
Dokumentation zum Kieler Mietspiegel 2025

März 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Methodik	2
3	Aufbereitung der Datenbasis.....	4
4	Befragung	6
4.1	Filterfragen	6
4.2	Mieter*innenbefragung	7
4.3	Vermieter*innenbefragung	8
5	Datenaufbereitung	9
5.1	Datenschutz	9
5.2	Datenbereinigung.....	9
6	Auswertung als Regressionsmietspiegel	12
6.1	Gewichtung der Datensätze.....	12
6.2	Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ²	12
6.3	Regressionsmodell	13
6.3.1	Regression der 1. Stufe.....	14
6.3.2	Regression der 2. Stufe.....	18
6.4	Spanne	27
6.5	Güte des Regressionsmodells	27
7	Betriebskosten	29
8	Schlussbemerkungen.....	31
	Anlage	32

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der vorliegende siebzehnte Kieler Mietspiegel wurde im Auftrag des Amtes für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag wurde im August 2024 vergeben.

Der Kieler Mietspiegel 2025 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB und wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde von der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel sowie Interessenvertreter*innen der Mieter*innen und Vermieter*innen anerkannt.

Die Mietspiegelerstellung in Kiel erfolgte nach den Anforderungen in § 558d Abs. 1 BGB sowie der Mietspiegelverordnung (MsV). Bei der Erstellung wurden die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (1. Auflage 2024) berücksichtigt.

2 Methodik

Nach Beauftragung fand am 23. September 2024 eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter*innen folgender Institutionen an:

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

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

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

Der Fragebogen enthielt Fragen...

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

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

Am 29. Januar 2025 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Sowohl der Kieler Mieterverein e.V. als auch der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversen von Kiel und Umgegend e.V. haben den Kieler

Mietspiegel 2025 anerkannt. Am 20. März 2025 ist er in der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel anerkannt worden. Am 26. März 2025 wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeit im Rahmen einer Pressekonferenz der Landeshauptstadt Kiel vorgestellt. Der Kieler Mietspiegel 2025 ist ab dem 1. April 2025 als qualifizierter Mietspiegel gültig.

3 Aufbereitung der Datenbasis

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mieter*innen und/oder Vermieter*innen erstellt werden (§ 8 MsV). Dabei ist die Schaffung einer geeigneten Datenbasis Grundlage einer jeden Erhebung bei qualifizierten Mietspiegeln.

Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen (§ 2 MsV). Die Auswertungsgrundgesamtheit ist unbekannt – unter anderem deshalb, weil nicht für jede Wohnung bekannt ist, ob sie in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurde oder eine Anpassung der Nettokaltmiete stattgefunden hat; in Deutschland existiert außerdem kein zentrales Mietwohnungsregister.

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Landeshauptstadt Kiel wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten (Namen, Einzugsdaten und Anschriften aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümern und Grundstücksadressen)
- Liste mit Adressen, an denen Wohnformen vorliegen, die für die Erhebung zum Mietspiegel nicht relevant sind (z. B. öffentlich geförderte Wohnungen, Heime und Flüchtlingsunterbringungen, Ein- und Zweifamilienhäuser)

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum, die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushalte in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der Person eines Haushalts erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden die Einwohnermeldedaten um Adressen mit geförderten Wohnungen bereinigt. Ebenso wurden Einwohner an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Flüchtlingsunterbringungen oder Seniorenheimen) aussortiert, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind.

Die verbliebenen Datensätze wurden mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Grundsteuerdaten enthalten Informationen dazu, an welcher Adresse Personen Eigentum

haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Die Grundsteuerdaten ermöglichten es auch, einen Teil der Vermieter*innen zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur ein Eigentümer angegeben ist, wird angenommen, dass dieser Eigentümer sämtliche Wohnungen an der entsprechenden Adresse besitzt. Sobald mehrere Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu den Eigentümern nicht mehr möglich.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 90.717 Datensätzen. Laut dem Zensus 2022 gab es zum 15. Mai 2022 99.744 vermietete Wohnungen außerhalb von Wohnheimen in der Landeshauptstadt Kiel. In dieser Zahl sind öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern enthalten. Abzüglich der öffentlich geförderten Wohnungen und unter Berücksichtigung bereitgestellter Zahlen des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein geht ALP von 91.909 freifinanzierten Mietwohnungen zum Erhebungsstichtag in der Landeshauptstadt Kiel aus. Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben. Außerdem beeinflussen Zu- und Wegzüge seit dem 15. Mai 2022 die Haushaltszahlen.

In Absprache mit der Auftraggeberin wurde von den 90.717 Wohnungen in der Erhebungsgrundgesamtheit eine Bruttostichprobe mit 6.000 Wohnungen gezogen. Dabei hat ALP den Wunsch der Auftraggeberin berücksichtigt, bei der Abfrage gleichermaßen Mietende und Vermietende zu berücksichtigen. Daher wurden 3.000 Wohnungen auf Seiten der Mieter*innen und 3.000 Wohnungen auf Seiten der Vermieter*innen abgefragt. In der Befragung der Vermieter*innen waren 31 „größere“ Vermieter*innen mit mindestens 8 Wohnungen in der Stichprobe. Ziel war es, eine ausreichend große bereinigte Netto-stichprobe, mindestens 1.500 Datensätze, zu erheben und auszuwerten.

4 Befragung

Die benötigten Daten für den Mietspiegel wurden im Rahmen einer kombinierten Befragung bei Mieter*innen und Vermieter*innen zum Stichtag 1. Oktober 2024 abgefragt. Durch Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) zum 1. Juli 2022 war die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung für die Mieter*innen und Vermieter*innen verpflichtend (Art. 238 § 2 EGBGB).

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht herangezogen.

ALP hat durch Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscode sichergestellt, dass keine Wohnungen doppelt in den Mietspiegel eingehen. Alle bis zum 19. Dezember 2024 bei ALP eingegangenen Datensätze wurden für die Auswertung berücksichtigt.

4.1 Filterfragen

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermietenden selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermietende überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mietenden nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mietenden bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Daneben wurden auf Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

- Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern (maximal 2 Wohnungen im Gebäude);
- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind (z. B. einzeln vermietete WG-Zimmer) oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Zum Teil war es möglich, solche Wohnungen bereits im Vorfeld aus der Befragung auszuschließen. Zum großen Teil waren diese Informationen aber nicht verfügbar. Daher mussten die entsprechenden Wohnungen über Filterfragen zu Beginn der Befragung aus der Erhebung ausgeschlossen werden. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung vorlag, sollte die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber aufgrund der Verpflichtung zur Teilnahme an ALP zurücksenden.

4.2 Mieter*innenbefragung

Die Mieter*innenbefragung erfolgte als Online-Befragung. Die 3.000 Haushalte der Mieter*innenbefragung erhielten im Oktober 2024 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters Dr. Ulf Kämpfer. Darin wurde etwa erläutert, dass die Teilnahme an der Befragung gemäß Art. 238 § 2 EGBGB verpflichtend sei. Das Anschreiben enthielt einen personalisierten Zugangscode, welcher zu Beginn der Online-Befragung eingegeben werden musste. Auf Wunsch hat ALP den Bürgerinnen und Bürgern einen Papierfragebogen samt gebührenfreiem Rückumschlag per Post zugeschickt. Die Befragten wurden im Anschreiben gebeten, bis zum 15. November 2024 an der Befragung teilzunehmen.

Ende November 2024 erfolgte eine Erinnerungsaktion bei allen Mieter*innen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 994 Mieter*innen wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht angeschrieben. Die neue Frist zur Beantwortung war der 10. Dezember 2024.

Insgesamt waren 1.113 der Antworten verwertbar. Bezogen auf die bereinigte Bruttostichprobe liegt die verwertbare Rücklaufquote damit bei 40,6 % ($1.113/2.744=40,6\%$).

1.014 (91,1 %) der verwertbaren Antworten gingen online ein, 99 (8,9 %) per Post. Eine detaillierte Aufschlüsselung des Rücklaufs ist in Abschnitt 5.2 zu finden.

4.3 Vermieter*innenbefragung

Die Vermieter*innen erhielten ebenfalls im Oktober 2024 ein Anschreiben im Namen des Oberbürgermeisters Dr. Ulf Kämpfer. Da sich die 3.000 Wohnungen in der Stichprobe der Vermieter*innen sehr unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter*innen verteilten, standen verschiedene Befragungsarten zur Auswahl.

Insgesamt wurden 971 Vermieter*innen angeschrieben und um Teilnahme gebeten. Die Vermieter*innenbefragung erfolgte getrennt für 31 „größere“ Vermieter*innen mit mindestens 8 Wohnungen in der Stichprobe und 940 „kleinere“, hauptsächlich private Vermieter*innen, die im Besitz relativ weniger Wohnungen sind.

