

Dokumentation zum

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Stadtgebiet Köln

Arbeitskreis Mietspiegel

Stand: April 2025

I. Allgemeines

Der Mietspiegel (Stand April 2025) ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB (einfacher Mietspiegel) für das Stadtgebiet Köln für nicht preisgebundenen Wohnraum. Er dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§ 558 BGB) bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Mietentgelten, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Die Fortschreibung des Mietspiegels wurde in mehreren Sitzungen des Arbeitskreises Mietspiegel beraten und am 7. April 2025 einstimmig beschlossen.

Beteiligt an diesem Mietspiegel sind:

- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
- Mieterverein Köln e.V.
- Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
- Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Köln e.V.
- köln ag, Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln
- Immobilienverband Deutschland IVD
- unter Begleitung der Rheinischen Immobilienbörse e.V.

Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen alle Arbeitskreismitglieder über einschlägige Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei der sachkundigen Bewertung der erhobenen Daten zu berücksichtigen gilt. Die Mitwirkung bezog sich auf die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. Der Arbeitskreis wird hierzu zusätzlich von einem in seiner Stellung zum lokalen Mietenmarkt neutralen, externen Statistikdienstleister fachlich beraten.

II. Geltungsbereich

Zur Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Bestandes gehört der frei finanzierte Wohnraum. **Nicht** in die Erhebung gehen ein:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälfte, Reihenhäusern
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen
- Wohnraummietverhältnisse gem. § 549 Abs. 2 und 3 BGB
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime
- Möblierter oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum
- Wohnungen ohne eigenes Bad mit WC

III. Datenquellen und Datenerhebung

Die Datenerhebung für den Mietspiegel erfolgte mittels eines zwischen den Arbeitskreismitgliedern abgestimmten Erhebungsbogens (siehe: <https://www.rheinische-immobilienboerse.de/Mietspiegelumfrage.AxCMS>). Der Erhebungsbogen wurde sowohl im Internet als auch in Mitgliederzeitungen der Interessenvertretungen veröffentlicht und in den Geschäftsstellen der Vereine ausgelegt. Zusätzlich fanden direkte Befragungen von Mitgliedern der beteiligten Vereine in Beratungsgesprächen statt. Auch Nichtmitglieder konnten sich an der offenen Erhebung beteiligen. Unter anderem wurden kommunale und genossenschaftliche Wohnungsgesellschaften gebeten, ihre Mietdaten zur Verfügung zu stellen. Der Fragebogenrücklauf wurde bis zum 31.12.2024 berücksichtigt.

Sämtliche zur Verfügung gestellten Datensätze enthalten keine Mieternamen, so dass Rückschlüsse auf einzelne Mieter nicht möglich sind. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift einzelner Vermieter. Die erhobenen Daten werden ausschließlich zur Erstellung des Mietspiegels 2025 verwendet und sind auf die im Erhebungsbogen beschriebenen Objektmerkmale ausgerichtet.

Vor der eigentlichen Datenerfassung wurden Fragebögen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Dabei wurden Fragebögen verworfen, die merklich fehlerhafte bzw. fehlende Eintragungen bei besonders untersuchungsrelevanten Merkmalen (z.B.: Nettokaltmiete, Wohnungsgröße, Baualtersklasse, Gebäudeart) enthielten. Insgesamt konnten 34.477 Mietwerte in die Auswertung einfließen.

IV. Datenauswertung

Die Datenauswertung erfolgt mittels grundlegender statistischer Verfahren (z.B.: Mittelwert-/ Medianberechnung, Ausreißerbereinigung, Standardabweichung). Auch multivariate statistische Verfahren der Regressionsanalyse werden ergänzend zur möglichen Beurteilung der Signifikanz bestimmter wohnwertrelevanter Merkmale angewandt. Die Datenauswertung dient dem Arbeitskreis zur sachgerechten Beurteilung der Mietpreisentwicklung. Mögliche wohnwerterhöhende bzw. -mindernde Merkmale sind im Mietspiegel nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ beeinflussen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch die ausgewiesenen Spannen definiert. In der Regel können durch die Mietspiegelwerte nicht alle am Wohnungsmarkt vorhandenen Mietunterschiede erklärt werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nicht alle relevanten Mietpreisbeeinflussenden Faktoren statistisch abgesichert ermittelt und ausgewiesen werden können (z.B. subjektive Angaben zur Wohnlage, höhere Mietpreise wegen Verknappung am Wohnungsmarkt). Auf dem Wohnungsmarkt kommt es vor, dass auch für identische Wohnungen unterschiedliche Mieten verlangt werden. Die Mietspiegelspanne gibt daher die üblichen Entgelte in ihrer ganzen Bandbreite wieder. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren sowohl neu vereinbart oder - von Betriebskostenerhöhungen abgesehen – im Bestand geändert worden.

Auf Basis der vorliegenden Daten haben im Durchschnitt Neuvermietungsabschlüsse im Vergleich zu Mieterhöhungen bei Bestandsmietverhältnissen ein höheres Mietniveau. Obgleich in einzelnen Wohnsegmenten die prozentualen Mietanpassungen bei Vergleich der Bestands- und Neuvermietungsmiten unterschiedlich hoch ausfallen können, lässt sich anhand des Vergleichs des gruppenspezifischen Mittelwertes folgendes durchschnittlich höheres Mietenniveau bei den Neuvertragsabschlüssen feststellen:

- Gruppe 1: plus 19%
- Gruppe 2: plus 20%
- Gruppe 3: plus 10%
- Gruppe 4: plus 15%
- Gruppe 5: plus 4%
- Gruppe 6: plus 2%

V. Mietbegriff / Mietspiegelspannen

Im Mietspiegel werden Nettokaltmieten ausgewiesen. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Diese enthalten keine Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung, Heizkosten oder Zuschläge für Möblierung, Küchenausstattung und Stellplatz o.ä..

Die in der Tabelle aufgeführten Mietpreis-Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Kleinappartements, bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern sowie in innerstädtischen Wohnlagen ergeben. In Randlagen, bei Souterrainwohnungen sowie Wohnungen ohne Heizung sind niedrigere Mieten möglich.

VI. Umfrage zur Mietspiegelerhebung

Warum sollten Sie an der Erhebung teilnehmen? Sie wohnen oder vermieten eine Wohnung in Köln? Dann geben Sie bitte gerne Ihre Mietspiegeldaten in unseren Erhebungsbogen ein. Mit Ihrer freiwilligen Teilnahme tragen Sie zur Schaffung einer repräsentativen Datengrundlage bei und erhöhen die Genauigkeit der Ergebnisse. Also machen Sie mit! Zur Umfrage gelangen Sie über diesen QR-Code:



Vielen Dank!