

**KÖLNER**

**MIETSPIEGEL**

**April 2025**

# MIETSPIEGEL

**KÖLNER MIETSPIEGEL**

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/m <sup>2</sup> : in einfacher Wohnlage in mittlerer Wohnlage in sehr guter Wohnlage			
A Wohnungen	30 m <sup>2</sup> – 49,9 m <sup>2</sup>	<b>1</b>	4,70 – 7,20	5,00 – 7,40	–
		<b>2</b>	6,80 – 8,70	7,50 – 9,60	8,00 – 10,10
B Wohnungen	50 m <sup>2</sup> – 69,9 m <sup>2</sup>	<b>1</b>	4,60 – 7,20	5,10 – 7,40	–
		<b>2</b>	6,40 – 9,30	7,00 – 10,00	7,60 – 10,60
C Wohnungen	70 m <sup>2</sup> – 89,9 m <sup>2</sup>	<b>1</b>	4,40 – 7,10	5,00 – 7,40	–
		<b>2</b>	6,00 – 9,10	6,50 – 9,50	7,10 – 10,00
D Wohnungen	90 m <sup>2</sup> – 109,9 m <sup>2</sup>	<b>1</b>	4,20 – 5,70	4,70 – 6,20	–
		<b>2</b>	5,50 – 8,40	6,00 – 9,00	6,60 – 9,20
E Wohnungen	110 m <sup>2</sup> – 140 m <sup>2</sup>	<b>1</b>	4,20 – 5,50	4,40 – 5,80	–
		<b>2</b>	5,20 – 7,80	5,90 – 8,80	6,30 – 9,20

## GRUPPE 2

### Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden

		Euro/m <sup>2</sup> : in einfacher Wohnlage in mittlerer Wohnlage in sehr guter Wohnlage			
A Wohnungen	30 m <sup>2</sup> – 49,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	7,30 – 10,10	7,50 – 10,60	7,90 – 11,20
		<b>3</b>	7,70 – 10,40	7,80 – 10,90	8,40 – 11,60
B Wohnungen	50 m <sup>2</sup> – 69,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	6,90 – 9,50	7,10 – 9,90	7,80 – 10,30
		<b>3</b>	7,20 – 9,90	7,30 – 10,10	8,10 – 10,70
C Wohnungen	70 m <sup>2</sup> – 89,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	7,30 – 9,40	7,00 – 9,80	7,40 – 10,30
		<b>3</b>	7,60 – 10,10	7,30 – 10,30	8,00 – 10,90
D Wohnungen	90 m <sup>2</sup> – 109,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	7,00 – 9,50	6,90 – 9,50	7,30 – 9,90
		<b>3</b>	7,20 – 9,80	6,90 – 10,00	7,80 – 10,60
E Wohnungen	110 m <sup>2</sup> – 140 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	7,60 – 9,80	7,70 – 9,70	8,30 – 10,10
		<b>3</b>	–	8,00 – 10,10	8,60 – 10,90

## GRUPPE 3

### Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden

		Euro/m <sup>2</sup> : in einfacher Wohnlage in mittlerer Wohnlage in sehr guter Wohnlage			
A Wohnungen	30 m <sup>2</sup> – 49,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	7,60 – 10,70	8,90 – 11,60
		<b>3</b>	–	9,00 – 11,70	10,30 – 13,00
B Wohnungen	50 m <sup>2</sup> – 69,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	7,60 – 10,40	8,50 – 11,30
		<b>3</b>	–	8,80 – 11,80	9,90 – 13,10
C Wohnungen	70 m <sup>2</sup> – 89,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	7,40 – 10,00	8,30 – 10,70
		<b>3</b>	–	8,30 – 10,70	9,40 – 11,90
D Wohnungen	90 m <sup>2</sup> – 109,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	7,60 – 10,40	8,50 – 11,30
		<b>3</b>	–	8,50 – 11,20	9,50 – 12,20
E Wohnungen	110 m <sup>2</sup> – 140 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	7,00 – 10,00	8,00 – 10,70
		<b>3</b>	–	7,60 – 10,70	8,70 – 11,70