Die „größeren“ Vermieter*innen mit relativ großem Wohnungsbestand nahmen vor allem per Excel-Abfragemaske an der Befragung teil. Insbesondere bei institutionellen Vermietenden kann dadurch der Aufwand geringgehalten werden, da die benötigten Daten direkt aus ihrem IT-System in die Excel-Maske eingefügt werden können. Im Anschreiben wurde darum gebeten, sich bis zum 5. November 2024 bei ALP zurückzumelden, um die Excel-Abfragemaske zu erhalten. Diejenigen Vermieter*innen, die schriftlich teilnehmen wollten, haben von ALP Papierfragebögen in der benötigten Anzahl erhalten (je Wohnung ein Papierfragebogen). Den Papierfragebögen wurde ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Vermieter*innen die Fragebögen kostenlos an das ALP Institut zurücksenden konnten.

Die Befragung der „kleineren“, hauptsächlich privaten Vermieter*innen wurde als reine Online-Befragung durchgeführt. Für den Zugriff auf den Online-Fragebogen waren auf den Anschreiben personalisierte Zugangscodes aufgedruckt. Auf Wunsch (per Telefon oder E-Mail) wurden den Vermieter*innen Papierfragebögen in der benötigten Anzahl zugesandt. Es wurde ein Rückumschlag beigelegt, damit die Vermieter*innen die Fragebögen kostenlos an ALP zurücksenden konnten.

Auch bei den Vermieter*innen erfolgte im November 2024 eine Erinnerungsaktion bei allen Vermieter*innen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 260 „kleinere“ Vermieter*innen wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht und der neuen Frist zur Beantwortung angeschrieben.

Im Rücklauf der Befragung der Vermieter*innen waren 1.878 Wohnungen der bereinigten Bruttostichprobe für den Mietspiegel verwertbar, sodass sich eine verwertbare Rücklaufquote von 70,8 % ergibt ($1.878/2.653=70,8\%$). In Abschnitt 5.2 ist eine genaue Rücklaufstatistik zu finden.

5 Datenaufbereitung

Die bei ALP eingegangenen Papierfragebögen wurden zunächst eingescannt und dann nach Mietspiegelrelevanz sortiert. Für den Mietspiegel in Frage kommende Papierfragebögen wurden zu einem Datensatz aufbereitet und in einer Excel-Datei mit den mietspiegelrelevanten Datensätzen aus der Online- und Excel-gestützten Befragung zusammengeführt. In einem weiteren Schritt der Datenaufbereitung wurden fehlende oder falsche Antworten identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden. In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer des Mietenden oder Vermietenden vor, sodass viele Unstimmigkeiten geklärt werden konnten.

5.1 Datenschutz

ALP verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten, der vom TÜV Nord zertifiziert wurde. Alle Mitarbeiter*innen bei ALP sind nach § 5 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden.

Der Name und die Anschrift der Mieter*innen und Vermieter*innen wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Ein Rückschluss auf einzelne Mieter*innen oder Vermieter*innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

5.2 Datenbereinigung

Insgesamt lagen zu Beginn der Auswertung 4.597 Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Nettomiethöhe und Wohnfläche heraus.

Insgesamt wurden 1.248 Datensätze aufgrund von Filterfragen aus der Auswertung ausgeschlossen. Mit Abstand fielen die meisten Wohnungen aufgrund der Sechs-Jahres-Frist heraus. Bei mehr als jeder zweiten Wohnung (52,7 %) wurde die Nettokaltmiete nicht nach dem 1. Oktober 2018 angepasst oder neu vereinbart. Die übrigen 47,3 % der Wohnungen verteilten sich auf alle anderen Filterfragen. Vor allem handelte es sich in 9,1 % der Fälle um Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, gefolgt von 8,3 % Untermietverhältnissen und 6,6 % selbstgenutztes Wohneigentum.

Darüber hinaus wurden 327 Wohnungen herausgenommen, weil wichtige Größen fehlten oder unplausibel waren: Da die erhobenen Daten aus der Befragung zum Mietspiegel 2025 auch für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII verwendet werden sollten, wurden sämtliche Datensätze – insgesamt 151 – ohne Angabe, ob es eine vom Vermietenden gestellte Fern-, Block-, Zentral-, oder

Etagen- oder Infrarotheizung, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizungen, falls in allen Wohnräumen vorhanden) in der Wohnung gibt, von der Auswertung ausgeschlossen. Zudem wurden 16 Wohnungen herausgenommen, weil nicht sichergestellt werden konnte, dass es eine sanitäre Mindestausstattung gibt. So wurde angegeben, dass sich kein WC/Bad in der Wohnung befindet bzw. wurde die Frage hierzu leer gelassen. In 141 Fällen fehlten die Nettokaltmiete oder die Wohnfläche oder es wurden unplausible Angaben hierzu gemacht. In weiteren 13 Fällen lagen Bruttowarmmieten, Bruttokaltmieten oder Teilinklusive mieten vor. Vier Wohnungen wurden zudem herausgenommen, weil für die jeweilige Adresse keine Wohnlageeinstufung vorlag. Bei zwei Wohnungen fehlte das Baujahr.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißer mieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Prüfung auf Ausreißer erfolgte auf Basis der Cook-Distanz. Dabei werden die Residuen, also die Abstände von geschätzten und tatsächlichen Werten der abhängigen Variablen, ermittelt. ALP konnte nach der durchgeführten Plausibilisierung keine Datensätze mit einer ungewöhnlich hohen Abweichung im Vergleich zu anderen Datensätzen als Ausreißer identifizieren.

Der verwertbare Rücklauf aus der Befragung der Mieter*innen und Vermieter*innen, der als Grundlage für die finale Auswertung diente, umfasst somit insgesamt 2.991 Datensätze (bereinigte Nettostichprobe). Davon stammen 1.113 (37,2 %) der Datensätze aus der Befragung der Mieter*innen und 1.878 (62,8 %) der Datensätze aus der Befragung der Vermieter*innen.

Gemäß § 11 Abs. 3 MsV soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 3 ermittelte Zahl der 91.909 Miethaushalte zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 919 Datensätzen. Zusätzlich soll die bereinigte Nettostichprobe mindestens 500 Wohnungen umfassen. Mit den 2.991 Datensätzen werden beide Stichprobenanforderungen mehr als erfüllt. Dabei entsprechen die 2.991 Datensätze knapp 3,3 % des frei finanzierten Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt Kiel. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 und Tab. 2 zu entnehmen.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung der Mieter*innen

	Anzahl Wohnungen	Anteil
Bruttostichprobe (angeschriebene Personen)	3.000	100,0 %
Stichprobenneutraler Ausfall: (Brief nicht zustellbar, Umzug, Teilnahme nicht möglich aufgrund von Gesundheit oder Sprachschwierigkeiten)	256	8,5 %
Bereinigte Bruttostichprobe	2.744	91,5 %
Keine Teilnahme	415	15,1 %
Leerer Fragebogen	40	1,5 %
Nettostichprobe (Rücklaufquote)	2.289	83,4 %
Ausschluss durch Filterfragen	848	30,9 %
- Sechs-Jahres-Frist	359	42,3 %
- Ein- und Zweifamilienhaus	103	12,1 %
- Sonstige Filterfragen	386	45,5 %
Haushalt hat bereits teilgenommen	31	1,1 %
Unplausible Angaben oder sonstiger Ausschlussgrund: (z. B. fehlende Nettokaltmiete, Wohnfläche oder Baujahr unbekannt; keine Angabe zur Heizung)	297	10,8 %
Bereinigte Nettostichprobe (verwertbar)	1.113	40,6 %

Tab. 2: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung der Vermieter*innen

	Anzahl Wohnungen	Anteil
Bruttostichprobe	3.000	100,0 %
Stichprobenneutraler Ausfall: (Brief nicht zustellbar, Mieter*in unbekannt oder ausgezogen, Eigentümer*innenwechsel)	347	11,6 %
Bereinigte Bruttostichprobe	2.653	88,4 %
Keine Teilnahme	313	11,8 %
Leerer Fragebogen	32	1,2 %
Nettostichprobe (Rücklaufquote der Wohnungen)	2.308	87,0 %
Ausschluss durch Filterfragen	400	15,1 %
- Sechs-Jahres-Frist	299	74,8 %
- Sonstige Filterfragen	101	25,3 %
Unplausible Angaben oder sonstiger Ausschlussgrund: (z. B. keine Angabe zur Heizung, Bruttowarmmiete)	30	1,1 %
Bereinigte Nettostichprobe (verwertbar)	1.878	70,8 %

6 Auswertung als Regressionsmietspiegel

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel erhobenen Daten wurden wie der Mietspiegel der letzten Neuerstellung aus dem Jahr 2021 mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 6.3 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt.

