportional geschichteten Zufallsstichprobe von Haushalten,
- den Einsatz standardisierter Fragebögen bei Mietern und Vermietern (bei größeren Vermietern per Excel-Abfragemaske),
- die Verwendung der Regressionsanalyse als Auswertungsverfahren, welche neben der Tabellenmethode ein für die Mietspiegelerstellung anerkanntes wissenschaftliches Verfahren darstellt.

#### **1.4 Begleitung durch den Arbeitskreis Mietspiegel**

Die Vorbereitung der Erhebung wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. Der Arbeitskreis Mietspiegel bestand aus Vertretern folgender Institutionen:

- dem VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e. V.,
- dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein von Kiel und Umgegend e. V.,
- dem Kieler Mieterverein e. V.,
- dem BFW Landesverband Nord e. V.,
- dem Immobilienverband Deutschland IVD Region Nord e. V.,
- dem Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein/ Hamburg/ Mecklenburg-Vorpommern e. V.,
- der Industrie- und Handelskammer zu Kiel,
- dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel (Vorsitzender),
- GEWOS (als Mietspiegelersteller).

Auf einer Sitzung am 13. Juni 2016 fand ein erster persönlicher Austausch zwischen den Mieter- und Vermietervertretern, der Stadtverwaltung Kiel und GEWOS statt. Eingangs

ging GEWOS auf die Unterschiede zwischen Tabellen- und Regressionsmietspiegeln ein und legte dar, aus welchen Gründen ein Regressionsmietspiegel für die Landeshauptstadt Kiel besser geeignet ist als ein Tabellenmietspiegel. Der Kieler Mietspiegel 2014 zeigt, dass mit der Tabellenmethode vor allem in Mietspiegelfeldern mit einem Baualter ab 1976 keine ausreichenden Fallzahlen gewonnen werden können und folglich gar keine Mietwerte bzw. Mietwerte mit eingeschränkter Aussagekraft ausgewiesen werden. Damit ist der Mietspiegel in der Vergangenheit für eine Vielzahl von Wohnungen – insbesondere mit jüngeren Baujahren – nicht anwendbar gewesen. Im Gegensatz dazu können mit Hilfe des Kieler Mietspiegels 2017 für Wohnungen mit allen Baujahren (mit einer Wohnungsgröße zwischen 25 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>) durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmieten ermittelt werden.

Auf der gleichen Sitzung hat GEWOS den Zeitplan für das Mietspiegelprojekt vorgestellt und gemeinsam mit dem Arbeitskreis den Fragebogen diskutiert, der die Grundlage für die Datenerhebung bildete. Als Erhebungstichtag wurde – entgegen der Empfehlung von GEWOS einen möglichst aktuellen und mit der Erhebung beginnenden Stichtag zu wählen (1. August 2016) – der 1. Juli 2016 beschlossen.

Der Fragebogen enthielt, neben Filterfragen zur Klärung der Mietspiegelrelevanz, Fragen zu folgenden Themenschwerpunkten:

- Mietdaten (z. B. Mietzahlungen im Juli 2016),
- Wohnungsgröße,
- Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung, inklusive der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit,
- Art und Lage der Wohnung im Gebäude,
- Kalte Betriebskosten.

Weiterhin wurde der Wunsch im Arbeitskreis geäußert die bisherige Bewertung der Wohnlage in einfache und normale bis gute Wohnlage weiterzuentwickeln, da zwei Wohnlagen keine ausreichende Differenzierung für das gesamte Stadtgebiet darstellen. Diese Auffassung wurde insbesondere von der Wohnungswirtschaft und vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel geteilt. Als

möglichen Ansatz für die Weiterentwicklung der Wohnlage wurde eine Prüfung der Wohnlageneinteilung auf Stadtteilebene vorgeschlagen.

Auf einer weiteren Sitzung am 8. Mai 2017 stellte GEWOS dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse des Kieler Mietspiegels 2017 vor. Zunächst ging GEWOS auf die Stichprobenziehung und Rücklaufstatistik ein. Danach präsentierte GEWOS das zur Aufstellung des Mietspiegels entwickelte Regressionsmodell und stellte die konkrete Anwendung anhand eines Berechnungsschemas und Beispiels dar.

Im Nachgang zu der Sitzung mit allen Arbeitskreismitgliedern wurde die Wohnlageneinstufung (einfach bzw. normal bis gut) einzelner Straßen bzw. Straßenabschnitte diskutiert (ohne GEWOS). Anlass für die Lageüberprüfungen waren z. B. Neubauten oder Baumaßnahmen. Der Arbeitskreis hat wie folgt abgestimmt:

**Tabelle 1: Geänderte Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel**

<b>Straße/ Straßenabschnitt</b>	<b>Wohnlage bisher</b>	<b>Wohnlage neu</b>
Schlossplatz	ohne	normal
Fischerstraße	ohne	normal
Rendsb. Landstr. 7-75, 2-80 a	einfach	einfach
Knooper Weg 173-175	einfach	einfach
Papenkamp 57-61	einfach	normal
Prinz-Heinrich-Str. 1-29	normal	normal
Richthofenstr. 16 u. 16a	einfach	einfach
Wehdenweg 1	ohne einfach: 2, 2a-2c, 4 normal: 13-115, 20-110	normal
Zum Dänischen Wohld 1-27	ohne	einfach

© GEWOS

Zukünftig soll die Abstimmung der Wohnlagen vor Beginn der Datenauswertung stattfinden, damit die sich daraus ergebenden Änderungen in die Erarbeitung des neuen Mietspiegels einfließen können.

Auf einer dritten Sitzung am 15. Mai 2017 fand eine weitere Besprechung der Ergebnisse zum Kieler Mietspiegel 2017 statt. Unter anderem wurden die Zu- und Abschläge einzelner mietpreisbeeinflussender Merkmale und die Ausschöpfung der Spanne diskutiert. Nach Klärung aller offenen Fragen wurde der Kieler Mietspiegel 2017 vom Arbeitskreis und zusätzlich am 08. Juni 2017 durch die Ratsversammlung anerkannt.

## **2 Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale des BGB-Mietrechts**

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf dem Grundkonzept, dass für einigermaßen gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Der Mietspiegel stellt nach § 558a BGB neben der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigengutachten und der Auskunft aus einer Mietdatenbank eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.

§ 558 Abs. 2 BGB benennt fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) und Lage. Die konkrete Operationalisierung dieser fünf Wohnwertkriterien im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen.

In der Landeshauptstadt Kiel hat sich der Arbeitskreis darauf verständigt, dass folgende Regelungen für den Kieler Mietwohnungsmarkt geeignet sind:

### **2.1 Art des Mietobjekts**

Im Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel werden nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt. Mieten für Wohnungen in Gebäuden mit geringerer Wohnungsanzahl können deshalb nicht unmittelbar aus den Mietspiegeln abgelesen werden. Der Mietspiegel gilt für normale Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-, Souterrain-, Penthouse- und Maisonette-Wohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen Wohnungen unter 25 m<sup>2</sup> und über 120 m<sup>2</sup>, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, Wohnungen in Heimen, (teil)möblierte Wohnungen, gewerblich genutzte Wohnungen, Untermietverhältnisse, Wohnungen mit mehreren Mietverträgen, Wohnungen, deren Toilette, Küche und/oder Bad von zwei oder mehr Mietparteien genutzt werden, Wohnungen, denen ein eigener Eingang vom Treppenhaus, vom Hausflur oder von außen fehlt und Wohnungen ohne Küchenanschlüsse.

## **2.2 Wohnungsgröße**

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Zu ihrer genauen Berechnung empfiehlt sich die Anwendung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung, WoFIV).

Als Wohnungsgröße wird die Wohnfläche der gesamten Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Flur, Nebenräumen in der Wohnung sowie anrechenbarer Balkon- bzw. Terrassenflächen bezeichnet. Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Keller, Waschküche oder Garage) zählen nicht dazu.

## **2.3 Beschaffenheit**

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes und der Wohnung. Im Kieler Mietspiegel 2017 wird die Beschaffenheit – wie in der Vergangenheit – durch das Baualter wiedergegeben, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Maßgeblich für das Baualter ist die erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung. Bei später errichteten Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau) gilt das Jahr des Ausbaus. Im Kieler Mietspiegel 2017 werden Zu- und Abschläge für sieben Baualtersklassen ausgewiesen (vgl. Kapitel 4.3).

## **2.4 Ausstattung**

Besondere Ausstattungsmerkmale können einen positiven oder negativen Einfluss auf die Miethöhe haben (vgl. Kapitel 4.3). Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch den Vermieter gestellt wird. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

## **2.5 Wohnlage**

Die Wohnlage spiegelt die Lagequalität des Wohnumfelds der jeweiligen Wohnung wider. In Kieler Mietspiegel 2017 wird mit dem Lagemerkmal die Wohnlage in der Kommune erfasst. Die Lage im Haus wird, wenn überhaupt, nur für bestimmte Sondergruppen wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen mittels Zu-

oder Abschlägen auf die Mietspiegelwerte berücksichtigt. Im Kieler Mietspiegel 2017 konnten aber keine Zu- oder Abschläge für Lagemerkmale im Haus festgestellt werden. Eine Berücksichtigung kann daher nur im Rahmen der Mietspanne erfolgen.

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 erfolgte daher nach objektivierbaren Kriterien.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde eine Bewertung der Wohnlage im Kieler Mietspiegel 2017 anhand von zwei Kriterien vorgenommen:

- (1) Zum einen wurde die durch die Abteilung Wertermittlung des Amtes für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation der Landeshauptstadt Kiel vorgenommene Lageeinteilung – einfache bzw. normale bis gute Wohnlage – einer Adresse herangezogen.
- (2) Zum anderen wurden – als Neuerung gegenüber allen Vorgängermietspiegeln – die Adressen stadtteilbezogen untersucht.

Im Hinblick auf den ersten Punkt ist eine einfache Wohnlage wie folgt gekennzeichnet, wobei nicht alle Merkmale zutreffen 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.

