

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	05.03.2015
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2015

Neuer Kölner Mietspiegel (Stand: Januar 2015)

Die Rheinische Immobilienbörse e. V. (RIB) in Köln hat am 29.01.2015 im Rahmen einer Pressekonferenz 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.

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 Bestandsmieten 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 in den vergangenen zwei Jahren über alle Gruppen hinweg weitestgehend moderat. Eine Ausnahme bildet das Segment der preiswerten Wohnungen um 40 m² aus den Baujahren bis 1960. Hier wurden beispielsweise in mittlerer Wohnlage mit Heizung Steigerungen bis zu 5,63% ermittelt. Auch Wohnungen mit mittlerem Wohnwert der Baualtersklasse 3 (1976 bis 1989) haben einen Mietanstieg zwischen 5,5% und 7,10% zu verzeichnen. Wesentlicher Faktor für die Steigerung der Mietkosten sind jedoch nach wie vor 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 bis zum Jahr 2016 massiv steigen werden.

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme des neuen Mietspiegels Januar 2015 gebeten.

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