

Neuer Mietspiegel für Kiel

Kiel - Die Landeshauptstadt hat den Mietspiegel 2012 vorgelegt. Demzufolge sind die Mieten gegenüber 2010 über alles um 2,2 Prozent (2010: 0,7 Prozent) gestiegen. Diese Steigerung bewegt sich in etwa auf halber Höhe der Inflationsrate. Doch das ist auch nur die halbe Wahrheit. Innerhalb der einzelnen Rasterfelder gibt es deutliche Veränderungen im Preis: In fünf Feldern (2010: 15) hat die Miete nachgegeben, aber in 26 Feldern (2010: 18) ist sie teilweise kräftig gestiegen. Besonders auffällig: Gut ausgestattete Wohnungen der Baualterklasse bis 1976 (Spalte 3) haben im Preis ausnahmslos zugelegt, und

zwar in der Spitze bis zu 15 Prozent (Rasterfeld a 3). Drei von fünf Rasterfeldern, in denen die Mieten um ein oder zwei Prozent gesunken sind, betreffen neuere Wohnungen der Baualterklassen ab 1976 in normaler bis guter Wohnlage. Nur ein Rasterfeld der Wohnungen in einfacher Lage hat um ein Prozent nachgegeben. In diesem Rasterfeld befinden sich ältere Normalwohnungen in einer Größe zwischen 45 und 60 Quadratmeter. Der Mieterverein Kiel geht davon aus, dass dieser Rückgang auf verwaahlte Bestände von Finanzinvestoren zurückzuführen ist. Die Systematik des Mietrechts bringt es mit sich, dass der An-

stieg in einem Rasterfeld zwangsläufig Mieterhöhungen nach sich zieht, während Senkungen in anderen Rasterfeldern günstigstenfalls Stagnation, nicht aber ein Absinken der Mieten für die betroffenen Mieterhaushalte zur Folge hat. Für Mieterhaushalte zählt nur, was am Ende als Wohnkostenbelastung anfällt. In der Bruttobetachtung nehmen sich die Steigerungsraten des Mietspiegels 2012 deshalb noch unerfreulicher aus, als sie ohnehin schon sind. Dabei sieht man

plötzlich eine Steigerung von knapp vier Prozent in zwei Jahren, wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist. Berücksichtigt sind alle umlagefähigen Betriebskosten, wie sie im Betriebskostenspiegel ausgewiesen sind, mit Ausnahme der Wartungskosten für Heizung und Warmwasser und der Fahrstuhlkosten.

Diese Steigerungsrate trifft nicht nur einkommensschwache Mieterhaushalte, sondern in erheblichem Umfang auch den städtischen Haushalt auf dem Umweg über Transferleistungsbezüge. Sowohl für die Nettomieten wie auch für die Betriebskosten wie auch für die Heizkosten prognostiziert der Mieterverein einen

| | 2010 | 2012 | % |
|-------------------------------|--------|--------|-------|
| Nettomiete | 5,43 € | 5,55 € | + 2,2 |
| Betriebskosten ohne Fahrstuhl | 1,52 € | 1,87 € | + 9,9 |
| Bruttokaltmiete | 6,95 € | 7,22 € | + 3,9 |

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

Neuer Betriebskostenspiegel für Kiel

| Betriebskosten je m ² und Monat | 2006 | 2008 | 2010 | 2012 | % |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| Grundsteuer | 0,19 € | 0,20 € | 0,20 € | 0,20 € | 0,00 |
| Wasserversorgung | 0,28 € | 0,19 € | 0,18 € | 0,19 € | 5,56 |
| Entwässerung | 0,21 € | 0,20 € | 0,19 € | 0,19 € | 0,00 |
| Straßen-/Gehwegreinigung | 0,04 € | 0,03 € | 0,03 € | 0,03 € | 0,00 |
| Müllabfuhr | 0,26 € | 0,24 € | 0,22 € | 0,22 € | 0,00 |
| Hausbeleuchtung | 0,04 € | 0,04 € | 0,05 € | 0,05 € | 0,00 |
| Sach- und Haftpflichtversicherung | 0,13 € | 0,13 € | 0,14 € | 0,17 € | 21,43 |
| Aufzug | 0,16 € | 0,19 € | 0,14 € | 0,13 € | -7,14 |
| Hausreinigung | 0,12 € | 0,11 € | 0,13 € | 0,15 € | 15,38 |
| Gartenpflege | 0,11 € | 0,10 € | 0,10 € | 0,10 € | 0,00 |
| Schornsteinreinigung | 0,02 € | 0,02 € | 0,02 € | 0,03 € | 50,00 |
| Hauswart-/meister | 0,15 € | 0,15 € | 0,11 € | 0,14 € | 27,27 |
| Gemeinschaftsantenne | 0,13 € | 0,14 € | 0,12 € | 0,16 € | 27,27 |
| Kabelanschluss | | | | | |
| Schneebeseitigung | 0,03 € | 0,03 € | 0,03 € | 0,04 € | 33,33 |
| Summe Betriebskosten | 1,85 € | 1,77 € | 1,66 € | 1,80 € | 8,43 |

