



Stadt Köln

Das Mietwohnungs- angebot in Köln 2025

Eine gleichbleibende Zahl von
Wohnungsangeboten bei
steigenden Angebotsmieten



Datengrundlage

Die Analyse der Mietwohnungsangebote auf dem Kölner Wohnungsmarkt basiert auf der Mietpreisdatenbank der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH. Grundlage ist eine deutschlandweite Sammlung von über 100 Quellen, vielfach Internetportale, aber auch Printveröffentlichungen. Mietwohnungen, die ohne Inserat vermittelt werden, sind nicht erfasst. Die Daten bilden somit das öffentlich verfügbare Wohnungsmarktsegment ab und bieten einen Einblick in den Mietwohnungsmarkt, wie er sich für Nachfragende darstellt, die keinen Zugang zu auf andere Weise vermittelten Wohnungen (etwa über lokale private Netzwerke) haben.¹

Für das Jahr 2025 liegen in der FUB IGES Mietpreisdatenbank Informationen zu 12.205 Mietangeboten im Kölner Stadtgebiet vor. Die Daten enthalten Angaben zur Objektart (Wohnung im Mehrfamilienhaus, Einfamilienhaus et cetera), Wohnfläche (Quadratmeter), Anzahl der Zimmer, weitere Ausstattungsmerkmale und Mietpreis pro Quadratmeter. Für die Analysen zum Mietniveau im Jahr 2025 liegen verwertbare Angaben von 11.659 Angeboten (95,5 % aller Mietangebote aus dem Jahr 2025) vor. Die hohe Fallzahl macht es möglich Angebotsmieten auch kleinräumig in Köln zu betrachten.

Allgemein ist zu beachten, dass Daten zu Mietangeboten nur eingeschränkt Rückschlüsse auf das gesamte Mietwohnungsangebot, den gesamten Mietwohnungsbestand oder bestehende Mietverhältnisse zulassen. Hierfür gibt es unter anderem folgende Gründe:

- Das gesamte Mietwohnungsangebot ist oft größer als das öffentlich inserierte Mietwohnungsangebot, da nicht alle verfügbaren Wohnungen inseriert werden. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten sind Vermietende oft nicht auf Inserate angewiesen und die Vermittlung erfolgt über andere Wege, etwa über den Bekanntenkreis.²
- Unterschiede in der Fluktuation unter den Mietenden in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten können dazu führen, dass bestimmte Wohnungstypen öfter als andere Wohnungstypen zur Miete angeboten werden. Dies betrifft zum Beispiel kleinere Wohnungen, die öfter von besonders mobilen Personen bewohnt werden. Daher kann es sein, dass solche Wohnungen im Vergleich zum gesamten Mietwohnungsbestand und im Vergleich zu den bestehenden Mietverhältnissen in der Mietdatenbank überrepräsentiert sind.³
- Die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen (sogenannte Bestandsmieten) sind in angespannten Wohnungsmärkten oft deutlich niedriger als die Angebotsmieten. Ein Grund dafür sind institutionelle Rahmenbedingungen, wie etwa Kappungsgrenzen, die Mietpreissteigerungen in bestehenden Mietverhältnissen zumeist stärker begrenzen als bei Angebotsmieten, insbesondere wenn es sich bei neu angebotenen Wohnungen um Neubauwohnungen oder umfassend modernisierte Wohnungen handelt. Hierdurch schlägt ein großer Nachfragedruck tendenziell stärker bei den Angebotsmieten durch als bei den Bestandsmieten in länger bestehenden Mietverhältnissen.⁴

¹ Braun, R. und Grade, J. 2024. „Wie repräsentativ sind inserierte Mietpreise? Ein Vergleich mit Mietdaten aus Zensus und Mikrozensus“. *empirica-Paper*, 273.

² Oberst, C. und Voigtländer, M. 2026. „Mehr möblierte Wohnungen – aus guten Gründen“. *IW-Kurzbericht*, 9.

³ Krapp, M.-C., Eisfeld, R. Cischinsky, H., Nuss, G und Schäfer, H. 2026. „Mietwohnungssegmente: Bedeutung und Auswirkungen auf den Mietwohnungsmärkten“. *BBSR-Online-Publikation*, 01/2026

⁴ Falck, O., Krause, S. und Zamorski, P. 2025. „Mieten – Wachstumshemmnis und sozialer Sprengstoff in Großstädten?“ *ifo Schnelldienst*, 10/2025.

