

# Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

Verband der privaten Wohnungswirtschaft

Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln, Tel: 0221- 5736 0, Fax: - 5736-203

sekretariat@koelner-hug.de

www.koelner-hug.de



---

## Pressedienst

Köln, den 21.01.2013

---

### **Kölner Mietspiegel 2013**

Der neue Mietspiegel weist wie in den Jahren zuvor eine sehr moderate Entwicklung auf. Erhebliche Preissprünge sind nicht zu beobachten. Lediglich im preiswerten Segment (z.B. Wohnungen um 40 qm, Baujahr bis 1960) weisen die Mieten Steigerungen von bis zu 5,7 Prozent auf. Das bedeutet, dass es besonders im preiswerten Segment einen erheblichen Druck am Markt gibt.

#### **Realer Geldverlust für Vermieter**

Die durchschnittlichen Steigerungen liegen unter der Preissteigerungsrate. Diese Entwicklung ist schon seit Jahren zu beobachten. Im Zeitraum 2004 bis 2010 ist für eine 80 qm, mittlere Wohnlage, Baujahr 1980, die Kaltmiete im Durchschnitt um 0,9 Prozent pro Jahr gestiegen. Das heißt vor allem, dass Vermieter im Vermietungsgeschäft einen realen Geldverlust hinzunehmen haben. Damit ist der Bereich Vermietung keine lohnende Kapitalanlage mehr. Aus diesem Grunde sind im Bereich des Mietwohnungsbaus auch seit Jahren keine Investitionen mehr zu beobachten.

#### **Nachholeffekt bei Neuvermietung**

Die Entwicklung der Mieten bei Neuvermietung, bei denen in den letzten Jahren ein Anstieg zu beobachten ist, wird sich erst später im Mietspiegel niederschlagen, da sie vom Volumen her nur einen geringen Teil aller Mietverhältnisse ausmachen. Angesichts der bisherigen Entwicklung der Bestandsmieten stellen Preisaufrühe bei Neuvermietung keine Preistreiberei, sondern eher Nachholeffekte dar.

#### **Belastung durch Nebenkosten**

Vor allem die steigenden Nebenkosten sorgen für eine ständig ansteigende Belastung der Mieter. Auf die Nebenkosten hat der Vermieter zwar nur relativ wenig Einfluss, sie beeinträchtigen aber maßgeblich sein Potential zur Anpassung der Kaltmiete. Daher gehen politische Forderungen nach einer Mietpreisdeckelung ins Leere. Um Mieter zu entlasten, müssen die Steigerungen in den Nebenkosten begrenzt werden.