ANIL
HABITAT
ACTUALITE

Février 2011

Marché transparent, marché pacifié ?
Le rôle des miroirs de loyers en Allemagne

Isabelle Rougier et Laurent Girometti (ANAH)
Isabelle Couëtoux du Tertre et Bernard Vorms (ANIL)

En matière de logement, l'Allemagne fait figure d'exception : elle n'a connu ni l'augmentation des prix, ni l'envol des loyers observés dans la majorité des pays développés au cours de la décennie qui a précédé la crise financière. Plusieurs explications sont avancées : d'abord la démographie et le fait que l'offre de logements suffirait à répondre à une demande déclinante. Mais la tension du marché est très inégale selon les lands. D'autres mettent en avant le choix qui a été fait de privilégier le logement locatif et la façon dont le secteur privé a été encouragé à y investir. Joue également le fait que tous les bailleurs obéissent aux mêmes règles du jeu et que les sociétés privées qui ont fait suite aux organismes de logement social, et qui pour beaucoup restent contrôlées par les pouvoirs publics, pèsent ainsi sur les prix de marché.

Cette note traite des modalités de fixation et d'augmentation des loyers et du rôle joué par les « miroirs de loyers » dans l'équilibre du système. Cette expérience a été évoquée à propos de l'augmentation générale des loyers, mais aussi lorsqu'il a été question de limiter les exigences exorbitantes de certains bailleurs quant au niveau de loyer exigé pour de très petits logements à Paris.

Il est évidemment difficile d'étudier le fonctionnement d'un instrument indépendamment du système dans lequel il s'insère : pour l'économie générale du système allemand du logement, on se reportera à l'étude de l'ANIL de 2006 « Le logement locatif en Allemagne »[1].

On se contentera de rappeler que l'Allemagne a le plus fort pourcentage de locataires de l'Union européenne (55 %) et que, si le cadre juridique est national, le logement reste strictement de la compétence de chaque land, la commune agissant par délégation du gouvernement régional. Le choix d'examiner l'expérience de Cologne tient à ce que c'est la ville qui connaît la plus forte tension après Munich et qu'elle a été la première à mettre en place un miroir des loyers en 1973. Cologne ne compterait en 2010 que 37 % de propriétaires occupants, contre 46 % à Bonn dans le même land, mais les documents de la ville de Cologne[2] font état d'un doute quant à ces chiffres et mentionnent une étude de 2005 de la NRW Bank qui estime à 23 % la part des propriétaires occupants à Cologne. Cette incertitude témoigne du fait qu'aucun statut n'est privilégié par rapport à un autre. Selon cette même source, le nombre de logements locatifs détenus par des sociétés importantes, privées, publiques ou coopératives, est estimé 150 000, alors que 250 000 seraient entre les mains de petits bailleurs détenant peu de logements. Les loyers s'étageraient entre 5,60 €/m2 et 9,70 €/m2, avec une moyenne de 7,80 €m2 pour les nouvelles locations[3].

---

[1] Cf. http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2006/logement_locatif_allemagne.pdf

[2] « Les données sur la structure de la propriété en Allemagne sont rares, car cette information n'est pas systématiquement collectée… Cologne ne fait pas exception à cette règle » Extrait de « the Cologne/Bonn real estate sector. Importance and perspectives » Institut der deutschen Wirtschaft Köln.

[3] Idem.

▼

Des règles du jeu qui placent le marché sous le contrôle du juge

Un modèle unique de bail à durée indéterminée

Les règles du jeu actuelles ont été fixées en 1971 avec la première loi de protection des locataires (code civil : art 557 et 558). Il s'agissait alors d'encadrer les augmentations de loyer pour mettre fin aux résiliations de baux motivées par des hausses insupportables pour les locataires.

Il n'existe qu'un type de contrat de bail utilisé quel que soit le statut du propriétaire. Le bail est à durée indéterminée et il n'est pas possible d'y mettre fin pour vendre le logement. Une seule possibilité de donner congé est prévue, la reprise pour occupation personnelle, mais elle est contrôlée par le juge et reste de pratique assez rare ; elle est limitée dès lors que le propriétaire a plusieurs logements. A l'inverse, le locataire peut résilier son bail avec un préavis de trois mois. Le bail doit mentionner la surface du logement et le loyer au m2.

