

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

Verband der privaten Wohnungswirtschaft
Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln, Tel: 0221- 5736-0
sekretariat@koelner-hug.de



www.koelner-hug.de

Pressedienst

Köln, den 21.02.2017

Mietspiegel 2017

Kölner Mietenniveau im Großstadtvergleich eher gemäßigt

Der Kölner Mietspiegel 2017 zeigt deutlich auf, dass sich im Durchschnitt das Kölner Mietniveau weiterhin leicht steigend entwickelt. Thomas Tewes, Hauptgeschäftsführer des Vereins: „In der Vergangenheit wurde oft über Steigerungsraten von 30 und mehr Prozent bei Neuvertragsmieten berichtet. Der Mietspiegel 2017 zeigt deutlich, dass es sich hierbei nicht um ein allgemeines Phänomen handelt. Wäre dem so, dann sähe der Mietspiegel ganz anders aus. Vor allem in der politischen Diskussion sollte dies zur Kenntnis genommen werden.“

Größere Spannen

Es ist zu beobachten, dass es in der Stadt erhebliche Unterschiede im Mietniveau gibt. Während z.B. der Kölner Westen als höherpreisig bezeichnet werden kann, liegt das Mietniveau vor allem im Rechtsrheinischen eher im gemäßigten Feld. Da der Kölner Mietspiegel für das gesamte Stadtgebiet gilt, wurden vor allem die Spannen der einzelnen Gruppen vergrößert. Dies bedeutet, dass die Oberwerte in manchen Gruppen stärker gestiegen sind als es die Steigerung des Mittelwertes vermuten lässt.

Keine Renditeerwartung

Im Vergleich mit Metropolen wie Hamburg oder München kann das Kölner Mietenniveau eher als gemäßigt bezeichnet werden. Das liegt vor allem daran, dass Köln über ein gut funktionierendes Umland verfügt. Tewes: „Die privaten Kleinvermieter sind besonders an einem langfristigen, stabilen Mietverhältnis interessiert. Hier wird gerne auch auf eine Mieterhöhung verzichtet, wenn man dafür ein gutes Auskommen mit dem Mieter hat. Die Vermieter wissen auch, dass jeder Umzug erhebliche Kosten mit sich bringt.“ Hervorzuheben ist, dass private Kleinvermieter in der Regel der Erzielung von Rendite keine große Bedeutung beimessen. Dies haben u.a. Studien des DIW ergeben. In vielen Fällen wird gar keine Rendite erwirtschaftet. Dies liegt auch daran, dass die Zahl der vermieteten Eigentumswohnungen steigt.

Nebenkosten

Die Entwicklung der Nettomiete wird auch durch die massive Steigerung der Mietnebenkosten gedämpft. Während sich die Politik in ihrer Betrachtung ausschließlich auf die Nettomiete konzentriert, haben Mieter immer die Bruttomiete im Blick. Mittlerweile machen die Nebenkosten in vielen Fällen ein Viertel und mehr der gesamten Miete aus. Tewes: „Vor allem die Politik ist Preistreiber bei den Nebenkosten. Statt einer Mietpreisbremse wäre eine Nebenkostenbremse viel effektiver. Hiervon hat die Politik aber noch nie gesprochen.“