

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	28.02.2013
Stadtentwicklungsausschuss	14.03.2013

Neuer Kölner Mietspiegel (Stand: Januar 2013)

Die Rheinische Immobilienbörse e. V. (RIB) in Köln hat am 21.01.2013 den neuen Kölner Mietspiegel (KMS) für **freifinanzierte** Wohnungen vorgestellt. Der Mietspiegel wird seit 1973 alle zwei Jahre neu erstellt. Die RIB führt die Fortschreibung des KMS unter Begleitung des Arbeitskreises Kölner Mietspiegel durch. Diesem Arbeitskreis gehört die Stadt Köln vertreten durch das Amt für Wohnungswesen neben dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 – Verband der privaten Wohnungswirtschaft -, dem Mieterverein Köln e.V., der Rheinischen Immobilienbörse e.V. und der Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Köln e.V. an.

Aus Anlass der 20. Auflage des Kölner Mietspiegels, der damit eine 40jährige Tradition hat, lud die RIB zeitgleich zu einem kleinen Mietspiegel-Fachkolloquium ein. Herr LRD Rolf Müller (Gruppenleiter Wohnungs- und Immobilienwesen im Bundesinstitut für Bau, Stadt und Raumforschung in Bonn) leitete die anschließende angeregte fachliche Diskussion mit einem Impulsreferat zum Thema „Ökonomische und planerische Fragen zum Mietspiegel“ ein.

Der KMS enthält differenziert nach Wohnungsgröße, Alter der Immobilie, Lage und Ausstattung Anhaltswerte hinsichtlich der aktuellen Mietkosten im freifinanzierten Wohnungsbau, die sog. örtlichen Vergleichsmieten. Nach geltendem Recht kann der Vermieter unter Hinweis auf die ortsüblichen Vergleichsmieten die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete verlangen. Der KMS dient insoweit als Information und Begründung für Mieterhöhungen und hat sowohl die breite Zustimmung aller Vertragsparteien als auch der Gerichte.

Die Fortschreibung des KMS erfolgt stets auf Basis von Kaltmieten. Berücksichtigt werden in der Fortschreibung ausschließlich Neuvertragsmieten und geänderte Bestandmieten der letzten 4 Jahre vor dem Zeitpunkt der Fortschreibung. Betriebskostenbedingte Mieterhöhungen werden nicht berücksichtigt. Zur Fortschreibung des aktuellen KMS wurden rund 20.000 Datensätze herangezogen und ausgewertet.

Insgesamt ist die Steigerung über alle Gruppen hinweg ausgesprochen moderat. Eine Ausnahme bildet das Segment der preiswerten Wohnungen um 40 m² aus den Baujahren bis 1960. Hier wurden Steigerungen bis zu 5,7% ermittelt. Wesentlicher Faktor für die Steigerung der Mietkosten sind demnach nicht die Kaltmieten sondern die Mietnebenkosten. Die explosionsartige Steigerung alleine der Energiekosten hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Mieten insgesamt erheblich anstiegen.

Es ist aufgrund der bisherigen Erfahrungen nicht damit zu rechnen, dass die Kaltmieten im Bestand bis zum Jahr 2015 massiv steigen werden. Allerdings wurden bei Neuvermietungen Differenzen zwischen neuem und altem Mietpreis von bis zu 30 % ausgemacht.

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme des neuen Mietspiegels Januar 2013 gebeten.

Für jedes Ausschussmitglied wird zur Sitzung ein Originalexemplar zur weiteren Verwendung bereitgestellt.

Gez. Reker