Zusätzlich erfolgte – wie in Punkt zwei erwähnt – eine Differenzierung der beiden Wohnlagen (einfach bzw. normal bis gut) auf Stadtteilebene. Als Ergebnis dieser Analysen werden im Kieler Mietspiegel 2017 drei verschiedene Wohnlagenzonen ausgewiesen. Das methodische Vorgehen zur Bildung der Wohnlagenzonen und die ermittelten Zu- und Abschläge für die Wohnlagenzonen werden in Kapitel 4.3 des vorliegenden Berichts erläutert.

### 3 Datenerhebung

Der Kieler Mietspiegel 2017 bildet das Mietniveau der mietspiegelrelevanten Wohnungen in Kiel ab. Zu diesem Zweck wurde aus der Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen durch GEWOS eine repräsentative, proportional geschichtete Zufallsstichprobe gezogen.

#### 3.1 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit des Mietspiegels setzt sich ausschließlich aus mietspiegelrelevanten Wohnungen zusammen. Folgende Wohnungen sind laut Gesetz nicht mietspiegelrelevant und wurden von der weiteren Auswertung ausgeschlossen:

- durch gesetzliche Vorschriften an Höchstbeträge gebundene oder sonstigen Preisbindungen unterliegende Wohnungen (z. B. Sozialwohnungen),
- vom Eigentümer bewohnte Wohnungen oder leerstehende Wohnungen,
- (teil-)gewerblich genutzte Wohnungen (nicht sog. „Arbeitszimmer“),
- kurzfristig vermieteter Wohnraum (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr),
- Wohnungen in Wohnheimen oder heimähnlichen Unterkünften.

Darüber hinaus wurden nach § 558 Abs. 2 BGB nur Mietverhältnisse berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von einer Erhöhung nach § 559 BGB (Modernisierung) und § 560 BGB (Betriebskostenänderung) abgesehen, geändert worden sind. Der Vier-Jahres-Zeitraum im Kieler Mietspiegel 2017 erstreckt sich von 1. Juli 2012 bis 31. Juli 2016. Dies bedeutet, dass nur jene Mietverhältnisse, die nach dem 1. Juli 2012 neu vereinbart oder im genannten Zeitraum geändert worden sind, mietspiegelrelevant sind.

Aus plausibilitäts- und erhebungstechnischen Gründen wurden in Absprache mit der Auftraggeberin und dem Arbeitskreis Mietspiegel weitere Wohnungen von der Erhebung ausgenommen:

- Mietwohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern,

- Mietauflassung oder verbilligt überlassener Wohnraum (z. B. Werks-, Dienst-, Berufs- oder Geschäftsmietwohnungen, Wohnung gehört Verwandten),
- Untervermietete Wohnungen,
- Wohnungen für die es mehrere Mietverträge mit unterschiedlichen Personen gibt,
- Wohnungen, die teilweise (z. B. Küche oder Bad) auch von Mietern einer anderen Wohnung mitbenutzt werden,
- Möblierte bzw. teilmöblierte Wohnungen (Einbauküchen und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen),
- Wohnungen ohne Küchenanschlüsse (z. B. Wasser- und Stromanschluss).

### **3.2 Stichprobenziehung und Feldphase**

Der Kieler Mietspiegel 2017 ist eine Neuerhebung auf Basis einer komplett neuen Stichprobenziehung. Der Wohnungsbestand in Kiel umfasste zum 31. März 2016 137.515 Wohnungen (vgl. Tabelle 2). Nach Abzug des nicht mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands (z. B. Heime, öffentlich geförderte Wohnungen, Eigentum) standen 84.308 Wohnungen für die Stichprobenziehung zur Verfügung. Daraus hat GEWOS eine repräsentative, proportional geschichtete Zufallsstichprobe mit 57.720 Haushaltsadressen gezogen, die groß genug war um mögliche Nacherhebungen durchzuführen.

**Tabelle 2: Wohnungsbestand in Kiel auf Basis der Wohnungsdatei der Landeshauptstadt Kiel zum 31. März 2016**

	<b>Gebäude</b>	<b>Wohnungen</b>
<b>Gebäude und Wohnungen in Kiel insgesamt</b>	<b>40.082</b>	<b>137.515</b>
- Heime	227	4.122
- Nichtwohngebäude ohne Wohnungen	1.969	-
- Einfamilienhäuser	21.271	21.271
- Zweifamilienhäuser	3.324	6.648
- Fehlerhafte Datensätze*	296	1.475
- Sozialwohnungen**	668	7.719
- Ersatzwohnungen**	174	2.456
<b>Gebäude und Wohnungen mit mindestens drei Wohnungen pro Gebäude insgesamt</b>	<b>12.153</b>	<b>93.824</b>
Selbstgenutztes Wohneigentum	-	9.516
<b>Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern</b>	<b>-</b>	<b>84.308</b>

Quelle: Landeshauptstadt Kiel

© GEWOS

\* Gebäude ohne Angaben zu den Wohnungen, mit fehlenden Lageparametern oder sonstigen unplausiblen Gebäudeangaben

\*\* Weitere Sozialwohnungen existieren in den bereits in Abzug gebrachten Gebäuden (z.B. in den Heimen)

Insgesamt wurden 40.000 der Haushaltsadressen bei Mietern und 2.720 bei Eigentümern abgefragt. Die Mieter- und Vermieterbefragung war inhaltsgleich. In Absprache mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde als Erhebungsmonat Juli 2016 festgesetzt.

Alle in der Stichprobe enthaltenen 244 Vermieter wurden mit Schreiben des Oberbürgermeisters vom 15. August 2016 über die Mietspiegelerstellung informiert und um Teilnahme gebeten. Die Vermieter konnten zwischen einer Excel-Abfragemaske und Papierfragebögen wählen. Vermieter mit größerem Wohnungsbestand fragten ausschließlich eine Excel-Abfragemaske an, weil die in internen Datenbanken befindlichen Informationen gut übertragen werden konnten. Private Vermieter im Besitz weniger Wohnungen tendierten zu einer postalischen Teilnahme an der Befragung. Von den 244 angeschriebenen Vermietern haben 57 bzw. 23 % Daten für die Erstellung des Kieler Mietspiegels 2017 zur Verfügung gestellt.

Ebenfalls wurden Mitte August 2016 in einer ersten Welle 15.000 Mieter angeschrieben. Um der Zielvorgabe gerecht zu werden, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen

mietspiegelrelevanten Datensätzen auf Mieter- und Vermieterseite zu erzielen, wurden Mitte September 2016 in einer zweiten Welle weitere 10.000 Wohnungen und Ende Oktober in einer dritten Welle zusätzliche 15.000 Wohnungen bei Mietern abgefragt.

Den Mietern wurde postalisch ein Screening-Fragebogen zugeschickt, mit dem die Mietspiegelrelevanz der Wohnungen und Teilnahmebereitschaft der Mieter an der Erhebung abgefragt wurde. Die Mieter konnten den Screening-Fragebogen ausfüllen und im beigefügten Frei-Rückumschlag an GEWOS zurücksenden oder dem auf die Screening-Fragebögen aufgedruckten Link zur Online-Screening-Befragung folgen. Der Login zur Onlineabfragemaske erfolgte über individuelle Zugangsschlüssel, die ebenfalls auf den Papier-Fragebögen aufgedruckt wurden. Als nächstes wurden die anhand der Screening-Befragung festgestellten mietspiegelrelevanten Wohnungen an die Interviewer verteilt.

Für die Face-to-Face Befragung der Mieter wurden insgesamt 24 Interviewer/innen von August bis Dezember 2016 eingesetzt. Diese stammten in der Regel aus Kiel oder der näheren Umgebung. Um eine hohe Qualität bei der Datenerhebung sicherzustellen, musste jeder Interviewer vor Aufnahme seiner Tätigkeit an einer zweistündigen Schulung teilnehmen. Wesentliches Ziel der Schulung war es, den Inhalt und Ablauf der Befragung zu vermitteln sowie formale und organisatorische Angelegenheiten zu klären. Außerdem wurden in der Schulung alle für die Erhebung erforderlichen Materialien an die Interviewer ausgehändigt. Neben dem Fragebogen erhielt jeder Interviewer ein Handbuch, in dem alle wichtigen inhaltlichen und organisatorischen Aspekte zur Datenerhebung zusammengefasst wurden und welches damit als Nachschlagewerk für die Interviewer diente. Zudem wurden die Interviewer auf den Datenschutz verpflichtet und die für die Erhebung erforderlichen Unterlagen wurden ausgehändigt.

Während der Erhebungsphase stand den Interviewern jederzeit eine Mitarbeiterin von GEWOS als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Von September bis Dezember 2016 wurde ein Büro bei der Stadtverwaltung Kiel angemietet, welcher als Kontaktraum mit den Interviewern diente. Hier hat GEWOS in regelmäßigen Abständen Sprechstunden angeboten, damit die Interviewer über den Stand der Erhebung berichten, ausgefüllte Fragebögen abgeben und neues Material beschaffen konnten.

### **3.3 Datenschutz**

GEWOS hat bei der Erstellung des Kieler Mietspiegels 2017 die datenschutzrechtlichen Bestimmungen konsequent eingehalten. In Abstimmung mit der Auftraggeberin und dem Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt Kiel hat GEWOS ein umfangreiches Datenschutzkonzept ausgearbeitet.

Die Teilnahme der Vermieter und Mieter an der Erhebung war freiwillig, die Befragten wurden dazu ausdrücklich belehrt. Zu Beginn der Interviews bei den Mietern wurde die Freiwilligkeit der Befragung und die Zustimmung zum Datenschutz durch die Interviewer abgefragt und festgehalten. Die Interviewer wurden durch eine Datenschutzerklärung strengstens auf den Datenschutz verpflichtet.

Durch Trennung der Adressangaben von den erhobenen Daten wurden die Daten in anonymisierter Form ausgewertet, Rückschlüsse auf Einzelpersonen waren nicht möglich. Die Daten wurden ausschließlich zum Zweck der Mietspiegelerhebung genutzt. Nach Abschluss des Projekts hat GEWOS die Fragebögen vernichtet.

