

# 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 29.01.2015

---

### **Kölner Mietspiegel 2015**

Es wurde in den letzten zwei Jahren viel spekuliert über die Entwicklung der Wohnungsmieten. Vielfach wurde über Steigerungen von 30 und mehr Prozent berichtet. In der Öffentlichkeit entstand durch diese Schilderungen der Eindruck, das Mietenniveau in Köln wäre flächendeckend unbezahlbar geworden. Vor allem die Politik nahm diese Schilderungen zum Anlass, regulierend auf den Markt einzuwirken.

Wie der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein in der Vergangenheit aber schon mehrfach geäußert hat, stimmen diese Schilderungen nicht mit der Realität überein. Vielmehr hatte man die Annahme, die Mieten müssten sich zwangsläufig wie die Kaufpreise entwickeln. Dass dem nicht so ist, hat nun auch der Mietspiegel Köln für das Jahr 2015 bewiesen.

#### **Preissteigerung nach wie vor moderat**

Auch wenn in Teilbereichen Steigerungen bis 8 % zu beobachten sind, so sind diese jedoch auf zwei Jahr zu verteilen. Insofern sind die Steigerungen im Mietspiegel durchweg als moderat zu bezeichnen.

#### **Bisher realer Geldverlust für Vermieter**

Bis zum Jahr 2013 lagen die Steigerungen vornehmlich unter der Preissteigerungsrate. Damit hatten die Vermieter einen realen Geldverlust zu beklagen. Vielfach waren Klagen zu hören, dass der Bereich Vermietung sich nicht mehr lohne. Auch aus diesem Grunde waren im Bereich des Mietwohnungsbaus über Jahrzehnte hinweg kaum noch Investitionen zu beobachten.

#### **Nachholeffekte**

Die Entwicklung der Mieten bei Neuvermietung, bei denen in den letzten Jahren ein Anstieg zu beobachten ist, kann sich jedoch erst mit der Zeit im Mietspiegel niederschlagen, da sie vom Volumen her nur einen geringen Teil aller Mietverhältnisse ausmachen. Angesichts der bisherigen Entwicklung der Bestandsmieten stellen Preisaufläge bei Neuvermietung keine Preistreiberei, sondern eher Nachholeffekte dar. Die Entwicklung der Mieten 2015 ist daher für die Wohnungswirtschaft ein gutes Zeichen, dass sich Investitionen in den Wohnungsmarkt auch weiterhin lohnen werden.

#### **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.

*Thomas Tewes, Hauptgeschäftsführer*