

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	09.03.2017
Stadtentwicklungsausschuss	30.03.2017

Neuer Kölner Mietspiegel (Stand: Januar 2017)

Die Rheinische Immobilienbörse e.V. (RIB) in Köln hat am 21.02.2017 im Rahmen einer Pressekonferenz den neuen Kölner Mietspiegel (KMS) für **freifinanzierte** Wohnungen zum Stichtag 01.01.2017 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.

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.

Zur Fortschreibung des aktuellen KMS wurden Daten aus ca. 23.700 Mietverträgen ausgewertet, dabei werden Neuvermietungsmiten und Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen, die an das allgemeine Mietniveau angepasst wurden, der letzten vier Jahre berücksichtigt. Betriebskostenbedingte Mieterhöhungen werden nicht berücksichtigt. Die Mietspiegeldaten (Nettokaltmieten) unterscheiden sich damit von den Angebotsdaten in Zeitungsinseraten und Online-Immobilienportalen, die ausschließlich potentielle Neuvertragsmieten darstellen. Der Mietspiegel bildet somit die tatsächliche Mietmarktlage im Stadtgebiet ab. Er liefert aktuelle und differenzierte Zahlen zu der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ im freifinanzierten Wohnungsbestand.

Die Mieten sind in den vergangenen Jahren in allen Baualtersklassen mit durchschnittlich 3,5 % weitestgehend moderat gestiegen. So kostet eine Bestandswohnung mit mittlerem Wohnwert (Baujahr 1990 bis 2004) durchschnittlich 9,30 Euro. Angesichts anhaltend angespannter Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt ziehen nach wie vor auch die Mieten vor allem im Segment der preiswerten Wohnungen aus den Baujahren bis 1960 und 1961 bis 1975 vergleichsweise stark an. Für neuere Wohnungen ab 2005 erweitert sich der Mietspannenwert maximal um 0,70 Cent pro Quadratmeter. Zu-zugsbedingter Nachfrageüberhang, umfassende Modernisierungen im Wohnungsbestand sowie Neu- und Wiedervermietungen mit höheren Vertragsmieten nehmen auf das aktuelle Mietniveau Einfluss.

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme des neuen Mietspiegels Januar 2017 gebeten.

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