### **3.4 Verarbeitung und Prüfung der erhobenen Daten**

Die Fragebögen wurden durch GEWOS im Vorfeld der Erhebung unter dem Aspekt der Maschinenlesbarkeit entworfen und getestet. Die Erfassung der Daten in einer Datenbank erfolgte nach Eingang bei GEWOS durch ein bewährtes technisches Verfahren, das regelmäßig für die Datenverarbeitung von Fragebögen genutzt und ständig weiterentwickelt wird. Dabei konnte GEWOS auf die jahrelange Erfahrung bei der Erfassung großer empirisch erhobener Datenmengen zurückgreifen. Im weiteren Verfahren folgten erste Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrollen. Unter anderem wurden telefonisch stichprobenartige Qualitätskontrollen bei den Mietern und Vermietern vorgenommen. Des Weiteren erfolgte eine Prüfung der Angaben für die Datenbereinigung. Es wurden keine Datensätze als Ausreißer, z. B. aufgrund außergewöhnlicher Mieten oder Wohnungsgrößen, deklariert.

Der ausgewertete Rücklauf umfasste insgesamt 1.946 Datensätze. Hiervon mussten 210 Datensätze aus unterschiedlichen Gründen von den Auswertungen ausgeschlossen werden:

159 Datensätze wurden wegen des Verstoßes gegen die Vier-Jahres-Regel ausgeschlossen: Die letzte Mietänderung lag mehr als vier Jahre zurück. Die meisten Datensätze wurden per Excel geliefert und stammten von größeren Vermietern. In 23 Fällen lagen keine Angaben zu der Nettokaltmiete vor, in 11 Fällen handelte es sich um eine Bruttokaltmiete und in 4 Fällen um eine Teilklausivmiete. Weitere 10 Datensätze wurden aufgrund einer fehlenden Lageüberprüfung bzw. Lageeinstufung von den Auswertungen ausgeschlossen. Bei 2 Datensätzen handelte es sich um Gewerbe und bei einem Datensatz um Leerstand. Insgesamt standen 1.736 mietspiegelrelevante Fälle für die Analysen zur Verfügung.

**Tabelle 3: Rücklaufstatistik**

	absolut	in %
<b>Mieterbefragung</b>		
<b>Bruttostichprobe Mieter (Screening)</b>	<b>40.000</b>	<b>100,0</b>
Rücklauf Screening	1.990	5,0
– davon nicht mietspiegelrelevant	297	<b>0,7</b>
– davon mietspiegelrelevant	1.693	<b>4,2</b>
<b>Nettostichprobe (positiver Screeningrücklauf)</b>	<b>1.693</b>	<b>100,0</b>
Ausfälle (z. B. Verweigerung, keine Rückmeldung, Vier-Jahres-Regel)	958	56,6
<b>Realisierte Mieterinterviews</b>	<b>735</b>	<b>43,4</b>
<b>Vermieterbefragung</b>		
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>2.720</b>	<b>100,0</b>
Ausfälle (z. B. Verweigerung, keine Rückmeldung, Vier-Jahres-Regel)	1.719	63,2
<b>Realisierte Vermieterinterviews</b>	<b>1.001</b>	<b>36,8</b>
<b>Datenerhebung insgesamt</b>		
<b>Bruttostichprobe Vermieter und Nettostichprobe Mieter</b>	<b>4.413</b>	<b>100,0</b>
<b>Realisierte Mieter-/Vermieterinterviews</b>	<b>1.736</b>	<b>39,3</b>

© GEWOS

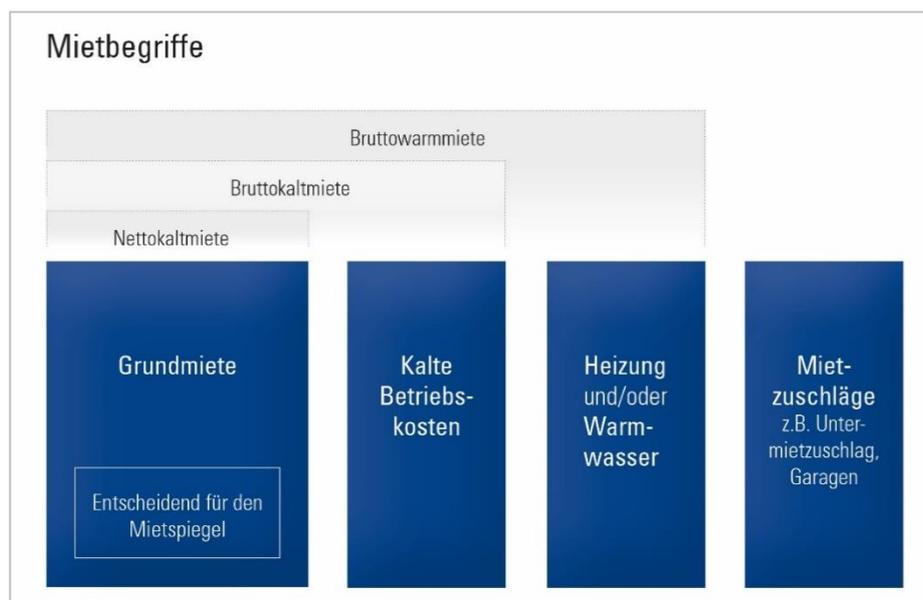
Bezogen auf die 42.720 Wohnungen in der Stichprobe, entspricht der Rücklauf von 1.736 verwertbaren Datensätzen einer Rücklaufquote von 4,1 % (vgl. Tabelle 3). Aus der Vermieterbefragung konnten 1.001 Datensätze und aus der Mieterbefragung 735 Datensätze verwendet werden.

Laut Tabelle 2 lag die Zahl mietspiegelrelevanter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zum 31. März 2016 bei 84.308. Mit den 1.736 verwertbaren Datensätzen wird eine Stichprobe von 2,1 % des mietspiegelrelevanten Wohnungsmarktes abgedeckt.

### 3.5 Mietbegriff

Im Fragebogen wurden neben der Nettokaltmiete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Heiz- bzw. Warmwasserkosten sowie weitere monatliche Mietzahlungen für z. B. Garagen oder Stellplätze erhoben. Der Mietspiegel wird jedoch ausdrücklich auf Basis der Nettokaltmiete ausgewiesen. Die Erhebung der weiteren Mietbestandteile diente der Plausibilisierung der gemachten Angaben zur Nettokaltmiete.

**Abbildung 1: Mietbegriffe**



## 4 Datenauswertung und -analyse

### 4.1 Methodik

Der Kieler Mietspiegel 2017 wurde erstmalig nach der Regressionsmethode erstellt. Die Regressionsmethode genießt in der Fachwelt wissenschaftliche Anerkennung und kommt seit über 30 Jahren bei der Erstellung von Mietspiegeln zum Einsatz.

Grundsätzlich sei gesagt, dass es sich bei einer Regression um ein statistisches Verfahren handelt, mit dem ein gesuchter Wert (in diesem Fall die ortsübliche Nettomiete) mit Hilfe von einzelnen bekannten Merkmalen (hier: Beschaffenheit, Wohnlage, Wohnungsgröße, Art und Ausstattung einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) ermittelt werden kann. Dabei werden die bekannten Merkmale (unabhängige Variablen) in eine Formel eingesetzt, mit der sich die ortsübliche Nettomiete (abhängige Variable) optimal schätzen lässt. Die Formel für das gewählte Regressionsmodell lautet:

$$NM \cong f(wfl) \cdot (1 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n)$$

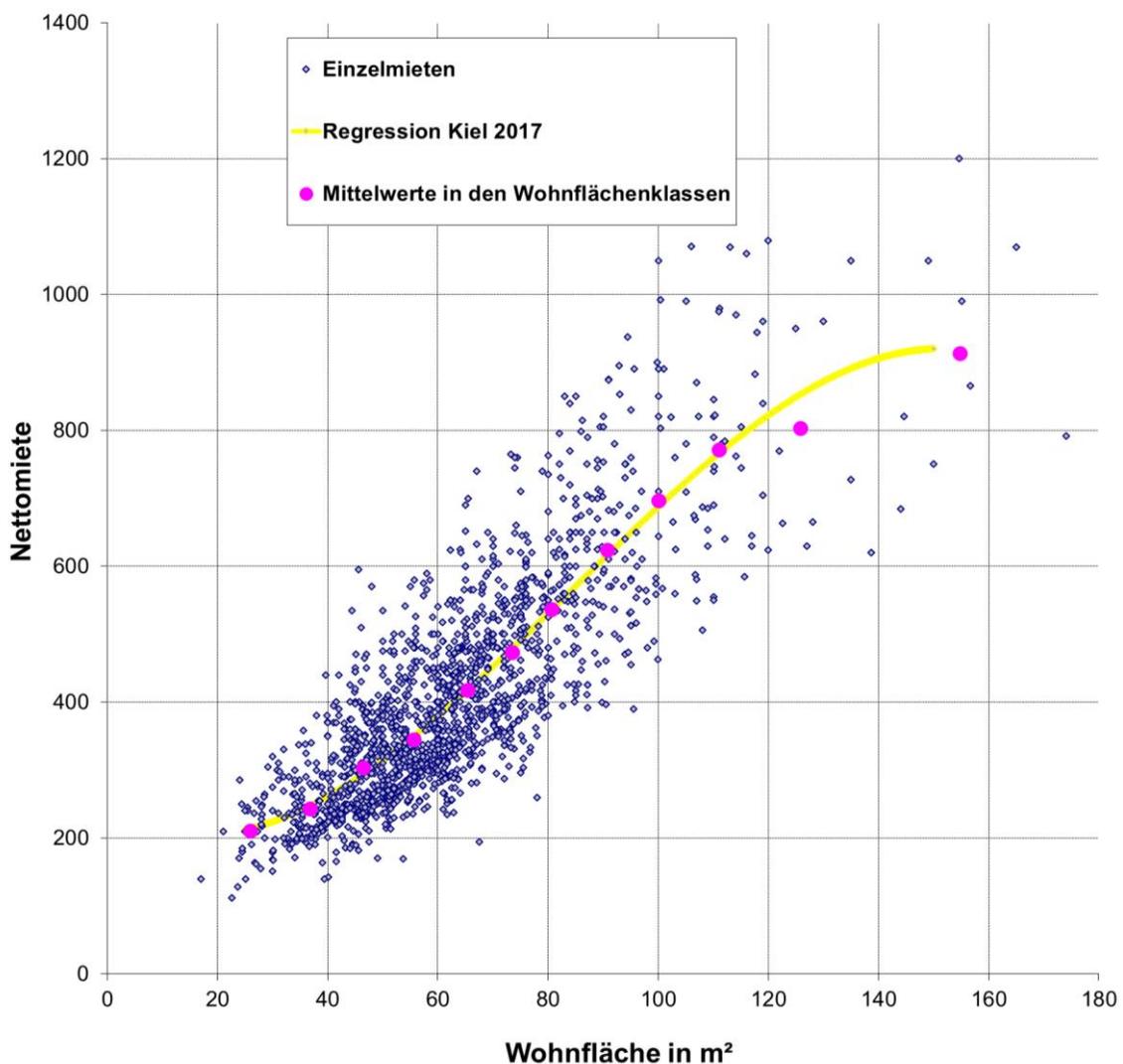
Diese Darstellung verdeutlicht den multiplikativ-additiven Ansatz des Modells. Die Nettomiete (NM) wird über die multiplikative Verknüpfung der beiden Faktoren berechnet. Der erste Faktor repräsentiert die Basismiete. Er enthält eine Funktion, die in Abhängigkeit von der Wohnfläche (wfl) die mittlere Nettomiete optimal schätzt. Der zweite Faktor enthält die addierten prozentualen Zu- und Abschläge der Wohnwertmerkmale ( $a_1, \dots, a_n$ ) sowie zugeordnete Dummyvariablen ( $x_1, \dots, x_n$ ). Ist ein Wohnwertmerkmal vorhanden, so erhält die Dummyvariable den Wert 1, ansonsten 0. Die Herleitung dieser Formel wird im folgenden Kapitel genauer beschrieben.