Ein Vergleich von Neuvertragsmieten auf Basis der Zensuserhebung 2022 und den Mikrozensuserhebungen 2018/2022 mit öffentlich inserierten Angebotsmieten durch die empirica ag legt dennoch nahe, dass Angebotsmieten eine valide Datenbasis liefern, um Mietpreisentwicklungen im gesamten Mietwohnungsangebot im Zeitverlauf darzustellen. So lag in den Analysen der empirica ag in Köln die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter (nettokalt) im Jahr vor dem Stichtag der Zensuserhebung im Mai 2022 zwar 15 Prozent über den bis zu einem Jahr alten Neuvertragsmieten im Zensus. Im Zeitverlauf betrachtet war dieser Unterschied jedoch recht stabil, da die relative Preissteigerung der Angebotsmieten von Jahr zu Jahr nur 1 Prozentpunkt über der Preissteigerung der Neuvertragsmieten im Mikrozensus 2018 und 2022 lag.⁵

Allerdings müssen auch bei dem Vergleich von Zensus-/Mikrozensus- und Angebotsdaten Einschränkungen in der Vergleichbarkeit berücksichtigt werden. Daten zu Neuverträgen bilden nur tatsächlich abgeschlossene Mietverträge ab und bieten somit keinen Überblick über alle öffentlich und nicht öffentlich Mietwohnungsangebote, da nicht alle Angebote (öffentlich oder nicht öffentlich) tatsächlich zu Mietverträgen führen. Außerdem können die Neuvertragsdaten aus dem Zensus und dem Mikrozensus nur Mietverträge abbilden, die zum Zeitpunkt der Erhebung bestanden. Verträge etwa, die im Jahr vor der Erhebung abgeschlossen und bereits vor der Erhebung wieder gekündigt wurden, können so nicht erfasst werden.

⁵ Braun, R. und Grade, J. 2024. „Wie repräsentativ sind inserierte Mietpreise? Ein Vergleich mit Mietdaten aus Zensus und Mikrozensus“. *empirica-Paper*, 273.

Definitionen

Mieten

Mieten werden üblicherweise in drei Formen angegeben:

- Die Nettokaltmiete ist die sogenannte Grundmiete, die das eigentliche Entgelt für die Überlassung der Wohnung (oder eines Teils davon) zum Gebrauch durch die Mieter*innen darstellt.
- Die Bruttokaltmiete ist die Summe aus der Nettokaltmiete und den Betriebskosten (auf Mieter*innen umgelegte Kosten etwa für Wasserversorgung, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Schornsteinreinigung oder Ähnliches).
- Die Bruttowarmmiete ist die Summe aus Bruttokaltmiete und den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung.

In den vorliegenden Analysen liegt der Fokus auf der Nettokaltmiete.

Mittlere Angebotsmiete

In der Statistik existieren mehrere Kennzahlen zur Beschreibung der Mitte einer Verteilung. Bei der Messung in Form des arithmetischen Mittels (Durchschnitts), werden die einzelnen beobachteten Werte summiert und dann durch ihre Anzahl geteilt. Diese Berechnung hat den Nachteil, bei schiefen Verteilungen (Verteilungen mit wenigen sehr niedrigen oder sehr hohen Werten) die zentrale Tendenz der zugrundeliegenden Werte zu unter- oder überschätzen.

Der Median hingegen halbiert die Verteilung der beobachteten Werte. Demnach liegt oberbeziehungsweise unterhalb des Medians jeweils die Hälfte der beobachteten Werte. Diese Berechnung gibt die zentrale Tendenz der Daten verlässlicher wieder, auch wenn die zugrundeliegenden Werte schief verteilt sind. In den vorliegenden Analysen basieren alle Angaben zu mittleren Angebotsmieten auf dem Median.

Zusammenfassung

Im Jahr 2025 wurden für Köln 12.205 öffentlich zur Miete angebotene Wohnungen in der Mietdatenbank der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH erfasst. Dieser Wert liegt knapp über dem Vorjahreswert von 12.023 Mietangeboten (+1,5 %), ist jedoch deutlich höher als das langjährige Mittel von 7.307 Wohnungen (Zeitraum 2015 bis 2024).

Die Mietangebote verteilten sich recht heterogen über das Stadtgebiet. Die weitaus meisten Wohnungen wurden in den Stadtteilen in der Nähe des Stadtzentrums angeboten, während in weniger zentral gelegenen Stadtteilen nur wenige Wohnungen angeboten wurden.

