



Stadt Köln

Das Mietwohnungs- angebot in Köln 2023

**Wenig bezahlbarer Wohnraum
für Geringverdienende und
Haushalte mit Kindern**



Zusammenfassung

Die Wohnungsmieten in Köln steigen seit Jahren an. So ist die durchschnittliche Nettokaltmiete in bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten) zwischen 2016 und 2023 um 16 Prozent gestiegen, während die Mieten für neu inserierte Wohnungen (Angebotsmieten) um rund 31 Prozent und damit etwa doppelt so stark gestiegen sind.

Eine Gegenüberstellung der Bestands- und der Angebotsmieten zeigt, dass Umzüge zwischen Wohnungen vergleichbarer Größe (qm Wohnfläche) im Durchschnitt mit Mietkostensteigerungen (nettokalt) von 29 Prozent bis zu 44 Prozent verbunden wären. Selbst bei einer Verkleinerung der Wohnung um etwa 20 Quadratmeter würden zumeist Mehrkosten von 5 bis 10 Prozent entstehen. Lediglich bei Verkleinerungen von mehr als 20 Quadratmetern würden die Mietkosten durchweg sinken. Bei einer Wohnungsvergrößerung um 20 Quadratmeter wäre dagegen mit Kostensteigerungen von 56 bis zu 93 Prozent zu rechnen.

Eine Wohnung gilt hier als leistbar, wenn die monatliche Nettokaltmiete nicht mehr als 30 Prozent des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Für Haushalte mit 1 000 Euro Nettoeinkommen waren nach dieser Definition rund 1 Prozent der im Jahr 2023 in Köln angebotenen Wohnungen bezahlbar. Bei Haushalten mit einem Nettoeinkommen von 2 000 Euro steigt dieser Anteil auf rund 25 Prozent. Berücksichtigt man, dass im Jahr 2023 rund ein Drittel der Kölner Haushalte über ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2 000 Euro verfügte, so waren für sie lediglich rund 25 Prozent der angebotenen Wohnungen leistbar. Erst ab einem Nettoeinkommen von mindestens 3 000 Euro waren mehr als 50 Prozent der Angebote bezahlbar. Insbesondere einkommensschwache Haushalte dürften Schwierigkeiten haben, sich mit Wohnraum zu versorgen, den sie sich auch leisten können.

Auch die Haushaltsgröße beeinflusst das für einen Haushalt in Frage kommende Wohnungsangebot, insbesondere durch die zusätzlichen Anforderungen an die Größe des Wohnraums (Anzahl Zimmer und qm Wohnfläche), die sich für größere Haushalte ergeben. Einpersonenhaushalte hatten im Jahr 2023 ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von 2 199 Euro. Für sie waren rund 30 Prozent der Mietangebote bezahlbar und ausreichend groß. Für Zweipersonenhaushalte mit einem mittleren Nettoeinkommen von 4 187 Euro traf dies auf rund 58 Prozent der Wohnungen zu. Für größere Haushalte sinkt das Angebot an leistbaren und angemessenen Wohnungen trotz noch höherem Einkommens aufgrund der höheren Anforderungen an die Wohnungsgröße auf 23,3 Prozent (Dreipersonenhaushalte), auf 4,5 Prozent (Vierpersonenhaushalte) beziehungsweise auf unter 1 Prozent (Fünfpersonenhaushalte).

Paare ohne Kinder waren im Jahr 2023 am besten auf dem Kölner Wohnungsmarkt positioniert. Für sie wären rund 66 Prozent der angebotenen Wohnungen in Frage gekommen. Am schlechtesten aufgestellt waren demgegenüber Familien mit mehr als einem Kind, Alleinerziehende und alleinstehende Senior*innen. Für Familien mit einem Kind wären rund 29 Prozent der Wohnungen leistbar und angemessen groß gewesen, für Familien mit zwei Kindern rund 5 Prozent und für Familien mit drei Kindern weniger als 1 Prozent. Für Alleinerziehende mit einem Kind und alleinstehende Senior*innen wären rund 21 bis 22 Prozent der Angebote in Frage gekommen.

Datengrundlage

Der Fokus der hier präsentierten Ergebnisse liegt auf der Analyse der Angebots- und Bestandsmieten in Köln im Jahr 2023.