### 4.2 Ermittlung der Basismiete

Die Basismiete (BM) bzw. das durchschnittliche Mietniveau entspricht dem ersten Faktor der zuvor genannten Formel. Die Basismiete wird ermittelt, indem der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettomiete untersucht wird. Die Größe einer Wohnung hat den mit Abstand größten Einfluss auf die Miethöhe und wird deswegen als erste beeinflussende Variable herangezogen.

In Abbildung 2 sind die Wohnfläche (Abszisse) und die Nettokaltmiete (Ordinate) in einem Streudiagramm dargestellt. Ziel ist es, eine Funktion zu finden, die den Punkteschwarm, also alle Einzelmieten, am besten repräsentiert. Um die Konsistenz des Funktionsverlaufs zu überprüfen, wurden Wohnflächenklassen gebildet (0 bis unter 30 m<sup>2</sup>, 30 bis unter 41 m<sup>2</sup>, 41 bis unter 51 m<sup>2</sup> usw.) und die Mittelwerte der Nettomieten in diesen Wohnflächenklassen berechnet. Die Mittelwerte der Wohnflächenklassen sind ebenfalls in Abbildung 2 dargestellt. Wie in Abbildung 2 zu erkennen ist, liegt die Funktion größtenteils sehr dicht an diesen mittleren Werten bzw. verläuft durch diese hindurch.

**Abbildung 2: Regressionsfunktion in Euro in Abhängigkeit von der Wohnfläche**



Der in Abbildung 2 abgebildete Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Nettomiete wurde mittels explorativer Datenanalyse in einem iterativen Prozess ermittelt. Hierfür wurden verschiedene Regressionen getestet bis schließlich die optimale Funktion bestimmt werden konnte. Die rechnerisch beste Annäherung an die Beziehung zwischen der Wohnfläche und der Nettomiete kommt in einer kubischen Funktion zum Ausdruck, die wie folgt lautet:

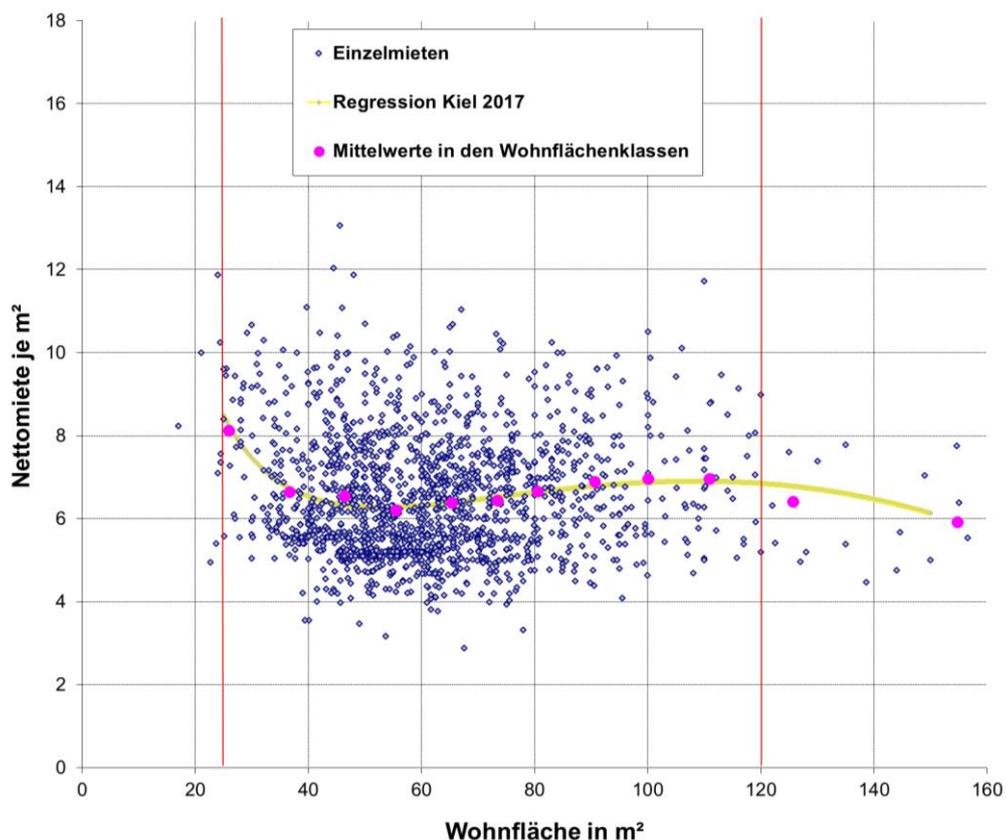
$$NM(wfl) = 239,638 - 4,424 \cdot wfl + 0,148 \cdot wfl^2 - 0,000586 \cdot wfl^3$$

NM (wfl) = durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

wfl = Wohnfläche

Im Mietspiegel wird die Berechnung anhand der Nettomiete je Quadratmeter durchgeführt. Daher wird das Ergebnis der Regression der Basismiete in die Einheit Nettomiete je m<sup>2</sup> umgerechnet (vgl. Abbildung 3).

**Abbildung 3: Regressionsfunktion in Euro je m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche**



Aufgrund der geringen Fallzahlen in den Bereichen mit einer Wohnfläche von weniger als 25 m<sup>2</sup> und mehr als 120 m<sup>2</sup> sind dort keine gesicherten statistischen Aussagen möglich. Der Geltungsbereich des Mietspiegels wird daher auf Wohnungen zwischen 25 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> beschränkt.

**Tabelle 4: Monatliche Basis-Nettomiete in € pro m<sup>2</sup> nach Wohnfläche**

Wohnfläche	Basis-Nettomiete	Wohnfläche	Basis-Nettomiete	Wohnfläche	Basis-Nettomiete	Wohnfläche	Basis-Nettomiete
m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>						
25	8,49	50	6,29	75	6,55	100	6,88
26	8,24	51	6,28	76	6,56	101	6,88
27	8,01	52	6,28	77	6,58	102	6,89
28	7,81	53	6,28	78	6,60	103	6,89
29	7,63	54	6,28	79	6,62	104	6,90
30	7,47	55	6,28	80	6,63	105	6,90
31	7,32	56	6,29	81	6,65	106	6,90
32	7,19	57	6,29	82	6,66	107	6,90
33	7,07	58	6,30	83	6,68	108	6,90
34	6,97	59	6,31	84	6,70	109	6,90
35	6,87	60	6,32	85	6,71	110	6,90
36	6,79	61	6,33	86	6,72	111	6,90
37	6,71	62	6,34	87	6,74	112	6,90
38	6,65	63	6,35	88	6,75	113	6,90
39	6,59	64	6,37	89	6,77	114	6,89
40	6,53	65	6,38	90	6,78	115	6,89
41	6,49	66	6,40	91	6,79	116	6,88
42	6,45	67	6,41	92	6,80	117	6,88
43	6,41	68	6,43	93	6,81	118	6,87
44	6,38	69	6,45	94	6,83	119	6,86
45	6,36	70	6,46	95	6,84	120	6,85
46	6,34	71	6,48	96	6,84		
47	6,32	72	6,50	97	6,85		
48	6,30	73	6,51	98	6,86		
49	6,29	74	6,53	99	6,87		

