KÖLNER MIETSPIEGEL

FEBRUAR 2021

MIETSPIEGEL

KÖLNER MIETSPIEGEL

Sie haben Interesse, sich an der Mietspiegelumfrage zu beteiligen? Über den Code gelangen Sie zu unserem Fragebogen!

für frei finanzierte Wohnungen

Stadtgebiet Köln

zusammengestellt bei der

RHEINISCHEN IMMOBILIENBÖRSE E.V.

unter Mitarbeit von:

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
– Verband der privaten Wohnungswirtschaft –

Mieterverein Köln e.V.
– Haus des Mieterschutzes –

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
Verband der Immobilienberater, Makler Verwalter und Sachverständigen
Region West e.V.

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**	4,40 – 5,90	5,00 – 6,30	–
	2	6,10 – 7,90	6,80 – 8,80	7,30 – 9,30
B Wohnungen um 60 m² Größe	**1**	4,20 – 5,80	4,80 – 6,10	–
	2	6,00 – 7,90	6,60 – 8,60	7,20 – 9,20
C Wohnungen um 80 m² Größe	**1**	4,10 – 5,80	4,70 – 6,10	–
	2	5,80 – 7,90	6,50 – 8,50	7,10 – 9,00
D Wohnungen um 100 m² Größe	**1**	4,00 – 5,60	4,40 – 5,90	–
	2	5,50 – 7,30	6,20 – 8,10	6,80 – 8,30
E Wohnungen um 120 m² Größe	**1**	3,90 – 5,20	4,40 – 5,80	–
	2	5,10 – 6,70	5,80 – 7,70	6,20 – 8,10

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**	6,00 – 8,80	7,10 – 9,60	7,50 – 10,20
	3	6,40 – 9,10	7,40 – 9,90	8,00 – 10,60
B Wohnungen um 60 m² Größe	**2**	5,70 – 8,30	6,50 – 9,10	7,20 – 9,50
	3	6,00 – 8,70	6,70 – 9,50	7,50 – 10,10
C Wohnungen um 80 m² Größe	**2**	6,00 – 8,10	6,60 – 8,80	7,00 – 9,30
	3	6,30 – 8,80	6,90 – 9,30	7,60 – 9,90
D Wohnungen um 100 m² Größe	**2**	5,60 – 8,10	6,40 – 8,40	6,80 – 8,80
	3	5,80 – 8,40	6,40 – 8,90	7,30 – 9,50
E Wohnungen um 120 m² Größe	**2**	5,70 – 7,90	6,40 – 8,40	7,00 – 8,80
	3	–	6,70 – 8,80	7,30 – 9,60

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**	–	7,80 – 10,60	8,80 – 11,50
	3	–	8,90 – 11,60	10,20 – 12,90
B Wohnungen um 60 m² Größe	**2**	–	7,30 – 10,10	8,20 – 11,00
	3	–	8,50 – 11,50	9,60 – 12,80
C Wohnungen um 80 m² Größe	**2**	–	7,10 – 9,70	8,00 – 10,40
	3	–	8,30 – 10,70	9,40 – 11,90
D Wohnungen um 100 m² Größe	**2**	–	6,70 – 9,50	7,60 – 10,40
	3	–	7,90 – 10,60	8,90 – 11,60
E Wohnungen um 120 m² Größe	**2**	–	7,00 – 9,70	8,00 – 10,40
	3	–	7,60 – 10,40	8,70 – 11,40

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**	–	8,00 – 11,00	9,30 – 11,20
	3	–	9,50 – 12,30	10,80 – 13,20
B Wohnungen um 60 m² Größe	**2**	–	7,80 – 10,70	8,40 – 11,40
	3	–	9,20 – 11,80	10,10 – 12,70
C Wohnungen um 80 m² Größe	**2**	–	7,70 – 10,40	8,60 – 11,00
	3	–	9,00 – 11,70	9,30 – 11,80
D Wohnungen um 100 m² Größe	**2**	–	7,30 – 10,20	8,40 – 11,00
	3	–	8,40 – 11,20	8,90 – 11,40
E Wohnungen um 120 m² Größe	**2**	–	7,30 – 10,20	8,20 – 10,90
	3	–	8,40 – 11,10	9,20 – 11,90

GRUPPE 5

Wohnungen in Gebäuden, die ab 2005 bezugsfertig wurden

Euro/m²:		in einfacher Wohnlage	in mittlerer Wohnlage	in sehr guter Wohnlage
A Wohnungen um 40 m² Größe	**2**	–	9,00 – 12,00	10,30 – 12,70
	3	–	9,60 – 12,70	10,90 – 13,90
B Wohnungen um 60 m² Größe	**2**	–	8,90 – 11,80	9,70 – 12,70
	3	–	9,30 – 12,10	10,40 – 13,20
C Wohnungen um 80 m² Größe	**2**	–	9,00 – 11,60	9,90 – 12,20
	3	–	9,50 – 12,00	10,20 – 12,70
D Wohnungen um 100 m² Größe	**2**	–	8,60 – 11,20	9,50 – 12,00
	3	–	9,00 – 11,60	9,90 – 12,20
E Wohnungen um 120 m² Größe	**2**	–	8,10 – 11,10	9,10 – 11,80
	3	–	9,20 – 11,80	10,00 – 12,60

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

Bei den nicht belegten Feldern lag kein ausreichendes Datenmaterial vor.

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen" dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§ 558c BGB).
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 abzuziehen 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 Terrassenfläche in der Regel 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 z.B.

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard erheblich abweicht,
- wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen 1 und 2),
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, 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.
Sollten alle Maßnahmen nach **1990** ausgeführt worden sein, rechtfertigt dies eine Eingruppierung in Gruppe 4.
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.

Grafische Gestaltung: Aschke-Schnitt, Euskirchen · inpuncto:asmuth druck + medien gmbh, Köln/Bonn

Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln,
wohnungsamt@stadt-koeln.de

Rheinische Immobilienbörse e. V.
Unter Sachsenhausen 10–26, 50667 Köln,
ursula.zimmermann@koeln.ihk.de

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
E-Mail: email@mieterverein-koeln.de

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

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
– Verband der privaten Wohnungswirtschaft –
Hohenzollernring 71–73, 50672 Köln
Telefon: 02 21/5 73 60
E-Mail: info@koelner-hug.de

Schutzgebühr 4,00 Euro zzgl. Versandkosten

Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit vorheriger Zustimmung.