

Zu Punkt der Tagesordnung

Geschäftliche Mitteilung			Drucksache 0350/2021
			Einbringung 15.04.2021
Datum	Gremium	Federführung	
Ö 29.04.2021	Ausschuss für Soziales, Wohnen und Gesundheit	Amt für Wohnen und Grundsicherung, 55.1	
Betreff:			
Zwischenstand Erarbeitung Kieler Mietspiegel 2021			

Hintergrund:

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sollen Gemeinden einen qualifizierten Mietspiegel erstellen. Dieser gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, welche aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten 6 Jahren vereinbart wurden. Er liefert ein Abbild des Wohnungsmarktes und trägt damit zur Markttransparenz bei. Der Mietspiegel findet hauptsächlich Anwendung bei Mietanpassungen in Bestandsmietverträgen. Mietspiegel können darüber hinaus auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen, also vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe Bedeutung als Orientierungshilfe haben, auch wenn in diesem Fall die Informationen aus dem Mietspiegel nicht zwingend zu beachten sind. Zudem können Mietspiegel auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) und Mietwucher nach § 291 StGB sowie bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe Bedeutung haben.

Die Landeshauptstadt Kiel erstellt regelmäßig seit 1992 einen Mietspiegel, dabei erfolgt im zweijährigen Wechsel eine Neuerstellung bzw. eine Fortschreibung. Bei dem Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine Neuerstellung.

Es gibt zwei anerkannte Methoden der Mietspiegelerstellung, die der Tabellen- und der Regressionsmethode. Wie schon bei der letzten Neuerstellung des Mietspiegels 2017, handelt es sich auch bei diesem Mietspiegel um einen Regressionsmietspiegel.

Mit der Erstellung des Mietspiegels wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg beauftragt.

Im Sinne des § 558 c Abs.1 BGB sind Mietspiegel von der Gemeinde oder von jeweils einem*einer Interessenvertreter*in der Vermieter*innen und der Mieter*innen anzuerkennen.

Im Arbeitskreis Mietspiegel, welcher sich aus Verwaltung sowie Vertreter*innen der Vermieter*innenverbände und des Kieler Mietervereins zusammensetzt, wird der Mietspiegel derzeit noch abgestimmt.

Eine Anerkennung durch den Arbeitskreis Mietspiegel zusätzlich zu einem anerkennenden Beschluss der Ratsversammlung wird angestrebt.

Verlauf der Mietspiegelerstellung:

Bedingt durch die Corona-Pandemie, wurde die Erhebung der Mietspiegeldaten in diesem Turnus als online-Befragung durchgeführt. In diesem Zuge wurden nach Ziehung einer Zufallsstichprobe Daten von Vermieter*innen und Mieter*innen zu den jeweiligen Mietverhältnissen abgefragt.

Die Datenerhebung selbst wurde zwischen Oktober 2020 und Januar 2021 durchgeführt. Die Rücklaufquote war gut, sodass mit 3.099 Datensätzen eine solide Datenbasis erreicht werden konnte. Die nach den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) empfohlenen 1% des Wohnungsbestandes wurden damit deutlich überschritten. Insgesamt verlief die Befragung erfreulicherweise recht ruhig. Nach der Datenerhebung wurden die erhobenen Daten plausibilisiert und einer statistischen Regressionsanalyse unterzogen. Der gesamte Prozess der Erstellung wurde und wird durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet.

Ergebnisse:

Der Mietspiegel stellt auf die Nettokaltmieten ab. Ergebnis der statistischen Datenauswertung ist ein generelles Mietspiegel-Mietniveau von 7,55 €/m² als gewichtetes arithmetisches Mittel am 01.10.2020. In die Erstellung des Mietspiegels fließen Mietwerte, die sowohl bei Neuverträgen als auch Mietanpassungen im Bestand vereinbart wurden. Für Neuvertrags- und Bestandsmieten weist der Wohnungsmarkt erfahrungsgemäß unterschiedliche Miethöhen aus. Die bei Neuverträgen vereinbarten Mieten sind in der Regel höher als jene bei Bestandsmietverträgen.

Danach beträgt die durchschnittliche Neuvertragsmiete 8,26 €/m² und die durchschnittliche Bestandsmiete 6,41 €/m² (jeweils für den Zeitraum 01.10.2014 - 01.10.2020).

Das Mietniveau ist im Vergleich zum Mietspiegel 2017 (Stichtag 1.7.2016) um 1,04 €/m² bzw. 16 % angestiegen.

Die Steigerung zur letzten Indexfortschreibung des Mietspiegels 2019 mit Stichtag 1.7.2018 beträgt 0,80 €/m² bzw. 11,9 %.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Die ortsübliche Vergleichsmiete errechnet sich in 5 Schritten:

Schritt	Bezeichnung		€/m ²
1	Basis-Nettomiete je Wohnfläche		(a)
2	Beschaffenheit (Baujahr)		
	Ausstattung inkl. Energetik		
	Wohnlage		
	Summe der prozentualen Zu- und Abschläge	(b)	
3	Umrechnung der Zu- und Abschläge	(a x b /100)	(c)
4	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	(a + c + d)	(e)
5	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt	(e x m ²)	(f)

Die Basis-Nettomiete und die vorläufigen Zu- und Abschläge sind in den Tabellen der Anlage 1 dargestellt. Die Basistabelle bildet die Quadratmetermiete unter Berücksichtigung der

Wohnungsgröße ab. Prozentuale Zu- und/oder Abschläge werden für weitere Wohnwertmerkmale erhoben, bei denen die Datenauswertung nachweisliche Auswirkungen auf die Miethöhe ergeben hat.