## GRUPPE 4

### Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden

		Euro/m <sup>2</sup> : in einfacher Wohnlage in mittlerer Wohnlage in sehr guter Wohnlage			
A Wohnungen	30 m <sup>2</sup> – 49,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	7,80 – 11,50	10,00 – 11,30
		<b>3</b>	–	9,90 – 12,70	11,20 – 13,60
B Wohnungen	50 m <sup>2</sup> – 69,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	7,70 – 11,30	9,10 – 11,50
		<b>3</b>	–	9,60 – 12,20	10,50 – 13,10
C Wohnungen	70 m <sup>2</sup> – 89,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	7,70 – 11,20	9,40 – 11,20
		<b>3</b>	–	9,50 – 12,20	9,80 – 12,30
D Wohnungen	90 m <sup>2</sup> – 109,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	7,70 – 10,80	9,30 – 11,30
		<b>3</b>	–	9,00 – 11,80	9,50 – 12,00
E Wohnungen	110 m <sup>2</sup> – 140 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	8,50 – 11,40	9,70 – 11,80
		<b>3</b>	–	9,60 – 12,30	10,40 – 13,10

## GRUPPE 5

### Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden

		Euro/m <sup>2</sup> : in einfacher Wohnlage in mittlerer Wohnlage in sehr guter Wohnlage			
A Wohnungen	30 m <sup>2</sup> – 49,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	9,60 – 12,60	10,90 – 13,30
		<b>3</b>	–	9,70 – 12,80	11,00 – 14,00
B Wohnungen	50 m <sup>2</sup> – 69,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	8,80 – 12,10	9,60 – 13,00
		<b>3</b>	–	9,40 – 12,20	10,50 – 13,30
C Wohnungen	70 m <sup>2</sup> – 89,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	8,80 – 12,00	9,70 – 12,60
		<b>3</b>	–	9,60 – 12,10	10,30 – 12,80
D Wohnungen	90 m <sup>2</sup> – 109,9 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	9,20 – 12,40	10,10 – 13,20
		<b>3</b>	–	9,90 – 12,50	10,80 – 13,10
E Wohnungen	110 m <sup>2</sup> – 140 m <sup>2</sup>	<b>2</b>	–	9,70 – 13,10	10,70 – 13,80
		<b>3</b>	–	10,70 – 13,70	11,50 – 14,50

## GRUPPE 6

### Wohnungen in Gebäuden, die ab 2018 bezugsfertig wurden

		Euro/m <sup>2</sup> : in einfacher Wohnlage in mittlerer Wohnlage in sehr guter Wohnlage			
A Wohnungen	30 m <sup>2</sup> – 49,9 m <sup>2</sup>		–	9,80 – 16,70	11,10 – 17,90
B Wohnungen	50 m <sup>2</sup> – 69,9 m <sup>2</sup>		–	9,00 – 16,50	9,80 – 17,60
C Wohnungen	70 m <sup>2</sup> – 89,9 m <sup>2</sup>		–	9,00 – 16,30	9,90 – 17,20
D Wohnungen	90 m <sup>2</sup> – 109,9 m <sup>2</sup>		–	8,60 – 16,10	9,50 – 17,00
E Wohnungen	110 m <sup>2</sup> – 140 m <sup>2</sup>		–	8,40 – 15,90	9,40 – 16,90

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

Bei den nicht belegten Feldern lag kein ausreichendes Datenmaterial vor.



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

## 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 Apartments, Maisonette- und Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Kleinappartements und Einfamilienhäuser sind nicht erfasst.

**Es handelt sich um die „Nettokaltmiete“ je m<sup>2</sup> 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 Mietspiegelermiete 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 und 2

Bei den Wohnungen der Gruppe 1 (vor 1960) und Gruppe 2 (1961 bis 1975) handelt es sich um Wohnungen in Häusern, die vor 1976 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 (Teilm-odernisierung).

Soweit bei Wohnungen aus der Gruppe 1 und 2 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 Geräusch- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich **erheblich** beeinträchtigt und dadurch der Wohnwert gemindert wird.

### 4. Ausstattung der Wohnungen

Gebäude der **Baualtersgruppe 6** weisen in der Regel einen sehr hohen Standard auf, sodass eine Unterscheidung in Ausstattungsmerkmale 2 - mit Heizung und 3 - mit besonderer Ausstattung entfällt.

#### 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.

### 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 Wohngebieten. 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.

### 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 **sanieren 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,  
wohnungsam@stadt-koeln.de

### Rheinische Immobilienbörse e. V.

Unter Sachsenhausen 10–26, 50667 Köln,  
ursula.zimmermann@rheinische-immobilienboerse.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.**