La fixation du loyer des nouvelles locations et des relocations

La liberté est la règle, mais le locataire peut se tourner vers le juge s'il estime que le loyer qu'il a accepté est usuraire (*Wuchermiete, Art 5 du code pénal économique*), c'est-à-dire supérieur de 20 % aux loyers pratiqués pour des logements équivalents. Dans ce cas, le locataire devra faire la preuve qu'il n'avait pas d'offre alternative correspondant à sa recherche. Mais il ne s'agit pas d'une obligation que l'on qualifierait en France d'ordre public : le locataire est libre d'accepter un loyer « exorbitant » en vertu de l'adage « pas de plaignant, pas de juge ». En revanche, en cas de contestation, si le juge décide de baisser le loyer, le nouveau montant se substituera de plein droit à celui qui figurait dans le bail. Si cette action est entreprise ultérieurement, le locataire pourra récupérer les indus au maximum sur les trois dernières années. La pratique des bailleurs ayant évolué, ce type de procédure est maintenant beaucoup moins fréquent. En revanche, dans le cas où la surface réelle se révèle inférieure de plus de 10 % à celle mentionnée dans le bail, le locataire peut, sans avoir recours au juge, réduire son loyer de façon à ce que le loyer au m2 corresponde à la valeur contractuelle.

L'augmentation du loyer des baux en cours

Il est possible d'insérer dans le contrat de bail une clause prévoyant une augmentation périodique forfaitaire ou une clause d'indexation, mais il semble que ce ne soit pas la pratique majoritaire. Cette attitude s'expliquerait par le fait que les bailleurs, dans l'ignorance de l'évolution future des loyers, hésiteraient à prévoir une augmentation automatique qui risquerait de faire sortir le loyer de la fourchette prévue par le miroir. Si aucune clause de

cette nature ne figure dans le bail, le propriétaire peut demander à son locataire une augmentation au plus tôt un an après la conclusion du bail et au plus tous les dix-huit mois avec un maximum de 20 % tous les trois ans. Le locataire a trois mois pour négocier, accepter ou refuser cette augmentation. En cas de refus du locataire, le propriétaire n'a pas d'autre recours que de se tourner vers le juge (Mieterhönungsbegehren). Le loyer déterminé par le juge s'appliquera alors de plein droit, mais le locataire reste libre de résilier son bail.

On peut penser que cette façon de procéder, à la fois pour les loyers de relocation et pour les augmentations en cours de bail, tend à réduire la forte différence que l'on observe chez nous dans les zones tendues, entre les loyers moyens et les loyers de relocation, mais nous ne disposons pas des chiffres pour le vérifier.

▼

La notion de loyers comparables et les miroirs des loyers

Que la saisine du juge résulte de l'action du propriétaire confronté au refus de son locataire ou de celle du locataire qui conteste le niveau du loyer qu'il a accepté mais qu'il juge usuraire, la loi prévoit que le juge doit se déterminer en fonction des loyers pratiqués pour des logements comparables. Pour ce faire, la loi a prévu trois moyens (art. 558 – al. 2) :

- Le recours à un expert (entre 700 et 1500 €) ;
- Trois références de loyers de logements comparables ;
- Les éléments fournis par une banque de données des loyers.

Il n'existait pas de modèle de la banque de données ainsi évoquée dans la loi. C'est ce qui a incité l'association des propriétaires de Cologne, fondée à la fin du XIXème siècle, et celle des locataires, créée en 1900, à mettre en chantier, avec l'appui de la ville et d'une association d'experts immobiliers, un miroir des loyers, *Mietespiegel*, le premier selon eux.

Le miroir des loyers de Cologne traite de l'ensemble des logements de la ville, à l'exception des maisons individuelles et des biens exceptionnels par la qualité ou par la taille. Il fournit des fourchettes de loyer en fonction d'un certain nombre de critères (cf. annexe) Ces critères portent sur la qualité du quartier, la taille du logement, son niveau d'équipement, sa date de construction. Il est envisagé d'y intégrer, à l'avenir, les performances énergétiques. Il ne reflète que les « loyers froids », c'est-à-dire hors charges.