Die Angaben zur Höhe der Mietkosten von Wohnungen, die auf dem Kölner Wohnungsmarkt im Jahr 2023 zur Neuvermietung angeboten wurden, basieren auf der Mietdatenbank der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH. Grundlage ist eine deutschlandweite Sammlung von über 100 Quellen, vielfach Internetportale, aber auch Printveröffentlichungen (<https://fub.iges.com/beitrag/fb-marktmieten.html>).

Für das Jahr 2023 liegen Informationen zu 10 790 Mietangeboten im Kölner Stadtgebiet vor. Mietwohnungen, die ohne Inserat vermittelt werden, sind nicht erfasst. Die Daten enthalten Angaben zur Objektart (Wohnung im Mehrfamilienhaus, Einfamilienhaus et cetera), Wohnfläche (qm), Anzahl der Zimmer, weitere Ausstattungsmerkmale und Mietpreis pro Quadratmeter (mit und ohne Nebenkosten). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Daten der FUB IGES repräsentativ für den Teil der Mietwohnungen in Köln sind, die öffentlich inseriert werden.

Für die hier durchgeführten Analysen lagen insgesamt verwertbare Angaben von 10 595 Angeboten (98,2 % aller Mietangebote aus dem Jahr 2023) vor.

Die Angaben zur Höhe der Mietkosten von bewohnten Wohnungen (Bestandsmieten), zum Haushaltseinkommen und zur Haushaltszusammensetzung in Köln im Jahr 2023 basieren auf der Umfrage „Strukturdatenerhebung in Köln 2023“, die das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln im Frühjahr und Sommer 2023 durchgeführt hat (<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/umfragen>).

Mit dieser Umfrage wurden Informationen zu Themen erhoben, die für die Stadtverwaltung und die Politik von Bedeutung sind, aber nicht aus vorhandenen administrativen Quellen abgeleitet werden können. Dazu gehören beispielsweise Fragen zum Einkommen, zur Haushaltszusammensetzung und zur Wohnsituation.

Für die Befragung wurden rund 127 000 nach dem Zufallsprinzip aus dem Einwohnermelderegister der Stadt Köln ausgewählte Kölner*innen angeschrieben und um Teilnahme an der freiwilligen Umfrage gebeten. Am Ende der Feldphase lagen 22 809 auswertbare Fragebögen vor (Teilnahmequote 18,3 %). Aufgrund der gewählten Vorgehensweise bei der Stichprobenplanung, der Anpassungsgewichtung und der hohen Fallzahlen kann die Aussagekraft der Ergebnisse der Strukturdatenerhebung 2023 als hoch eingestuft werden.

Definitionen und Hinweise

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.

Zusätzlich wird zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten unterschieden.

- Bestandsmieten sind Mieten, die in aktuell bestehenden Mietverhältnissen vereinbart wurden. Dies umfasst Mietverträge, die bereits vor vielen Jahren abgeschlossen wurden, aber auch Verträge, die erst vor wesentlich kürzerer Zeit abgeschlossen wurden. Hierdurch kann sich eine zum Teil große Bandbreite in den Bestandsmieten für vergleichbare Wohnungen ergeben.
- Angebotsmieten sind Mieten, die in Inseraten für Mietwohnungen angegeben werden und somit theoretisch bei einem Vertragsabschluss für Mieter*innen anfallen würden. Die tatsächliche Miete, die bei Vertragsabschluss vereinbart wird, kann hiervon abweichen.

Lock-In Effekte

Lock-In-Effekte („lock in“ aus dem Englischen: „einschließen“ oder „einsperren“) auf dem Wohnungsmarkt können entstehen, wenn die Preise der Angebotsmieten über den Preisen der Bestandsmieten liegen und es dadurch für Haushalte finanziell unattraktiv wird, ihre Wohnsituation zu ändern und umzuziehen, selbst wenn ihre Lebensumstände dies wünschenswert machen.¹

