

# Neuer Mietspiegel für Kiel

Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel 2010 in Euro							
Pro Feld sind untereinander aufgeführt: Mittelwert, 2/3-Spanne, Feldbesetzung							
bezugsfertig		Baualter vor 1976			Baualter 1976 bis 1988	Baualter 1989 bis 2009	
Ausstattung		Küche und Bad normal	Küche oder Bad gut	Küche und Bad gut			
Wohn- lage	Wohn- fläche	1	2	3	4	5	
Einfache Lage	25 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	a	5,26 4,95 - 5,84 21	5,33 5,03 - 5,80 34	5,53 4,95 - 6,20 33	-	6,89 6,64 - 7,08 15
	45 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	b	4,92 4,77 - 5,19 28	4,83 4,35 - 5,22 89	5,04 4,68 - 5,60 91	-	5,43 5,00 - 5,78 22
	60 m <sup>2</sup> bis unter 80 m <sup>2</sup>	c	4,80 4,62 - 4,95 64	4,79 4,69 - 4,90 165	5,09 4,62 - 5,67 35	-	6,00 5,01 - 6,99 15
	über 80 m <sup>2</sup>	d	4,71 4,24 - 5,14 25	4,72 4,35 - 5,12 103	5,09 4,41 - 5,72 29	-	-
Normale bis gute Lage	25 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	e	5,06 4,44 - 5,62 20	5,38 4,71 - 5,77 21	6,76 6,12 - 7,85 59	-	-
	45 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	f	4,88 4,70 - 5,07 24	5,24 4,58 - 5,84 77	6,12 5,15 - 7,10 69	6,60 8,31 - 6,81 33	7,44 6,69 - 8,19 27
	60 m <sup>2</sup> bis unter 80 m <sup>2</sup>	g	4,65 4,12 - 5,35 21	4,88 4,59 - 5,35 77	5,79 5,14 - 6,47 114	6,34 6,20 - 6,52 57	6,95 6,45 - 7,40 56
	über 80 m <sup>2</sup>	h	4,63 4,09 - 5,08 32	4,97 4,56 - 5,38 54	5,94 5,41 - 6,72 52	5,74 5,33 - 6,29 22	6,90 6,54 - 7,17 40

Anmerkungen:  
 Gelb unterlegte Felder (Besetzung 10 bis unter 20) haben nur eine bedingte Aussagekraft  
 Rot unterlegte Felder (Besetzung unter 10) haben keine Aussagekraft

grüne Werte = Senkung gegenüber 2008  
 rote Werte = Anstieg gegenüber 2008

gestiegen. Besonders auffällig: Die kleinen Wohnungen der Baualtersklasse bis 1976 in einfacher Wohnlage sind im Preis ausnahmslos gestiegen, und zwar bis zu knapp sechs Prozent. Hingegen sind die größeren Wohnungen der Baujahre bis 1976 in normaler bis guter Wohnlage preiswerter geworden, teilweise bis knapp unter 4,5 Prozent.

Aus Sicht des Kieler Mietervereins lässt diese Entwicklung, die schon beim Mietspiegel 2008 zu besichtigen war, den Schluss zu, dass die Miethöhe in Kiel ausgereizt ist. Jedenfalls bei den Durchschnittswohnungen geben die großen Wohnungen in normaler bis guter Wohnlage deutlich nach, während die älteren, schlechteren und kleineren Wohnungen in einfacher Wohnlage deutlich anziehen.

Die Alarmglocken klingeln schon lange. Sie werden jetzt immer lauter. Gleichzeitig entlässt das Innenministerium preiswerte Sozialwohnungen auf den freien Markt, zweigt die Landesregierung Mittel des Wohnraumzweckvermögens für die Krankenhäuser ab und verkündet Frau Merkel, dass Mieter sich sowieso auf steigende Mieten einstellen müssen, weil sie ja angeblich die Profiteure von energetischer Modernisierung sind. Deswegen schicken sich CDU und FDP ja auch an, das Mietrecht zum Nachteil der Mieter zu ändern. ■