Durch die Mietspiegelwerte können nicht alle Mietunterschiede zwischen den Mietverhältnissen erklärt werden. Deshalb sollen im Mietspiegel Spannen ausgewiesen werden. Anhand der erhobenen Daten betragen diese +/- 16 %. Die nach dem Schema ermittelte Miete kann daher um bis zu +/- 16 % erhöht bzw. gemindert werden, sofern zusätzliche wertsteigernde bzw. wertmindernde Wohnwertmerkmale vorliegen.

Mit der Neuerstellung des Mietspiegels wurde auch eine Überprüfung und Anpassung des Wohnwertmerkmals Lage beauftragt. Ziel war es die derzeitige Lageeinteilung mit Hilfe aktueller wissenschaftlicher Methodik zu optimieren und noch stärker an die realen Verhältnisse vor Ort anzupassen. Das Auftrag nehmende Institut hat dafür zwei verschiedene Lageeinteilungen erarbeitet.

Derzeit wird die Lageeinteilung in enger Abstimmung mit den beteiligten Ämtern der Selbstverwaltung, dem ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH und dem Arbeitskreis Mietspiegel intensiv erarbeitet. Welche Version der Lageeinteilung für die Landeshauptstadt Kiel optimal ist, steht derzeit noch nicht fest. Für deren Finalisierung sind noch weitere Verfeinerungen und Absprachen der Beteiligten notwendig. Je nach Lageeinteilung, können sich die Zu- und Abschläge noch ändern.

Deshalb gilt zu beachten, dass die Zu- und Abschläge erst mit einer finalen Lageeinteilung sicher ausgewiesen werden können.

In der Anlage 1 sind zur Veranschaulichung dennoch die vorläufigen Zu- und Abschläge aufgeführt.

Weiteres Verfahren:

Nachdem die Beratungen zur Lageeinteilung abgeschlossen sind, wird die Mietspiegelbrochure final erarbeitet. Um das Verfahren zu beschleunigen, soll die endgültige Fassung sodann als Antrag der Verwaltung in die Ratsversammlung am 20.05.2021 eingebracht werden.

Die auf die Mietspiegelerstellung aufbauende Berechnung der Mietobergrenzen soll ebenso als Antrag der Verwaltung in die Ratsversammlung am 20.05.2021 eingebracht werden.

Der Mietspiegel wird auf der städtischen Internetseite eingestellt und zusätzlich als Download angeboten werden. Darüber hinaus wird es einen Mietspiegelrechner zur einfacheren Anwendung des Mietspiegels geben.

Gerwin Stöcken
Stadtrat

Anlage:

1 Mietspiegeltabelle

1. Basistabelle

Nettokaltmiete in € pro m² nach Wohnfläche

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

2. Zu- und Abschläge

Baujahr	
Bis 1918	± 0 %
1919 bis 1948	-5%
1949 bis 1960	-2%
1961 bis 1967	-7%
1968 bis 1977	-9%
1978 bis 1994	-3%
1995 bis 2009	3%
2010 bis 2015	13%
2016 bis 2020	34%

Modernisierung	
Durch den Vermieter vorgenommene Modernisierungen seit dem 1.1.2010: - Sanitäreinrichtung - Elektroinstallation <i>(Weitere Voraussetzungen: Nur für Wohnungen bis Baujahr 2010, Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben)</i>	
Eine der Modernisierungen wurde durchgeführt (Sanitäreinrichtungen oder Elektroinstallation)	4%
Beide Modernisierungen wurden durchgeführt (Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallation)	8%
Durch den Vermietenden vorgenommener Fensteraustausch ab 2016 <i>(Voraussetzung: Wohnung wurde vor 2016 gebaut)</i>	3%

Merkmal	
Hochwertige Kücheneinrichtung mit Herd, Spüle, Arbeitsplatte, Schränken sowie hochwertigem Küchengerät (z.B. Glaskeramik-Kochmulde/Ceran-Kochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd)	13%
Wohnung ist schwellenfrei	3%
Gartennutzung (nur dem Mietenden zugängliche und zur Verfügung stehende Grünfläche)	3%
Hochwertiger Fußbodenbelag (z. B. Parkett oder aufgearbeiteter/neuer Dielenboden) in mindestens der Hälfte der Räume	2%
Wohnung liegt im Erdgeschoss/Hochparterre	-2%
Kein Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume	-4%

Sanitärausstattung	
Einfache Sanitärausstattung (ab 1 Abschlagsmerkmal)	-3%
Durchschnittliche Sanitärausstattung (kein Zu- oder Abschlagsmerkmal)	0%
Gehobene Sanitärausstattung (1 Zuschlagsmerkmal)	3%
Sehr gehobene Sanitärausstattung (ab 2 Zuschlagsmerkmalen)	5%

Für die Ermittlung der Sanitärausstattung (einfach, durchschnittlich, gehoben und sehr gehoben) müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale gegeneinander aufgerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit einem Pluspunkt, Abschlagsmerkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die jeweilige Ausstattungsklasse.

Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt:

Zuschlagsmerkmale sind:

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

Abschlagsmerkmale sind:

Modell mit vier Wohnlagen	
Einfache Wohnlage	-11%
Normale Wohnlage	± 0 %
Gute Wohnlage	2%
Sehr gute Wohnlage	9%

Modell mit drei Wohnlagen	
Einfache Wohnlage	-12%
Normale Wohnlage	± 0 %
Gute Wohnlage	7%