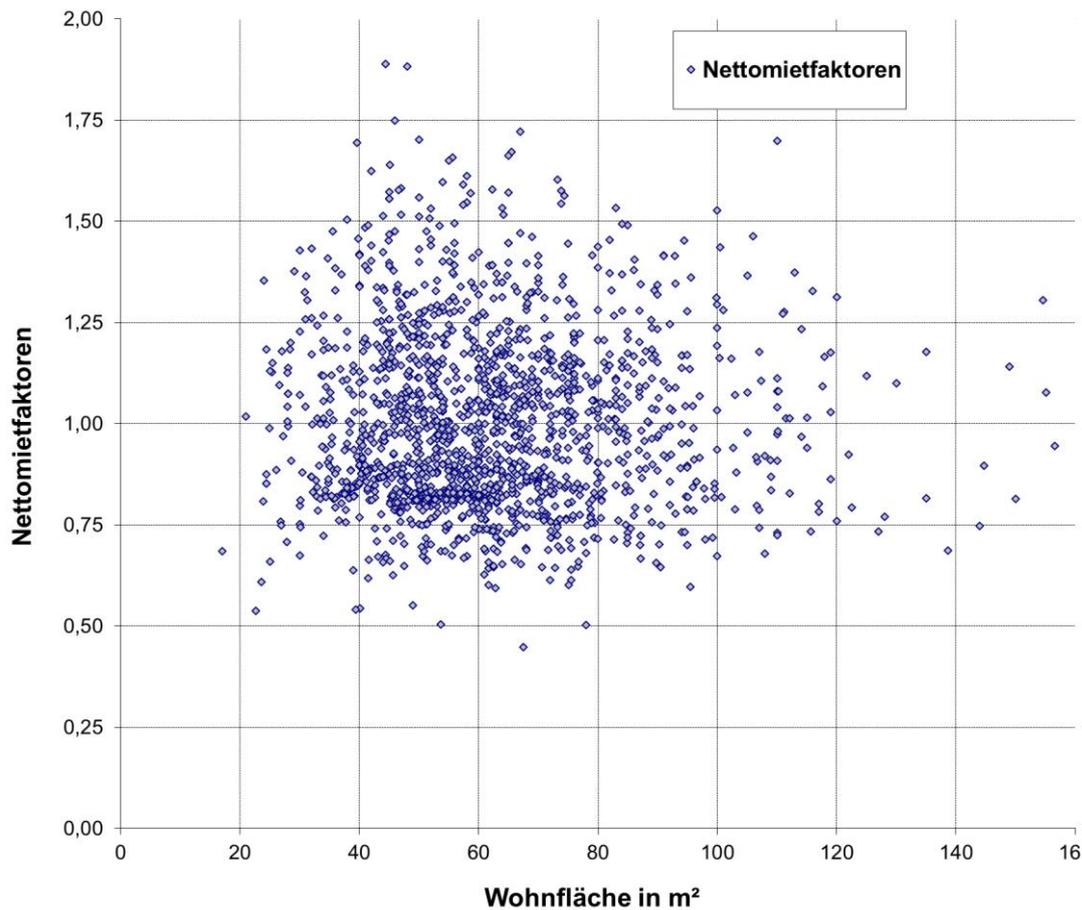
### 4.3 Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Nachdem der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettomiete pro m<sup>2</sup> festgestellt wurde, ist es zunächst notwendig, die Regressionswerte um diesen Einfluss zu bereinigen. Hierfür werden die sogenannten Nettomietfaktoren (NMF) berechnet, indem die empirisch erhobenen Nettomieten (NM) pro m<sup>2</sup> durch die regressionsanalytisch geschätzten Nettomieten ( $\widehat{NM}$ ) pro m<sup>2</sup> dividiert werden:

$$\text{NMF} = \text{NM pro m}^2 / \widehat{NM} \text{ pro m}^2$$

Die Nettomietfaktoren stellen ein Aggregat der bis dato noch nicht erfassten Einflussgrößen dar. Die folgende Abbildung 4 zeigt die Nettomietfaktoren als Punktwolke um den Wert 1. Die Lage des jeweiligen Nettomietfaktors beschreibt, um welchen Wert die zugehörige Miete von dem auf Basis der Wohnfläche ermittelten Regressionswert abweicht. Demzufolge zeigt beispielsweise ein NMF größer 1 (also oberhalb der horizontalen Achse 1), dass die entsprechende Wohnung aufgrund bisher nicht berücksichtigter Wohnwertmerkmale eine höhere Miete als die durch die Wohnfläche erklärte aufweist. Der Anteil der einzelnen Wohnwertmerkmale an dieser Abweichung wird im Folgenden ermittelt.

**Abbildung 4: Nettomietfaktoren**



Neben der Wohnfläche wird die Miete einer Wohnung durch zahlreiche weitere Faktoren bestimmt, die sich in die Kategorien Art, Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit), Ausstattung und Wohnlage einteilen lassen. Diese finden sich als Faktor in der unter Punkt 4.1 dargestellten Formel wieder ( $a_1, \dots, a_n$ ). In einem weiteren Rechenschritt werden zuerst Merkmale identifiziert, die für eine regressionsanalytische Auswertung geeignet sind. Anschließend wird ihr Einfluss auf die Miethöhe regressionsanalytisch ermittelt.

Eine gewisse Vorauswahl wurde bereits durch den Fragebogen getroffen, der durch GEWOS erstellt und mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt wurde. Dabei wurden im Sinne der Methodenkontinuität und Vergleichbarkeit bewährte Fragestellungen aus vorangegangenen Mietspiegelbefragungen übernommen und sinnvoll ergänzt. Zusätzlich wurden neue Merkmalskombinationen gebildet und analysiert, um weitere mögliche Einflussgrößen zu identifizieren.

Da das Regressionsmodell additive Zu- und Abschläge für die Wohnwertmerkmale ausweist, ist sicherzustellen, dass Korrelationen in problematischer Größenordnung (größer als 0,3) zwischen einzelnen Merkmalen ausgeschlossen werden (Prüfung von Multikollinearität). Durch intensive Analysen aller relevanten Merkmale konnten solche Korrelationen im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Die Analyse erfolgte mittels einer Forward-Regression mit dem Ergebnis, dass neben den Baujahren und Wohnlagenzonen insgesamt 6 Merkmale einen plausiblen und statistisch signifikanten Einfluss auf den NMF haben. Geprüft wurden Merkmale mit einer Mindestfallzahl von 30. Als Signifikanzniveau wurde 5 % gewählt. Merkmale, die im Rahmen der Regression nicht auf diesem Niveau signifikante Werte aufwiesen, wurden nicht weiter untersucht.

In Tabelle 5 sind die Ergebnisse der regressionsanalytischen Berechnungen dargestellt. Die ausgewiesenen Werte sind wie folgt zu interpretieren:

- „B“ ist der sogenannte Regressionskoeffizient und gibt den Zu- bzw. Abschlag für jedes Merkmal auf die Basis-Nettomiete wider.
- Der „Standardfehler“ ist ein Maß für die Variabilität des ermittelten Koeffizienten. Je kleiner der Standardfehler, desto genauer ist der mit dem Regressionsmodell geschätzte Koeffizient des jeweiligen Merkmals.
- Der „T-Wert“ stellt den Quotienten aus „B“ und dem „Standardfehler“ dar. Er ermöglicht Aussagen darüber, wie wichtig ein Merkmal für das Regressionsmodell ist. Als Orientierungsgröße gilt: T-Werte kleiner -2 und größer +2 sind akzeptabel.
- Die „Signifikanz“ drückt aus, ob ein Merkmal einen statistisch abgesicherten Einfluss auf die abhängige Variable – also die Nettokaltmiete – hat. Da ein Signifikanzniveau von 5 % gewählt wurde, haben alle Merkmale mit einem Wert kleiner 0,05 einen signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete.

**Tabelle 5: Koeffizienten der Zu- und Abschlagskriterien**

	Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten		T	Signifikanz
		B	Standardfehler		
	(Konstante)	0,992	0,010	95,580	0,000
<b>Beschaffenheit</b>	BJ_bis_1918	0,023	0,011	2,083	0,037
	BJ_1919_1948	-0,056	0,011	-5,151	0,000
	BJ_1949_1960	-0,057	0,010	-5,873	0,000
	BJ_1961_1967	-0,094	0,012	-7,786	0,000
	BJ_1968_1977	-0,098	0,016	-6,345	0,000
	BJ_1978_1994	0,019	0,021	0,932	0,352
	BJ_1995_2009	0,080	0,023	3,550	0,000
	BJ_ab_2010	0,182	0,033	5,496	0,000
<b>Ausstattung</b>	EBK_HOCHW	0,122	0,011	10,600	0,000
	BAD	0,047	0,010	4,733	0,000
	LEITUNGEN	-0,041	0,013	-3,295	0,001
	BODEN_BAD	-0,045	0,012	-3,741	0,000
	WERZ_FNETZ	0,083	0,020	4,071	0,000
	ENERGIEW	0,038	0,015	2,588	0,010
<b>Lage</b>	WLZ_1	-0,084	0,007	-11,432	0,000
	WLZ_2	0,005	0,006	0,819	0,413
	WLZ_3	0,080	0,008	10,568	0,000

© GEWOS

## Definition der Modellvariablen

### Beschaffenheit (Baujahr):

Neben der Wohnfläche ist das Baualter ein wichtiger Faktor für die Mietpreisbildung. Da Mieter nicht immer ein genaues Baujahr nennen können, war im Fragebogen neben der Angabe des Baujahres auch die Einordnung in eine Baualtersklasse möglich. Waren dennoch keine Angaben zum Baualter vorhanden, konnten die fehlenden Angaben durch Daten der Abteilung für Wertermittlung des Amtes für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation der Landeshauptstadt Kiel ergänzt werden. Die verwendeten Klassengrenzen für die Baujahre orientieren sich an historisch bedeutsamen Ereignissen, die Ausdruck einer bestimmten Bauweise und/oder Baustil sind, und am Inkrafttreten der Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnungen des Bundes.

Die Mietwohnung ist in das Baujahr einzuordnen, in dem das Gebäude bzw. die Wohnung erstmalig bezugsfertig wurde. Bei später errichteten Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau) gilt das Jahr des Ausbaus.

**Tabelle 6: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Beschaffenheit der Wohnung**

Modellvariable	Beschreibung	Zu-/Abschlag
BJ_bis_1918	Baujahr bis 1918	+2 %
BJ_1919_1948	Baujahr von 1919 bis 1948	-6 %
BJ_1949_1960	Baujahr von 1949 bis 1960	-6 %
BJ_1961_1967	Baujahr von 1961 bis 1967	-9 %
BJ_1968_1977	Baujahr von 1968 bis 1977	-10 %
BJ_1978_1994	Baujahr von 1978 bis 1994	0 %
BJ_1995_2009	Baujahr von 1995 bis 2009	+8 %
BJ_ab_2010	Baujahr ab 2010	+18 %

© GEWOS

**Ausstattung:**

Die konkrete Ausstattung der Wohnung bezieht sich ausschließlich auf Merkmale, die vermietetseitig gestellt wurden. Nachträglich durch den Mieter getragene Einbauten wie z. B. Küchenmöblierung oder Parkett wurden nicht berücksichtigt und sind somit nicht Teil des Mietspiegels.

