

Perfekte Vermietung in Köln

Leitfaden zu Mietpreisfindung und Mieterauswahl, Stand 14. Oktober 2026

1. Vorbereitung: So starten Sie mit vollständigen Unterlagen

Wer Unterlagen und Zustand früh klärt, vermietet schneller und mit weniger Rückfragen. Legen Sie diese Punkte bereit:

- ☐ Grundbuchauszug oder Nachweis der Verfügungsbefugnis (bei Wohnungseigentum: Teilungserklärung und Ansprechpartner der Verwaltung)
- ☐ Energieausweis (gültig): spätestens bei der Besichtigung vorlegen, ohne Besichtigung unverzüglich auf Verlangen, nach Vertragsschluss eine Kopie übergeben (§ 80 Abs. 4 und 5 Gebäudemodernisierungsgesetz, vormals Gebäudeenergiegesetz). Ab 1. Januar 2027 gilt zusätzlich: Der Ausweis wird digital in einem maschinenlesbaren Format ausgestellt, auf Verlangen des Eigentümers auch in Papierform (§ 79). Er ist auch bei der Verlängerung eines Mietvertrags auszustellen, wenn noch kein gültiger Ausweis vorliegt (§ 80 Abs. 3). Für ein Nichtwohngebäude ist ein Ausweis auf Grundlage einer energetischen Bilanzierung auszustellen. Eine Immobilienanzeige enthält die Pflichtangaben nach § 87, bei einem vor 2027 ausgestellten Ausweis nach § 112 Abs. 3
- ☐ Wohnflächenberechnung und Grundriss
- ☐ Angaben zu Ausstattung, Modernisierungen und Zustand (Bad, Küche, Böden, Fenster, Heizung)
- ☐ Betriebskostenaufstellung der letzten Abrechnung und Höhe des Hausgelds bei Eigentumswohnungen
- ☐ Bei Vormieter: bisherige Miete (relevant für die Mietpreisbremse) und Mietvertrag
- ☐ Aktuelle, helle Fotos aller Räume, auf Wunsch professionell erstellt
- ☐ Schlüsselsatz, Zählernummern und Zählerstände

2. Mietpreisfindung: Wie Sie eine tragfähige Miete festlegen

Eine zu hohe Miete verlängert den Leerstand, eine zu niedrige verschenkt Ertrag. Diese Punkte bestimmen den Preis:

Faktor	Warum er zählt
Lage im Viertel	Anbindung, Umfeld und Nachfrage unterscheiden sich von Straße zu Straße.
Größe und Grundriss	Zimmerzahl und sinnvolle Aufteilung bestimmen den Kreis der Interessenten.
Ausstattung und Zustand	Küche, Bad, Böden, Balkon, Aufzug und Energieeffizienz rechtfertigen Aufschläge oder Abschläge.
Vergleichsmieten	Für die zulässige Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgeblich; ein anwendbarer Mietspiegel bietet dafür Orientierung. Inseratspreise sind zusätzliche Marktinformation und ersetzen diese Prüfung nicht (§ 558 Abs. 2 BGB).

Faktor	Warum er zählt
Mietpreisbremse	In Köln gilt bei Neuvermietung von Wohnraum grundsätzlich die Mietpreisbremse: Die Anfangsmiete darf die ortsübliche Vergleichsmiete regelmäßig höchstens um 10 % übersteigen (§ 556d BGB, Mieterschutzverordnung NRW, Geltung nach der konsolidierten Fassung bis 31.12.2029). Ausnahmen, etwa für eine zulässige höhere Vormiete, die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung und erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzte und vermietete Wohnungen, müssen im Einzelfall geprüft werden. Wollen Sie eine Ausnahme nutzen, sind die vorgeschriebenen Angaben dem Mieter vor Abgabe seiner Vertragserklärung unaufgefordert in Textform zu erteilen (§ 556g BGB).
Mietvertragsart	Staffel- oder Indexmiete verändern die Ertragsentwicklung und müssen zur Strategie passen.

Rechenweg: Kaltmiete pro m² mal Wohnfläche ergibt die Nettokaltmiete. Dazu kommen die Betriebskostenvorauszahlungen als Durchlaufposten. Zur Kontrolle setzen Sie die Jahreskaltmiete ins Verhältnis zum Immobilienwert und prüfen, ob Miete, Rücklagen und Kosten zusammenpassen.

3. Mieterauswahl: Nach klaren Kriterien entscheiden

Legen Sie Ihre Kriterien fest, bevor die erste Anfrage eintrifft. Erheben Sie Angaben stufenweise und nur, soweit sie erforderlich sind. So entscheiden Sie nachvollziehbar und gleich für alle Bewerber.

