

Pressedienst

Mietspiegel Köln 2023

Der Mangel an Wohnraum macht sich bemerkbar

Der Mietspiegel 2023 zeichnet sich durch eine sehr uneinheitliche Entwicklung aus. Vor allem die Mietenentwicklung bei älteren und besonders neuen Wohnungen sind sehr dynamisch. Dies ist unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage jedoch nicht besonders erstaunlich. In den älteren Baualtersklassen sind Wohnungen mit noch relativ niedrigem Mietniveau zu finden. Insofern sind diese Wohnungen bei Bevölkerungsgruppen mit weniger Einkommen sehr gefragt. Die neuen Wohnungen werden vor allem aufgrund ihrer zusätzlichen Verfügbarkeit zum Bestandswohnraum und der energetischen Beschaffenheit nachgefragt. Auch die hohen Baukosten haben Einfluss auf die Miethöhen. Aufgrund des erhöhten Mietniveaus werden diese Wohnungen eher von Beziehern höherer Einkommen nachgefragt. Des Weiteren ist zu beobachten, dass insgesamt die Nachfrage und damit das Mietniveau von kleinen und besonders großen Wohnungen gestiegen ist. Politische Einflussnahme auf das Mietenniveau sowie auf den Mietspiegel selbst führen dazu, dass die Dynamik insgesamt gemindert wird.

Im Kölner Mietspiegel zeigt sich auch eine größere Spreizung der Mietwerte innerhalb der einzelnen Felder. Auch wenn in einigen Baualtersgruppen der Mittelwert unverändert geblieben ist, so sind doch die Oberwerte gestiegen - und die Unterwerte im gleichen Maße gesunken. Hier spielen u.a. Lage- und ausstattungsbedingte Faktoren eine Rolle.

Die tendenziell erhöhte Nachfrage nach älteren und kleineren Wohnungen betrachtet der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein mit Sorge, zeigt sie doch, dass es in Köln einen erheblichen Mangel an Wohnraum gibt. Diese Erkenntnis ist aber nicht neu, da der Verein schon seit fast 15 Jahren auf den erhöhten Bedarf an Wohnraum hinweist. Leider ist es in Köln bisher nicht gelungen, nennenswerte Zuwächse durch neu gebauten Wohnraum zu generieren. Von den schon seit Jahren benötigten 6.000 Neubauwohnungen sind nur ein Bruchteil verwirklicht worden. Diese Entwicklung ist zum Teil durch die politische Beschlusslage hervorgerufen, die den Flächenverbrauch für Wohnraum auf „Netto-Null“ festgesetzt hat. Hierzu kommen Pläne wie der „Masterplan Stadtgrün“, der die Inanspruchnahme von Flächen noch einmal erschweren werden.

Vor allem durch die energetischen Herausforderungen, nicht zuletzt auch durch die kürzlich vorgestellten Pläne der EU und der Bundesregierung, wird sich die Mietenentwicklung am Wohnungsmarkt in Zukunft noch verschärfen. Kleinvermieter sind gezwungen, die massiven Kosten zum Teil auf die Mieten umzulegen, da sie - anders als Wohnungsunternehmen - nicht auf entsprechende Reserven zurückgreifen können. Rund die Hälfte aller Kleinvermieter verdient durch die Vermietung von Wohnraum nicht mehr als 5.000 Euro im Jahr. Die vielfach als Alterssicherung gedachten Einnahmen lassen die Anlage von Reserven nicht zu.

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln

Pressereferent: Alexander Wloka, Tel: 0221 / 5736 180, a.wloka@koelner-hug.de

Pressedienst

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein geht daher davon aus, dass sich in Zukunft die politischen Entscheidungen auch am Kölner Mietspiegel ablesen lassen.

Der Kölner Mietspiegel ist nach wie vor ein passgenaues Instrument für Mieter wie Vermieter, die Miethöhe für Wohnraum in Köln zu bestimmen. Die Spannen lassen auch eine ausreichend lagebedingte Unterscheidung bei der Eingruppierung zu. Sofern der Gesetzgeber auf Bundesebene einen qualifizierten Mietspiegel nicht zwingend vorschreibt, bringt dieser in Köln keinen Mehrwert. Der derzeitige Mietspiegel beruht auf ausreichend Datenmaterial, wird statistisch untersucht und aufgrund dieser Ergebnisse erstellt. Forderungen aus der Kölner Politik, einen qualifizierten Mietspiegel einführen zu wollen, um diesen rechtssicherer machen zu wollen, verkennen die hohe Anerkennung des Kölner Mietspiegels u.a. vor Gericht und gehen an den Bedürfnissen der Kölner Mieter und Vermieter vorbei. So gut wie jeder Verwender ist in der Lage, anhand des geltenden Mietspiegels das Mietniveau für seine Wohnung zu bestimmen. Alleine diese einfache Handhabung minimiert Streitigkeiten um die Miethöhe und trägt zur wesentlichen Befriedung der Kölner Mietverhältnisse bei.

Der neue Kölner Mietspiegel ist beim Kölner Haus- und Grundbesitzerverein als Printversion für 4 Euro zzgl. Versandkosten in den Geschäftsstellen erhältlich.

oder kostenlos bei der Rheinischen Immobilienbörse als Download: https://www.rheinische-immobilienboerse.de/Mietspiegel_fuer_frei_finanzierte_Wohnungen___Archiv.AxCMS?ActiveID=1108