**Tabelle 7: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Ausstattung der Wohnung**

Modellvariable	Beschreibung	Zu-/ Abschlag
EBK_HOCHW	Hochwertige Kücheneinrichtung mit Herd, Spüle, Arbeitsplatte, Schränken sowie hochwertigem Küchengerät (z. B. Glaskeramik-Kochmulde/ Ceran-Kochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd)	+12 %
BAD	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Neuwertige bzw. moderne Badausstattung (nach 2000 erstellt oder modernisiert) <i>oder</i></li> <li>▸ Zusätzliches separates WC (Gäste-WC) <i>oder</i></li> <li>▸ Separate Dusche zur vorhandenen</li> </ul>	+5 %
LEITUNGEN	Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend freiliegend	-4 %
BODEN_BAD	Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger	-4 %
WERZ_FNETZ	Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme) oder Anschluss ans Fernwärmenetz, jeweils ab 2010	+8 %
ENERGIEW	Bei Gebäuden/Wohnungen mit Baujahr vor 1995: <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Energieverbrauchskennwert inkl. Warmwasserbereitung &lt; 100 kWh/m<sup>2</sup>a <i>oder</i></li> <li>▸ Energieverbrauchskennwert ohne Warmwasserbereitung &lt; 80 kWh/m<sup>2</sup>a <i>oder</i></li> <li>▸ Energiebedarfskennwert &lt; 120 kWh/m<sup>2</sup>a</li> </ul>	+4 %

© GEWOS

## **Lage:**

Wie in Kapitel 2.5 beschrieben, erfolgte die Bewertung der Wohnlage anhand von objektiven Kriterien. Hierzu zählen:

- (1) Die durch die Abteilung Wertermittlung des Amtes für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation der Landeshauptstadt Kiel vorgenommene Lageeinteilung einer Adresse in die Wohnlage einfach bzw. normal bis gut.
- (2) Die Untersuchung der Adressen auf Stadtteilebene.

Nach diesen Kriterien wurde geprüft, wie viele Datensätze in den einzelnen Stadtteilen je Wohnlage zur Verfügung stehen. Waren weniger als 10 Datensätze vorhanden, so wurden diese Datensätze aufgrund einer zu hohen statistischen Unsicherheit von den weiteren Untersuchungen ausgeschlossen.

Im nächsten Schritt wurde die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in den einzelnen Stadtteilen – getrennt nach Wohnlage einfach bzw. normal bis gut – ermittelt. Darauf basierend wurden Wohnlagen mit ähnlichen Nettokaltmieten in gleiche Wohnlagenzonen eingeteilt. Es wurden Regressionsuntersuchungen mit drei, vier und fünf Wohnlagenzonen durchgeführt.

Um eine inhaltliche Konsistenz einzuhalten – und gegensätzliche Ergebnisse mit der Lageeinteilung durch die Abteilung Wertermittlung des Amtes für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation der Landeshauptstadt Kiel zu vermeiden – galt als Regel bei der Einteilung der Wohnlagenzonen, dass die „schlechteren“ Wohnlagenzonen (die im Ergebnis Abschläge rechtfertigen) nur in der Wohnlage einfach und die „besseren“ Wohnlagenzonen (die im Ergebnis Zuschläge rechtfertigen) nur in der Wohnlage normal bis gut vorkommen dürfen.

Die Einteilung in drei Wohnlagenzonen hat sich als signifikant und plausibel im Regressionsmodell erwiesen – eine Einteilung in vier bzw. fünf Wohnlagenzonen hat unlogische Ergebnisse geliefert. Die Zu- und Abschläge für die jeweiligen Wohnlagenzonen können Tabelle 8 entnommen werden.

**Tabelle 8: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Lage der Wohnung**

Modellvariable	Beschreibung	Zu-/Abschlag
WLZ_1	Wohnlagenzone 1	-8 %
WLZ_2	Wohnlagenzone 2	0 %
WLZ_3	Wohnlagenzone 3	+8 %

© GEWOS

Darüber hinaus wurde in Absprache mit der Landeshauptstadt Kiel und dem Arbeitskreis Mietspiegel entschieden, dass jene Stadtteile bzw. einzelne Wohnlagen in Stadtteilen, die aufgrund einer zu geringen Fallzahl von den Regressionsauswertungen ausgeschlossen werden mussten, „neutral“ behandelt und damit der Wohnlagenzone 2 mit 0 % Zu- bzw. Abschlag zugeordnet werden.

Zur konkreten Einordnung der Wohnung dient das Alphabetische Straßenverzeichnis der Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel, das in der Mietspiegelbroschüre als Anlage 1 veröffentlicht wird. Zu den Straßen bzw. Straßenabschnitten und der Wohnlage folgt der Zusatz der Wohnlagenzone. Für den Mietspiegel nicht relevante Straßen wie

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

sind nicht aufgeführt.

Dem Verzeichnis der Wohnlagenzonen liegen Straßen und Straßenabschnitte mit homogenen Merkmalen zu Grunde; einzelne Grundstücke können hiervon abweichende Merkmale haben. Somit sind etwa einzelne Mehrfamilienhäuser, die beispielsweise in einer Straße mit einer ansonsten reinen Ein- und Zweifamilienhausbebauung stehen, nicht aufgeführt. Die Straßen und Straßenabschnitte sind zudem nach einer „durchschnittlichen“ Lage eingeordnet. Einzelne Gebäude (z. B. an verkehrsbelasteten Straßenecken) können von dieser Einordnung gegenüber den anderen Häusern der Straße abweichen und dadurch zu einer individuell abweichenden Lageeinstufung

führen. Eine Lagekorrektur ist am Ende der Mietwertberechnung im Rahmen der Spanneneinordnung möglich.

Manchmal kann die Wohnlagenzone in derselben Straße je nach Straßenabschnitt unterschiedlich sein. Für diesen Fall sind im Straßenverzeichnis die Straßenabschnitte numerisch getrennt aufgeführt. Ein Beispiel zur Verdeutlichung: Alte Lübecker Chaussee Nr. 1-15 und Nr. 2-16 fallen in die Wohnlagenzone 2, die Nummern 19-43 und 20-44 fallen in die Wohnlagenzone 1.

#### **4.4 Spannbreiten**

Die regressionsanalytische Bestimmung von Mieten ist ein komplexes Schätzverfahren, das sich bei der Erstellung von Mietspiegeln bewährt hat. Dennoch verbleibt wie in jedem Schätzmodell ein unerklärter Rest, der sich durch keine Formel darstellen lässt. Einerseits ist dies dem Umstand geschuldet, dass in einem Mietspiegel nie sämtliche Merkmale erhoben werden können, die einen Anteil an der Mietpreisbildung haben. Andererseits sind Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte, in denen es beispielsweise möglich ist, dass für quasi identische Wohnungen unterschiedliche Preise verlangt werden.

Aus diesem Grund sollen in Mietspiegeln Spannen ausgewiesen werden, mit denen weitere Merkmale berücksichtigt werden können. Die Spannen sollten so gewählt sein, dass die „üblichen“ Mietwerte innerhalb der Spannen liegen. Für Tabellenmietspiegel werden in den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen aus dem Jahr 2002 sogenannte 2/3-Spannen als üblich angesehen. Diese Hinweise sind auch nach der Neuauflage aus dem Jahr 2014 durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung weiterhin aktuell. Das Verfahren der 2/3-Spannen bei Tabellenmietspiegeln wird auf den Regressionsmietspiegel von Kiel übertragen. Die Ermittlung der Spannen für den Kieler Mietspiegel 2017 erfolgt über mehrere Zwischenschritte: Zunächst wird für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet. In Anwendung der 2/3-Regel werden anschließend die höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt. Der Abweichungswert an der

Spannungsgrenze beträgt aufgerundet 15 %. Die Spannbreite wird deshalb mit +/- 15 % festgesetzt. Zwei Drittel aller Wohnungen liegen innerhalb der genannten Spannbreite.

Sofern für eine spezielle Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen. Um von der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Abweichung der speziellen Wohnung von der festgelegten Wohnlagezone *und/oder*
- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden *und/oder*
- die Qualität und/oder der Zustand eines oder mehrerer der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale weicht nicht unerheblich vom heute üblichen Standard ab.

Im Folgenden werden beispielhaft Merkmale genannt, welche ein Abweichen von der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der Mietpreisspanne um bis zu +/- 15 Prozent rechtfertigen können (Liste nicht abschließend):

### **Lage der Wohnung im Gebäude/Lage des Gebäudes**

#### positiv:

- Wohnungen im Obergeschoss von Hochhäusern oder in Wohnhäusern mit geringer Wohnungszahl,
- Maisonette-Wohnungen,
- Wohnungen mit überwiegender Südausrichtung der Wohnräume.

#### negativ:

- Wohnungen im Dachgeschoss, sofern es sich nicht um Neubauten oder moderne Ausbauten handelt,
- Wohnungen im Souterrain oder oberhalb des 4. Obergeschosses, sofern kein Aufzug vorhanden ist,

- Wohnungen mit überwiegend nach Norden ausgerichteten Wohnräumen,
- Gebäude in besonders ungünstiger Lage, etwa an Kreuzungen/Straßenecken (Lärm).

## **Grundriss**

### positiv:

- großzügige Grundrissgestaltung, wie z. B. ein Wohnraum über 25 m<sup>2</sup> in größeren Wohnungen, zweites WC, zweites Bad, Bad und WC in getrennten Räumen innerhalb der Wohnung,
- Vorhandensein eines Balkons, Wintergartens, einer Loggia oder Terrasse mit größerer Nutzfläche.

### negativ:

- Vorhandensein gefangener Räume (Zimmer, die ausschließlich über andere Räume zu erreichen sind),
- ungünstiger Wohnungszuschnitt (z. B. sehr langer oder sehr enger Flur).

