

14. August 2024

Pressemitteilung zur Halbjahres-Pressekonferenz:

Kölner Vermieter auf dem Rückzug?

Ohne private Vermieter bricht der Wohnungsmarkt zusammen

Private würden mehr investieren, wenn die Rahmenbedingungen stimmen

Das IW Köln hat mit einer besorgniserregenden Meldung aufhorchen lassen. Das Angebot an freien Mietwohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr in Köln um fast 15% zurückgegangen. Befinden sich die Kölner Vermieter auf dem Rückzug? Dies träfe vor allem auf die privaten Vermieter zu, die laut Zensus in Köln wie in keiner anderen Großstadt den Wohnraum zur Verfügung stellen.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat erstmals seine Mitglieder in Form einer Online-Umfrage über die Bewirtschaftung ihrer Immobilien befragt. Die Daten von über 3.000 Wohneinheiten im privaten Eigentum sind in die Umfrage mit eingeflossen. Die Umfrage ist nicht repräsentativ, gibt jedoch ein Stimmungsbild bei den privaten Vermietern und Eigentümern wider, welches die Erfahrungen des Kölner Haus- und Grundbesitzerverein aus der täglichen Praxis bestätigt.

Private Vermieter sind Stütze des Wohnungsmarkts

Der neue Zensus hat Zahlen bezüglich des privaten Wohnungsmarktes in Köln geliefert. Mehr als 80 % der Wohngebäude in Köln gehören Privatpersonen / Eigentümergeinschaften. Und Köln ist eine Mieterstadt, in der mehr als 70 % des Wohnraums vermietet ist. Rund 2/3 der Mietwohnungen liegen dabei in privater Hand. Damit stellen Privatpersonen die mit Abstand größte Gruppe der Vermieter in Köln dar. Köln ist im Vergleich zu anderen Großstädten Spitzenreiter in Deutschland.

Pressedienst

Vermietungsvorgang

Die Vermietung von Wohnraum ist in Köln auch eine Sache der persönlichen Beziehungen. Zwar werden mehr als die Hälfte der Wohnungen in Immobilienportalen angeboten, gleichzeitig aber auch zu einem großen Teil über Empfehlungen von Vormietern oder Bekannten vermietet. Makler spielen hier eine eher untergeordnete Rolle, genauso wie soziale Medien oder Kleinanzeigen.

Konflikte zwischen den Parteien

Fast 50% der Mietverhältnisse laufen laut Umfrage konfliktfrei. Auch im Verein zeigt sich, dass Vermieter und Mieter alles daransetzen, ihr Vertragsverhältnis in gutem Einvernehmen zu bestreiten. Kommt es doch zu Auseinandersetzungen, dann oft durch Nichteinhaltung der Hausordnung, die meist auch eine Abmahnung nach sich zieht. Kündigungen werden hauptsächlich wegen Zahlungsverzugs oder Eigenbedarf ausgesprochen.

Mieteinnahmen und Mietanpassung

In Köln besteht bei den privaten Vermietern eine hohe Zufriedenheit mit ihrer Situation. 68,6 % sind mit dieser voll und ganz oder mehr oder wenig zufrieden. Das liegt sicher auch daran, dass 81,8% ihre Vermietung als kostendeckend oder gewinnbringend bezeichnen. Dabei passen nur rund 46 % ihre Mieten im laufenden Mietverhältnis an. Mit Sicherheit auch ein Grund dafür, dass das Mietniveau in Köln sich im Vergleich zu den deutschen Großstädten noch als eher gemäßigt darstellt. Laut einer IW Köln Erhebung ist dieses in Köln als einziger deutschen Großstadt erstmalig seit 2019 wieder gesunken. Die in der Vergangenheit so dramatisierte Indexmiete spielt in der Umfrage und auch im täglichen Leben eine untergeordnete Rolle.

Investitionsverhalten

Die meisten Einzelinvestitionen gingen in das Heizungssystem, gefolgt von Fenstern und Wärmedämmung. Nur 10% haben in den letzten 10 Jahren keine Investition vorgenommen. Auch die Pläne für die Zukunft sehen ein ähnliches Investitionsverhalten vor. Dabei werden die meisten Ausgaben durch Eigenkapital finanziert. Angesichts des Alters der Immobilieneigentümer verwundert dies nicht. Wird von Sanierungen abgesehen, so hat dies vor allem eine fehlende Rentabilität als Grund. Das besondere

Pressedienst

Interesse an energetischen Sanierungen zeigt sich im Verein an der Inanspruchnahme der Beratungen. Mittlerweile sind 3 Energieberater für den Verein im Einsatz.

Einen wirklichen Tiefschlag bedeutet die Kürzung der Förderung von Energieberatungen, die ab 7. August kurzfristig verhängt wurde. Wieder einmal hat Wirtschaftsminister Habeck sicher geglaubte Fördermittel im Handstreich gekürzt. Damit zerstört er jegliche Vertrauensbasis und schadet der Klimawende.

Schaffung von Wohnraum

Mehr als ¼ der gebauten Wohnungen in Köln wurden 2023 von privaten Eigentümern hergestellt. Damit stellen die Privaten einen nicht unerheblichen Anteil beim Neubau dar, gehen jedoch in der allgemeinen Betrachtung meist unter.

Vor allem die Eigentumswohnungen spielen bei der Schaffung von Wohnraum eine große Rolle. Aber auch der Dachausbau kommt für viele Eigentümer in Frage. Hinderungsgrund ist auch hier eine fehlende Rentabilität, u.a. bedingt durch zu hohe technische Anforderungen (z.B. Aufzugspflicht Baulücken, Brandschutz). Ein weiterer Grund für die Zurückhaltung privater Investoren ist der Mangel an kleineren Grundstücken.

