



# Qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Leverkusen

Stand: 1. Dezember 2025



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>MIETSPIEGELERSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS .....	3
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS.....	4
MIETBEGRIFF .....	4
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT .....	5
<b>BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE.....</b>	<b>6</b>
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS.....	6
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN .....	7
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE .....	9
SPANNBREITE .....	10
<b>BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN .....</b>	<b>11</b>
ANWENDUNGSBEISPIEL .....	11
AUSKUNFT ZUM MIETSPIEGEL .....	12
DOWNLOAD UND ONLINE-MIETSPIEGEL .....	13
ÄNDERUNGEN IM VERGLEICH ZUM MIETSPIEGEL 2023.....	13
<b>ANLAGE.....</b>	<b>14</b>
WOHNLAGENKARTE .....	14

# Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

---

## Mietspiegelerstellung

---

Der Mietspiegel Leverkusen 2023 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Leverkusen erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Februar 2023 bis Mai 2023 bei 10.000 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung lag bei der Statistikstelle der Stadt Leverkusen. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

- Statistikstelle, Stadt Leverkusen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen
- Mieterverein Leverkusen e.V. für Leverkusen und Umgebung
- Haus,- Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leverkusen und Umgebung e. V.

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (ehemals Analyse & Konzepte immo.consult GmbH), Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel 2023 wurde von den Interessenvertretern als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und trat zum 01. Dezember 2023 mit einer Laufzeit bis zum 30. November 2025 in Kraft.

Der Mietspiegel 2025 resultiert aus einer Fortschreibung des Mietspiegels 2023 auf Basis der Entwicklung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland und tritt zum 01. Dezember 2025 in Kraft.

Auf diese Variante der Fortschreibung hatten sich die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter sowie die Stadt Leverkusen einvernehmlich verständigt.

## Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

---

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Leverkusen gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er 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. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

---

## Anwendungsbereich des Mietspiegels

---

Der Mietspiegel gilt nur für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 20 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> in Mehrfamilienhäusern. Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Ein- und Zweifamilienhäuser

---

## Mietbegriff

---

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

## Mieterhöhung nach dem Mietrecht

---

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- sich die Miete – unter Berücksichtigung der seit dem 01. März 2025 für Leverkusen geltenden Mieterschutzverordnung NRW (MietSchVO NRW) – bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent (im Gegensatz zum gesetzlichen Regelfall von 20 Prozent) erhöht; (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des „qualifizierten Mietspiegels“. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

# Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

---

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im Schritt 1 wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im Schritt 2 werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im Schritt 3 werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

## Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

---

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat wieder.

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche<sup>1</sup>

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
20 - 21	7,60	40 - 41	7,10	60 - 61	6,93	86 – 89	6,83
22 - 23	7,51	42 - 43	7,08	62 - 63	6,92	90 – 93	6,82
24 - 25	7,43	44 - 45	7,06	64 - 65	6,91	94 – 97	6,81
26 - 27	7,37	46 - 47	7,04	66 - 67	6,90	98 – 103	6,79
28 - 29	7,32	48 - 49	7,02	68 - 69	6,89	104 – 109	6,78
30 - 31	7,27	50 - 51	7,00	70 – 73	6,88	110 – 115	6,77
32 - 33	7,22	52 - 53	6,98	74 – 75	6,87	116 – 123	6,76
34 - 35	7,19	54 - 55	6,97	76 – 79	6,86	124 – 130	6,75
36 - 37	7,16	56 - 57	6,95	80 – 81	6,85		
38 - 39	7,13	58 - 59	6,94	82 – 85	6,84		

<sup>1</sup> Beispiele: Wohnungen von 20,00 m<sup>2</sup> bis 21,99 m<sup>2</sup> sind in das Feld 20 – 21 m<sup>2</sup> einzuordnen; Wohnungen von 90,00 m<sup>2</sup> bis 93,99 m<sup>2</sup> sind in das Feld 90 – 93 m<sup>2</sup> einzuordnen.

## Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

<b>Wohnwertmerkmale</b>	<b>Zu-/Abschlag</b>	<b>Übertrag</b>
<b>Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)</b>		
Baujahre vor 1949	- 1,5 %	
Baujahre 1950 bis 1968	± 0 %	
Baujahre 1969 bis 1978	+ 1,7 %	
Baujahre 1979 bis 1994	+ 2,4 %	
Baujahre 1995 bis 2009	+ 11,2 %	
Baujahre 2010 bis 2016	+ 18,0 %	
Baujahre 2017 bis 2023	+ 23,1 %	
<b>Kategorie 2) Wohnungsausstattung</b>		
Wohnung mit (Tief-)Garagenstellplatz, für den keine separate Miete ausgewiesen ist	+ 6,2 %	
Wohnung mit eigenem Garten (Nutzung nur durch den Mieter)	+ 6,0 %	
Die Wohnung verfügt über hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach)	+ 4,9 %	
Die Wohnung verfügt über ein zweites Bad	+ 4,6 %	
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank	+ 13,6 %	
Die Wohnung verfügt über hochwertigen Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Naturstein)	+ 9,0 %	
In der Wohnung verfügt über eine Terrasse oder Dachterrasse	+ 4,5 %	
Die Wohnung verfügt über ein Durchgangszimmer	- 6,5 %	
<b>Kategorie 3) Modernisierung</b>		
Außenwand- oder Dachdämmung nach 2010 (für Baujahre bis 1984)	+ 3,7 %	
Modernisierung des Sanitärbereichs nach 2010 (für Baujahre bis 1995)	+ 6,1 %	
<b>Kategorie 4) Wohnlage (siehe Wohnlagenkarte)</b>		
Zone I	± 0 %	
Zone II	+ 3,4 %	
Zone III	+ 3,9 %	
<b>Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:</b>		

### Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 4 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup> um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

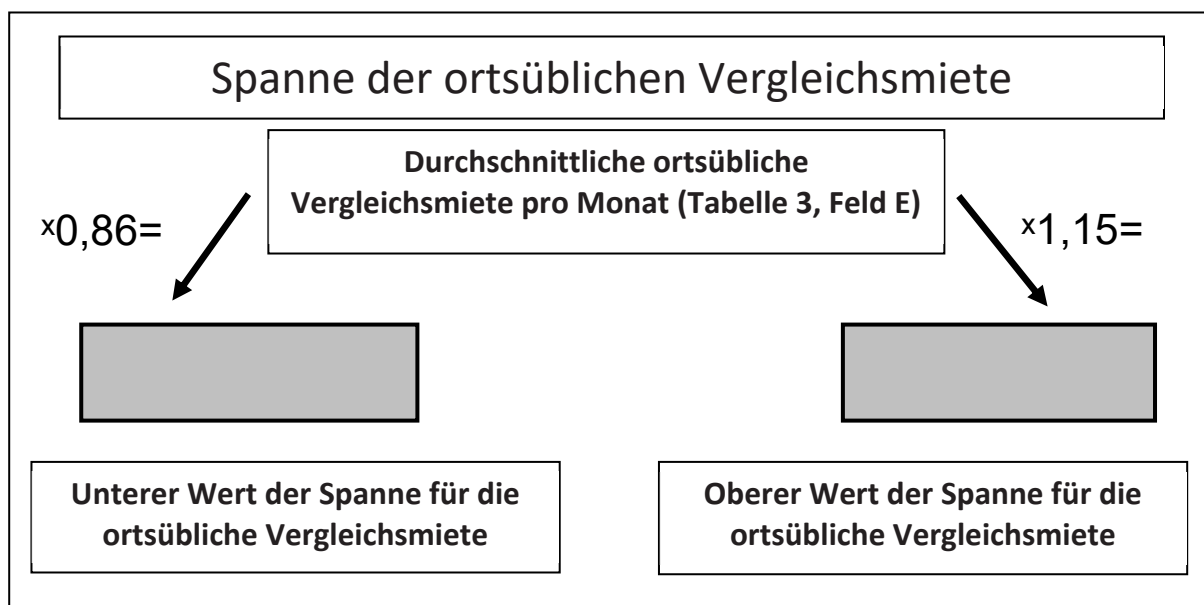
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M <sup>2</sup>	FELD
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche				A
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)				
	Kategorie 2) Wohnungsausstattung				
	Kategorie 3) Modernisierung				
	Kategorie 4) Wohnlage				
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>				B
<b>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup>:</b>	Feld B	: 100	* Feld A	=	C
<b>mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:</b> (Euro/m <sup>2</sup> )		Feld A	+ Feld C	=	D
<b>mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:</b> (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E

## Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in Leverkusen von - 14 % bis + 15 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

# Berechnungshilfe und Beratungsstellen

## Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche	52 m <sup>2</sup>	6,98 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	1963	± 0 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	Hochwertiger Fußbodenbelag	+ 9,0 %
	Kat. 3) Modernisierung	Außenwanddämmung 2012 Sanitärbereich 2014	+ 3,7 % + 6,1 %
	Kat. 4) Wohnlage	Zone II	+ 3,4 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M <sup>2</sup>	FELD
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche		6,98	A
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	± 0 %		
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	+ 9,0 %		
	Kat. 3) Modernisierung	+ 9,8 %		
	Kat. 4) Wohnlage	+3,4 %		
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>	+ 22,2 %		B
<b>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup>:</b>	Feld B	: 100	* Feld A	=
	22,2 %	: 100	* 6,98	= 1,55
<b>mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:</b>	Feld A	+ Feld C	=	
(Euro/m <sup>2</sup> )	6,98	1,55	= 8,53	D
<b>mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:</b>	Feld D	* Wohnfläche	=	
(Euro)	8,53	* 52	= 443,56	E

### Spannbreite:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 8,53 Euro/m<sup>2</sup>. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall – 14 % und + 15 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 7,34 und 9,81 Euro/m<sup>2</sup>.

## Auskunft zum Mietspiegel

---

- Stadt Leverkusen  
Dezernat III – Bürger, Umwelt und Soziales  
–Statistikstelle–  
Friedrich-Ebert-Platz 1  
51373 Leverkusen  
  
Tel: 0214 406-0  
E-Mail: statistik@stadt.leverkusen.de
- Mieterverein Leverkusen e.V. für Leverkusen und Umgebung  
Kölner Straße 39-41  
51379 Leverkusen  
  
Tel 02171/ 40 158 00  
Fax 02171 / 40 158 10  
E-Mail: info@mv-lev.de
- Haus,- Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leverkusen und Umgebung e. V.  
Kölner Straße 39-41  
51379 Leverkusen  
  
Telefon: 0 21 71 / 299 95  
Telefax: 0 21 71 / 299 991  
E-Mail: info@hausundgrund-leverkusen.de

## Download und Online-Mietspiegel

---

- Homepage der Stadtverwaltung:  
<https://www.leverkusen.de>
- Online-Mietspiegel:  
<https://omsp.analyse-konzepte.de/leverkusen/>

## Änderungen im Vergleich zum Mietspiegel 2023

---

Auf dem Deckblatt und im Textteil des Mietspiegels wurden die Datumsangaben zum Stand des Mietspiegels aktualisiert, darüber hinaus wurde unter der Rubrik „Mietspiegelerstellung“ der Hinweis auf die index-gestützte Fortschreibung hinzugefügt. Es erfolgten einige redaktionelle Änderungen. Ergänzt wurde eine Information zu Mieterhöhungen unter Berücksichtigung der seit 1. März 2025 auch für Leverkusen geltenden Mieterschutzverordnung NRW (MietSchVO NRW).

Neben den aktualisierten Betragsangaben wurde zudem der Vordruck für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst.

### Impressum

Herausgeberin:

Stadt Leverkusen  
Friedrich-Ebert-Platz 1  
51373 Leverkusen

Auswertung:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

Copyright bei der Herausgeberin:

© 2025 Stadt Leverkusen

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Leverkusen und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

Titelbild: Stadt Leverkusen

# Anlage

## Wohnlagenkarte