Die Angebotsmieten in Köln steigen seit Jahren an. Dieser Trend setzte sich auch 2025 fort. Die mittlere Angebotsmiete (Nettokaltmiete pro Quadratmeter) ist 2025 gegenüber dem Vorjahr um +4,8 Prozent von 14 Euro auf 14,70 Euro (+0,70 €) gestiegen.

Die Angebotsmieten waren in den zentrumsnahen Stadtteilen Neuhrenfeld, Neustadt/Süd und Neustadt/Nord am höchsten und in den nordöstlich gelegenen Stadtteilen Chorweiler, Roggendorf/Thenhoven und Blumenberg am niedrigsten.

Die Angebotsmieten variierten stark mit der Größe der angebotenen Wohnungen. Sie lag mit 23,60 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen unter 30 Quadratmeter Größe am höchsten.

Der Anteil der als möbliert angebotenen Wohnungen hat zwischen 2015 und 2025 von rund 3 Prozent auf rund 15 Prozent zugenommen.

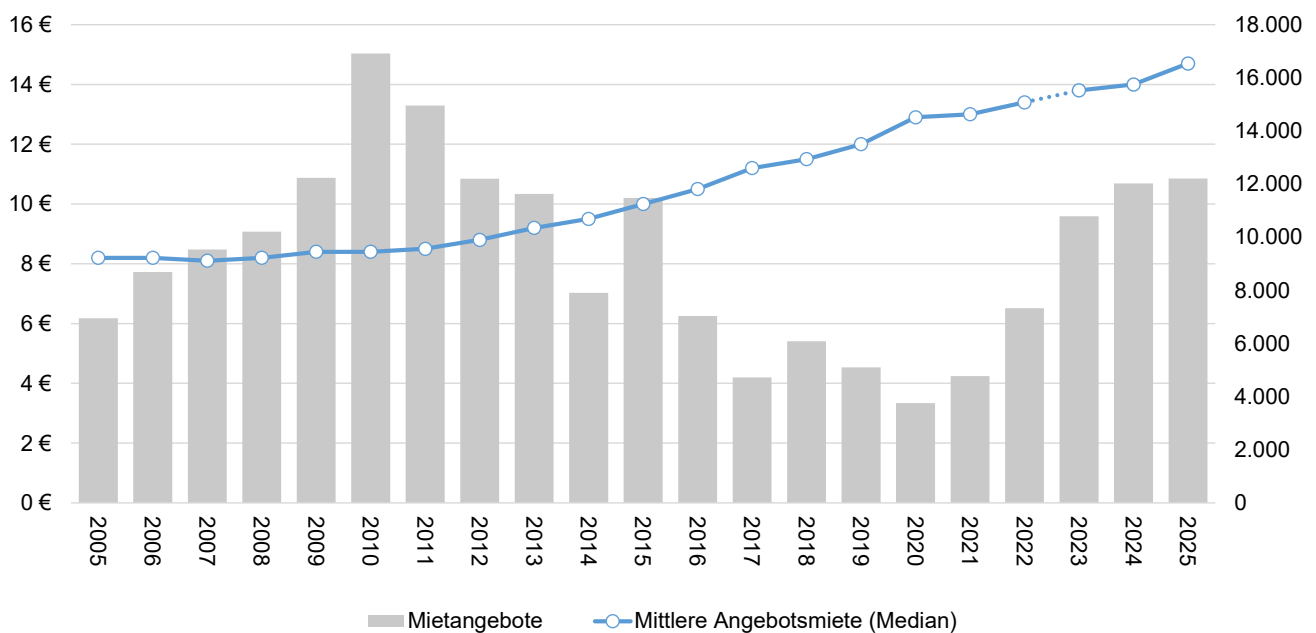
Mit der Zunahme im möblierten Wohnungsangebot ist auch der Preisunterschied zwischen möblierten und unmöblierten Wohnungen gestiegen. Lag die Nettokaltmiete für möbliert angebotene Mietwohnungen im Jahr 2015 noch 16 Prozent über der Nettokaltmiete von unmöblierten Mietwohnungen (2015: 8,40 Euro pro Quadratmeter unmöbliert, 10,00 € pro Quadratmeter möbliert), so lag die Nettokaltmiete für möblierte Wohnungen im Jahr 2025 35 Prozent höher (2025: 14,30 Euro pro Quadratmeter unmöbliert, 19,30 € pro Quadratmeter möbliert).