A Cologne, le choix a été fait de procéder par le rapprochement des données dont disposent l'association des propriétaires, l'association des locataires, la GAG, société anonyme privée mais appartenant à la ville et propriétaire de 43 000 logements et une association d'experts immobiliers. Les chiffres retenus résultent de dires d'experts, fondés sur un grand nombre de données et d'une négociation entre les partenaires du miroir, plus que sur un travail statistique

sophistiqué. La logique de l'association des locataires et du représentant de la ville est de contenir la hausse ou d'enregistrer les baisses et celle de l'association des propriétaires est de rendre possible la hausse, mais les uns comme les autres sont contenus par le marché, la rotation des locataires constituant la menace première pour les propriétaires. Les données de ce miroir sont actualisées tous les deux ans et le résultat donne lieu à une présentation lors d'une conférence de presse conjointe des associations de locataires et de propriétaires.

Mais il n'existe pas un modèle unique de miroir des loyers. Certaines villes excluent les loyers de relocation et ne prennent en compte que les loyers qui ont été modifiés dans les quatre dernières années, d'autres intègrent les loyers de relocation. Tout est affaire de décision locale. La plupart des villes disposent de miroirs fondés sur la concertation comme celui de Cologne, mais d'autres ont choisi de créer des observatoires dits « qualifiés », c'est-à-dire élaborés selon les règles de l'art statistique par des experts. Le coût en est beaucoup plus élevé. Ainsi, après une contestation, Munster est passé à grand frais, plus 150 000 € tous les deux ans, d'un observatoire du type de celui de Cologne qui existait depuis 15 ans, à un miroir « qualifié » ; les résultats du second sont venus confirmer ceux du premier. Curieusement, une ville comme Berlin où l'offre de logements est très abondante et les loyers particulièrement bas, a mis en place un miroir « qualifié ». Peut-être cela reflète-t-il le fait que les loyers ne constituent pas un enjeu suffisant pour mobiliser la collaboration d'une association de locataires et d'une association de propriétaires ?

▼

Négociation, médiation informelle et intervention du juge

La décision du juge se fonde sur l'analyse du loyer normal pour le logement et ne prend pas en compte la situation sociale du locataire. Sauf dans le cas où un expert intervient, le juge se réfèrera au miroir des loyers pour rendre sa décision, ce qui présente l'avantage de rendre cette dernière assez prévisible. En l'absence de miroir et d'expertise, il pourra s'appuyer sur les références fournies par les parties.

Le coût d'une procédure s'élève à douze fois le montant du litige, somme à laquelle s'ajoutent les honoraires des avocats et le coût éventuel d'une expertise. Le nombre de saisines serait à Cologne de l'ordre du millier par an, pour l'ensemble des contentieux locatifs, une part importante d'entre eux portant sur les charges. Il n'existe pas de médiation institutionnalisée, mais une médiation de fait qui résulte des contacts noués entre l'association des locataires et celles des propriétaires à propos des litiges de leurs adhérents. Cependant, l'association des locataires constate que l'intégration d'une couverture juridique aux prestations qu'elle-même et l'association de propriétaires offrent à leurs membres a eu pour effet pervers de développer la procédure.

▼

La rotation des locataires, crainte principale des propriétaires

Ce système fonctionne parce que les deux associations, de propriétaires et de locataires, ont chacune un quasi-monopole de fait dans leur secteur et un grand nombre de membres. L'association de propriétaires revendique 24 000 membres, dont une part importante de propriétaires occupants et l'association de locataires fait état de 60 000 membres. Leur activité s'inscrit avant tout dans le registre de la prestation de services et moins dans celui de la représentation. Par exemple, l'association des locataires est chargée par la municipalité de l'expertise des contrats des cas sociaux qui sollicitent son aide ; nombre de redressements portent sur des erreurs en leur défaveur dans les décomptes de charges locatives.

