



## Neuer Mietspiegel 2026 für Bergisch Gladbach: Moderate Entwicklung, klare Orientierung



Seit Januar 2026 gilt in Bergisch Gladbach ein neuer Mietspiegel. Wie alle zwei Jahre wurde er im Auftrag der Stadt gemeinsam von Haus & Grund Rhein-Berg, dem Mieterverein Köln, dem Gutachterausschuss und der Rheinischen Immobilienbörse erstellt. Ziel ist es, die ortsübliche Vergleichsmiete abzubilden und damit eine verlässliche Grundlage für Mieterhöhungen, Neuvermietungen und rechtliche Auseinandersetzungen der Mietvertragsparteien zu schaffen.

Der neue Mietspiegel zeigt, dass von einer Mietenexplosion in Bergisch Gladbach zum Glück noch keine Rede sein kann. Doch der Druck auf dem Wohnungsmarkt bleibt bestehen. Der neue Mietspiegel basiert auf der Auswertung von rund 2.000 Mietverträgen, die in den

vergangenen sechs Jahren neu abgeschlossen wurden oder in denen es in dieser Zeit zu Erhöhungen der Grundmiete gekommen ist. Damit bildet er, wie vom Bundesgesetzgeber gefordert, die ortsübliche Vergleichsmiete in Bergisch Gladbach ab und nicht die oft deutlich höheren Angebotsmieten bei Neuvermietungen.

### Moderate Steigerungen – aber große Unterschiede im Detail

In vielen Segmenten sind die Nettokaltmieten nur moderat gestiegen. Über zahlreiche Baualtersklassen hinweg bewegen sich die Anpassungen innerhalb der letzten zwei Jahre meist zwischen null und fünf Prozent. Gleichzeitig zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Marktsegmenten: Kleine Altbauwohnungen verzeichnen

teils spürbare Anstiege, Neubaubwohnungen und jüngste Baujahre weisen überdurchschnittliche Steigerungen auf. In mehreren Baualtersklassen stagnieren die Mieten hingegen.

Damit bestätigt der neue Mietspiegel eine Entwicklung, die Mieterinnen und Mieter bereits seit Jahren erleben: Der Wohnungsmarkt ist nicht einheitlich, sondern stark von Baujahr, Lage und Wohnungsgröße geprägt. Gleichzeitig bleibt Wohnraum in der Region knapp. Leerstände sind selten und Neubauprojekte entstehen häufig im Eigentumssegment statt im Mietwohnungsbau.

### Mietspiegel als Instrument für mehr Rechtssicherheit

Der Mietspiegel soll jedoch auch helfen, Streitigkeiten zu vermeiden und eine sachliche Grundlage für Mieterhö-

hungen zu schaffen. Hans Jörg Depel, Geschäftsführer des Mietervereins Köln, betont dabei die befriedigende Funktion des Instruments. Bei der Vorstellung des Mietspiegels erklärte er, dieser sei geeignet, „Frieden zwischen Vermietern und Mietern herzustellen“. Er unterstrich damit den zentralen Anspruch des Mietspiegels: Transparenz schaffen und Konflikte reduzieren.

### Stabiler Mietspiegel – angespannter Markt

Der neue Mietspiegel für Bergisch Gladbach zeigt aber auch eine scheinbar widersprüchliche Situation auf: Während der Mietspiegel in vielen Segmenten moderate Entwicklungen ausweist, bleibt die Wohnungssuche grundsätzlich schwierig. Gründe dafür sind unter anderem: geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssegment, die hohe Nachfrage im Kölner Umland sowie steigende Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten.

Insbesondere kleine und bezahlbare Wohnungen bleiben stark nachgefragt. Gleichzeitig ziehen viele Haushalte nicht mehr um, weil es kaum bezahlbare Alternativen gibt. Aber der neue Mietspiegel für Bergisch Gladbach bringt Transparenz und Rechtssicherheit und bleibt damit ein wichtiges Instrument. Er ermöglicht es, Mieterhöhungen zu prüfen, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln und so die eigenen Rechte besser einzuschätzen. ■

## Der Speckgürtel wird dünn

Warum auch im Kölner Umland bezahlbare Wohnungen immer seltener werden

Lange Zeit galt das Umland als Ausweg für alle, die sich das Wohnen in Köln nicht mehr leisten konnten. Wer in der Stadt keine bezahlbare Wohnung fand, zog nach Frechen, Hürth, Brühl oder Bergisch Gladbach – und pendelte. Doch dieser vermeintliche Ausweg funktioniert immer schlechter. Auch im sogenannten Speckgürtel steigen die Mieten deutlich. Bezahlbarer Wohnraum wird dort ebenfalls knapp.