Ergebnisse

Die Zahl der erfassten Mietangebote ist im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben

Im Jahr 2025 wurden in der FUB IGES Mietdatenbank 12.205 öffentlich zur Miete angebotene Wohnungen in Köln erfasst. Dieser Wert liegt knapp über dem Vorjahreswert von 12.023 Mietangeboten (+1,5 %), ist jedoch deutlich höher als das langjährige Mittel von 7.307 Mietangeboten (Zeitraum 2015 bis 2024). Zuletzt waren die Angebotszahlen im Jahr 2012 (12.200 Wohnungen) ähnlich hoch.

Grafik 1: Anzahl der Mietangebote und mittlere Nettokaltmiete pro Quadratmeter (Median) zwischen 2005 und 2025 in Köln



Hinweis: Aufgrund einer Umstellung der Datenerfassung durch die FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH im Jahr 2023, sind die hier gezeigten Ergebnisse bis zum Jahr 2022 nur bedingt mit den Ergebnissen ab dem Jahr 2023 vergleichbar.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (eigene Berechnungen)

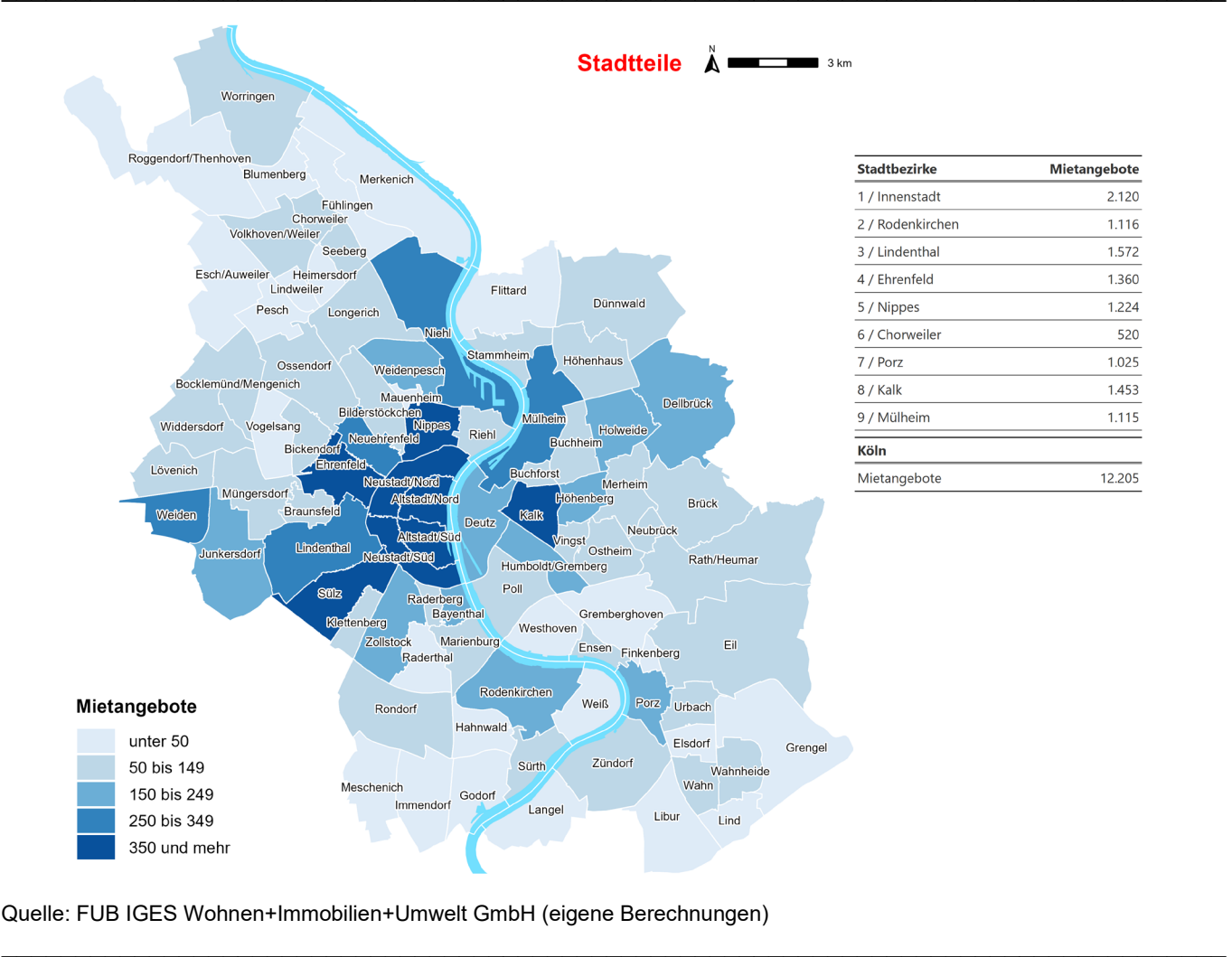
Die Verteilung der Mietangebote über das Stadtgebiet hängt mit strukturellen und demografischen Faktoren zusammen

