

■ Mit großer Zeitverzögerung ist der neue Mietspiegel für Kiel Ende Juni 2017 in Kraft getreten. Die Mietpreissteigerungen gegenüber dem alten Tabellen-Mietspiegel von 2014 sind zum Teil sehr erheblich. Aufgrund eines Methodenwechsels lassen sich die Unterschiede nicht direkt mit den Tabellen des Vorgängers vergleichen. Beispielsrechnungen der Stadt ergeben jedoch Steigerungen bis zu 20 Prozent, eigene Berechnungen gehen auch darüber hinaus. Dennoch ist der Mietspiegel so wichtig wie nie, um unkontrollierte Preisentwicklungen zu bremsen. In dieser Ausgabe drucken wir die sogenannte „Basis-Nettomiete“ in der Tabelle nicht ab. Sie liegt bei 6,28 Euro für 55 Quadratmeter, über 6,85 Euro für die größte und 8,49 Euro für die kleinste Wohnung mit 25 Quadratmeter. Der Basismiete müssen Mieter aber nicht zustimmen. Maßgebend ist vielmehr die sogenannte „Vergleichsmiete“, für deren Berechnung diverse Zu- und Abschläge vorzunehmen sind.

Je nach Baualtersklasse des Gebäudes betragen die Zu- und Abschläge minus zehn Prozent über null Prozent bis plus 18 Prozent. Zu- und Abschläge sind für die Ausstattung der Wohnung vorzunehmen. Bei unterdurchschnittlicher Ausstattung der Ver- und Entsorgungsleitungen oder des Bodenbelages sind Abzüge bis vier Prozent möglich, bei hochwertiger/überdurchschnittlicher Ausstattung von Bad und Küche Zuschläge von fünf und oder zwölf Prozent und im Energiebereich Abweichungen von plus vier/plus acht Prozent.

Für eine einfache Wohnlage mit beispielsweise erheblicher Verkehrsbelastung, schlechter ÖPNV-Anbindung oder wenig Grün sind Abzüge der Wohnlage von minus acht Prozent zulässig. In Straßen mit der Wohnlagezone 3 erfolgen Zuschläge von



Schlossquartier Kiel

Der Mietspiegel Kiel 2017

plus acht Prozent. Einige Straßen sind je nach Hausnummer mit unterschiedlichen Wohnlagenzonen gekennzeichnet.

Das so ermittelte Ergebnis ist grundsätzlich die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete. Doch die Miete für die spezielle Wohnung kann eine ganz andere sein.

Zu der Vergleichsmiete gibt es je nach Abweichung der Wohnung vom Durchschnitt Schwankungsbreiten von minus 15 Prozent bis plus 15 Prozent. Die beispielhaft im Mietspiegel 2017 aufgelisteten Merkmale sind, von einigen Ausnahmen abgesehen, seit Jahren aus den vorangegangenen Mietspiegeln bekannt. Es handelt sich dabei zum Beispiel um Wohnungen in Hochhäusern oder Maisonettewohn-

nungen oder etwa Souterrain- oder nach Norden ausgerichtete Wohnungen. Des Weiteren spielt der Grundriss, die allgemeine Ausstattung oder auch das Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen die Basis für die Berücksichtigung der genannten Mietpreisspanne.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten: Der neue Mietspiegel 2017 ist komplizierter in der Anwendung und spiegelt die drastischen Mietpreissteigerungen der vergangenen vier Jahre sehr deutlich wider. Diese Entwicklung ist für den Kieler Mieterverein keineswegs überraschend. In der Vergangenheit ist immer wieder darauf hingewiesen wor-

den, dass deutlich zu wenige Wohnungen im Stadtgebiet gebaut werden.

Der Anfang 2015 verabschiedete Masterplan Wohnen sah jährlich mindestens 800 neu zu errichtende Wohneinheiten vor, wovon ein Drittel der Sozialbindung unterliegen sollte. Umgesetzt wurde trotz guter öffentlicher Rahmenbedingungen zu wenig.

Mit Ernüchterung konnte festgestellt werden, dass die von der Wohnungswirtschaft mitgetragene Vorgabe nicht erreicht ist. 2015 wurden lediglich 488 Wohneinheiten fertiggestellt, davon nur 232 im Geschosswohnungsbau. 2016 wurden lediglich 597 Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau erteilt, die erfahrungsgemäß ebenfalls nicht alle und schon gar nicht zeitnah umgesetzt werden.

Diese Entwicklung ist nicht geeignet, den Bevölkerungsanstieg von knapp 8.000 Bewohnern in den letzten Jahren aufzufangen. Nach wie vor mangelt es vor allem an kleinen preiswerten Wohnungen in Kiel. Die große Nachfrage in diesem Segment lässt sich klar aus den hohen Mieten im neuen Mietspiegel ablesen.

Wenn die Stadt Kiel einen unkontrollierten Mietanstieg bremsen will, dann ist deren Aufnahme in die schleswig-holsteinische Kappungsgrenzen-Verordnung unbedingt notwendig wie die Wiederaufnahme des städtischen Wohnungsbaus.

Der Kieler Mieterverein regt an, Mieterhöhungsverlangen in jedem Fall überprüfen zu lassen.

Die Mietspiegel-Broschüre kann in der Geschäftsstelle des Kieler Mietervereins zur Schutzgebühr von 2,50 Euro erworben werden. Er ist außerdem auf der Webseite des Kieler Mietervereins www.kieler-mieterverein.de eingestellt. ■

Koalitionsvertrag: Licht und Schatten

Die neue Landesregierung mit Ministerpräsident Daniel Günther hat ihre Arbeit aufgenommen. Im Koalitionsvertrag des sogenannten Jamaika-Bündnisses hat sich die Regierung dazu bekannt, dass Wohnraum „für alle Menschen verfügbar und bezahlbar“ sein muss. Diese Verantwortung scheint am Ende aber wieder abgeschüttelt zu werden, weil die Instrumente der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenze abgeschafft werden sollen. Beide Instrumente würden bei richtiger Ausgestaltung dafür sorgen, dass die ungebremste Mietpreissteigerung nicht rasant weiter ansteigt.