Der Grund liegt vor allem in der Entwicklung der letzten Jahre. Köln gehört inzwischen zu den teuersten Wohnungsmärkten Deutschlands. Bei neuen Mietangeboten werden häufig rund 20 Euro pro Quadratmeter verlangt. Gleichzeitig ist der Wohnungsmarkt stark angespannt: Viele Menschen suchen eine Wohnung, das Angebot ist begrenzt. Wer keine passende oder bezahlbare Wohnung findet, weicht daher zunehmend ins Umland aus.

### Die Folge: steigende Nachfrage außerhalb der Stadt

Diese Verlagerung hat spürbare Auswirkungen auf die Nachbarstädte Kölns. Orte wie Hürth, Frechen, Pulheim, Brühl oder Rösrath werden immer stärker nachgefragt – vor allem von Menschen, die in Köln arbeiten, aber dort keine Wohnung finden. Studien zum regionalen Wohnungsmarkt zeigen, dass

die Angebotsmieten im Kölner Umland zwischen 2022 und 2025 im Durchschnitt um rund 18 Prozent gestiegen sind, sogar stärker als in der Stadt selbst. In einigen Städten fiel der Anstieg noch deutlicher aus: In Brühl etwa um fast 29 Prozent, in Overath um mehr als 24 Prozent.

Zwar liegen die durchschnittlichen Mieten im Umland noch unter dem Niveau der Domstadt. Während in Köln im Schnitt mehr als 20 Euro pro Quadratmeter verlangt werden, liegen viele Umlandgemeinden bei etwa 13 Euro. Doch dieser Abstand schrumpft. In manchen Orten – etwa in Hürth – werden inzwischen bereits über 17 Euro pro Quadratmeter verlangt.

### Der Speckgürtel holt preislich auf

Damit verändert sich die Rolle des Umlands grundlegend. Der Speckgürtel war lange ein Ort, an dem man mehr Platz und geringere Mieten vorfand. Heute ist er vielerorts selbst ein angespanntes Wohnungsgebiet. Ein wesentlicher Grund dafür ist der starke Zuzug. Viele Haushalte, die in Köln keine Wohnung finden oder sich die Mieten dort nicht mehr leisten können, suchen inzwischen gezielt im Umland. Die Nachfrage steigt – und damit auch die Preise. Gleichzeitig entstehen auch dort zu wenige neue Wohnungen. Steigende Bau-

kosten, hohe Zinsen und langwierige Genehmigungsverfahren bremsen den Neubau.

### Das Problem verlagert sich in die Region

Was früher ein Problem der Großstadt war, wird damit zunehmend zu einem regionalen Problem. Der Druck auf dem Kölner Wohnungsmarkt wirkt längst über die Stadtgrenzen hinaus. Immer mehr Gemeinden rund um Köln erleben eine ähnliche Entwicklung: steigende Mieten, knapper Wohnraum und eine wachsende Konkurrenz um freie Wohnungen.

Für Mieter bedeutet das: Der Umzug ins Umland ist längst keine einfache Lösung mehr. Wer heute im Kölner Speckgürtel eine Wohnung sucht, muss oft ebenfalls tief in die Tasche greifen und hat trotzdem nur eine begrenzte Auswahl. Der eigentliche Speckgürtel wird damit immer dünner: Als preisgünstige Alternative zu Köln taugt er vielerorts kaum noch.

Mieter, die in Köln arbeiten, sind deshalb immer mehr gezwungen, bezahlbaren Wohnraum in Kommunen zu suchen, die sich sogar außerhalb des Speckgürtels befinden, was sich jetzt schon in den Gemeinden zeigt, die über eine ausgeprägte Infrastruktur verfügen und gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sind. ■

## Möbliert vermietet – teuer bezahlt

Warum auch in Köln immer mehr möblierte Wohnungen angeboten werden und warum die Mietpreisbremse oft ins Leere läuft

Der Trend ist auch in Köln spürbar: Immer mehr Wohnungen werden möbliert oder teilmöbliert angeboten. Was auf den ersten Blick praktisch klingt – einziehen ohne Schleppe, keine Anschaffungskosten für Möbel – entpuppt sich bei genauerem Hinsehen häufig als kostspieliges Geschäftsmodell. Besonders in angespannten Wohnungsmärkten wie Köln und anderen Großstädten wächst die Zahl solcher Angebote. Für

Mieter stellt sich dabei eine zentrale Frage: Wird hier die Mietpreisbremse eingehalten oder vielleicht gezielt umgangen?