Die Mietangebote verteilen sich recht heterogen über das Stadtgebiet. Die weitaus meisten Wohnungen wurden in den Stadtteilen in der Nähe des Stadtzentrums angeboten, wie etwa in Ehrenfeld (648 Wohnungen), Neustadt/Süd (529 Wohnungen) und Altstadt/Süd (512 Wohnungen). Die wenigsten Wohnungen wurden in weniger zentralen Stadtteilen angeboten, wie etwa in Libur (2 Wohnungen), Hahnwald (4 Wohnungen) und Fühlingen (14 Wohnungen).⁶

⁶ Die Gesamtzahl der Mietangebote weicht von der Summe der Mietangebote in den einzelnen Stadtbezirken und Stadtteilen ab, da bei 700 Mietangeboten keine genaue räumliche Zuordnung möglich war.

Die Verteilung der Mietangebote über das Stadtgebiet ist in großen Teilen auf Unterschiede in der Bebauungsstruktur und in der demografischen Zusammensetzung zwischen den Stadtteilen zurückzuführen. So ist die Zahl der Wohnungsangebote in Stadtteilen mit einem großen Wohnungsbestand besonders hoch. Dies gilt, insbesondere wenn ein Großteil dieser Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt, da diese in Köln eher zur Miete angeboten werden als Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Außerdem ist die Zahl der Wohnungsangebote in Stadtteilen hoch, in denen der Anteil der besonders mobilen Gruppe der 18- bis 44-Jährigen hoch ist. Hier sorgt eine hohe Fluktuation im Mieter*innenbestand dafür, dass Wohnungen öfter neu zur Miete angeboten werden können.

Karte 1: Zahl der zur Miete angebotenen Wohnungen in Köln im Jahr 2025



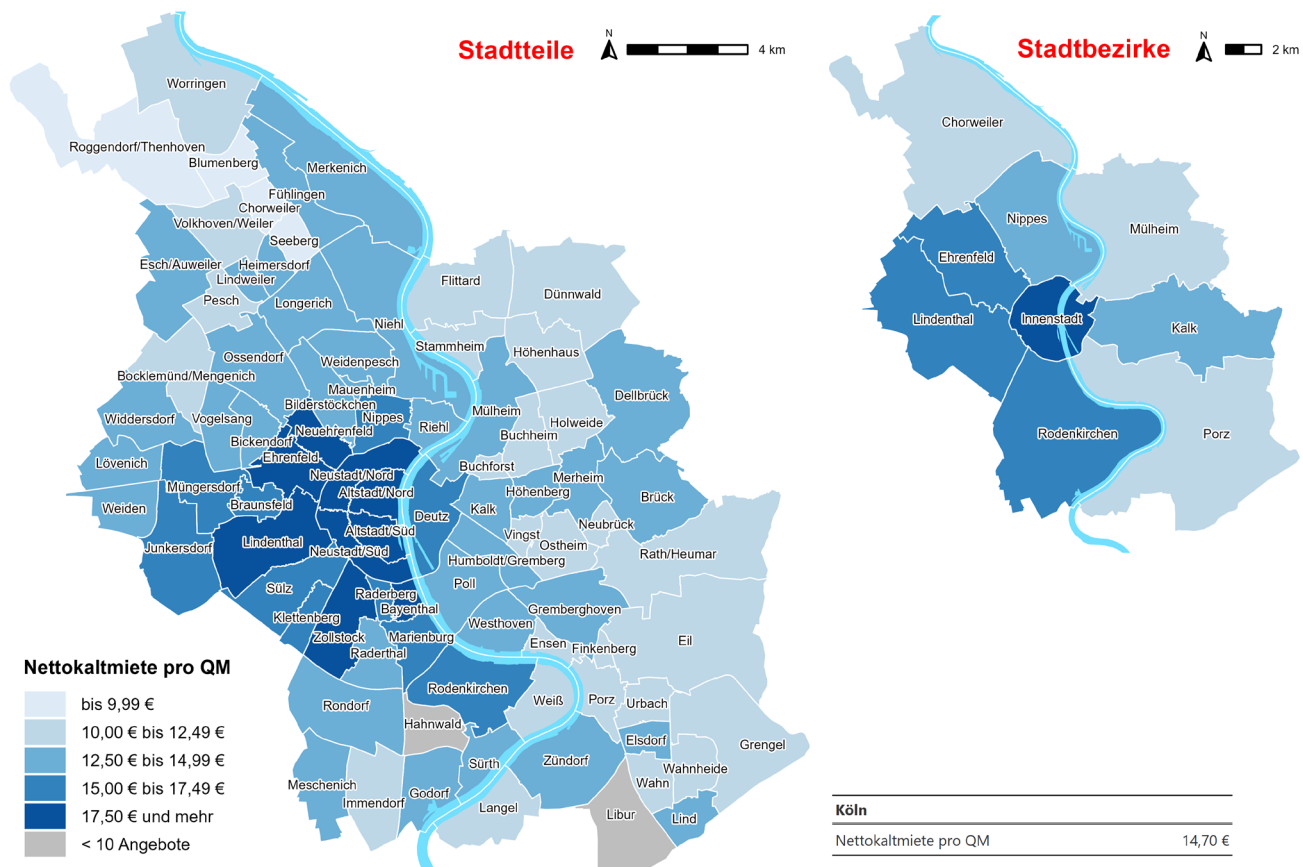
Der Mietpreisanstieg der letzten Jahre setzte sich auch 2025 fort

