

Dokumentation zum

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Stadtgebiet Köln

Arbeitskreis Mietspiegel

Stand: April 2023

I. Allgemeines

Der Mietspiegel (Stand April 2023) 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 3. April 2023 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.

II. Geltungsbereich

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

Dokumentation zum Mietspiegel Köln 2023

- 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 ansässige Hausverwaltungsgesellschaften u. ä. gebeten, ihre Mietdaten zur Verfügung zu stellen. Der Fragebogenrücklauf wurde bis zum 28.02.2023 berücksichtigt.

Sämtliche zur Verfügung gestellte Datensätze enthalten keine Mieternamen, sodass 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 2023 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 36165 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.

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 und bei Souterrainwohnungen sind niedrigere Mieten möglich.