## **Allgemeine Ausstattung**

### positiv:

- Nachbesserung von Lärm- und Trittschallschutz,
- Modernisierung von Anlagen für Heizung und Strom,
- besondere Decken und Wände in gutem Zustand (z. B. Stuck),
- überdurchschnittlich gute Fußböden (z. B. Marmor, Parkett, hochwertige Textilböden),
- besonders gute Badausstattung (z. B. zweites Waschbecken, aufwendige Fliesen),
- Gegensprechanlage in Gebäuden,

- Aufzug,
- Fußbodenheizung.

negativ:

- WC und Bad außerhalb der Wohnung,
- die Wohnung verfügt weder über Bad noch über Zentralheizung,
- Küche hat nur einen Ausguss, keine weitere Ausstattung,
- keine Warmwasserversorgung in der Küche und/oder Bad.

**Gemeinschaftseinrichtungen**

positiv:

- Sauna, Schwimmbad, Hobbyraum,
- Kinderspielplatz,
- Garten,
- Einzel-, Tiefgarage.

negativ:

- Fehlen jeglicher Abstellmöglichkeiten (z. B. Keller, Dachboden).

## 5 Betriebskosten

Im Rahmen der Erhebung zum Kieler Mietspiegel 2017 wurden auch die Betriebskosten abgefragt. So wurden die tatsächlich abgerechneten Betriebskosten der Mietverhältnisse für das Abrechnungsjahr 2014 und 2015 differenziert nach den Betriebskostenarten gemäß der Betriebskostenverordnung ermittelt. Für die Auswertungen standen insgesamt 1.179 Betriebskostenabrechnungen zur Verfügung.

**Tabelle 9: Durchschnittliche Betriebskosten in Euro pro Quadratmeter und Monat in der Landeshauptstadt Kiel**

Betriebskostenart	Mietspiegel 2014	Mietspiegel 2017	Veränderung	
			absolut	in %
<b>Zahlungen an die Kommune</b>				
Grundsteuer	0,20	0,18	- 0,02	- 10
Müllabfuhr	0,21	0,19	- 0,02	- 10
Entwässerung	0,19	0,18	- 0,01	- 5
Straßen-/Gehwegreinigung	0,04	0,04	+/- 0,00	+/- 0
<b>Zahlungen an Versorgungsunternehmen und sonstige Betriebskosten</b>				
Wasserversorgung	0,18	0,18	+/- 0,00	+/- 0
Hausbeleuchtung (bzw. Strom allgemein)	0,06	0,04	- 0,02	- 33
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,17	0,15	- 0,02	- 12
Hausreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,15	0,15	+/- 0,00	+/- 0
Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,11	0,12	+ 0,01	+ 9
Schornsteinreinigung	0,03	0,04	+ 0,01	+ 33
Hauswart	0,16	0,14	- 0,02	- 13
Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss	0,17	0,15	- 0,02	- 12
Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,04	0,04	+/- 0,00	+/- 0
Wartung der Heizungsanlage	0,04	0,07	+ 0,03	+ 75
Wartung der Warmwassergeräte	0,06	0,06	+/- 0,00	+/- 0
Aufzug	0,14	0,16	+ 0,02	+ 14
Rauchmelder	0,02	0,02	+/- 0,00	+/- 0

© GEWOS

Jede Betriebskostenart wurde hinsichtlich unplausibler Angaben geprüft und um Ausreißer bereinigt. Die Anzahl der ausgewerteten Datensätze variiert je Betriebskostenart, da je nach Wohnung und Gebäude unterschiedliche Betriebskostenabrechnungen vorliegen können. So verfügt z. B. nicht jedes Gebäude über einen Aufzug, sodass folglich diese Betriebskostenart nicht in der Abrechnung erscheint.

Die Summe der einzelnen Betriebskostenarten ergibt einen durchschnittlichen Wert in Höhe von 1,91 Euro pro Quadratmeter und Monat. Damit liegt der Wert 0,06 Euro bzw. 3% unterhalb dem im Kieler Mietspiegel 2014 ermittelten Wert von 1,97 Euro pro Quadratmeter und Monat.

## 6 Schlussbemerkungen

Der vorliegende Methodenbericht stellt anschaulich die einzelnen Berechnungsschritte des Regressionsmietspiegels 2017 in der Landeshauptstadt Kiel dar. Dadurch soll der Fachöffentlichkeit und dem interessierten Anwender ein tieferer Einblick in die Vorgehensweise bei der Erstellung des Mietspiegels gegeben und die Akzeptanz des Instrumentes Mietspiegel erhöht werden.

## Anhang

### Fragebogen Mietspiegel Kiel 2016

Eingangsnummer GEWOS
----------------------

Identifikationsnummer: <input type="text"/>		
Mieter/in:		
Telefonnummer (freiwillige Angabe zu Nachfragezwecken): <input type="text"/>		
Interview durchgeführt am: <input type="text"/> . <input type="text"/> . 2016		<i>Ich, der Unterzeichner, versichere, dass ich das Interview entsprechend den Anweisungen von GEWOS durchgeführt habe.</i>  _____ Datum, Unterschrift Interviewernummer: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Komplet <input type="checkbox"/> Teilweise, Abbruch bei Frage: <input type="text"/>		
Interviewer: Die zu befragende Person wurde auf die Freiwilligkeit ihrer Angaben hingewiesen und ist mit der Durchführung des Interviews und der Speicherung der Daten auf Datenträger für die Erstellung des Mietspiegels Kiel einverstanden: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein ► Ende <input type="checkbox"/> Nein, nicht einverstanden aus Datenschutzgründen ► Ende		
Frage A	Haben Sie Ihre Wohnung <b>nach dem 01. Juli 2012</b> gemietet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage B	Wurde Ihre Miete <b>nach dem 01. Juli 2012</b> verändert (ausgenommen Veränderungen der Betriebskostenvorauszahlungen)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage C	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um ein <b>Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder ein Zweifamilienhaus?</b> (Erläuterung: Es befinden sich maximal zwei Wohnungen an der Adresse.)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage D	Sind Sie oder eine andere Person aus Ihrem Haushalt <b>Eigentümer/in</b> dieser Wohnung/dieses Hauses?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage E	Wird Ihnen der Wohnraum <b>mietfrei oder verbilligt</b> (z. B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten) überlassen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage F	Sind Sie <b>Untermieter/in</b> der Wohnung? (Falls Mieter/in, kreuzen Sie bitte „nein“ an.)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage G	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine Wohnung in einem <b>Heim</b> (Altenpflege-, Studenten-, Jugendwohnheim oder sonstigem Heim)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage H	Werden Teile Ihrer Wohnung (z. B. Küche oder Bad) auch von <b>Mietern einer anderen Wohnung mit benutzt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage I	Wird Ihre Wohnung oder ein Teil Ihrer Wohnung <b>gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt</b> (ein „Arbeitszimmer“ zählt nicht dazu)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage J	Haben Sie Ihre Wohnung als <b>möblierte oder teilmöblierte Wohnung</b> gemietet (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage K	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine mit Mitteln des Landes oder der Stadt <b>geförderte Wohnung</b> (insbesondere Sozialwohnung) und unterliegt Ihre Wohnung auch <b>derzeit noch einer Mietpreisbindung?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage L	Wurden <b>Modernisierungsmaßnahmen</b> – gegebenenfalls auch unter Ihrer Kostenbeteiligung – mit <b>öffentlichen Mitteln gefördert</b> und unterliegt Ihre Wohnung auch <b>derzeit noch einer Mietpreisbindung?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage M	Fehlt Ihrer Wohnung ein <b>eigener Eingang</b> (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage N	Handelt es sich um eine Wohnung <b>ohne Küchenanschlüsse?</b> (z. B. Wasser- und Stromanschluss)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage O	Haben Sie Ihre Wohnung <b>nur vorübergehend</b> angemietet (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

*Hinweis: Die Fragen 2, 3, 4, 5, 6 und 12 sollen möglichst anhand der vorgelegten Belege beantwortet werden:*

	Vorhanden		Einsichtnahme		Datum des Dokuments	
Mietvertrag	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Monat: <input type="text"/>	Jahr: <input type="text"/>
Letzte Mietänderungserklärung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Monat: <input type="text"/>	Jahr: <input type="text"/>
Letzte Betriebskostenabrechnung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Monat: <input type="text"/>	Jahr: <input type="text"/>
Letzte Heizkosten-/Warmwasserabrechnung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Monat: <input type="text"/>	Jahr: <input type="text"/>
Sonstige Belege:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Monat: <input type="text"/>	Jahr: <input type="text"/>

**Frage 1**

1.1 Wann haben Sie die **Wohnung angemietet**?  
*(Monat und Jahr des Mietvertragsbeginns)*

Monat       Jahr

1.2 Seit wann zahlen Sie die jetzige **Nettokaltmiete (Juli 2016)**?  
*Ausgenommen sind hier reine Änderungen der Betriebskosten gemäß § 560 BGB. Bitte tragen Sie Monat und Jahr der letzten Änderung der Nettokaltmiete ein. Ist die Miete seit Einzug unverändert, bitte Monat und Jahr des Mietvertragsbeginns eintragen.*

Monat       Jahr

**Frage 2**

Um welchen Mietvertrags-Typ handelt es sich? *(Bitte anhand des Mietvertrags feststellen.)*

Nettokaltmiet-Vertrag  
 Bruttokaltmiet-Vertrag  
 Teilkonsummiet-Vertrag *(Einige Betriebskosten sind pauschal in der Miete enthalten.)*

**Frage 3**

Wie hoch war Ihre **Mietzahlung am 01. Juli 2016**?  
*(jeweils laut Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung, letzter Betriebskostenabrechnung oder aktuellem Kontoauszug)*

3.1 Wie hoch war Ihre **Gesamtmiete**, die einschließlich Nebenkosten und Zuschlägen im Juli 2016 an den Vermieter gezahlt wurde?       Euro

3.2 **Nettokaltmiete** bzw. **Grundmiete** inkl. eventueller Modernisierungumlagen:       Euro

3.3 Umlagen/Vorauszahlungen für **kalte Betriebskosten**:       Euro

3.4 Umlagen/Vorauszahlungen für **Heizung und/oder Warmwasser**:       Euro

3.5 Umlagen/Vorauszahlungen für **Betriebskosten insgesamt**, soweit nicht differenziert ausgewiesen:       Euro

3.6 **Weitere Beträge**, soweit nicht in den Umlagen/Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten oder für Heizung/Warmwasser enthalten:       Euro