Der Trend steigender Angebotsmieten, der in Köln ab 2011 deutlich zu beobachten ist, setzte sich auch 2025 fort. Die mittlere Angebotsmiete (Nettokaltmiete pro Quadratmeter) ist 2025 gegenüber dem Vorjahr um +5 Prozent von 14 Euro auf 14,70 Euro (+0,70 €) gestiegen. Diese relative Steigerung liegt 1 Prozentpunkt über dem langjährigen Mittel von rund +4 Prozent pro Jahr (Zeitraum 2015 bis 2024). Dennoch ist diese Steigerung nicht die höchste im Betrachtungszeitraum. Im Jahr 2020 lag die die Steigerung mit +7,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr anderthalbmal so hoch wie die Steigerung im Jahr 2025.

Die Angebotsmieten waren in zentrumsnahen Stadtteilen am höchsten

Die Angebotsmieten waren in zentrumsnahen Stadtteilen am höchsten. So lag etwa die mittlere Angebotsmiete im Stadtteil Neuhrenfeld bei 20,90 Euro pro Quadratmeter (338 Wohnungen), im Stadtteil Neustadt/Süd bei 18,95 Euro (529 Wohnungen) und im Stadtteil Neustadt/Nord bei 18,50 Euro (462 Wohnungen). In den nordöstlichen Stadtteilen Chorweiler (7 €, 70 Wohnungen), Roggendorf/Thenhoven (7,05 €, 31 Wohnungen) und Blumenberg (9 €, 35 Wohnungen) waren die Angebotsmieten am niedrigsten.