### Möblierung als Schlupfloch im angespannten Wohnungsmarkt

Die Mietpreisbremse gilt grundsätzlich auch für möblierte Wohnungen. Entscheidend ist die ortsübliche Vergleichsmiete für die Nettokaltmiete – ohne

Betriebskosten und ohne Möblierungszuschläge. Doch genau hier liegt das Problem: Vermieter dürfen zusätzlich zur Kaltmiete einen Zuschlag für die bereitgestellten Möbel verlangen.

In der Praxis wird dieses Instrument zunehmend ausgenutzt, um höhere Gesamtmieten durchzusetzen. Der Mieterverein Köln beobachtet seit Jahren, dass Wohnungen bewusst möbliert angeboten werden, um Preisgrenzen zu umge-

hen. Selbst minimale Möblierung wird benutzt, um erhebliche Aufschläge zu verlangen – etwa Bett, Tisch und Schrank. Für Wohnungssuchende bedeutet das: Zwei nahezu identische Wohnungen können drastisch unterschiedliche Gesamtmieten aufweisen, allein aufgrund einiger Möbelstücke.

### Warum Verstöße gegen die Mietpreisbremse schwer nachweisbar sind

Ob eine möblierte Wohnung zu teuer ist, lässt sich oft kaum feststellen. Dafür gibt es mehrere Gründe:

#### 1. Fehlende Transparenz im Mietvertrag

Bislang müssen Möblierungszuschläge im Mietvertrag häufig nicht gesondert ausgewiesen werden. Für Mieter ist daher nicht erkennbar, welcher Anteil der Miete auf die Wohnung und welcher auf die Möbel entfällt.

#### 2. Keine klaren gesetzlichen Vorgaben

Es existieren bislang weder verbindliche Berechnungsmethoden noch Obergrenzen für Möblierungszuschläge. Gerichte orientieren sich zwar am Zeitwert der Möbel, doch eine einheitliche Regelung fehlt.

#### 3. Schwierige Bewertung des Möbelwerts

Selbst wenn der Zuschlag ausgewiesen ist, bleibt unklar, ob er auch angemessen ist. Der Zeitwert hängt von Alter, Qualität und ursprünglichem Kaufpreis der Möbel ab. Das aber sind Informationen, die Mieterinnen und Mieter meist nicht erhalten. Die Folge: Obwohl die Mietpreisbremse formal gilt, ist ihre Durchsetzung bei möblierten Wohnungen erheblich erschwert. Die Möblierung macht die Prüfung der zulässigen Miethöhe somit deutlich komplizierter.

### Neue Regeln geplant: Transparenz und Begrenzung der Zuschläge

Die Bundespolitik hat das Problem erkannt. Geplant ist, Möblierungszuschläge künftig klar zu regeln und mehr Transparenz zu schaffen. Es existiert ein Gesetzentwurf des Bundesjustizministeriums, der dies vorsieht. Dieser Entwurf enthält ausdrücklich den Punkt, dass der Zuschlag für Möbel



Ein schöner Stuhl, aber rechtfertigt er bereits einen Möblierungszuschlag?

künftig gesondert im Mietvertrag ausgewiesen werden muss. Fehlt dessen Ausweisung, gilt die Wohnung mietrechtlich als unmöbliert.

Der Mieterverein Köln begrüßt diese Pläne ausdrücklich, da sie eine der wichtigsten Umgehungsstrategien der Mietpreisbremse in Zukunft aushebeln könnten.

#### Was Mieter jetzt beachten sollten

Bis neue gesetzliche Regelungen greifen, bleibt die Situation für Mieter allerdings schwierig. Dennoch gibt es Hinweise, die helfen können, überhöhte Forderungen zu erkennen: Wird der Möblierungszuschlag nicht ausgewiesen, sollte nachgefragt werden. Alte oder einfache Möbel rechtfertigen keine hohen Aufschläge. Ein Vergleich mit unmöblierten Wohnungen im gleichen Viertel kann Hinweise auf die angemessene Miethöhe liefern. Die Beratung

durch den Mieterverein Köln hilft bei der Einschätzung.