Mais il n'est pas douteux que l'absence de forte tension sur le marché est pour beaucoup dans le succès de ce mode de fonctionnement. Même si le marché de Cologne est qualifié de tendu par rapport à celui d'autres villes allemandes, la situation est sans commune mesure avec ce que l'on peut observer à Paris ou dans certaines villes françaises. La crainte majeure des bailleurs, exprimée par tous les partenaires, c'est la résiliation du bail par un locataire qui aura trouvé un logement d'un meilleur rapport qualité-prix. Le premier enjeu consiste à limiter la rotation des locataires. Elle serait de 6 % en moyenne à Cologne, mais de 3 % au sein du parc de la GAG, qui joue de facto le rôle de bailleur social. Le fantasme majeur, selon les associations, ne serait pas comme en France, le mauvais payeur, voire le squatter, mais le « locataire nomade ». Le traitement des impayés et des expulsions a été traité par l'ANIL, en 2008, « *Sans abri et mal logés en Allemagne* »[4].

Les bailleurs sont donc aussi attentifs à la solvabilité de leurs clients que les représentants de la municipalité. Ainsi, ces dernières années, la très faible hausse des loyers « froids », c'est-à-dire hors charges, résulterait principalement de la forte hausse des charges qui est venue amputer la solvabilité des locataires. C'est ce qui expliquerait la relative facilité avec laquelle les divers partenaires s'accordent sur les valeurs retenues par le miroir des loyers. Pouvoirs publics, locataires et bailleurs privilégient la stabilité des occupants. On est loin des objectifs de mobilité, d'accès au logement des nouveaux arrivants, de fluidité du parc et de « respiration du parc social.».

[4] http://www.anil.org/fr/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/2008/sans-abri-et-mal-loges-en-allemagne-lexemple-de-cologne-et-de-bielefeld/index.html

▼

Le financement des travaux d'amélioration énergétique du parc existant

En matière d'amélioration des performances énergétiques du parc existant, les allemands ont les mêmes ambitions que nous ; ils se heurtent aux mêmes obstacles. Les difficultés sont particulièrement élevées dans le parc locatif et deviennent presque insurmontables lorsque ce parc est en copropriété. La loi (art. 559 du code civil) autorise le propriétaire à augmenter le montant du loyer de 11 % du coût de l'investissement correspondant à des travaux clairement identifiés de maîtrise de l'énergie. Peu importe le fait que le nouveau loyer se trouve de la sorte supérieur à la fourchette haute du miroir des loyers. La GAG, dont la logique est celle d'un bailleur social, utilise cette possibilité, mais détermine l'importance des travaux en fonction de la solvabilité de ses locataires. Les économies de charges générées par l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments sont loin de représenter 11 % du coût des travaux et ce d'autant plus que l'on monte en performance ; le rendement des travaux va décroissant avec leur importance, les derniers Kilowattheures économisés sont les plus coûteux. Cela conduit la GAG, à n'entreprendre des travaux que lorsqu'elle estime que ses locataires peuvent le supporter, et dans ce cas à viser des objectifs de performances énergétiques compatibles avec leur solvabilité. Le même débat existe que chez nous entre les partisans d'une amélioration « de base », la plus rentable, et ceux qui estiment qu'il faut viser immédiatement des objectifs élevés en matière de performance énergétique.

Les prêts bonifiés de la *KfW Bankengruppe* et distribués par l'intermédiaire des banques, et dont les caractéristiques dépendent des performances atteintes par le bâtiment ne suffisent pas à rétablir l'équilibre entre le montant des travaux et les économies de charges.

De surcroît, la procédure est strictement encadrée. Le propriétaire doit avertir le locataire de son intention, trois mois avant d'entreprendre des travaux ; il doit en fournir le détail et annoncer le montant de l'augmentation de loyer qui en résultera. Si le locataire refuse, le propriétaire devra se tourner vers le juge.