Karte 2: Mittlere Angebotsmieten (Median) in Köln im Jahr 2025

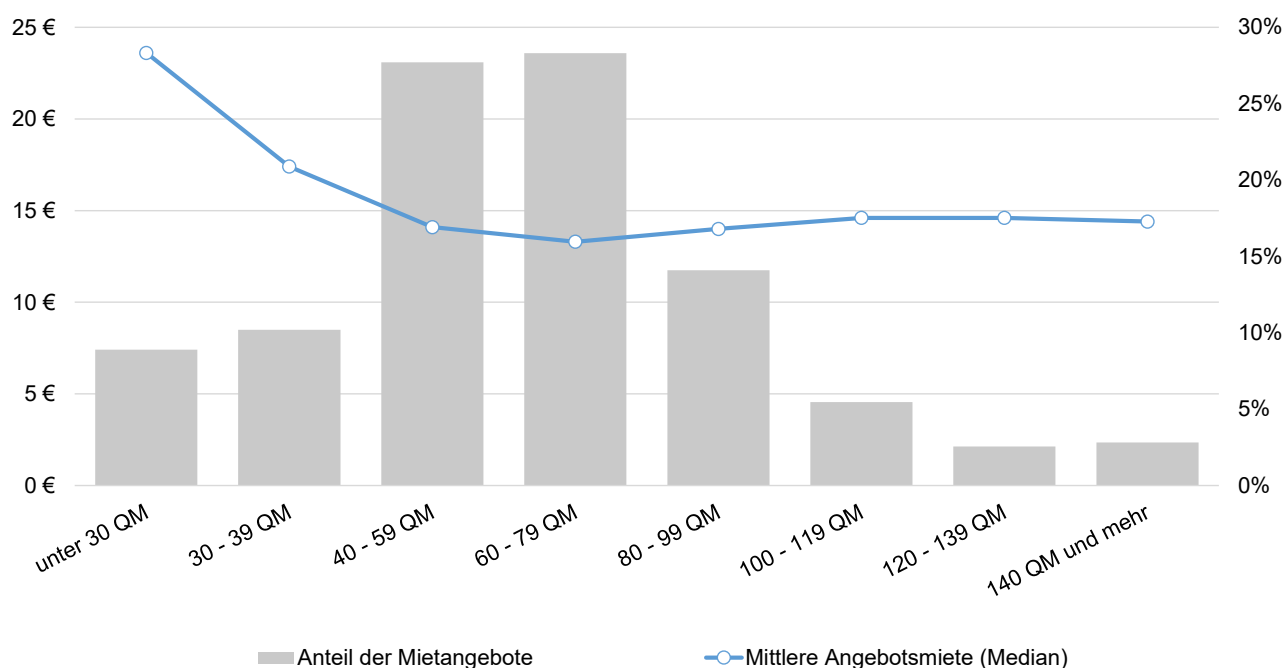


Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (eigene Berechnungen)

In kleineren Wohnungen lagen die Angebotsmieten pro Quadratmeter deutlich höher als in größeren Wohnungen

Die mittlere Nettokaltmiete pro Quadratmeter variierte stark mit der Größe der angebotenen Wohnungen. Der höchste Preis lag bei 23,60 Euro für Wohnungen unter 30 Quadratmeter Größe. Diese Wohnungsgrößenklasse machte 8,9 Prozent aller Wohnungsangebote aus. Der zweithöchste Preis lag bei 17,40 Euro für Wohnungen mit 30 bis 39 Quadratmeter Größe. Der Anteil dieser Wohnungen an allen Mietangeboten lag bei 10,2 Prozent. Am günstigen waren Wohnungen mit 60 bis 79 Quadratmeter Größe, die im Mittel für 13,30 Euro pro Quadratmeter angeboten wurden. Diese Wohnungen machten mit 28,3 Prozent den größten Teil der Angebote aus. Insgesamt schwankte der Quadratmeterpreis ab 40 Quadratmeter Größe deutlich weniger (zwischen 13,30 € und 14,60 €) als zwischen den kleineren Wohnungsgrößenklassen.

Grafik 2: Anteile der Mietangebote und mittlere Nettokaltmiete pro Quadratmeter (Median) nach Wohnungsgröße (Quadratmeter) in Köln im Jahr 2025



Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (eigene Berechnungen)

Der Anteil der als möbliert angebotenen Mietwohnungen hat zugenommen

Seit dem Jahr 2015 hat der Anteil der als möbliert angebotenen Wohnungen nahezu kontinuierlich – mit einer Unterbrechung in den Jahren 2021 und 2022 – zugenommen. Im Jahr 2015 lag der Anteil der möblierten Mietangebote bei rund 3 Prozent. Im Jahr 2025 lag er bei rund 15 Prozent. Der Rückgang des Anteils der als möbliert angebotenen Mietwohnungen in den Jahren 2021 und 2022 (von rund 15 % im Jahr 2020 auf zunächst rund 10 % im Jahr 2021 und dann rund 5 % im Jahr 2022) könnte teilweise auf die Mobilitätsrestriktionen im Zusammenhang mit der Coronapandemie zurückgeführt werden. Möblierte Wohnungen werden häufig durch besonders mobile Personen gemietet.⁷ Auf Grund der Reisebeschränkung während der Coronapandemie zwischen 2020 und 2023 hatte das Wanderungsgeschehen in der Stadt Köln abgenommen.⁸