Der Deutsche Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein appelliert daher an die Parteien des Jamaika-Bündnisses, der aktuellen Wohnungssituation angemessene Rechnung zu tragen und den zurzeit notwendigen Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten nicht preiszugeben. Im Bereich Wohnen blieben gute Ansätze aus dem Koalitionsvertrag, insbesondere auch bei der sozialen Wohnraumförderung, stecken.

Die Kappungsgrenze ist in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt bereits heute unerschätzbar, da sie zulässige Mietpreissteigerungen auf 15 Prozent im bestehenden Mietverhältnis reduziert. Allerdings sind bisher nur wenige Regionen in diese Verordnung aufgenommen, so dass es wichtig wird, mehr Gemeinden, auch die Umlandgemeinden um die kreisfreien Städte, mit einzubeziehen.

Unstreitig ist die Mietpreisbremse, die zulässige Miethöhe bei Neuvermietung, dringend reformbedürftig, um den explodierenden Neuvertragsmieten entgegenzuwirken. Falsch wäre es in der Konsequenz, diese aufgrund der fehlerhaften Ausgestaltung

abzuschaffen. Richtig ist vielmehr, sich beim Bundesgesetzgeber dafür einzusetzen, dass

- die zahlreichen Ausnahmetatbestände im Bereich der Mietpreisbremse abgeschafft werden,
- die Vermieter verpflichtet werden, nachprüfbare Angaben zur Vormiete und zur Modernisierung bei Abschluss des Mietvertrages zu machen,
- die Nichtnennung und falschen Angaben als Ordnungswidrigkeit festgesetzt werden,
- Vermieter dazu verpflichtet werden, die Miete, die die Obergrenze der Mietpreisbremsen-Regelung überschreitet, von Beginn des Mietverhältnisses an zurückzuzahlen.

Wenn die Koalitionspartner formulieren, dass die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenze durch geeignete Instrumente abgeschafft werden sollen, dann versteht niemand, welche Maßnahmen damit gemeint sind. Erstens haben sich die Instrumente nicht als ungeeignet an sich herausgestellt, denn die Wirkung entfaltet die Kappungsgrenze gerade in den Kommunen, die in die Verordnung aufgenommen wurden. Es sind allerdings viel zu wenig betroffene Haushalte. Zweitens ist unverkennbar, dass ausreichender Wohnraum nicht zur Verfügung steht und flankierende staatliche Maßnahmen zur Mietpreisbegrenzung so lange nötig sind, bis die Nachfrage am Wohnungsmarkt durch ein ausreichendes Angebot abgedeckt werden kann. Wann dies allerdings der Fall ist, steht in den Sternen. Es kommt deshalb darauf an, den bisher eingeschlagenen Weg weiterzugehen. Unser dringender Appell an die Landesregierung lautet daher, den bereits vorhandenen Instrumenten Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung zu größerer Geltungskraft zu verhelfen. ■

Mieterverein Flensburg Jahreshauptversammlung

Der Mieterverein Flensburg lädt hiermit zu seiner Jahreshauptversammlung am **11. Oktober 2017**, um 19.00 Uhr im „Borgerforeningen“, Holm 17, Flensburg, ein.

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht des Vorstandes
3. Kassenbericht
4. Bericht der Revisoren
5. Aussprache zu den Berichten
6. Entlastung des Vorstandes
7. **Wahlen** a) 1. Vorsitzende/-r b) Schriftführer/-in c) zwei Revisor/-en/-innen
8. Antrag zur Forderung auf Erstellung eines Mietspiegels für Flensburg
9. Aussprache und Abstimmung über den Antrag
10. Verschiedenes
11. Schlusswort

Bitte bringen Sie Ihren Mitgliedsausweis zur Versammlung mit.

Der Vorstand



Mitgliederehrung

Jahreshauptversammlung beim Kieler Mieterverein

Mitte Juni 2017 fand die Jahreshauptversammlung des Kieler Mietervereins statt. Vorstand und Geschäftsführung unterrichteten die Mitglieder über aktuelle wohnungspolitische Themen, insbesondere die aktuelle Wohnungsnot und den dieser Tage zur Veröffentlichung anstehenden Mietspiegel für die Landeshauptstadt.

Die Versammlung zeigte sich besorgt angesichts der immer prekärer werdenden Lage am Kieler Wohnungsmarkt. Neben dem dringend erforderlichen Wohnungsbau, der angesichts der zögernden Haltung der Wohnungswirtschaft verstärkt auch von der Stadt vorangetrieben werden müs-

se, sprach sich die Versammlung geschlossen für die Einführung der Kappungsgrenzenverordnung in Kiel aus – ein klares Votum an die verantwortlichen Gremien der Stadt, von denen die Aufnahme in die Verordnung abhängt.

Neben der Ehrung langjähriger Mitglieder fanden zudem Wahlen statt. Jochen Kiersch wurde als 1. Vorsitzender und Karlheinz Springmann als Schriftführer des Vereins in ihren Ämtern bestätigt. Als neue Revisoren wurden Frau Koball und Herr Lambracht gewählt. Den bisherigen Revisoren Jürgen Kaulbars und Bernd Rathje wurde für ihre langjährige ehrenamtliche Tätigkeit besonderer Dank ausgesprochen. ■