

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	02.05.2019
Stadtentwicklungsausschuss	16.05.2019

Neuer Kölner Mietspiegel (Stand: Januar 2019)

Die Rheinische Immobilienbörse e. V. (RIB) in Köln hat am 31.01.2019 im Rahmen einer Pressekonferenz den neuen Kölner Mietspiegel (KMS) für **freifinanzierte** Wohnungen zum Stichtag 01.01.2019 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. 23.800 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 Neuvertragsvertragsmieten darstellen. Der Mietspiegel bildet somit die tatsächliche Mietmarktlage im Stadtgebiet ab. Er liefert aktuelle und differenzierte Zahlen zu der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ im frei finanzierten Wohnungsbestand.

Der Aufbau des Mietspiegels und die textlichen Erläuterungen sind nur unwesentlich verändert worden.

Bei Modernisierungen, die einer umfassenden Wertverbesserung neuzeitlicher Wohnansprüche gerecht werden, kann unter Berücksichtigung bestimmter Modernisierungstatbestände (u.a. Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard) eine Zuordnung der Mietwerte abweichend vom Baujahr in eine jüngere Baualtersklasse erfolgen. Für solche Fälle sieht der Mietspiegel bereits eine Eingruppierung in die Baualtersgruppe 3 (1976 bis 1989) vor. Sofern jedoch alle notwendigen Modernisierungsmaßnahmen nach 1990 durchgeführt worden sind, rechtfertigt dies künftig eine Zuordnung zu den Mietspannen der Baualtersgruppe 4 (1990 bis 2004). Der neue Mietspiegel berücksichtigt damit gezielter die Fortentwicklung der Modernisierungsstandards im Zeitablauf. Eine höhere Einstufung in eine jüngere Baualtersklasse in Abhängigkeit des Zeitpunktes der Modernisierung auf Basis des Mietspiegels macht jedoch eine individuelle Beurteilung des Umfangs und der Auswirkungen der Modernisierungen auf Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnwert nach wie vor nicht entbehrlich.

Der Mietwohnungsmarkt in Köln zeigt weiterhin deutliche Aufholungstendenzen; jedoch nicht in allen Baualtersklassen sind die Mieten gestiegen. Im Segment der preiswerten Wohnungen aus den Baujahren bis 1960 (Gruppe 1) zeichnen sich nur vereinzelt Mietzuwächse mit rund 2% ab. Mieten der Gruppe 2 (1961 bis 1975) weisen weitestgehend sogar ein niedrigeres Mietenniveau auf. Die einzelnen Anhebungen in den übrigen Baualtersklassen bewegen sich dabei zwischen 10 bis 60 Cent pro Quadratmeter. Modernisierungen im Wohnungsbestand sowie die Erfüllung besonderer Ausstattungsmerkmale nehmen auf das aktuelle Mietenniveau insbesondere in den Gruppen 3 und 4 Einfluss. So kostet eine Bestandswohnung mit mittlerem Wohnwert (Baujahr 1990 bis 2004) durchschnittlich 9,60 Euro; Wohnungen im älteren Gebäudebestand (bis Baujahr 1960) 6,30 Euro im Durchschnitt. In guten Wohnlagen werden in den Baualtersklassen IV (1990 bis 2004) und V (ab 2005) unter Berücksichtigung besonderer Ausstattungsmerkmale vor allem im kleineren Wohnungssegment 12,90 Euro bzw. 13,70 Euro pro Quadratmeter als Oberwert der entsprechenden Mietpreisspannen erreicht. Zuzugsbedingter 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 2019 gebeten.

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

Gez: Dr. Rau