- ☐ Zur Besichtigung nur die notwendigen Kontaktdaten und Terminwünsche; ein Ausweis wird höchstens vorgezeigt, nicht kopiert
- ☐ Bei konkretem Anmietungsinteresse: erforderliche Angaben zu Zahlungsfähigkeit und Nutzung (Zahl der einziehenden Personen, gewünschter Mietbeginn), nur relevante Fragen
- ☐ Erst nach der Auswahl, kurz vor Vertragsschluss: Einkommensnachweis, beschränkt auf die erforderlichen Angaben (Unwichtiges darf geschwärzt sein)
- ☐ Keine Bonitätsauskunft und keine Bescheinigung über Mietschuldenfreiheit als Standardunterlage verlangen; ihr Fehlen nicht negativ bewerten
- ☐ Verhältnis von Warmmiete zu Haushaltsnettoeinkommen als Orientierung (viele Vermieter nutzen den Faktor 3, das ist keine gesetzliche Vorgabe)

Bewertungsraster (Beispiel): Ein Punkteraster ist eine Entscheidungshilfe. Verwenden Sie nur sachliche, erforderliche und diskriminierungsfreie Kriterien, etwa die Zahlungsfähigkeit anhand der erforderlichen Nachweise. Unscharfe Kriterien wie "persönlicher Eindruck" oder "Passung" gehören nicht hinein. Prüfen Sie das Raster auf unzulässige Kriterien und mittelbare Benachteiligungen und dokumentieren Sie nur sachliche Auswahlgründe.

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist keine notwendige Bewerbungsunterlage. Einen allgemeinen Anspruch gegen den bisherigen Vermieter auf Ausstellung hat der Bundesgerichtshof verneint (Urteil vom 30.09.2009, VIII ZR 238/08).

Zulässige und unzulässige Fragen

In der Regel zulässig (stufenweise)	Nicht zulässig
Kontaktdaten, Zahl der einziehenden Personen, bei konkretem Interesse Angaben zu Zahlungsfähigkeit und Nutzung, Haustiere nur, soweit die Haltung zustimmungsbedürftig ist (übliche Kleintiere ausgenommen)	Fragen zu Religion, Herkunft, Familienplanung, Schwangerschaft, Partei- oder Gewerkschaftszugehörigkeit, Behinderung, sexueller Orientierung

In der Regel zulässig (stufenweise)	Nicht zulässig
Orientierung: Orientierungshilfe der Datenschutzkonferenz zu Selbstauskünften von Mietinteressenten (Version 2.0, Januar 2026)	Benachteiligung wegen persönlicher Merkmale (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, AGG), auch mittelbar
Rechtsstand allgemein dargestellt. Prüfen Sie Einzelfälle mit einer Rechtsberatung.	

4. Vertrag, Kautions- und Übergabe

- **Mietvertrag:** Nutzen Sie ein aktuelles, für den Einzelfall geprüftes Vertragsmuster. Regeln Sie Betriebskosten, Schönheitsreparaturen und Hausordnung eindeutig. Hausgeld ist nicht automatisch vollständig auf den Mieter umlegbar.
- **Kautions:** Sie darf höchstens drei Nettokaltmieten betragen (§ 551 BGB). Bei Geldkaution darf der Mieter in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zahlen, die erste bei Mietbeginn, die weiteren mit den folgenden Mietzahlungen. Legen Sie sie getrennt von Ihrem Vermögen an.
- **Übergabeprotokoll:** Halten Sie Zustand, Zählerstände und Schlüsselzahl mit Fotos fest, beide Seiten unterschreiben.
- **Nach dem Einzug:** Stellen Sie die Wohnungsgeberbestätigung für die Anmeldung des Mieters aus (§ 19 BMG). Dazu gehören Zählerablesung und ein fester Ansprechpartner für Reparaturmeldungen.

5. Kosten und Rollen bei der Vermietung mit Makler

- Beauftragen Sie als Vermieter einen Makler, trägt der Vermieter die Provision (Bestellerprinzip). Interessenten zahlen dafür keine Provision.
- Der Vermittlungsvertrag braucht die Textform (§ 2 WoVermRG). Klären Sie vorab: Leistungsumfang, Höhe der Provision und Zeitpunkt der Fälligkeit.
- Auswärtige Eigentümer sollten zusätzlich eine Vertretung für Notfälle und die Betreuung nach dem Einzug benennen.

6. Ihr nächster Schritt

Sie möchten Ihre Wohnung in Köln vermieten und wenig Zeit investieren, oder Sie wohnen nicht in Köln? Wir übernehmen Mietpreisfindung, Vermarktung, Besichtigungen, Prüfung der Mieter und Übergabe. Fragen Sie Ihre Vermietung an: kirchhoff-immobilien.com/wohnung-vermieten-koeln/ oder telefonisch unter +49 (0)221 57 27 27 27. Das Erstgespräch für Eigentümer ist kostenfrei.

Allgemeine Information, keine Rechts- oder Steuerberatung. Rechtsstand: 14. Oktober 2026. Prüfen Sie Vorschriften wie Mietpreisbremse, Kautions- und Energieausweis vor der Vermietung im Einzelfall.