

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	25.02.2021 15.04.2021
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2021

Neuer Kölner Mietspiegel (Stand: Februar 2021)

Die Rheinische Immobilienbörse e. V. (RIB) in Köln hat am 05.02.2021 im Rahmen einer Video-Presskonferenz den neuen Kölner Mietspiegel (KMS) für **freifinanzierte** Wohnungen zum Stichtag 01.02.2021 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. ortsüblichen Vergleichsmieten. Die aktuell ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten (Nettokaltmieten) unterscheiden sich von den Angebotsdaten in Zeitungsinseraten und entsprechenden Online-Immobilienportalen, die ausschließlich potenzielle Neuvertragsmieten darstellen.

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 nachhaltige Zustimmung aller Vertragsparteien als auch der Gerichte.

Zur Fortschreibung des aktuellen KMS wurden Daten aus ca. 37.000 Mietverträgen im gesamten Stadtgebiet ausgewertet. Dabei wurden Neuvermietungsmieten und Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen, die an das allgemeine Mietniveau angepasst wurden, berücksichtigt. Betriebskostenbedingte Mieterhöhungen werden nicht berücksichtigt. Die Beteiligung der privaten und institutionellen Wohnungs- und Gebäudeeigentümer, die auch online möglich war, war trotz der Corona-Pandemie erfreulich hoch. Der Mietspiegel bildet somit die tatsächliche Mietmarktlage im Stadtgebiet ab. Er liefert aktuelle und differenzierte Zahlen zu der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ im frei finanzierten Wohnungsbestand. Erstmals wurden Daten der letzten sechs (bisher vier) Jahre berücksichtigt. Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete war eine der Maßnahmen, die bereits auf dem Wohngipfel 2018 beschlossen worden waren. Seit dem 01.01.2020 gilt in diesem Zusammenhang bereits die Ausweitung des Erhebungszeitraums von vier auf sechs Jahre. Damit sollte der Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieten gedämpft werden. Im Zuge der Erstellung des Mietspiegels durchgeführte Vergleichsberechnungen zeigten, dass die Erweiterung des Auswertungszeitraums in Köln nicht die vom Gesetzgeber erwarteten dämpfenden Effekte hat. Ein Gesetzentwurf zur Reform des Mietspiegelrechts ist im Dezember 2020 vom Bundeskabinett beschlossen worden und wird am 12.02.2021 im Bundesrat behandelt. Ziel der Reform ist, die Aussagekraft von Mietspiegeln zu verbessern.

Der Aufbau des Mietspiegels und die textlichen Erläuterungen sind nicht verändert worden. Sämtliche Beschreibungen und Einteilungen der Baualtersklassen, der Wohnungsgrößen und der weiteren Merkmale, wie z.B. der Ausstattung, entsprechen dem alten Mietspiegel. Nach wie vor sind auch Wohnungen ohne Heizung berücksichtigt. Bezogen auf Nettokaltmieten des KMS fallen hierunter auch Wohnungen, die der Mieter selber mit Heizelementen ausgestattet hat. 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 eine Zuordnung zu den Mietspannen der Baualtersgruppe 4 (1990 bis 2004). 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.

Die Steigerungen fallen insgesamt relativ gemäßigt aus. Dabei gibt es keine einheitliche Entwicklung sondern sehr unterschiedliche Veränderungen, zwischen 0 und 6,7%. Einzelne Anhebungen erreichen bis zu 0,70 €/m². Das Mietniveau insgesamt liegt in Köln nach wie vor unter dem vergleichbarer Großstädte, wie München und Berlin. Die Mittelwerte der einzelnen Mietspannenfelder in der für das Kölner Stadtgebiet vorherrschenden mittleren Lagekategorie schwanken zwischen 5,15 Euro pro Quadratmeter (€/m²) und 11,15 €/m² und dokumentieren einen je nach Baualtersklasse, Wohnungsgröße und Zustand der Wohnung stark differenzierten Wohnungsmarkt. In unsanierten und teilausgestatteten Altbauwohnungen verändern sich die Vergleichsmieten nicht bzw. nur geringfügig. Relativ stabil zeigt sich dieses Mal das Mietenniveau in der nach wie vor am Markt stärksten verbreiteten Baualtersklasse III (1976-1989) mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 9 Euro pro Quadratmeter. Abweichend von den abgebildeten Entwicklungen in den vergangenen Mietspiegeln, zeigt sich eine hohe Nachfrage und entsprechender Aufholtenz an (teil-)modernisierten Wohnungen mit besonderen Ausstattungsmerkmalen, insbesondere in den Baualtersklassen 4 und 5. So kostet eine Bestandswohnung mit mittlerem Wohnwert (Baujahr 1990 bis 2004) und gehobener Ausstattung durchschnittlich 10,20 Euro. In guten und sehr guten Wohnlagen werden in der Baualtersklasse V (ab 2005) unter Berücksichtigung besonderer Ausstattungsmerkmale vor allem im kleineren Wohnungsegment 12,70 Euro bzw. 13,90 Euro pro Quadratmeter als Oberwert der entsprechenden Mietpreisspannen erreicht.

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme des neuen Mietspiegels Januar 2021 gebeten.

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

gez. Dr. Rau