S'agissant du parc locatif détenu par les petits propriétaires, les difficultés sont encore plus grandes, surtout lorsqu'il s'agit d'appartements en copropriété. Des bailleurs, fréquemment âgés, seront peu enclins à entreprendre des travaux dont le retour sur investissement est loin d'être immédiat : avec un taux d'actualisation de 4%, et une augmentation de loyer de 11 %, il faudra 12 ans au bailleur pour récupérer le montant investi dans les travaux. De plus, ils en seront dissuadés par la crainte de voir leur locataire résilier son bail. Ajoutons que les allemands n'ont pas trouvé de solution plus pratique que nous en copropriété, qu'il s'agisse de réunir l'accord des copropriétaires ou de leur permettre d'accéder collectivement aux prêts bonifiés. Interrogée sur ce point, la *KfW Bankengruppe*, qui distribue ces prêts pour le compte de la puissance publique, déclare ignorer ce que font les banques dans ce domaine, mais douter de leur enthousiasme à intervenir dans des prêts complexes et à faible marge. Nous nous retrouvons là en pays de connaissance.

▼

Que conclure ?

La pratique des miroirs de loyers et la transparence du marché qu'elle permet joue certainement un rôle positif dans l'équilibre des rapports entre locataires et propriétaires. Elle interdit de fait les loyers manifestement surévalués.

Le responsable du logement de la ville de Cologne pense qu'elle contribue à maîtriser des loyers auxquels une part croissante de la population aurait du mal à faire face, du fait notamment de la hausse des dépenses énergétiques. A ses yeux, cette façon de faire ne correspond en rien à de la régulation, mais bien au contraire au libre jeu d'un marché transparent sous le contrôle du juge.

Il y aurait assurément tout à gagner à disposer d'éléments de connaissance identiques sur l'ensemble du territoire français, à tout le moins dans les zones tendues. Mais on voit bien que la méthode adoptée pour établir ces miroirs ne peut être transposée : une telle formule n'est praticable que parce que l'enjeu primordial du bailleur est de conserver son locataire et que l'ensemble des acteurs, notamment les associations de locataires et de propriétaires, se réunissent autour de l'objectif de stabilité des locataires, dans le contexte d'un marché dont la tension est modérée.

Cette note résulte d'une série d'entretiens conduits avec Mme Sybille Wegerich directrice de la GAG, M. Michael Schleicher, responsable du logement de la Ville de Cologne, M. Markus Schlömann de la KFW Bankergruppe, M. Andreas Geyr et M. Georg Schaefer de la Kölner haus und grungbesitzerverein, M. Becher du Mieterverein de Cologne, Mme Rita Toelle et Mme Annette Voigt du Ministère de l'économie, de l'énergie du bâtiment et du logement de la construction et du transport de la Rhénanie du Nord-Westphalie, grâce à l'aide de M. Norbert Heikamp.

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen" dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten.
Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage (Grundstück / Wohnung), Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. In innerstädtischen Wohnlagen liegen die Mieten überwiegend im oberen Bereich. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. In Randlagen und bei Souterrainwohnungen können sich niedrigere Mieten ergeben. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- und Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Kleinappartements und Einfamilienhäuser sind nicht erfasst.
Es handelt sich um die „Nettokaltmiete" je m² Wohnfläche.

Betriebskosten können gesondert erhoben werden, soweit der Mietvertrag entsprechende Regelungen enthält. Abrechnung und Umlage der Betriebskosten richten sich nach den **mietvertraglichen Vereinbarungen.**

Zusätzliche Kosten können anfallen für:

- Grundsteuer
- Schornsteinfeger
- Entwässerung
- Hauswart
- Betrieb des Aufzugs
- Müllabfuhr
- Straßenreinigung
- Hausreinigung
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Wasserversorgung
- Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- Kosten des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung
- Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne / Kabelanschluss
- laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind

sowie für Schönheitsreparaturen. Diese zusätzlichen Kosten sind somit nicht in der ausgewiesenen Mietspiegelmiete enthalten.

Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und gedeckte Terrassenfläche zu 1/4 angerechnet werden.