**Kiel** - Die Landeshauptstadt hat den Mietspiegel 2010 vorgelegt. Demzufolge sind die Mieten gegenüber dem

Mietspiegel 2008 über alles um 0,7 Prozent gestiegen. Doch das ist nur die halbe Wahrheit. Innerhalb der einzelnen Rasterfel-

der gibt es deutliche Veränderungen im Preis: In 15 Feldern hat die Miete nachgegeben, aber in 18 ist sie teilweise deutlich

## Erhebung des Umlageausfallwagnisses nicht mehr zulässig

**Kiel** - Am 1. Juli 2009 ist das SHWoFG in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wurde das „Kostenmietrecht“ abgeschafft, das für die meisten Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein Gültigkeit hatte. Damit ist auch die Berechtigung entfallen, das sogenannte „Umlageausfallwagnis“ zu erheben, das Vermieter für Zahlungsausfälle bei den Betriebskosten entschädigen sollte. Nach Feststellung der schleswig-holsteinischen Mietervereine kommt es jedoch immer wie-

der vor, dass ungeachtet der Neuregelung das Umlageausfallwagnis in Rechnung gestellt wird. Prominenteste Fälle sind die Deutsche Annington mit einem Bestand von geschätzten 15.000 bis 20.000 und die Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit einem Bestand von geschätzten 10.000 Wohnungen. Der Kieler Mieterverein hat die Unternehmen abgemahnt und dazu aufgefordert, nicht nur für die Mitglieder der Mieterorganisation, sondern für den gesamten öffentlich geförderten Wohnungsbestand

der Unternehmen in Schleswig-Holstein das zu Unrecht erhobene Umlageausfallwagnis zurückzuerstatten. Die Kieler Wohnungsbaugesellschaft hat bereits mitgeteilt, dass der vom Kieler Mieterverein eingenommene Standpunkt vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein bestätigt wurde und sie deshalb ihren Mietern bei den bereits abgerechneten Wirtschaftseinheiten das zu viel in Rechnung gestellte Umlageausfallwagnis erstatten werde. Auch die Deutsche Annington hat

die ersten fehlerhaften Abrechnungen bereits korrigiert. Die schleswig-holsteinischen Mietervereine empfehlen allen Mietern öffentlich geförderter Wohnungen trotzdem dringend, ihre Heiz- und Betriebskostenabrechnungen daraufhin zu überprüfen, ob dort ein Ansatz für das Umlageausfallwagnis enthalten ist. Abhängig vom Zugschnitt des Abrechnungszeitraumes bestehen gute Aussichten, dieses Umlageausfallwagnis zurückzubekommen. Ihr Mieterverein hilft. ■

# Betriebskostenspiegel für Kiel neu aufgelegt

**Kiel** - Zusammen mit dem Mietspiegel erhebt die Landeshauptstadt Kiel auch die durchschnittlichen Betriebskosten in der Stadt. Von der Grundsteuer über Wasser und Müll bis zu den Versicherungskosten, dem Fahrstuhl und dem Hausmeister reicht die Palette. Wird der ganze Katalog der kalten Betriebskosten umgelegt, so fallen diese mit 1,66 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat an.

Für 2010 gibt es jedoch eine Überraschung: Erstmals seit die Betriebskosten erhoben werden, ist der steile Aufwärtstrend der vergangenen Jahre gebrochen. Gegenüber 2008 sind die Betriebskosten von 1,77 Euro je Quadratmeter auf 1,66 Euro zurückgegangen. Besonders erfreulich: Die Aufzugskosten sind von 19 Cent je Quadratmeter auf 14 Cent zurückgegangen, entsprechend 26 Prozent. In gleicher Größenordnung haben sich auch die Hausmeisterkosten ermäßigt.

Beim Aufzug mag die Tatsache

Betriebskosten je m <sup>2</sup> und Monat	2000	2002	2004	2006	2008	2010
Grundsteuer	0,18 €	0,16 €	0,19 €	0,19 €	0,20 €	0,20 €
Wasserversorgung	0,17 €	0,18 €	0,20 €	0,26 €	0,19 €	0,18 €
Entwässerung	0,17 €	0,18 €	0,18 €	0,21 €	0,20 €	0,19 €
Straßen-/Gehwegreinigung	0,03 €	0,03 €	0,04 €	0,04 €	0,03 €	0,03 €
Müllabfuhr	0,25 €	0,25 €	0,23 €	0,26 €	0,24 €	0,22 €
Hausbeleuchtung	0,04 €	0,04 €	0,04 €	0,04 €	0,04 €	0,05 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,11 €	0,14 €	0,11 €	0,13 €	0,13 €	0,14 €
Aufzug	0,17 €	0,17 €	0,16 €	0,16 €	0,19 €	0,14 €
Hausreinigung	0,05 €	0,05 €	0,09 €	0,12 €	0,11 €	0,13 €
Gartenpflege	0,08 €	0,09 €	0,10 €	0,11 €	0,10 €	0,10 €
Schornsteinreinigung	0,02 €	0,02 €	0,03 €	0,02 €	0,02 €	0,02 €
Hauswart/-meister	0,13 €	0,13 €	0,13 €	0,15 €	0,15 €	0,11 €
Gemeinschaftsantenne	-	-	0,09 €	0,13 €	0,14 €	0,12 €
Kabelanschluss	0,14 €	0,14 €				
Schneebeseitigung	0,03 €	0,03 €	0,04 €	0,03 €	0,03 €	0,03 €
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>1,58 €</b>	<b>1,61 €</b>	<b>1,63 €</b>	<b>1,85 €</b>	<b>1,77 €</b>	<b>1,66 €</b>

eine Rolle spielen, dass das Bundeskartellamt einige „Kartellbrüder“ mit Milliarden-Bußgeldern zur Kasse gebeten hat. Hier spielen aber auch die penetranten Belegprüfungen des Kieler Mietervereins eine Rolle,

mit denen diejenigen Vermieter sich auseinandersetzen mussten, die im Verdacht standen, Vollwartungsverträge – enthaltend alle Reparaturkosten – auf die Mieter umzulegen. Ähnliches gilt für die Hauswarte-

kosten, die geradezu ein Klassiker in den mietrechtlichen Auseinandersetzungen mit der Wohnungswirtschaft sind. Insbesondere große Wohnungsbaugesellschaften versuchen immer wieder, Verwaltungsangestellte als Hauswarte zu deklarieren, obwohl für die typischen Hauswartspflichten alle möglichen Firmen – häufig sogar eigene Tochterunternehmen – eingespannt und bezahlt werden. ■

## Vorstand bestätigt



Vorsitzender Jürgen Kroll ehrt Christa Lathus

**Pinneberg** - Ende Oktober fand im VFL-Heim die diesjährige Hauptversammlung des Mietervereins Pinneberg statt. Einleitend referierte Rechtsanwalt Dirk Schwarzenberger sehr umfassend zum Streitthema „Schönheitsreparaturen“. Die gut besuchte Versammlung hat den Geschäftsbericht, den Kassenbericht und den Revisionsbericht des Jahres 2009 beraten und den Vorstand entlastet. Dieser wurde bei den anschließenden Vorstandswahlen mit überwältigender Mehrheit im Amt bestätigt, wobei Jürgen Kroll als Vorsitzender wieder gewählt wurde. Im Rahmen der Mitgliederehrung wurde Christa Lathus für ihre langjährige und engagierte ehrenamtliche Tätigkeit geehrt. ■

## Wieder Umzug in Schleswig

**Schleswig** - Seit dem 22. November 2010 findet die Beratung in Schleswig in der Bismarckstraße 15 B, 24837 Schleswig, statt. Auch dort finden Sie den Mieterverein in den Räumen der „Brücke Schleswig-Holstein“. Die gute Zusammenarbeit wird fortgesetzt. Die Terminvereinbarung erfolgt nach wie vor über die Telefonnummer 04 31/9 79 19-0.

Landesverband Schleswig-Holstein e. V., Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel, Tel. 04 31/9 79 19-0, Fax 04 31/9 79 19 31, <http://www.mieterbund-schleswig-holstein.de>, E-Mail: [info@mieterbund-schleswig-holstein.de](mailto:info@mieterbund-schleswig-holstein.de). Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Jochen Kiersch, Kiel