



Dezernat, Dienststelle  
IX/153/1

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Unterausschuss Wohnen	14.11.2023
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	16.11.2023
Wirtschaftsausschuss	16.11.2023
Stadtentwicklungsausschuss	30.11.2023

### Gestiegene Mieten und ungleiche Mietbelastung – Ergebnisse der Kölner Strukturdatenerhebung 2023

Der Kölner Wohnungsmarkt gilt – wie in allen deutschen Großstädten – als angespannt, was sich insbesondere in der Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten widerspiegelt: Im Jahr 2010 betrug die durchschnittliche Angebotsmiete 8,40 Euro pro Quadratmeter und stieg bis 2022 auf 13,20 Euro.<sup>1</sup> Die Betrachtung der Angebotsmieten, also der Neuvermietungen, beschreibt allerdings nur einen Teil der Situation auf dem Wohnungsmarkt. Die Auswertung der aktuellen Kölner Strukturdatenerhebung ermöglicht, auch die Entwicklung der Bestandsmieten und vor allem der Mietbelastung der Haushalte in Köln umfänglicher zu untersuchen.

Insgesamt wohnten 73,4 Prozent der befragten Haushalte zur Miete, 3,1 Prozent wohnten zur Untermiete und 23,5 Prozent wohnten als Eigentümer\*in in ihrer Wohnung. Die aktuell erhobenen Daten zeigen, dass die mittlere Bruttokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche mit 11,80 Euro 2023 um 18,7 Prozent höher ist als noch 2016. Noch stärker war der Anstieg bei der Bruttowarmmiete, die sich seit 2016 um 24,9 Prozent auf 13,65 Euro verteuert hat.

*Mittlere Bestandsmieten für alle Mietwohnungen 2009, 2016 und 2023 (Median)*

Bestandsmieten	Nettokaltmiete			Bruttokaltmiete			Bruttowarmmiete		
	2009	2016	2023	2009	2016	2023	2009	2016	2023
qm/ Monat	7,68	8,62	10,00	8,89	9,94	11,80	9,96	10,92	13,65
Monat	450	520	600	510	600	700	580	660	811
Veränderung (qm/ Monat)		12,2%	16,1%		11,8%	18,7%		9,6%	24,9%

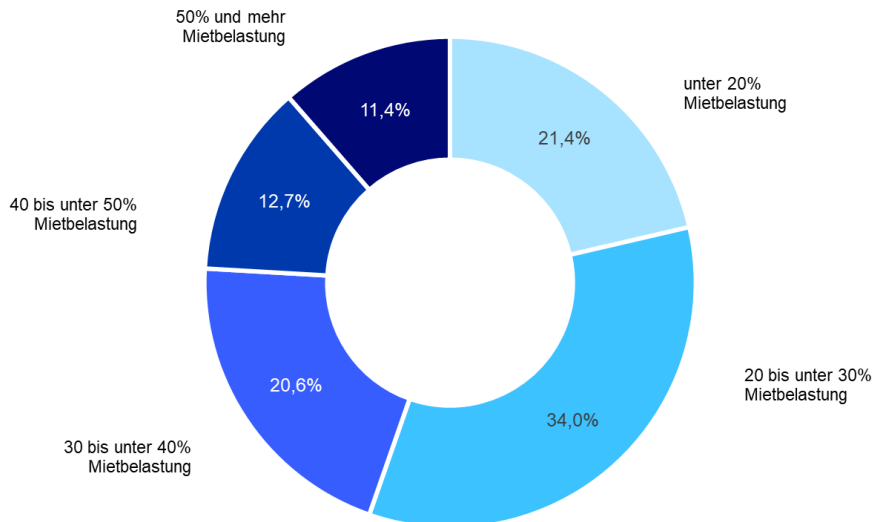
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfragen „Demografischer Wandel 2009“, „Leben in Köln 2016“ und „Strukturdatenerhebung 2023“

<sup>1</sup> Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH / Statistisches Informationssystem der Stadt Köln.

Die durchschnittliche Mietbelastung im Jahr 2023 lag in Köln bei 32,5 Prozent. Wobei die Mietpreissteigerungen der letzten Jahre insbesondere bei Neuvermietungen zu höheren Mietbelastungen unter den Haushalten geführt haben: Unter Befragten, die innerhalb der letzten drei Jahre eingezogen sind, lag sie mit 35 Prozent um 3,5 Prozentpunkte deutlich höher als unter Befragten, die bereits länger in ihrer Wohnung wohnen (31,5 %).