2. Baualtersgruppe 1

Bei den Wohnungen der Gruppe 1 handelt es sich um Wohnungen in Häusern, die bis zum 31.12.1960 erstellt und bezugsfertig wurden, und die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen Normalstandard erhalten haben bzw. bei denen einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Teilmodernisierung). Soweit bei Wohnungen aus der Gruppe 1 die Altsubstanz weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten ca. 10 % unterhalb der angegebenen Spannen.

3. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlagen

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräuschs- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich **erheblich** beeinträchtigt und dadurch der Wohnwert gemindert wird.

Mittlere Wohnlagen

a) Standard
Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die überwiegende Zahl der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegt in diesen Wohngegenden. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine kontinuierlich, beeinträchtigenden Belastungen durch Geräusch oder Geruch auf.

b) gut
Die guten Wohnlagen sind gekennzeichnet durch lockere Bebauung, Baumbepflanzung an der Straße oder Garten, fehlenden Durchgangsverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, nicht beeinträchtigende Einrichtungen und günstige Verkehrsanbindung auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zentrum. Bei dieser Untergruppierung ist die Miete zwischen den Werten der mittleren und sehr guten Wohnlage einzuordnen.

Sehr gute Wohnlagen

Die sehr guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte, in der Regel zweigeschossige, in Villenlagen bis zu viergeschossige Bebauung in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

4. Ausstattung der Wohnungen

a) Heizung
ist maßgebend wenn alle Räume einer Wohnung von zentraler Stelle aus mit Wärme, auch Fernwärme, versorgt werden (z.B. bei Etagen- / Gebäude- oder Blockheizung). Bei einer anderen nur überwiegenden Versorgung der Wohnung mit Wärme (z.B. mit Einraum-, Elektro-, Nachtspeicher), ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung, jedoch an der unteren Grenze der Mietspanne angemessen. Einzelne Radiatoren sind hingegen nicht als Heizung zu bewerten.

b) besondere Ausstattung
Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn
- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard erheblich abweicht,
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I und II),
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),
- ein Zweitbad, ein separates WC oder Dusche,
- Einbauschränke gehobener Qualität,
- eine Einbauküche oder
- ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten vorhanden sind.

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

5. Modernisierung

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:
- Die Sanitäreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan)
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein
- Es muss eine Heizung im Sinne der Erläuterung nach Nr. 4a vorhanden sein

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe 3. Bei umfassend **sanierten Gebäuden** (grundlegende Veränderung des Ursprungszustandes) wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt für durch Ausbau neu geschaffenen Wohnraum.

Appartements

Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln

Rheinische Immobilienbörse e. V.
Unter Sachsenhausen 10–26, 50667 Köln

Zusätzliche Informationen zum Mietspiegel geben

Für ihre Mitglieder:

Mieterverein Köln e.V.
– Haus des Mieterschutzes –
Mühlenbach 49, 50676 Köln
Telefon: 02 21/20 23 70

Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Köln e.V.
Josefstraße 81, 51143 Köln
Telefon: 0 22 03/5 21 72

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
– Verband der privaten Wohnungswirtschaft –
Hohenzollernring 71–73, 50672 Köln
Telefon: 02 21/5 73 60

Schutzgebühr Euro 3,50 zzgl. Versandkosten

Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit ausdrücklicher Genehmigung.

GRUPPE 1

Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

	Euro/m²:	in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m² Größe	1	3,80 – 5,30	4,40 – 5,70	–
	2	5,25 – 7,00	5,90 – 7,90	6,45 – 8,35
B Wohnungen um 60 m² Größe	1	3,60 – 5,30	4,30 – 5,60	–
	2	5,15 – 7,00	5,70 – 7,70	6,30 – 8,25
C Wohnungen um 80 m² Größe	1	3,70 – 5,15	4,20 – 5,50	–
	2	4,90 – 6,75	5,60 – 7,40	6,20 – 7,85
D Wohnungen um 100 m² Größe	1	3,50 – 4,95	3,90 – 5,30	–
	2	4,75 – 6,35	5,40 – 7,20	6,00 – 7,40
E Wohnungen um 120 m² Größe	1	3,45 – 4,55	3,90 – 5,20	–
	2	4,55 – 6,00	5,20 – 7,00	5,60 – 7,35