Fazit:

Auch wenn nicht repräsentativ unterstreicht die Umfrage die täglichen Erfahrungen des Kölner Haus- und Grundbesitzerverein im Umgang mit seinen Mitgliedern und privaten Eigentümern.

Diese sind DIE Stütze des Vermietungsmarktes in Köln und müssen es auch bleiben.

Weder Genossenschaften noch private Unternehmen sind auch nur annähernd in der Lage, die Aufgabe der privaten Eigentümer zu übernehmen.

Vor allem in der Politik sollte dies zur Kenntnis genommen werden, herrschen hier doch partielle Meinungen vor, die öffentliche Hand könnte mit eigenem Engagement zur Stütze des bezahlbaren Wohnens werden. Die Kölner Vermieter zeigen, dass Sie umsichtig und fair handeln und nicht ausschließlich ihren eigenen Vorteil im Blick haben.

Der private Vermieter auf dem Rückzug?

Der Rückzug der privaten Eigentümer und Vermieter, häufig bedingt durch staatliche Eingriffe in das Eigentum, wäre für Köln eine Katastrophe. Nicht unerhebliche

Pressedienst

Beschränkungen im Umgang mit seinem Eigentum hat der Eigentümer in Köln zu dulden, so z.B. durch soziale Erhaltungssatzungen, Mietpreisbremse etc., und können von der Vermietung abhalten.

Zu dieser Erkenntnis ist gerade auch wieder das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln - IW Köln - gekommen. Nur „ein funktionierendes Zusammenspiel von Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt ist entscheidend für die Stabilität des Wohnungsmarktes (Zitat IW Köln).

Weniger Mietwohnungsangebot in Köln

Beim Angebot von Mietwohnungen hakt es derzeit gewaltig. Das Angebot an Mietwohnungen in Köln ist im zweistelligen Prozentbereich zurückgegangen. Minus 14,7

Prozent zum Vorjahresquartal (im Vergleich zum 2. Jahresquartal 2024) und Minus 12,6 % zum Vorquartal Q1 2024.

Ausgewertet wurden die Inserate in den einschlägigen Medien. Der Rückgang bedeutet nicht, dass die faktische Zahl an Mietwohnungen abgenommen hätte, sondern dass weniger freie Mietwohnungen dem Markt zur Verfügung stehen.

Am Kölner Wohnungsmarkt ist einiges aus den Fugen geraten und es ist auch nicht abzusehen, dass sich hieran kurz- oder sogar mittelfristig etwas ändern wird.

Insofern ist es aus Sicht des Vereins ein großer Fehler, dass z.B. auf städtischen Grundstücken so gut wie keine Eigentumswohnungen mehr gebaut werden können (Erbpachtmodell mit ausschließlich Mietwohnungen). Auch der schleppende Fortschritt bei neuen Baufeldern (Parkstadt Süd, hier Großmarkt, Kreuzfeld etc.) macht die Lage nicht besser.

Darüber hinaus sind die Baukosten so hoch, dass sich vor allem die Mittelschicht in Köln kein Eigentum mehr leisten kann und so oft in der Mietwohnung verbleibt. Auch aufgrund von Alternativen ist die Umzugsrate in Köln historisch niedrig (KSK Köln).

Belastungen hoch

Was wird aus der Grundsteuer?

Wenn es um Belastungen geht, so treibt nicht nur die privaten Eigentümer, sondern auch sicher alle Mieter, die Frage um, wie sich die Stadt bei der Grundsteuer verhalten wird. Das

Pressedienst

Land NRW hat gerade die Hebesätze veröffentlicht, derer es bedarf, das Grundsteueraufkommen neutral zu halten.

Leider ist es der Stadt Köln bislang nicht gelungen, Aussagen über die künftige Höhe zu treffen. Dies ist aber nun zwingend geboten.

Alleinig die Äußerungen von Oberbürgermeisterin Reker stehen im Raum, als erstes die Grundsteuer anzuheben, wenn man nicht ohne Steuererhöhungen auskommen könne. Es kann dem normalen Bürger nicht vermittelt werden, dass an Steuerverschwendung grenzende Mehrausgaben für Großprojekte seit Jahren ohne Konsequenz geduldet werden, für fehlende Mehreinnahmen aber umgehend der Bürger herhalten soll.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat vielfach darauf hingewiesen, dass die Belastungen durch die Nebenkosten - landläufig als zweite Miete bezeichnet - schon jetzt ein Niveau erreicht haben, das keine Erhöhung mehr zulässt. Mieter müssen z.T. mehr als 1/3 ihres Einkommens für die Bruttomiete aufbringen. Damit wird Wohnen in Köln vor allem für die Mittelschicht kaum noch bezahlbar. Auf die vielfältigen, negativen Auswirkungen einer solchen Verdrängung weist der Verein seit Jahren hin.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert Politik und Verwaltung auf, die Bedeutung der privaten Eigentümer für den Kölner Wohnungsmarkt und die Stabilität des Mietwohnungsmarktes insbesondere ausreichend zu würdigen und alles zu unternehmen, die Belastungen der privaten Eigentümer so gering wie möglich zu halten. Der hohe Anteil der privaten Eigentümer in Köln ist kein Selbstverständnis, jedoch unabdingbare Stütze für den Wohnungsmarkt in Köln.

Bei der Grundsteuer müssen jetzt umgehend Aussagen getätigt werden, wie die Hebesätze Anfang 2025 aussehen werden.

Unter dem Link <https://www.koelner-hug.de/presse> stehen ab Mittwoch, 14. August 2024, 14 Uhr, im Nachgang zur Pressekonferenz die Unterlagen zum Download bereit.

fdR
Alexander Wloka