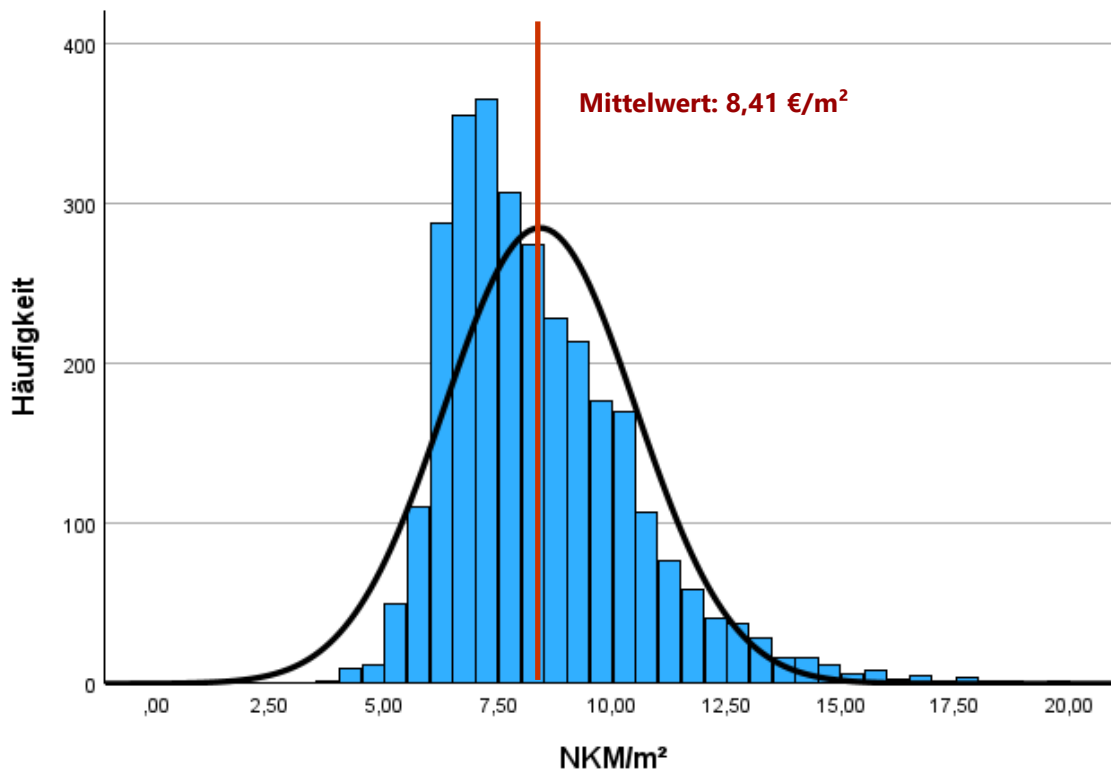
6.1 Gewichtung der Datensätze

Nach § 9 der Mietspiegelverordnung (MsV) ist eine Gewichtung der Datensätze erforderlich, wenn eine disproportionale Stichprobe gezogen wurde oder wenn Verzerrungen hinsichtlich der Anteile außergesetzlicher Merkmale wie dem Typ des Vermietenden entstanden sind.

Beim vorliegenden Kieler Mietspiegel 2025 trifft beides nicht zu. Insbesondere ist keine der befragten Gruppen im Rücklauf zu stark oder zu schwach repräsentiert. Die Auskunftspflicht für Mieter*innen und Vermieter*innen hat sich positiv auf das Antwortverhalten ausgewirkt, sodass im Ergebnis die Rücklaufquote aus der Befragung der Mieter*innen sowie die der kleineren und größeren Vermieter*innen (Nettostichprobe) in etwa den jeweiligen Anteilen in der (bereinigten) Bruttostichprobe (=Anzahl der angeschriebenen Personen bzw. Anzahl der abgefragten Wohnungen) entspricht. Eine Gewichtung der Datensätze war daher nicht erforderlich.

6.2 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Die Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren Merkmalen der Wohnungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² im Kieler Mietspiegel 2025 beträgt 8,41 €. Die Verteilung der Werte ist in einem Histogramm in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro m² in Kiel

6.3 Regressionsmodell

Für die Auswertung der Datensätze wurde das sogenannte „Regensburger Modell“ verwendet. Dieses beruht auf einem zweistufigen Ansatz. Das Regensburger Modell ist ein in der Praxis erprobtes multiplikatives Regressionsmodell zur Modellierung des funktionalen Zusammenhangs zwischen der Miethöhe und den erhobenen Wohnwertmerkmalen. In den vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (Stand Januar 2024) wird das Regensburger Modell als eine geeignete Form der Modellspezifikation genannt. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismiettable und in Tabellen mit Zu- und Abschlägen dargestellt. Die Basismiettable als Ausgangspunkt der Berechnung gibt die Nettokaltmiete pro m² nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von prozentualen Zu- und Abschlägen ausgewiesen.

Der verwendete Modellansatz lautet:

$$NKM = f(Wfl) \cdot (1 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$$

NKM: Nettokaltmiete

f(Wfl): Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

a_{1,n}: Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals *x₁* auf die Nettokaltmiete

x_{1,n}: Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB

(Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

n: Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale bzw. Merkmalsgruppen

Die Nettokaltmiete wird dabei aus zwei Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die Miethöhe. Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut § 558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit).

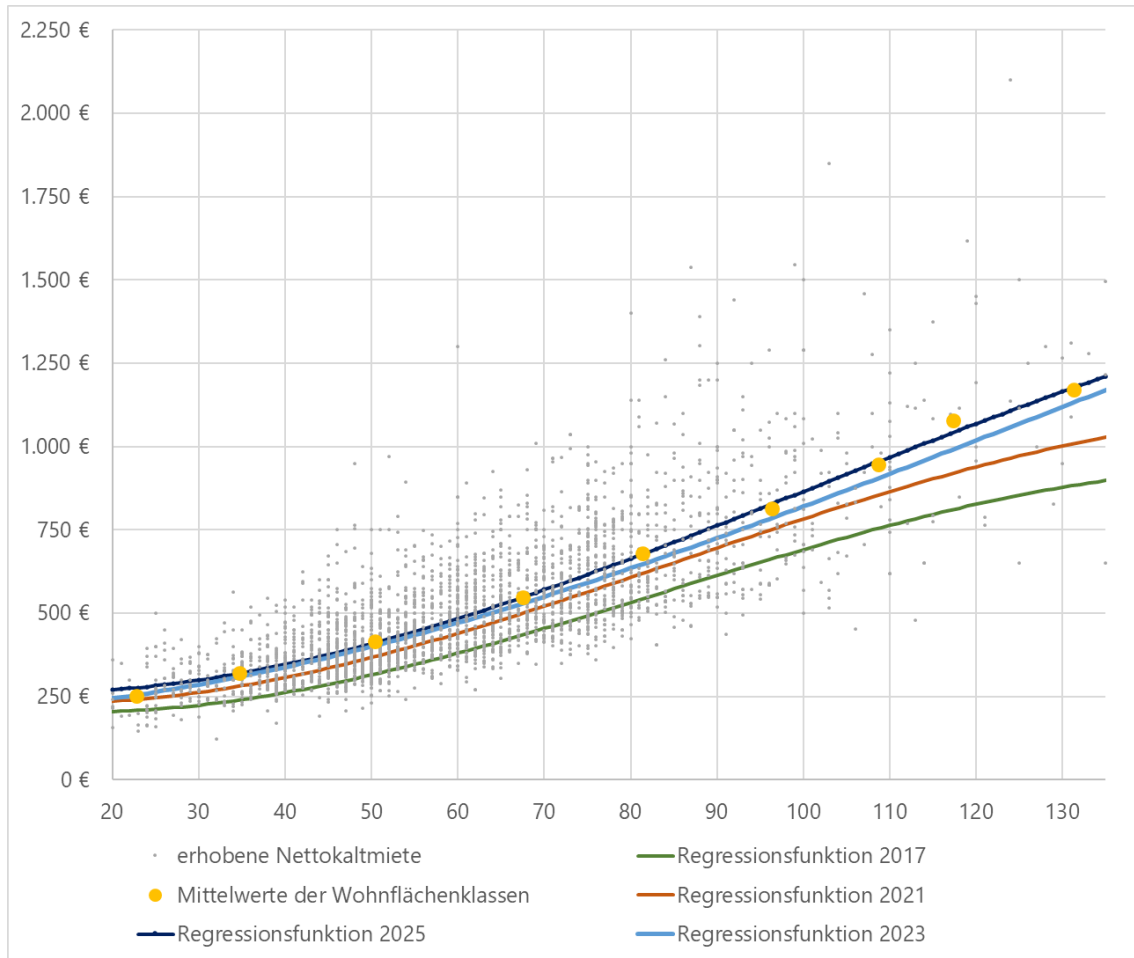
Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird zunächst im Rahmen eines ersten Regressionsansatzes der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt (siehe Abschnitt 6.3.1).

