



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

| Gremium | am | TOP |
|---------------------------------|------------|-----|
| Ausschuss Soziales und Senioren | 22.01.2009 | |
| Ausschuss Bauen und Wohnen | 02.02.2009 | |

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Neuer Kölner Mietspiegel (Stand November 2008)

Die Rheinische Immobilienbörse (RIB) in Köln hat am 17.12.2008 den neuen Kölner Mietspiegel (KMS) 2008 für **nicht** öffentlich geförderte Wohnungen der örtlichen Presse vorgestellt.

In Köln gibt es bereits seit 1971 einen solchen Mietspiegel, mittlerweile in der 18. Auflage. Die Fortschreibung des Mietspiegels wird in Köln von der RIB unter Begleitung des Arbeitskreises Kölner Mietspiegel, an dem auch die Stadt Köln durch das Amt für Wohnungswesen beteiligt ist, vorgenommen.

Der KMS, der bisher weithin von allen Vertragsparteien und den Gerichten anerkannt ist, dient in erster Linie als ein Begründungsmittel für das gesetzliche Mieterhöhungsverlangen, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. In die Fortschreibung des Mietspiegels fließen nur Neuvertragsmieten und geänderte Bestandsmieten (nicht bei Veränderung der Betriebskosten) ein, die in den letzten **vier** Jahren vor der Fortschreibung vereinbart oder geändert worden sind.

Die im neuen KMS ausgewiesenen Mietenspannen sind dieses Mal auf einer noch breiteren Datenbasis als sonst üblich (insgesamt ca. 20.000 durch die RIB ausgewerteten Neu- und Veränderungsmieten) ermittelt worden.

Als Ergebnis bleibt festzustellen, dass sich die Mieten in Köln weitgehend stabil verhalten haben. Lediglich in der Baualtersklasse 1 (Wohnungen, die bis 1960 bezugsfertig wurden)

und in der Klasse 2 (Wohnungen, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden) sind die **Mittelwerte** der Mietspannen, die in aller Regel bei Mietanpassungen als Orientierungswert dienen, um ca. 1,00 und 1,5 % angestiegen.

Unverändert in weiten Teilen haben sich hingegen die Mittelwerte der Baualtersklassen 3 (Wohnungen, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden) und 4 (Wohnungen, die von 1990 bis 2006 bezugsfertig wurden) entwickelt. Hier konnte lediglich bei den kleineren Wohnungen der Klasse 4 (um die 40 und 60 qm Größe) eine leichte Steigerung des Wertes um ca. 0,5 Prozent festgestellt werden.

Dies lässt die Vermutung aufkommen, dass der Kölner Wohnungsmarkt weitgehend ausgeglichen ist. Diese Aussage trifft allerdings allenfalls im hochpreisigen, keinesfalls jedoch im Bereich des für breite Bevölkerungsschichten wichtigen und als preisgünstig anzusehenden Marktsegment zu.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass sich der Mietenmarkt in Köln in den letzten Jahren etwas beruhigt hat, allerdings auf einem relativ *hohen Niveau*! Ein deutliches Defizit zeichnet sich nach wie vor im Segment des preisgünstigen Wohnungsmarktes ab.

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme des (fortgeschriebenen) KMS gebeten.

Für jedes Ausschussmitglied wird zur Sitzung ein Originalexemplar des KMS zur weiteren Verwendung ausgelegt.