### Möbliertes Wohnen braucht klare Regeln

Möblierte Wohnungen können sinnvoll sein – etwa für Studierende, Berufspendler oder Menschen in Übergangsphasen. Doch in angespannten Wohnungsmärkten droht die Möblierung zum Preistreiber zu werden. Solange Zuschläge intransparent bleiben und klare gesetzliche Grenzen fehlen, ist es für Mieter kaum möglich zu prüfen, ob ihre Miete rechtmäßig ist. Die geplante Verpflichtung, Möblierungszuschläge künftig im Mietvertrag auszuweisen, wäre ein wichtiger Schritt zu mehr Fairness und Nachvollziehbarkeit.

Für Köln gilt wie für viele Großstädte: Nur transparente Regeln und wirksame Kontrollen können verhindern, dass möbliertes Wohnen weiter zum Einfallstor für überhöhte Mieten wird. ■

## Außerordentliche Generalversammlung: Delegierte ebnen Weg für die Verschmelzung mit dem Mieterverein Leverkusen



Mitarbeitende des Mietervereins Köln präsentieren das neueste Rekordergebnis

Am 10. März 2026 fand eine außerordentliche Generalversammlung des Mietervereins Köln statt. Anlass war eine richtungsweisende Entscheidung: Die Delegierten hatten darüber zu befinden, ob der Mieterverein Köln e.V. mit dem Mieterverein Leverkusen e.V. grundsätzlich eine Verschmelzung anstreben soll.

Der Vorstand hatte die Versammlung einberufen, um frühzeitig die demokratische Legitimation für diesen bedeutenden Schritt einzuholen. Hintergrund der geplanten Verschmelzung ist das gemeinsame Ziel, die Interessen von Mieterinnen und Mietern in der Region Rheinland künftig noch wirkungsvoller zu vertreten. Angesichts wachsender Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt, steigender Mieten und zunehmender rechtlicher Komplexität soll durch die Bündelung von Ressourcen und Expertise eine stärkere, schlagkräftigere Organisation entstehen.

### Neue Möglichkeiten durch Digitalisierung

Ein zentrales Motiv für die geplante Zusammenführung ist zudem die Weiterentwicklung moderner, digitaler Strukturen. Die fortschreitende Digitali-

sierung eröffnet neue Möglichkeiten in der Beratung, Kommunikation und Organisation. Durch die Zusammenlegung sollen Prozesse effizienter gestaltet und Serviceangebote zeitgemäß ausgebaut werden – stets mit dem Ziel, die Mitglieder bestmöglich zu unterstützen.

### Verschmelzung zum 1. Januar 2027 geplant

In ihren Beiträgen warben der Vorstandsvorsitzende des Mietervereins Köln, Franz-Xaver Corneth, sowie die beiden Geschäftsführer Sarah Primus und Hans Jörg Depel eindringlich für die Verschmelzung. Sie betonten die strategische Bedeutung dieses Schrittes für die Zukunftsfähigkeit des Vereins. Zugleich machten sie deutlich, dass ein solcher Prozess sorgfältiger Planung, intensiver Abstimmung und erheblicher organisatorischer Arbeit bedarf. Ziel ist es, die geplante Verschmelzung harmonisch und gut vorbereitet zum 1. Januar 2027 umzusetzen.

Die Delegierten folgten dieser Einschätzung mit großer Mehrheit. Sie stimmten dafür, den Weg für eine Verschmelzung grundsätzlich freizumachen. Ebenfalls mit großer Mehrheit wurden die notwendigen Satzungsänderungen be-

schlossen, die sicherstellen, dass der Mieterverein Köln organisatorisch und strukturell zeitgemäß aufgestellt ist und den künftigen Anforderungen gerecht werden kann. Der Name des Vereins wird auch nach der Verschmelzung unverändert „Mieterverein Köln e.V.“ lauten.

### Grundsätzliche Zustimmung zur Verschmelzung erteilt

Wichtig ist: Mit der Entscheidung vom 10. März wurde zunächst die grundsätzliche Zustimmung zur Verschmelzung erteilt. Der konkrete Verschmelzungsvertrag wird den Delegierten in der turnumgemäßen Generalversammlung im Jahr 2027 nochmals zur Beratung und rückwirkend endgültigen Abstimmung vorgelegt.

Mit der am 10. März getroffenen Entscheidung haben die Delegierten ein klares Signal für Zusammenhalt, Zukunftsorientierung und eine starke Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter in der Region gesetzt. Die kommenden Monate werden intensiv genutzt, um die nächsten Schritte sorgfältig vorzubereiten und die Weichen für eine erfolgreiche gemeinsame Zukunft zu stellen. ■