Anschließend wird der Quotient aus empirisch ermittelter Miethöhe und über die 1. Regression geschätzter Miethöhe gebildet. Dieser wird als Nettomietfaktor bezeichnet. Dieser Nettomietfaktor als Ganzes wird nun im Rahmen einer zweiten Regression geschätzt (siehe Abschnitt 0). Die Variablen (*x₁*, ..., *x_n*) sind dabei in der Regel Dummyvariablen, die den Wert 1 annehmen, wenn ein Merkmal (z. B. einfache Wohnlage) bei dem jeweiligen Datensatz vorliegt, und den Wert 0, wenn dies nicht der Fall ist. Die zugehörigen Schätzer (*a₁*, ..., *a_n*) geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor bzw. indirekt die Höhe der Zu- oder Abschläge auf die Nettokaltmiete in Prozent an.

6.3.1 Regression der 1. Stufe

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete. In der Abbildung 2 wird dieser Zusammenhang in einem Streudiagramm dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der bereinigten Nettostichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro. Zur Illustration wurden Wohnflächenklassen gebildet und jeweils die durchschnittlichen Nettokaltmieten in Euro angegeben.

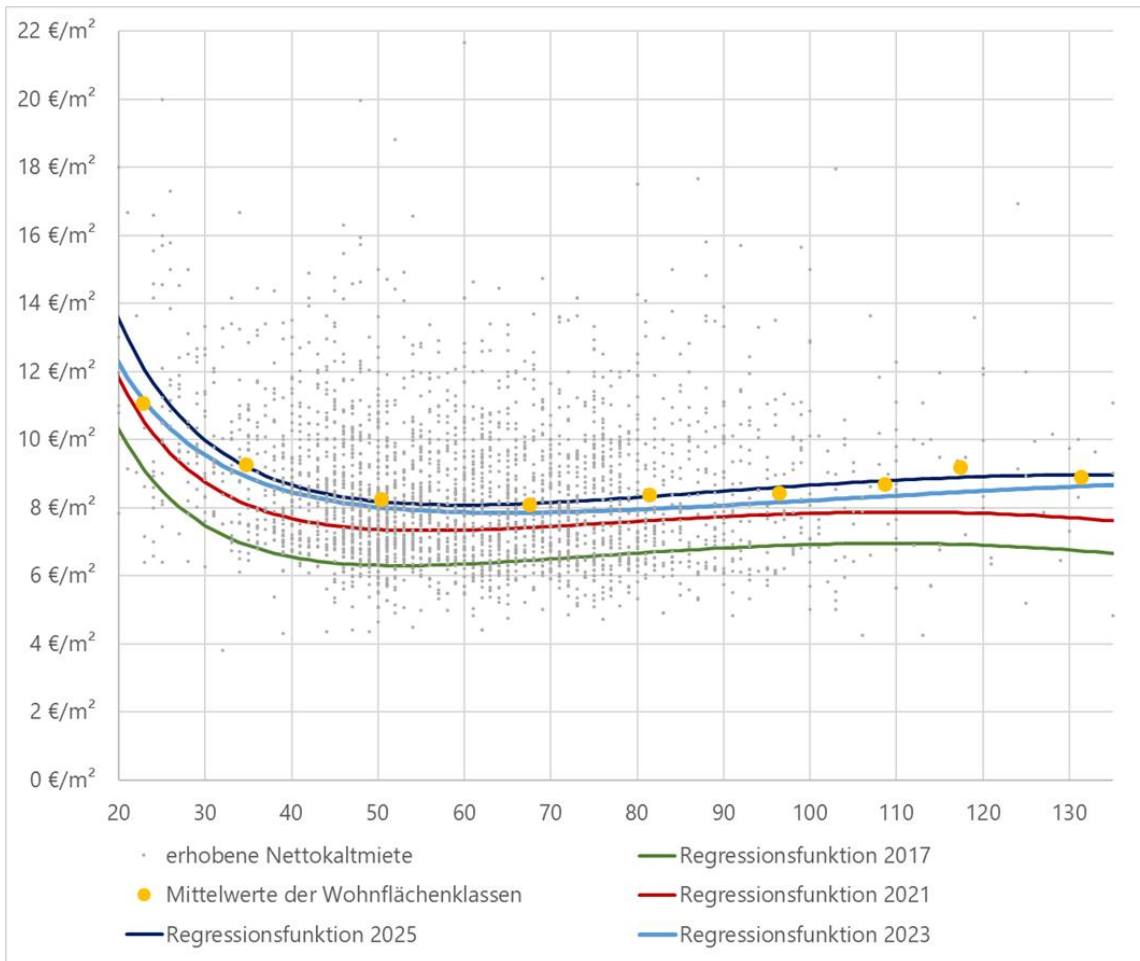
Abbildung 2: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche



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

$$\text{Nettokaltmiete} = 276,074606 - 2,664495 \cdot \text{Fläche} + 0,127323 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,000417 \cdot \text{Fläche}^3$$

Es zeigt sich, dass sich die in Abbildung 2 eingezeichnete Funktion auch gut an die Mittelwerte der Wohnflächenklassen anpasst. Zudem verläuft die Regressionsfunktion 2025 näherungsweise parallel zu den Regressionsfunktionen der letzten Neuerstellungen des Kieler Mietspiegels in den Jahren 2021 und 2017. Ebenso ist ein nahezu paralleler Verlauf zur Regressionsfunktion 2023, die auf einer Stichprobenfortschreibung basierte, zu erkennen. Dividiert man die ermittelte Gleichung durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmiete pro m². Dieser funktionale Zusammenhang ist in Abbildung 3 dargestellt: Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro m² deutlich höher als für größere Wohnungen, etwa weil hier die Fixkosten, die für eine Wohnung unabhängig von der Größe anfallen, durch eine geringe Wohnfläche dividiert werden.

Abbildung 3: Nettokaltmiete in €/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 3 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablette herangezogen (siehe Tab. 3). Dabei ist der Mietspiegel nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 20 m² und über 135 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettablette weist daher Werte für Wohnungen zwischen 20 und 135 m² aus.

Tab. 3: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²
20	13,52	49	8,21	78	8,27	107	8,76
21	12,97	50	8,18	79	8,29	108	8,78
22	12,48	51	8,16	80	8,30	109	8,79
23	12,05	52	8,14	81	8,32	110	8,80
24	11,65	53	8,12	82	8,34	111	8,82
25	11,30	54	8,11	83	8,36	112	8,83
26	10,98	55	8,10	84	8,37	113	8,84
27	10,69	56	8,09	85	8,39	114	8,85
28	10,43	57	8,08	86	8,41	115	8,86
29	10,20	58	8,08	87	8,43	116	8,87
30	9,98	59	8,07	88	8,45	117	8,88
31	9,79	60	8,07	89	8,47	118	8,89
32	9,61	61	8,08	90	8,48	119	8,90
33	9,45	62	8,08	91	8,50	120	8,91
34	9,30	63	8,08	92	8,52	121	8,92
35	9,17	64	8,09	93	8,54	122	8,92
36	9,05	65	8,10	94	8,56	123	8,93
37	8,94	66	8,10	95	8,57	124	8,94
38	8,84	67	8,11	96	8,59	125	8,94
39	8,75	68	8,12	97	8,61	126	8,95
40	8,66	69	8,14	98	8,62	127	8,95
41	8,59	70	8,15	99	8,64	128	8,96
42	8,52	71	8,16	100	8,66	129	8,96
43	8,46	72	8,17	101	8,67	130	8,96
44	8,40	73	8,19	102	8,69	131	8,96
45	8,36	74	8,20	103	8,71	132	8,97
46	8,31	75	8,22	104	8,72	133	8,97
47	8,27	76	8,24	105	8,74	134	8,97
48	8,24	77	8,25	106	8,75	135	8,97