GRUPPE 2

Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden

	Euro/m²:	in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m² Größe	2	5,95 – 8,05	6,80 – 8,90	7,45 – 9,50
	3	6,35 – 8,50	7,30 – 9,30	7,95 – 9,95
B Wohnungen um 60 m² Größe	2	5,60 – 7,90	6,70 – 8,70	7,20 – 9,10
	3	6,05 – 8,25	6,90 – 9,10	7,50 – 9,70
C Wohnungen um 80 m² Größe	2	5,60 – 7,40	6,10 – 8,10	6,55 – 8,60
	3	5,80 – 8,05	6,40 – 8,60	7,15 – 9,15
D Wohnungen um 100 m² Größe	2	5,25 – 7,40	6,00 – 7,70	6,45 – 8,10
	3	5,40 – 7,70	6,00 – 8,20	6,70 – 8,80
E Wohnungen um 120 m² Größe	2	5,00 – 7,10	5,70 – 7,60	6,35 – 8,00
	3	–	6,00 – 8,00	6,80 – 8,75

GRUPPE 3

Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden

Euro/m²:		in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m² Größe	2	–	7,00 – 9,40	8,05 – 10,35
	3	–	7,80 – 10,00	9,10 – 11,35
B Wohnungen um 60 m² Größe	2	–	6,60 – 8,90	7,55 – 9,80
	3	–	7,40 – 9,80	8,50 – 11,10
C Wohnungen um 80 m² Größe	2	–	6,20 – 8,70	7,15 – 9,40
	3	–	7,00 – 9,20	8,15 – 10,45
D Wohnungen um 100 m² Größe	2	–	5,80 – 8,20	6,70 – 9,10
	3	–	6,70 – 8,90	7,70 – 9,95
E Wohnungen um 120 m² Größe	2	–	5,60 – 8,00	6,60 – 8,75
	3	–	6,30 – 8,70	7,45 – 9,70

GRUPPE 4

Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden

Euro/m²:		in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m² Größe	2	–	8,20 – 10,20	9,50 – 10,60
	3	–	8,50 – 10,60	9,85 – 11,50
B Wohnungen um 60 m² Größe	2	–	8,00 – 10,00	8,60 – 10,70
	3	–	8,50 – 10,20	9,40 – 11,10
C Wohnungen um 80 m² Größe	2	–	7,90 – 9,70	8,80 – 10,30
	3	–	8,50 – 10,20	9,20 – 10,90
D Wohnungen um 100 m² Größe	2	–	7,50 – 9,40	8,40 – 10,20
	3	–	8,00 – 9,90	8,90 – 10,50
E Wohnungen um 120 m² Größe	2	–	7,10 – 9,30	8,00 – 10,00
	3	–	7,80 – 9,70	8,60 – 10,50

GRUPPE 5

Wohnungen die ab 2005 bezugsfertig wurden

Euro/m²:		in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m² Größe	2	–	8,20 – 10,30	9,50 – 11,00
	3	–	8,70 – 10,80	10,00 – 12,00
B Wohnungen um 60 m² Größe	2	–	8,20 – 10,00	9,00 – 10,90
	3	–	8,70 – 10,40	9,80 – 11,50
C Wohnungen um 80 m² Größe	2	–	8,10 – 9,90	9,00 – 10,50
	3	–	8,70 – 10,40	9,40 – 11,10
D Wohnungen um 100 m² Größe	2	–	7,70 – 9,60	8,60 – 10,40
	3	–	8,20 – 10,10	9,10 – 10,70
E Wohnungen um 120 m² Größe	2	–	7,20 – 9,50	8,20 – 10,20
	3	–	8,00 – 9,90	8,80 – 10,70

1 ohne Heizung
2 mit Heizung, Bad/WC-
3 mit besonderer Ausstattung

Bei den nicht belegten Feldern lag kein ausreichendes Datenmaterial vor.

Date de publication : 18 février 2011
N° ISNN : 09996-4304
Directeur de la publication : Bernard Vorms
Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre, Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clec'h, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Marie-Adeline Meunier, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib