

Zu Punkt der Tagesordnung

Geschäftliche Mitteilung			Drucksache 0008/2019
			Einbringung 14.01.2019
Datum	Gremium	Federführung	
Ö 24.01.2019	Ausschuss für Soziales, Wohnen und Gesundheit	Amt für Wohnen und Grundsicherung, 55.1	
Betreff: Erstellung des Kieler Mietspiegels 2019			

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch haben Gemeinden einen Mietspiegel zu erstellen. Dieser bildet die ortsübliche Vergleichsmiete ab, bis zu deren Höhe Vermieter in einem laufenden Mietverhältnis Anspruch auf Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung haben. Da in Kiel zudem die Mietpreisbremse gilt, kommt der Mietspiegel auch bei Neuabschluss von Mietverträgen zur Anwendung.

Die Landeshauptstadt Kiel erstellt seit 1992 laufend einen qualifizierten Mietspiegel, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen durch ein jeweils beauftragtes Fachinstitut erarbeitet wird. Er basiert auf einer Stichprobe (Befragung von Mietern und Vermietern) zu Miethöhen, Wohnungsmerkmalen (Ausstattung) und sonstigen Wohnwertmerkmalen (z.B. Wohngegend). Der Mietspiegel ist alle 2 Jahre der Marktentwicklung anzupassen und nach 4 Jahren neu zu erstellen. Die letzte Neuerstellung erfolgte mit dem aktuellen Mietspiegel 2017 (Drs. 0464/2017).

Nunmehr steht die Anpassung durch Fortschreibung des aktuellen Mietspiegels 2017 an, über deren Erstellung wir mit dieser Geschäftlichen Mitteilung bereits im Vorwege informieren wollen.

Bei der Fortschreibung wird die Basis-Nettomiete angepasst, die übrigen Wohnwertmerkmale mit ihren Zu-/Abschlägen werden nicht erneut untersucht und verändert. Entweder kann eine neue Stichprobe erhoben werden oder mit wesentlich weniger Aufwand die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (VPI) zugrunde gelegt werden.

Da als Ergebnis des Wohnungsgipfels der Bundesregierung Gesetzesänderungen zum Mietspiegelrecht geplant sind und bei längerer Erstellungszeit Unsicherheiten bezüglich der Rechtssicherheit entstehen, wurde von der Verwaltung entschieden, die Fortschreibung des Mietspiegels 2019 nach Verbraucherpreisindex vorzunehmen. Dadurch kann zudem die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels von Juni 2019 auf Februar 2019 vorgezogen werden.

Für den früheren Veröffentlichungstermin spricht zudem, dass die Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft für Leistungsbezieher nach dem Sozialgesetzbuch II und XII auf den Daten des Mietspiegels basieren und alle 2 Jahre zum 01.01. des Jahres angepasst werden müssen. Für alle darauffolgenden Mietspiegel ist daher beabsichtigt, diese künftig im November zu veröffentlichen. Mietspiegel und Mietobergrenzen würden damit zeitlich im Einklang stehen.

Der Mietspiegel wird der Ratsversammlung vorzeitig am 21.02.2019 zur Anerkennung vorgelegt.

Gerwin Stöcken
Stadtrat