3.7 **Ermäßigungen**, die in der Mietzahlung vom Juli 2016 enthalten sind  
*(angerechnete Mietvorauszahlungen, Mietminderungen durch Mieterdarlehen, Kürzungen, Hausmeistertätigkeiten oder andere Tätigkeiten):*       Euro

3.8 Außergewöhnliche **Nachzahlungen**, die in der Mietzahlung vom Juli 2016 enthalten sind:       Euro

3.9 Außergewöhnliche **Gutschriften**, die in der Mietzahlung vom Juli 2016 enthalten sind:       Euro

<b>Frage 4</b>	
4 Wenn Sie Ihre Umlagen/Vorauszahlungen für Heizung und/oder Warmwasser <b>direkt an das Versorgungsunternehmen zahlen</b> , wie hoch ist die monatliche Zahlung?	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Euro
<b>Frage 5</b>	
5.1 Wie groß ist die <b>Wohnfläche</b> der gesamten Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Flur, Nebenräumen in der Wohnung sowie anrechenbarer Balkon- bzw. Terrassenflächen? (laut Mietvertrag oder letzter Mietänderungserklärung)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m <sup>2</sup>
5.2 Wie viele <b>Wohn- und Schlafräume</b> – ohne Flur, Küche, Bad und WC – hat die Wohnung, die laut Mietvertrag Bestandteil der Wohnung sind? Anzahl der Zimmer:	<input type="text"/> <input type="text"/>
<b>Frage 6</b>	
6.1 Wann wurde die Wohnung das erste Mal <b>bezugsfertig</b> ? Baujahr des Gebäudes bzw. bei später errichteter Wohnung – z. B. Dachgeschossausbau – das Baujahr der Wohnung:	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
6.2 Falls Sie nicht genau wissen, wann die Wohnung das erste Mal bezugsfertig gewesen ist, geben Sie bitte an, in welche <b>Baualtersklasse</b> die Wohnung fällt:	
<input type="checkbox"/> Bis 1918	<input type="checkbox"/> 1961 bis 1967
<input type="checkbox"/> 1919 bis 1948	<input type="checkbox"/> 1968 bis 1977
<input type="checkbox"/> 1949 bis 1960	<input type="checkbox"/> 1978 bis 1994
<input type="checkbox"/> 1995 bis 2001	<input type="checkbox"/> 2002 bis 2009
<input type="checkbox"/> Ab 2014	<input type="checkbox"/> Unbekannt
<input type="checkbox"/> 2010 bis 2013	
<b>Frage 7</b>	
Welche <b>allgemeinen Ausstattungsmerkmale</b> weist die <b>Wohnung</b> auf? <i>Vom Vermieter gestellt, also nicht vom Mieter vollständig auf eigene Kosten eingebaut.</i>	
7.1 Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
7.2 WC/Bad in der Wohnung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Frage 8</b>	
Welche <b>Ausstattungsmerkmale</b> weist die <b>Küche</b> auf? <i>Vom Vermieter gestellt, also nicht vom Mieter vollständig auf eigene Kosten eingebaut.</i>	
8.1 Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Arbeitsplatte sowie Schränken	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
8.2 Hochwertiges Küchengerät (z. B. Glaskeramik-Kochmulde/Ceran-Kochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
8.3 Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
8.4 Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
8.5 Küche ohne Fenster und ausreichende Entlüftung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Frage 9	
Welche Ausstattungsemerkmale weist das Badezimmer auf? <i>Vom Vermieter gestellt, also nicht vom Mieter vollständig auf eigene Kosten eingebaut.</i>	
9.1 Warmwasserversorgung im Bad	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
9.2 Zusätzliches separates WC (Gäste-WC)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
9.3 Separate Dusche zur vorhandenen Badewanne	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
9.4 Neuwertige bzw. moderne Badausstattung (nach 2000 erstellt oder modernisiert)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
9.5 Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
9.6 Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend nicht freilegend	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
9.7 Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
9.8 Bad mit Fenster	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage 10	
Welche weiteren Ausstattungsemerkmale weist die Wohnung auf? <i>Vom Vermieter gestellt, also nicht vom Mieter vollständig auf eigene Kosten eingebaut.</i>	
10.1 Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett oder aufgearbeiteter/neuer Dielenboden) in mindestens einem Raum	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
10.2 Isolierverglasung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
10.3 Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
10.4 Kabelanschluss oder Gemeinschaftsatellitenantenne	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
10.5 Balkon/Terrasse/Loggia/Dachgarten (Mindesttiefe 1 m, keine bauliche Beeinträchtigung)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
10.6 Gartennutzung (nur dem befragten Mieter zugängliche und zur Verfügung stehende Grünfläche)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
10.7 Aufzug im Haus	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
10.8 Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Frage 11	
11.1 Wie viele Stockwerke hat das Gebäude (inkl. ausgebautem Dachgeschoss)?	<input type="text"/> Stockwerke
11.2 In welchem Stockwerk liegt die Wohnung? (Souterrain/Keller = -1, EG = 0, Hochparterre = 1, 1. OG = 1 etc.)	<input type="text"/> . Stockwerk
11.3 Wie viele Wohnungen gibt es in diesem Gebäude?	<input type="text"/> Wohnungen
11.4 Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um... (Mehrfachantworten möglich)	
... eine Dachgeschoss-Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
... eine Maisonette-Wohnung (= Wohnung über 2 Etagen)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
... eine Penthouse-Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
... ein Mikro-Apartment?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

**Frage 12**  
 Welche der folgenden kalten Betriebskosten werden vom Mieter gezahlt?  
 (Vorlage: letzte Betriebskostenabrechnung)

Abrechnung für das Jahr    
 Vom Kalenderjahr abweichender Abrechnungszeitraum: Von  /  bis  /

a. Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
b. Wasserversorgung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
- Kostenverteilung über Kaltwasserzähler	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein		
c. Entwässerung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
d. Niederschlagswasser	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
(wenn b. - d. nicht einzeln ausgewiesen, bitte die vorhandenen Einzelangaben eintragen und den Restbetrag hier nennen)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
e. Aufzug	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
f. Straßenreinigung/Gehwegreinigung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
g. Schneebeseitigung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
(f. - g. wenn als Summe ausgewiesen)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
h. Müllbeseitigung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
i. Gebäudereinigung (Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
j. Gartenpflege	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
k. Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
l. Schornsteinreinigung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
m. Sach- und Haftpflichtversicherung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
n. Hauswart/Hausmeister	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
- mit Gebäudereinigung	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein		
- mit Gartenpflege	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein		
- mit Schneebeseitigung	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein		
o. Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage/ der privaten Verteilanlage des Breitbandnetzes	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
<input type="checkbox"/> Berechnung über Zahl der Wohneinheiten						
p. Einrichtungen für die Wäschepflege/ maschinelle Wascheinrichtungen	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
q. Wartung der Heizung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
r. Wartung Warmwassergeräte	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
s. Wartung Rauchmelder	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
t. Sonstige kalte Betriebskosten, und zwar	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€
<b>Kalte Betriebskosten insgesamt</b>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€

<b>Frage 13</b>	
13.1 Wurden seit dem 01.01.1995 Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude oder der Wohnung von Seiten des Vermieters durchgeführt? (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!)	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	
13.2 Falls ja, welche nachträglichen energetischen Maßnahmen wurden konkret durchgeführt?	
Außenwanddämmung:	<input type="checkbox"/> Ja    ▶ Falls ja: <input type="checkbox"/> Dämmjahr zwischen 1995 und 2001 <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Dämmjahr zwischen 2002 und 2009 <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/> Dämmjahr ab 2010
Dämmung des Daches/ der obersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/> Ja    ▶ Falls ja: <input type="checkbox"/> Dämmjahr zwischen 1995 und 2001 <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Dämmjahr zwischen 2002 und 2009 <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/> Dämmjahr ab 2010
Kellerdeckendämmung:	<input type="checkbox"/> Ja    ▶ Falls ja: <input type="checkbox"/> Dämmjahr zwischen 1995 und 2001 <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Dämmjahr zwischen 2002 und 2009 <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/> Dämmjahr ab 2010
Fenster austausch	<input type="checkbox"/> Ja    ▶ Falls ja: <input type="checkbox"/> Tauschjahr zwischen 1995 und 2001 <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Tauschjahr zwischen 2002 und 2009 <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/> Tauschjahr ab 2010
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme), Anschluss ans Fernwärmenetz	<input type="checkbox"/> Ja    ▶ Falls ja: <input type="checkbox"/> Tauschjahr zwischen 1995 und 2001 <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Tauschjahr zwischen 2002 und 2009 <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/> Tauschjahr ab 2010
13.3 Welche weiteren Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt?	
<input type="checkbox"/> Sanitäreinrichtungen modernisiert	▶ Falls ja, Modernisierungsjahr: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Elektroinstallationen erneuert	▶ Falls ja, Modernisierungsjahr: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Fußböden erneuert	▶ Falls ja, Modernisierungsjahr: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Balkon modernisiert	▶ Falls ja, Modernisierungsjahr: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Schallschutz eingebaut (z. B. Trittschallschutz)	▶ Falls ja, Modernisierungsjahr: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Treppenhaus modernisiert	▶ Falls ja, Modernisierungsjahr: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Weitere Maßnahmen und zwar:	▶ Falls ja, Modernisierungsjahr: <input type="text"/>
<b>Frage 14</b>	
Existiert für Ihre Wohnung ein Energieausweis?	
<input type="checkbox"/> Ja, ein <u>Bedarfs</u> ausweis. <u>Endenergiebedarf</u> : <input type="text"/> , <input type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> a)	
<input type="checkbox"/> Ja, ein <u>Verbrauchs</u> ausweis. Energieverbrauchskennwert: <input type="text"/> , <input type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> a)	
Ist darin der Energiebedarf für Warmwasser enthalten? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> Nein, es ist kein Energieausweis vorhanden.	
<b>Frage 15</b>	
Sind Sie bereit, an einer möglichen Wiederholungsbefragung im Jahr 2018 teilzunehmen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	