6.3.2 Regression der 2. Stufe

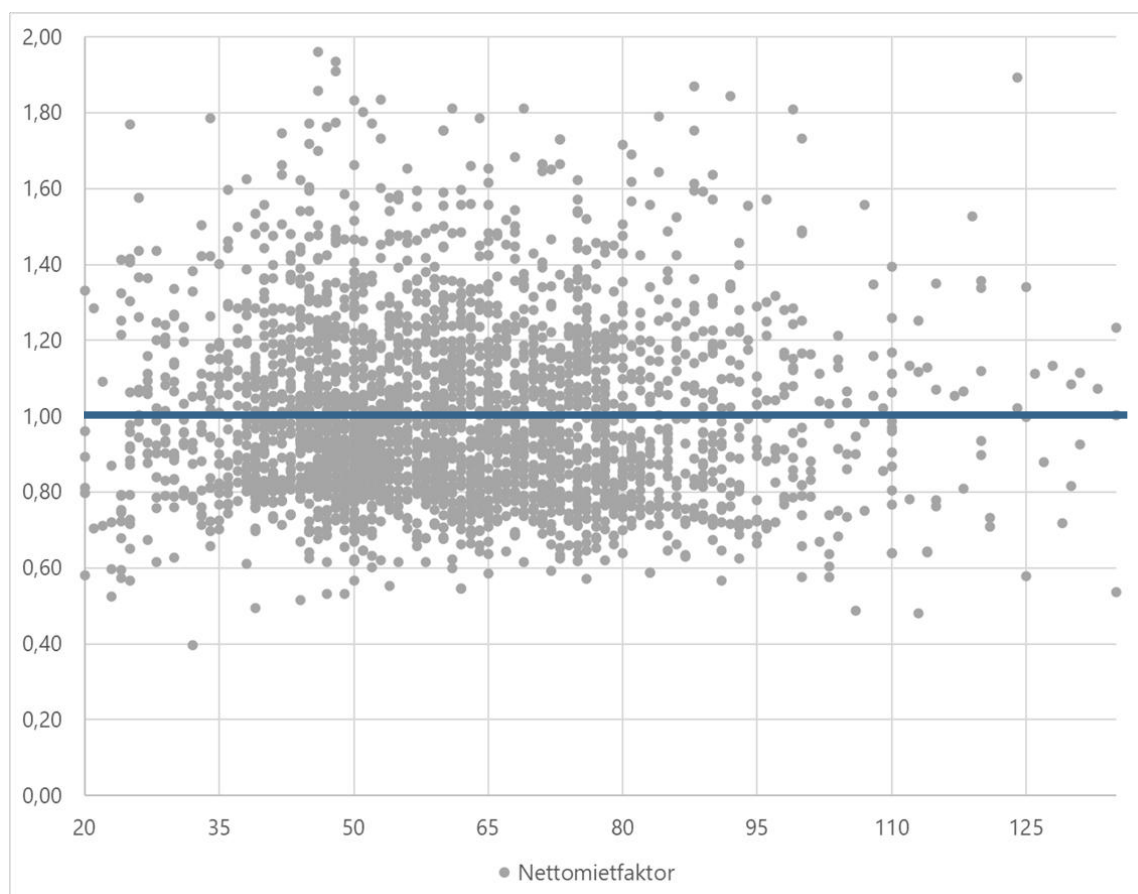
Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße auf die Basismiete, fordert § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, dass die Wohnungen auch nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vergleichbar sein sollen. So sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren mittels Fragebogen erhobenen Merkmale in einer zweiten Regressionsstufe (sowie die durch die Kommunale Bewertungsstelle der Landeshauptstadt Kiel ermittelte Wohnlage) geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. In der Modellgleichung werden die Merkmale und ihre Schätzer durch den Term $1 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n$ ausgedrückt.

Zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete wird zunächst der Einfluss der Wohnfläche auf die Miete aus den Daten herausgerechnet. Dazu wird jeweils die empirisch erhobene Nettokaltmiete durch die regressionsanalytisch geschätzte Nettokaltmiete der Regression der 1. Stufe dividiert. Das Ergebnis wird Nettomietfaktor genannt.

Nettomietfaktor = erhobene Nettokaltmiete/geschätzte Nettokaltmiete

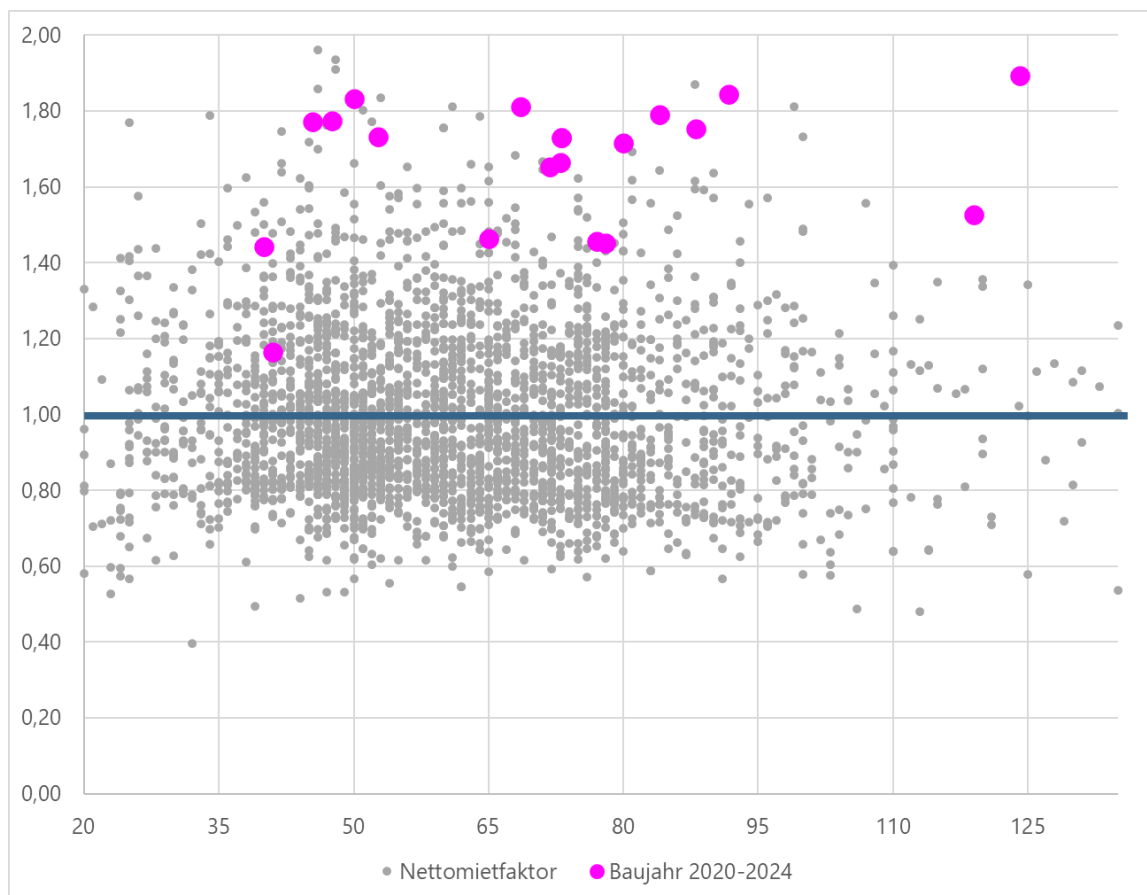
Der Nettomietfaktor liegt im Mittel bei 1, weil der erste Regressionsansatz (siehe Abschnitt 6.3.1) ja gerade den mittleren Zusammenhang ausfindig machen sollte. In Abbildung 4 wird der Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche dargestellt. Der mittlere Nettomietfaktor von 1 ist als blaue Linie hervorgehoben.

Abbildung 4: Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Eine Wohnung aus der Stichprobe mit einem Nettomietfaktor von 1,4 ist 40 % teurer als der Regressionsansatz der 1. Stufe vorhersagt. Dies kann an Wohnwertmerkmalen der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage liegen, die bisher noch nicht berücksichtigt wurden. Abbildung 5 illustriert dies am Beispiel der Wohnungen, die von 2020 bis 2024 gebaut wurden: Diese sind zusätzlich pink hervorgehoben. Es ist deutlich zu sehen, dass der Mittelwert der Nettomietfaktoren dieser Wohnungen größer eins ist. Es erscheint also sinnvoll, den Einfluss von zwischen 2020 und 2024 gebauten Wohnungen auf den Nettomietfaktor und damit indirekt auf die Nettokaltmiete zu prüfen. Da neuere Wohnungen auch häufig über bessere Wohnungsausstattungen verfügen, wird der Effekt eines Baujahres zwischen 2020 und 2024 niedriger sein als zunächst durch den durchschnittlichen Nettomietfaktor in Abbildung 5 suggeriert wird. Zum Teil wird die Höhe des Nettomietfaktors eben auch durch die besseren Wohnungsausstattungen ausgedrückt.

Abbildung 5: Nettomietfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche, Baujahr 2020 bis 2024



Alle im Fragebogen abgefragten Wohnwertmerkmale wurden zunächst in das Modell eingefügt und auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m² hin geprüft. Es wurde außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erwiesen als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel waren, wurden in den Mietspiegel aufgenommen.

Dabei mussten die Merkmale ein Signifikanzniveau von 10 % erreichen, um in der Auswertung einbezogen zu werden. Die mietspiegelrelevanten Merkmale werden in Tab. 4 dargestellt. Neben einer kurzen Variablenbezeichnung werden jeweils zwei Größen genannt:

Der t-Wert: Je höher der Betrag des t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und der Nettokaltmiete pro m² gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

Die t-Werte korrespondieren mit der ermittelten Signifikanz: Diese stellt die Irrtumswahrscheinlichkeit dafür dar, dass die Nullhypothese, dass kein Zusammenhang zwischen einer Modellvariablen und dem Nettomietfaktor vorliegt, fälschlicherweise verworfen wird.