grüne Werte = Senkung gegenüber 2010
rote Werte = Anstieg gegenüber 2010

weiteren spürbaren Anstieg. Günstige Wohnungen sind Mangelware. Der zunehmende Abriss verschärft die Situation (Schönbergerstraße, Moltkestraße, Gefionstraße, Gerhardstraße). Nicht nur in Kiel werden dringend mehr kleine und preiswerte Wohnungen benötigt. Dies gilt umso mehr, als es politischer Wille ist, ältere Wohnungen zu modernisieren, altengerecht anzupassen und energetisch nachzurüsten. Dies alles kostet sehr viel Geld und wird die Mieten ohnehin steigen lassen. Gleichzeitig hat das Innenministerium preiswerte Sozialwohnungen auf den freien Markt (SHWoFG) entlassen, die Landesregierung Mittel des Wohnraumzweckvermögens – eigentlich für die Wohnungsbauförderung gedacht – für die Krankenhäuser abgezweigt und die Bundesregierung veranlasst, dass das Mietrecht zulasten der Mieter verschärft wird (teilweiser Ausschluss des Mietminderungsrechts, erleichterte Kündigungsmöglichkeiten). Der neue Mietspiegel kann unter www.kieler-mieterverein.de abgerufen werden. Gedruckt ist die neue Mietspiegelschüre zum Preis von 2,50 Euro beim Kieler Mieterverein erhältlich. ■

Kiel - Mit dem neuen Mietspiegel hat die Landeshauptstadt auch den Betriebskostenspiegel 2012 vorgelegt. Danach sind die Betriebskosten gegenüber 2010 um 8,4 Prozent gestiegen. Vielfach schneller als die Inflationsrate. Dieser Anstieg hat verschiedene Ursachen: Bund, Land und Lan-

deshauptstadt sind daran ebenso beteiligt wie Kiels Vermieter. Auf Bundesebene wirkt die Einführung neuer umlagefähiger Betriebskostenpositionen kostensteigernd – zum Beispiel immer schärfere Anforderungen durch Nachrüstspflichten bei Fahrstühlen und die höheren Schornsteinfegerkosten. Das Land hat den Mietern – gegen die ausdrücklichen Warnungen der Mieterorganisation – zusätzliche Wartungskosten bei den Rauchmeldern eingetragen und die Landeshauptstadt einen kräftigen Anstieg bei der Grundsteuer. Die meisten Vermieter haben mehrheitlich keinerlei Interesse, Betriebskosten wirklich niedrig zu halten. Die Umlagefähigkeit von Betriebskostenpositionen veranlasst sie im Gegenteil, Kosten zu verursachen, die geradezu widersinnig sind. So treffen die Mietervereine regelmäßig die Feststellung, dass Versicherungsverträge gegen die Risiken von Vulkanausbrüchen, Lawinen, Erdbeben und Erdbeben abgeschlossen werden, die – gebündelt in Elementarschadenversicherungen – einen erheblichen Teil zum Anstieg der Versicherungskosten beitragen. Gerne werden dabei auch im Schadensfall Rückreisekosten des Vermieters aus dem Urlaub und dessen eigenes Mietausfallwagnis mitversichert. Im Gegensatz zum Mietspiegel, dessen Bedeutung durch das Gesetz geregelt wird, dient der Betriebskostenspiegel nur der Information. Er ist aber ein vortreffliches Instrument, um schnell und zuverlässig überprüfen zu können, ob die Betriebskosten eines bestimmten Hauses sich im Kieler Mittel bewegen oder deutlich darüber oder darunter liegen. Bei Häusern mit hohen Betriebskosten lohnt es sich immer genau nachzuschauen, welche Positionen dafür verantwortlich sind und diese sehr sorgfältig zu prüfen. Die Mietervereine sind dabei selbstverständlich behilflich. Der Betriebskostenspiegel basiert auf Kieler Zahlen, kann mit Einschränkungen aber auch anderenorts zu Vergleichen herangezogen werden. Dabei muss dann aber berücksichtigt werden, dass kommunale Gebühren (Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Straßenreinigung und Müllabfuhr) teilweise erheblich voneinander abweichen können. ■

Mieterverein Wedel Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Wedeler Mietervereins findet statt am Donnerstag, den **11. April 2013**, um 19.00 Uhr im Restaurant Isi's Chamäleon in der Rudolf-Breitscheid-Straße 40. Hierzu wird herzlich eingeladen!

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Aktuelle Auswirkungen durch das Mietänderungsgesetz
Vortragender: Jochen Kiersch, Geschäftsführer des Landesverbandes Schleswig-Holstein
3. Ehrung der Jubilare
4. Pause mit einem kleinen Imbiss
5. Jahresbericht
6. Kassenbericht
7. Revisionsbericht
8. Aussprache zu den Berichten
9. Entlastung des Vorstandes
10. Wahl einer Revisorin/eines Revisors
11. Verschiedenes und Schlusswort

Bitte melden Sie sich an unter der Telefonnummer 0 41 03/1 56 89 oder in der Geschäftsstelle Bahnhofstraße 27.