Insgesamt mussten im Jahr 2023 rund 45 Prozent der Miete zahlenden Haushalte mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen:

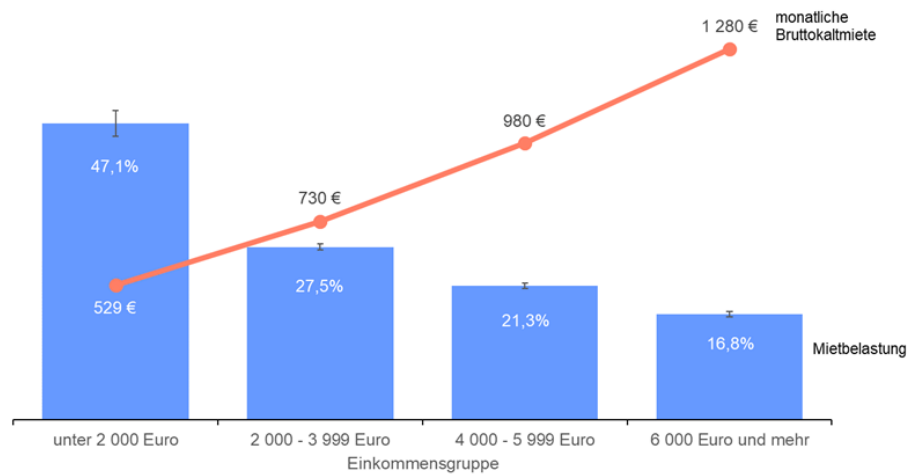
*Durchschnittliche Mietbelastungsquote in Köln 2023 gruppiert*



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Strukturdatenerhebung 2023“

Dabei werden Haushalte mit niedrigeren Einkommen trotz im Schnitt vergleichsweise niedriger Mieten stärker durch diese belastet, als Haushalte mit höherem Einkommen: Die durchschnittliche Mietbelastung unter Haushalten mit weniger als 2 000 Euro Monatseinkommen netto lag bei rund 47 Prozent, bei einer durchschnittlichen monatlichen Bruttokaltmiete von etwas mehr als 500 Euro. Haushalte mit 4 000 bis unter 6 000 Euro Monatseinkommen netto mussten hingegen nur rund 21 Prozent für ihre Miete aufbringen, bei einer durchschnittlichen monatlichen Bruttokaltmiete von knapp 1 000 Euro.

Durchschnittliche Mietbelastungsquote und mittlere Miete in Köln 2023 nach Einkommensgruppe (Anteil Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in %, Mittelwert mit 95%-Konfidenzintervall, alle Mieter\*innen)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Strukturdatenerhebung 2023“

Von allen Kölner Haushalten erzielt ein Drittel (34,1 %) ein monatliches Einkommen von weniger als 2 000 Euro. In diese Einkommensgruppe fallen

- rund 42 Prozent aller Alleinerziehenden mit mindestens einem minderjährigen Kind,
- fast die Hälfte (47,4 %) aller Seniorenhaushalte (alleinlebend oder Paare) und
- rund 45 Prozent aller Alleinlebenden.

So mussten Alleinerziehende mit 39,6 % und Senior\*innen mit 36,8 % die größten Anteile ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufbringen.

Diese Ergebnisse werden ausführlich in der vorgelegten *KSN 15/2023: Gestiegene Mieten und ungleiche Mietbelastung. Ergebnisse der Strukturdatenerhebung in Köln 2023* beschrieben und erläutert. Die Ergebnisse basieren auf der im Sommer 2023 durchgeführten Strukturdatenerhebung. Die repräsentative Befragung ermittelt planungs- und steuerungsrelevante Strukturinformationen, die aus im Verwaltungsvollzug und amtlich vorliegenden Daten nicht entnommen, sondern aufwendig erhoben werden müssen. Dafür wurden im Mai und Juni 2023 in zwei Wellen insgesamt 127 000 repräsentativ ausgewählte Kölnerinnen und Kölner angeschrieben und um Teilnahme an der Umfrage gebeten.

Eine umfassende Methodendokumentation der Befragung, die auch eine Ergebnisübersicht in Form einer Grundauszählung der gestellten Fragen enthält, wird hier ebenfalls vorgelegt. Die Befragungsergebnisse zu sozialen Lagen, der Erwerbstätigkeit und zum Thema Mobilität werden den Fachdienststellen in detaillierten, tabellarischen Sonderauswertungen zur Verfügung gestellt und fließen in deren Arbeit ein. Neben der Auswertung zu den Mieten und Mietbelastung werden die wesentlichen Ergebnisse der Befragung in weiteren Kurzberichten sukzessive aufbereitet und den politischen Gremien, sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

### Anlagen

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2023): Strukturdatenerhebung in Köln 2023 – Methodendokumentation. Kölner Statistische Nachrichten 14/2023.

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2023): Gestiegene Mieten und ungleiche Mietbelastung. Ergebnisse der Strukturdatenerhebung in Köln 2023. Kölner Statistische Nachrichten 15/2023.

**Gez. Haack**