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

Tab. 4: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschläge

Modellvariable	Koeffi- zient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signifi- kanz
Baujahr bis 1918	-0,02	-2,136	0,033
Baujahr 1919-1948	-0,08	-7,294	0,000
Baujahr 1949-1960	-0,05	-5,105	0,000
Baujahr 1961-1977	-0,09	-9,711	0,000
Baujahr 1978-1994	-0,03	-1,736	0,083
Baujahr 1995-2009	Referenzklasse		
Baujahr 2010-2015	+0,21	4,885	0,000
Baujahr 2016-2019	+0,26	5,632	0,000
Baujahr 2020-2024	+0,51	12,249	0,000
Modernisierung Sanitär/ Elektro	+0,05	9,501	0,000
Wohnlage einfach	-0,12	-15,505	0,000
Wohnlage normal	Referenzklasse		
Wohnlage gut	+0,05	5,215	0,000
Wohnlage sehr gut	+0,16	6,588	0,000
Hochwertiger Fußbodenbelag	+0,04	5,317	0,000
Tür-Durchgangsbreite mind. 80 cm	+0,02	2,434	0,015
Erdgeschoss/Hochparterre	-0,03	-3,076	0,002
Einbauküche (einfach)	+0,09	11,266	0,000
Einbauküche (gehoben)	+0,15	10,418	0,000
Sanitärausstattung	+0,02	4,076	0,000

Baujahre

Tab. 5: Übersicht Baujahresklassen

Modellvariable	Koeffi- zient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signifi- kanz
Baujahr bis 1918	-0,02	-2,136	0,033
Baujahr 1919-1948	-0,08	-7,294	0,000
Baujahr 1949-1960	-0,05	-5,105	0,000
Baujahr 1961-1977	-0,09	-9,711	0,000
Baujahr 1978-1994	-0,03	-1,736	0,083
Baujahr 1995-2009	Referenzklasse		
Baujahr 2010-2015	+0,21	4,885	0,000
Baujahr 2016-2019	+0,26	5,632	0,000
Baujahr 2020-2024	+0,51	12,249	0,000

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

Der Fragebogen enthielt 11 unterschiedliche Baujahresklassen (Frage 11). In den Auswertungen werden Wohnungen mit Baujahr 1995 bis 2009 als Referenzklasse verwendet. Aus Gründen der Plausibilität wurden die Klassen 1961 bis 1967 und 1968 bis 1977 zu einer gemeinsamen Klasse 1961 bis 1977 zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zu- und Abschläge für insgesamt acht Baujahresklassen ausgewiesen. Für Zuschläge für die einzelnen Baujahresklassen sind Tab. 5 zu entnehmen.

Für Wohnungen mit Baujahr bis 1994 wurden Abschläge ermittelt. Konkret beträgt der Abschlag für Wohnungen mit Baujahr bis 1918 2 %, für Wohnungen mit Baujahr 1919 bis 1948 8 %, für Wohnungen mit Baujahr 1949 bis 1960 5 %, für Wohnungen mit Baujahr 1961 bis 1977 9 % und für Wohnungen mit Baujahr 1978 bis 1994 3 %. Für Wohnungen, die ab 2010 bezugsfertig waren, belaufen sich die Zuschläge auf 21 % (2010 bis 2015), 26 % (2016 bis 2019) und 51 % für den Neubau (2020 bis 2024).

Modernisierung

Tab. 6: Übersicht Modernisierung

Modellvariable	Koeffi- zient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signifi- kanz
Modernisierung Sanitär/Elektro	+0,05	9,501	0,000

Modernisierung Sanitär/Elektro

Am Gebäude oder in der Wohnung durchgeführte Modernisierungen wurden erhoben, indem zum einen nach energetischen Sanierungsmaßnahmen nach dem 1.1.2002 (Frage 15) und zum anderen nach sonstigen baulichen Maßnahmen seit dem 1.1.2010 bzw. 1.1.2015 (Frage 16 und 17) gefragt wurde. Durch die Abfrage der energetischen Sanierungen wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietrechtsänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen.

Hinsichtlich der energetischen Maßnahmen, beispielsweise durchgeführte Außenwanddämmung oder Fensteraustausch, konnte jedoch kein plausibler und signifikanter Einfluss auf die Nettokaltmiete festgestellt werden. Dahingegen ergaben die Auswertungen aber, dass Modernisierungen der Sanitäreinrichtungen und der Elektroinstallation eine mietpreisbeeinflussende Wirkung haben.

So konnte ein Zuschlag von 5 % ermittelt werden, sofern eine der beiden Modernisierungen durchgeführt wurde. Wurden beide Modernisierungen durchgeführt, erhöht sich der Zuschlag auf 10 %. Als Bedingungen gelten, dass die Modernisierung der Sanitäreinrichtungen seit dem 1.1.2015 durchgeführt worden sein muss und mindestens Fliesen, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken umfasste. Eine Modernisierung der Elektroinstallation muss nach dem 1.1.2010 erfolgt sein. Zudem muss die Modernisierung eine Verstärkung des Leitungsquerschnitts beinhalten.

Wohnlage

Tab. 7: Übersicht Wohnlage

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Abschlag)	Fallzahl	Anteil in %
Wohnlage einfach	-0,12	1.189	39,8 %
Wohnlage normal	Referenzklasse	1.294	43,3 %
Wohnlage gut	+0,05	441	14,7 %
Wohnlage sehr gut	+0,16	67	2,2 %

Für die Erstellung des Kieler Mietspiegels 2025 wurde in Absprache mit der Auftraggeberin die Lageeinteilung aus dem Kieler Mietspiegel 2021 übernommen. Die Bildung der Wohnlage im Kieler Mietspiegel 2021 erfolgte auf Basis einer komplett neuen Bewertung. Als Indikatoren wurden Bodenrichtwerte, der Sozialindex und Lärm entsprechend der EU-Umgebungslärmrichtlinie verwendet (siehe Dokumentation zum Kieler Mietspiegel 2021). Die Wohnlageeinstufungen von seitdem neu hinzugekommenen Adressen wurde von der Kommunalen Bewertungsstelle der Landeshauptstadt Kiel vorgenommen und ALP zur Verfügung gestellt.

Allen 2.991 Wohnungen im Auswertungsdatensatz wurde eine Wohnlage in der Landeshauptstadt Kiel zugeordnet. Etwa 40 % der Wohnungen befinden sich in der einfachen Wohnlage. Wie Tab. 7 zu entnehmen ist, beträgt der Abschlag für diese Wohnungen 12 %. Etwa jede siebte Wohnung (15 %) liegt in guter Wohnlage; hierfür gibt es einen Zuschlag von 5 %. Ein deutlich kleiner Anteil der ausgewerteten Wohnungen (2 %) liegt in sehr guter Wohnlage. Das Gros der Wohnungen (43 %) befindet sich in normaler Wohnlage, also in einer Wohnlage, in der weder Lagevorteile noch Lagenachteile überwiegen. Diese Wohnungen stellen den Standard dar und wurden nicht in die Regression aufgenommen. Entsprechend gibt es weder Zu- noch Abschlag.

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

Art des Gebäudes und sonstige Ausstattung

Tab. 8: Übersicht Art des Gebäudes und sonstige Ausstattung

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Abschlag)	t-Wert	Signifikanz
Hochwertiger Fußbodenbelag	+0,04	5,317	0,000
Tür-Durchgangsbreite mind. 80cm	+0,02	2,434	0,015
Erdgeschoss/ Hochparterre	-0,03	-3,076	0,002
Einbauküche (einfach)	+0,09	11,266	0,000
Einbauküche (gehoben)	+0,15	10,418	0,000

Hochwertiger Fußbodenbelag

In Frage 12 wurde die Art des Fußbodenbelags abgefragt. 31 % der Wohnungen im Auswertungsdatensatz sind mit einem hochwertigen Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume ausgestattet. Dazu zählen z. B. Parkett oder aufgearbeiteter/neuer Dielenboden. Für diese Wohnungen wurde ein Zuschlag von 4 % ermittelt.

Tür-Durchgangsbreite mind. 80cm

In Frage 12 wurde weiterhin abgefragt, ob alle Türen in der Wohnung mindestens 80 cm breit sind. Gemeint ist die Durchgangsbreite der Türen. Die Auswertung ergab, dass dies auf 32 % der Fälle zutrifft. Diese Wohnungen weisen im Durchschnitt eine höhere Miete auf, was durch den ermittelten Zuschlag von 2 % deutlich wird.

Erdgeschoss/Hochparterre

Die Befragten wurden gebeten, die Lage der Wohnung im Gebäude anzugeben (Frage 9). Für Wohnungen, die im Erdgeschoss/Hochparterre liegen, konnte ein Abschlag von 3 % ermittelt werden.

