



1. Folgende Beschlussvorlage ist zu fertigen:

Zu Punkt der Tagesordnung	
Beschlussvorlage	0847/2012
- öffentlich -	
Datum	Gremium
Ö 29.11.2012	Ausschuss für Soziales, Wohnen und Gesundheit
Ö 13.12.2012	Ratsversammlung
Betreff:	
Kieler Mietspiegel 2012	

Antrag:

Die Ratsversammlung erkennt den nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Mietspiegel 2012 für die Landeshauptstadt Kiel als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch an.

Begründung:

Seit 1992 werden in Kiel Mietspiegel im zweijährigen Rhythmus (im Wechsel Neuerstellung/Fortschreibung) erstellt. Die Erhebung und Auswertung der Daten erfolgt jeweils durch ein auf diese Arbeiten spezialisiertes Institut.

Im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 wurde der Begriff des „qualifizierten Mietspiegels“ eingeführt. Diese haben vor den Gerichten eine höhere Beweiskraft.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Alle ab 2002 erstellten Kieler Mietspiegel wurden als qualifizierte Mietspiegel erstellt, wobei das Verfahren zur Anerkennung eines Mietspiegels als qualifizierten Mietspiegel nicht näher geregelt ist. Um die Einstufung auch des Kieler Mietspiegels 2012 als qualifizierten Mietspiegel sicherzustellen, legt die Verwaltung auch diesen Mietspiegel wiederum der Ratsversammlung zur Anerkennung vor.

Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, nach vier Jahren ist er neu zu erstellen. Beim Mietspiegel 2012 handelt es sich um eine Neuerstellung.

Die Erstellung des Kieler Mietspiegels 2012 wurde an das Institut F+B Forschung und Beratung, Hamburg, vergeben. Sie wurde wie in den Vorjahren von einem Arbeitskreis, dem Vertreterinnen und Vertreter der Vermieterverbände und des Kieler Mietervereins angehören, fachkundig begleitet.

Das Mietpreisgefüge in der Landeshauptstadt Kiel hat sich stabilisiert und mit einer leichten Aufwärtsbewegung fortgesetzt. Die Datenerhebung und -auswertung erbrachte im Vergleich zum Kieler Mietspiegel 2010 einen leichten Anstieg der Mietwerte um 2,2 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete steigt um 0,12 €/m²/mtl. von 5,43 € auf 5,55 € pro m²/Monat.

Zum Vergleich sei erwähnt, dass der Preisindex für die Lebenshaltungskosten in Deutschland im selben Zeitraum um 4,4 % doppelt so hoch anstieg.

In den Baualtersklassen vor 1976 stiegen die Mieten überwiegend an; in den gut ausgestatteten Wohnungen ist der Mietanstieg deutlicher als in den schlechter ausgestatteten Wohnungen. In den jüngeren Baualtersklassen kam es sowohl zu Mietanstiegen als auch zu Mietrückgängen. Die Mieten der normalen bis guten Wohnlage liegen i. d. R. über denen der einfachen Wohnlage, in Wohnungen mit einem Baujahr ab 1989 werden weiterhin die höchsten Mieten in Kiel gezahlt. Der Abschlagswert für Wohnungen mit einer einfachen Beschaffenheit wurde mit 0,38 €/m²/mtl. ermittelt (2010: 0,27 €/m²/mtl.), der Zuschlagswert für Wohnungen mit einer besonders guten Ausstattung beträgt 0,55 €/m²/mtl. (2010: 0,97 €/m²/mtl.).

Die ebenfalls durchgeführte Erhebung der Betriebskosten ergab in der Summe aller möglichen Betriebskostenarten einen Anstieg um 7,3 % von 1,77 €/m²/mtl. in 2010 auf jetzt 1,91 €/m²/mtl. Im Mietspiegel wird der jeweilige Durchschnittswert der einzelnen möglichen Betriebskostenart ausgewiesen. Nicht für jede Wohnung jedoch fällt jede der möglichen Betriebskostenarten an. Mindestens fallen jedoch 1,02 €/m²/mtl. an (Grundsteuer, Müllabfuhr, Entwässerung, Wasserversorgung, Allgemeinstrom, Sach- und Haftpflichtversicherung).

Im Rahmen des Forschungsprojekts des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Berücksichtigung von energetischen Gebäudequalitäten in qualifizierten Mietspiegeln hat die Stadt Kiel als Modellkommune teilgenommen. Die Analyse der erhobenen Daten der energetischen Gebäudequalität haben gezeigt, dass derzeit diese keine oder nur geringe Auswirkungen auf den Mietpreis einer Wohnung hat. In der Mietspiegelbroschüre erfolgt ein Hinweis, dass die energetische Gebäudequalität gegebenenfalls ein Abweichen vom Tabellenmittelwert rechtfertigt.

Der Kieler Mietspiegel 2012 wird als Broschüre ab Dezember 2012 gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 2,50 € herausgegeben werden. Gleichzeitig erfolgt die Einstellung ins Internet.

2. Wvl.

Ref. IV	Amtsleiter 55	Abteilungsleitung 55.1
K. Seifert App. 3034	M. Wagner App. 1055	E. Sittel App. 1155

Adolf-Martin Möller
Stadtrat

Anlage: Mietspiegeltabelle