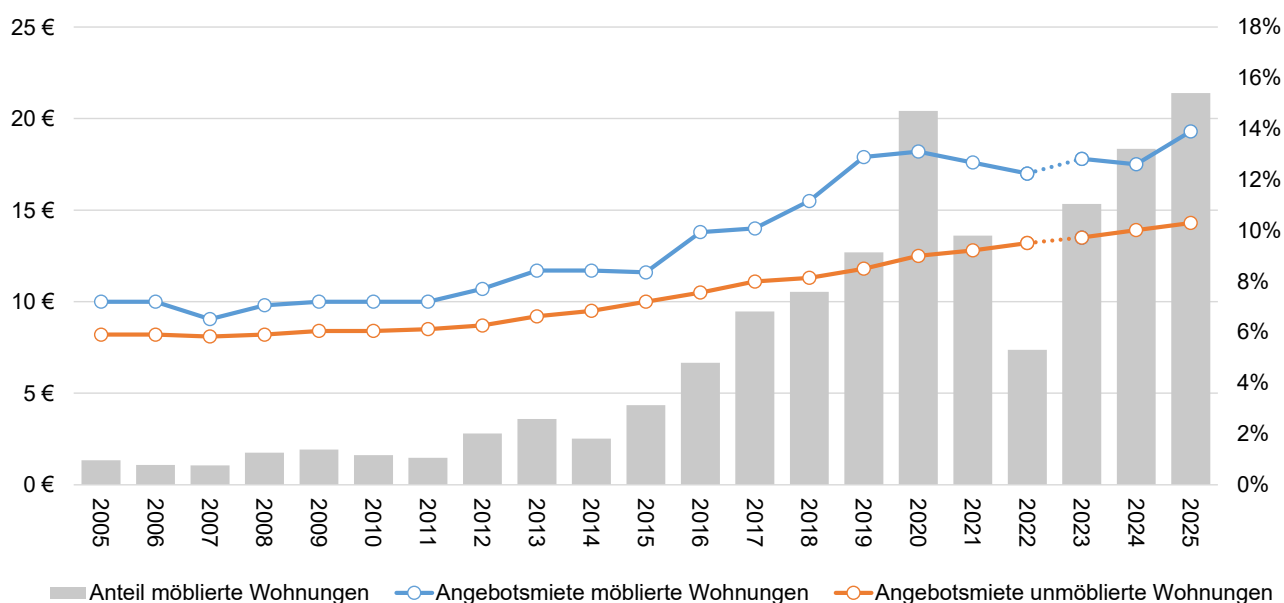
⁷ Oberst, C. und Voigtländer, M. 2026. „Mehr möblierte Wohnungen – aus guten Gründen“. *IW-Kurzbericht*, 9.

⁸ Siehe Stadt Köln. 2024. „Wohnungsmarktbericht Köln 2024“. *Kölner Statistische Nachrichten*, 2/2024

Der Preisunterschied zwischen möblierten und unmöblierten Wohnungen ist gestiegen

Mit der Zunahme im möblierten Wohnungsangebot hat auch der Preisunterschied zwischen möblierten und unmöblierten Wohnungen zugenommen. Lag die Nettokaltmiete für möbliert angebotene Mietwohnungen im Jahr 2015 noch 16 Prozent über der Nettokaltmiete von unmöblierten Mietwohnungen (2015: 10,00 Euro pro Quadratmeter unmöbliert, 11,60 € pro Quadratmeter möbliert), so lag die Nettokaltmiete für möblierte Wohnungen im Jahr 2025 35 Prozent höher (2025: 14,30 Euro pro Quadratmeter unmöbliert, 19,30 € pro Quadratmeter möbliert). Hierbei gilt zu beachten, dass dieser Preisunterschied nicht ohne weiteres als Möblierungszuschlag interpretiert werden kann, da sich die möblierten und unmöblierten Wohnungen in weiteren Merkmalen unterscheiden können, die typischerweise die Miete beeinflussen (zum Beispiel in der Lage, im Baualter, et cetera).⁹

Grafik 3: Anteile der als möbliert angebotenen Mietwohnungen und die mittlere Nettokaltmiete pro Quadratmeter (Median) für möbliert und unmöbliert angebotene Wohnungen zwischen 2005 und 2025 in Köln



Hinweis: Aufgrund einer Umstellung der Datenerfassung durch die FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH im Jahr 2023, sind die hier gezeigten Ergebnisse bis zum Jahr 2022 nur bedingt mit den Ergebnissen ab dem Jahr 2023 vergleichbar.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (eigene Berechnungen)

⁹ Oberst, C. und Voigtländer, M. 2026. „Mehr möblierte Wohnungen – aus guten Gründen“. *IW-Kurzbericht*, 9.

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Willy - Brandt- Platz 2
50679 Köln

E-Mail: statistik@stadt-koeln.de
Internet: www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/



Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse und Öffentlichkeitsarbeit

ISSN 2192-9726

© Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe

13/15/0/06.2026