Einbauküche (einfach)

Mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde bei der Diskussion des Mietspiegelfragebogens abgestimmt, dass die Art der Küche relativ detailliert abgefragt werden soll (Frage 13). So sollten die befragten Personen angeben, ob und welche Küchenausstattungen vom Vermietenden gestellt werden. Zudem konnte angegeben werden, dass es sich um eine Kochnische bzw. Pantryküche handelt.

Ein Ergebnis bezüglich der Küche ist, dass der Zuschlag für Einbauküchen bzw. Küchen mit Einzelgeräten, die mit einer Spüle, einem Herd, einem Backofen und Küchenschränken ausgestattet sind, 9 % beträgt. Der Zuschlag darf nur angewendet werden, wenn kein gesonderter Betrag für eine Einbauküche an den Vermietenden bezahlt wird. In der Auswertung befanden sich 38 % der Wohnungen mit einer derartigen Küchenausstattung.

Einbauküche (gehoben)

Für das Vorhandensein einer Einbauküche bzw. einer Küche mit Einzelgeräten, in der zusätzlich zur Spüle, zum Herd, zum Backofen und zu den Küchenschränken ein Kühlschrank sowie eine Spülmaschine vorhanden sind, beträgt der Zuschlag 15 %. Der Zuschlag darf nur angewendet werden, wenn kein gesonderter Betrag für eine Einbauküche an den Vermietenden bezahlt wird. Insgesamt hat ein im Vergleich recht geringer Anteil der Wohnungen (etwa 8 %) eine solche Küchenausstattung.

Sanitärausstattung

ALP hat in einem mehrstufigen Verfahren jene Merkmale identifiziert, die für die Beurteilung der Sanitärausstattung eine Rolle spielen. Die Ausstattungsmerkmale wurden zunächst einzeln und unabhängig vom Einfluss anderer Merkmale hinsichtlich ihrer Beziehung zur Nettokaltmiete untersucht. Merkmale mit einer unplausiblen Wirkrichtung wurden nicht zur Bildung der Ausstattungsklassen herangezogen. Zur Validierung des unplausiblen Zusammenhangs hat ALP die Merkmale zusammen mit allen anderen Merkmalen in der Regression getestet. Sofern sich der unlogische Zusammenhang hier bestätigte, wurden die Merkmale zur Bildung der Ausstattungsklassen nicht weiter berücksichtigt. Auf Basis jener Merkmale, die einen plausiblen Zusammenhang zur Nettokaltmiete aufzeigten, wurden Ausstattungsklassen gebildet. Positive und negative Merkmale sind

mit demselben Gewicht in die Auswertungen eingegangen: Positive Merkmale haben einen Plus- und negative Merkmale einen Minuspunkt erhalten. Anschließend wurden die Punkte je Wohnung im Auswertungsdatensatz summiert. Auf Basis einer Häufigkeitsverteilung der Punktsommen wurden die Wohnungen hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Ausstattungsqualitäten voneinander abgegrenzt. ALP hat diverse Ansätze mit einer unterschiedlichen Anzahl an Ausstattungsklassen geprüft. Eine Regression mit insgesamt vier Ausstattungsklassen (einfach, durchschnittlich, gehoben und sehr gehoben) hat zu besseren Ergebnissen geführt als eine Unterteilung in drei oder fünf Ausstattungsklassen. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Badezimmerausstattung als relevant erwiesen und sind gegeneinander aufzurechnen:

Zuschlagsmerkmale sind:

- ☐ Zweites WC (Gäste-WC)
- ☐ Handtuchheizkörper
- ☐ Fußbodenheizung
- ☐ Badewanne und Dusche vorhanden
- ☐ Bodengleiche/ ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2 cm)

Abschlagsmerkmale sind:

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

Tab. 9: Häufigkeitsverteilung Sanitärausstattung

Punkte	Ausstattungsklasse	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil in %
-2	Einfach	-0,02	25	0,8%
-1	Einfach	-0,02	516	17,3%
0	Durchschnittlich	Referenzklasse	1.653	55,3%
1	Gehoben	+0,02	606	20,3%
2	Sehr gehoben	+0,04	143	4,8%
3	Sehr gehoben	+0,04	33	1,1%
4	Sehr gehoben	+0,04	13	0,4%
5	Sehr gehoben	+0,04	2	0,1%

Einfach ausgestattete Bäder sind durch das Vorliegen von mindestens 1 Abschlagsmerkmal in der Summe gekennzeichnet und werden mit einem Abschlag von 2 % bewertet. Bei Bädern mit einer durchschnittlichen Sanitärausstattung summieren sich die Zu- und Abschlagsmerkmale zu 0 auf. Es gibt keinen Zu- oder Abschlag. Gehobene Sanitärausstattungen zeichnen sich durch das Vorliegen von einem Zuschlagsmerkmal im Ergebnis

auf. Der Zuschlag beträgt 2 %. Bei noch besser ausgestatteten Bädern mit einer Punktesumme von mindestens 2 aus den vorgegebenen Zu- und Abschlagsmerkmalen, handelt es sich um sehr gehobene Bäder, für die ein Zuschlag von 4 % bestimmt wurde.

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

6.4 Spanne

Nach § 16 Abs. 3 MsV können im Mietspiegel Spannen ausgewiesen werden, in denen sich die ortsübliche Vergleichsmiete bewegt. Das heißt, die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 1994 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1978 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aus Plausibilitätsgründen in der gleichen Klasse für die Berechnung der Zu- und Abschläge.
- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die für die Erklärung der Miethöhe relevant sind – die bereits genannten „außergesetzlichen Merkmale“ (siehe Abschnitt 6.1)
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Der Spannenumfang wird über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt (Residuen). ALP hat die Spannen so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt werden, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Es ergibt sich eine auf ganze Prozentzahlen aufgerundete Spanne in Höhe von ± 16 %.

6.5 Güte des Regressionsmodells

Für die Anwendung der Regressionsanalyse und die Beurteilung der Ergebnisse sind Anforderungen zu beachten bzw. Kriterien zu prüfen und zu erfüllen. Hierbei handelt es sich um:

- Gewährleistung eines ausreichend hohen Bestimmtheitsmaßes bzw. Erklärungsgehalts (R^2) des Modells
- Prüfung auf Homoskedastizität/Heteroskedastizität der Residuen

- Ausschluss zu hoher Korrelationen zwischen den Merkmalen/Regressoren
- Gewährleistung einer ausreichend hohen Signifikanz hinsichtlich der ermittelten Einflüsse.

Während der Auswertungen für den Kieler Mietspiegel 2025 wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 76,1 %, d. h. 76,1 % der Variation der Nettokaltmiete wird durch die Modellvariablen des endgültigen Regressionsmodells erklärt. Hierbei handelt es sich um einen sehr guten Wert.

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

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe einer Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird. Korrelationen in problematischer Größenordnung zwischen den unabhängigen Variablen konnten nicht festgestellt werden.

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein Signifikanzniveau von $\leq 0,1$ gewählt worden. Damit liegt eine 90-prozentige Sicherheit vor, dass die Null-Hypothese („das Merkmal hat keinen Einfluss“) verworfen werden kann.

7 Betriebskosten

Der Mietspiegelfragebogen enthielt Fragen zu den kalten Betriebskosten, die auf Wohnungsebene auf Basis der letzten Betriebskostenabrechnung aus dem Jahr 2021, 2022 oder 2023 angegeben werden sollten. Die kalten Betriebskosten wurden nach ihrer Art unterschieden. Insgesamt wurden 1.727 Datensätze mit Angaben zu den abgerechneten Betriebskosten ausgewertet.

Tab. 10: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m² und Monat

Betriebskostenart	Miet- spiegel 2021	Miet- spiegel 2025	Veränderung	
			absolut	in %
Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten	0,19	0,19	0,00	+/- 0
Wasserversorgung/Entwässerung/Kanalgebühren	0,36	0,35	-0,01	-3
Müllabfuhr	0,21	0,24	+0,03	+14
Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom)	0,05	0,06	+0,01	+20
Versicherungen (Sach- und Haftpflichtversicherung)	0,17	0,28	+0,11	+65
Hauswart*in/Hausmeister*in	0,19	0,20	+0,01	+5
Straßenreinigung/Gehwegreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,04	0,05	+0,01	+25
Gebäudereinigung (Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung; sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,17	0,22	+0,05	+29
Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,14	0,15	+0,01	+7
Schornsteinreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,05	0,06	+0,01	+20
Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,04	0,05	+0,01	+25
Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss	0,14	0,14	0,00	+/- 0
Wartung der Heizungsanlage	0,06	0,10	+0,04	+67
Wartung der Warmwassergeräte	0,06	0,09	+0,03	+50
Aufzug	0,15	0,16	+0,01	+7
Rauchmelder	0,02	0,02	0,00	+/- 0

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

Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten betragen 1,84 Euro pro Quadratmeter und Monat. Der Wert ergibt sich nicht durch Summenbildung der einzelnen Betriebskostenarten, da nicht immer alle Betriebskostenpositionen anfallen.

8 Schlussbemerkungen

Der Kieler Mietspiegel 2025 wurde sowohl von Interessenvertretern der Vermieter*innen als auch von denen der Mieter*innen als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Zudem wurde er am 20. März 2025 von der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel anerkannt. Der Kieler Mietspiegel 2025 gilt ab dem 1. April 2025. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter*innen und der Mieter*innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

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

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

Anlage

Anlage

Fragebogen Mieter*innenbefragung

Mieter*innenfragebogen für den qualifizierten Mietspiegel Kiel 2025

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

Ihr **persönlicher Zugangscode** lautet:

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

Frage 0: Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen? ☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter

Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als...

☐ Mieter*in → weiter ☐ Untermieter*in → Ende ☐ Eigentümer*in → Ende

Frage B: Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.10.2018 angemietet?

☐ Ja → Frage C ☐ Nein → weiter

Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.10.2018 verändert?
(Nettokaltmiete (Grundmiete) = Miete ohne Heiz-/ Neben-/ Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)

☐ Ja → weiter ☐ Nein → Ende

Frage C: Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um ein Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhauses oder ein Zweifamilienhaus?
(Erläuterung: Es befinden sich maximal zwei Wohnungen im Gebäude)

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter

Frage D: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister*innentätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete?

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter

Frage E: Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden?
(Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter
☐ Unbekannt → weiter

Frage F: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“)

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter

Frage G: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählt nicht dazu)

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter

Frage H: Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet?
(gilt nicht für die Kücheneinrichtung und / oder Einbauschränke)

☐ Ja → Frage H1 ☐ Nein → Frage I

Frage H1: Ist eine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen?

☐ Ja → weiter ☐ Nein → Ende

Frage I: Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist (z. B. einzeln vermietete WG-Zimmer), oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter

Frage J: Haben Sie die Wohnung nur vorübergehend angemietet? (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)

☐ Ja → Ende ☐ Nein → weiter

Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?

Monat Jahr

Frage 2: Um welchen Mietvertragstyp handelt es sich? (bitte anhand des Mietvertrags feststellen)

☐ Nettokaltmiet-Vertrag ☐ Bruttokaltmiet-Vertrag ☐ Teilklausivmiet-Vertrag (einige Betriebskosten sind pauschal in der Miete enthalten)

Frage 3: Wie hoch ist die für Oktober 2024 vereinbarte Miete?

Ich bezahle insgesamt an die Vermieterin / den Vermieter (Gesamtbetrag):

€

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus: (weiter auf Seite 2)



Weiter zu Frage 3: Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

- a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz- / Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage): €
- b) Umlagen / Vorauszahlungen für Heiz- / Neben- / Betriebskosten insgesamt: €
- davon Umlagen / Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten: €
- davon Umlagen / Vorauszahlungen für Heizkosten: €
(ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung)
- c) Möblierungszuschlag: €
- d) Garage/Stellplatz: €
- e) Einbauküche: €
- f) Andere Kosten / Zuschläge für: €

Frage 4: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?

(ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB)

Monat Jahr

☐ Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert

Frage 5: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung)

m²

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

Zimmeranzahl:

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

Anzahl Wohnungen:

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

Anzahl Geschosse:

Frage 9: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)

☐ Keller / Souterrain / Untergeschoss ☐ Erdgeschoss / Hochparterre ☐ Obergeschoss-Nr.: ☐ Mehrere Geschosse (Maisonette-Wohnung)

Frage 10: Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um...

☐ eine Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen ☐ eine Penthouse-Wohnung

Frage 11: Wann wurde die Wohnung fertig gestellt? (Sie können das Baujahr auch dem Energieausweis entnehmen)

Baujahr:

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

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

☐ Bis 1918 ☐ 1949-1960 ☐ 1968-1977 ☐ 1995-2001 ☐ 2010-2015 ☐ Ab 2020
☐ 1919-1948 ☐ 1961-1967 ☐ 1978-1994 ☐ 2002-2009 ☐ 2016-2019 ☐ Unbekannt



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

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

Frage 13: Welche vom / von Vermieter*in gestellte Art von Küche existiert in der Wohnung? (dauerhaftes Nutzungsrecht, Instandsetzungspflicht durch Vermieter*in)

- | | |
|--|---|
| ☐ Einbauküche | ☐ Kochnische / Pantryküche |
| ☐ Küche mit Einzelgeräten | ☐ Keine Küchenausstattung von Vermieter*in vermietet |

Küche hat folgende Ausstattung:

- | | | | |
|--------------------------------|---|---|---|
| ☐ Spüle | ☐ Backofen | ☐ Separater Gefrierschrank | ☐ Spülmaschine |
| ☐ Herd | ☐ Kühlschrank mit / ohne Gefrierfach | ☐ Dunstabzug | ☐ Küchenschränke |

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

- | | |
|---|--|
| ☐ Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duschmöglichkeit in der Wanne gegeben ist) | ☐ Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag |
| ☐ Dusche (der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne) | ☐ Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend freiliegend |
| ☐ Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2 cm) | ☐ Mindestens <u>zwei</u> Waschbecken |
| ☐ Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen | ☐ Handtuchheizkörper |
| | ☐ Fußbodenheizung |
| | ☐ Fenster |
| | ☐ Lüftungsanlage (mindestens Abluft) |

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

	Ja, durchgeführt zwischen 2002 und 2009	Ja, durchgeführt zwischen 2010 und 2015	Ja, durchgeführt ab 2016	Nein	Unbekannt
Außenwanddämmung:	☐	☐	☐	☐	☐
Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke:	☐	☐	☐	☐	☐
Kellerdeckendämmung:	☐	☐	☐	☐	☐
Fenster austausch:	☐	☐	☐	☐	☐
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme):	☐	☐	☐	☐	☐

Frage 16: Wurden die Sanitäreinrichtungen seit dem 01.01.2015 vom Vermietenden modernisiert (mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschtasse, Waschbecken)?

- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| ☐ Ja | ☐ Nein | ☐ Unbekannt |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|



Frage 17: Wurden die Elektroinstallationen seit dem 01.01.2010 vom Vermietenden modernisiert
(inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)?

☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

Frage 18: Existiert für das Gebäude, in dem Ihre Wohnung liegt, ein Energieausweis?

☐ Ja, ein Bedarfsausweis. Bitte tragen Sie den Endenergiebedarf ein: kWh/(m²a)
(siehe Seite 2 im Energieausweis)



☐ Ja, ein Verbrauchsausweis. Bitte tragen Sie den Endenergieverbrauch ein: kWh/(m²a)
(siehe Seite 3 im Energieausweis)

Ausstelldatum: (siehe Seite 1 im Energieausweis)

Wie groß ist die Gebäudenutzfläche?

Tag Monat Jahr

Gebäudenutzfläche: m²

☐ Nein, es ist kein Energieausweis vorhanden. / Ist mir nicht bekannt

Frage 19: Bitte geben Sie die Betriebs- und Nebenkosten für Ihre Wohnung – nicht für das gesamte Gebäude – an.
Entnehmen Sie die Angaben Ihrer letzten Betriebskostenabrechnung oder Ihrem Mietvertrag.

☐ Zeitraum, auf den sich die letzte Betriebskostenabrechnung bezieht: ☐ 2023 ☐ 2022 ☐ 2021

☐ Vom Kalenderjahr abweichender Abrechnungszeitraum: Von: Monat Bis: Monat

☐ Monatliche Pauschalbeträge (ohne genaue Jahresabrechnung) Jahr Jahr

Diese Betriebskosten fallen grundsätzlich in jedem Mietverhältnis an:

a. Grundsteuer / laufende öffentliche Lasten: €

d. Müllabfuhr: €

b. Wasserversorgung: €

e. Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom): €

c. Entwässerung / Kanalgebühren: €

f. Versicherungen (Sach- und Haftpflichtversicherung): €

Weitere Betriebskosten:

g. Hauswart*in / Hausmeister*in: €

m. Gemeinschaftsantenne / Kabelanschluss: €

h. Straßenreinigung / Gehwegreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten): €

n. Wartung der Heizungsanlage: €

i. Gebäudereinigung (Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung; sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten): €

o. Wartung der Warmwassergeräte: €

j. Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten): €

p. Aufzug: €

k. Schornsteinreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten): €

q. Rauchmelder: €

l. Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten): €

r. Beträge für weitere Betriebskosten, die hier nicht aufgeführt werden: €

Bezeichnung:

Gesamtsumme Betriebskosten: €

Frage 20: Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Tel. angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit.a DSGVO notwendig.

☐ Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.

☐ Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.



Ihre Telefonnummer:

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de