Lock-In-Effekte liegen zum Beispiel vor, wenn Personen, die lange in derselben Wohnung gelebt haben, auch nach einer Verkleinerung des Haushalts (zum Beispiel, weil der/die Partner*in verstorben ist oder die Kinder ausgezogen sind) in der nun zu großen Wohnung verbleiben, da die Anmietung einer neuen, kleineren Wohnung keine Kostenersparnis oder sogar Mehrkosten mit sich bringen würde (Remanenzeffekt). Auch für Haushalte, die in eine größere Wohnung umziehen wollen (zum Beispiel, weil Nachwuchs erwartet wird), können sich Lock-In-Effekte einstellen. Wenn es schwieriger ist, bezahlbaren Wohnraum in angemessener Größe zu finden, kann es sein, dass sie in zu kleinen Wohnungen verbleiben (Crowding).²

¹ Gohl, Niklas. 2019. House Prices and Spatial Mobility: Lock-in Effects on the German Rental Market. *Beiträge zur Jahrestagung des Vereins für Socialpolitik 2019: 30 Jahre Mauerfall - Demokratie und Marktwirtschaft*

² Henger, Ralph und Enste, Dominik. 2021. Das Recht auf urbanes Wohnen – Wohnungspolitische und wirtschaftsethische Herausforderungen. *Jahrbuch für Christliche Sozialwissenschaften*, 62, S. 137 – 169.

Leistbarkeit und Angemessenheit

Damit eine Wohnung als Mietwohnung in Frage kommt, muss sie für den Haushalt erschwinglich sein. In der Forschungsliteratur ist hier der Begriff „Leistbarkeit“ zentral, der an der Höhe der Mietbelastung festgemacht wird. Die Mietbelastung eines Haushalts gibt an, wie viel Prozent des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aufgewendet werden müssen. Gemeinhin gilt eine Mietbelastung von bis zu 30 Prozent als leistbar, während eine höhere Mietbelastung oft als problematisch angesehen wird, da ab diesem Wert nur noch wenig Geld für andere Konsumausgaben übrig bleibt.³ Dieser Schwellenwert wird auch in der vorliegenden Arbeit verwendet. Die Mietbelastung kann auf Basis der Nettokaltmiete, der Bruttokaltmiete oder der Bruttowarmmiete berechnet werden. Bei Analysen der Mietbelastung auf Basis von Bestandsmieten wird typischerweise die Bruttokaltmiete herangezogen. Bei Angebotsmieten werden jedoch häufig die „kalten“ und „warmen“ Nebenkosten nicht separat voneinander ausgewiesen. Deshalb erfolgt die Berechnung der Mietbelastung bei Angebotsmieten oft auf Basis der Nettokaltmiete. Dieser Ansatz wird auch in den vorliegenden Analysen verwendet. Da die Bruttokaltmiete in der Regel höher ist als die Nettokaltmiete, ist zu erwarten, dass die Anteile der leistbaren Angebote auf Basis der Bruttokaltmiete geringer sind als die hier ausgewiesenen Anteile auf Basis der Nettokaltmiete.

Darüber hinaus sollte eine Wohnung eine angemessene Größe für die Anzahl der unterzubringenden Haushaltsmitglieder haben. Eine Wohnung gilt in der vorliegenden Analyse als angemessen, wenn für jedes Haushaltsmitglied mindestens 10 Quadratmeter reine Wohnfläche⁴ und mindestens ein Zimmer zur Verfügung stehen (Küche, Diele und Bad werden hierbei nicht berücksichtigt).⁵

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist es wichtig zu beachten, dass bei der Ermittlung des Haushaltsnettoeinkommens in der Strukturdatenerhebung 2023 alle Netto-Einkünfte und somit auch Transferleistungen und regelmäßige Zahlungen (wie zum Beispiel Wohngeld) berücksichtigt wurden. Da nicht bestimmt werden kann, wie hoch der Anteil der Transferleistungen am aktuellen Haushaltsnettoeinkommen ist und wie sich dieser Anteil bei einem tatsächlichen Umzug ändern würde (zum Beispiel das gezahlte Wohngeld), ist es nicht möglich zu bestimmen, wie sich solche Transferleistungen auf die Verteilung der leistbaren Wohnungsangebote auswirken.

Die vorliegenden Ergebnisse sollten somit als ein Vergleich des Status quo hinsichtlich des gesamten Einkommens und der aktuellen Wohnsituation der Kölner Bevölkerung mit dem aktuell verfügbaren Wohnungsangebot verstanden werden. Bedarfe für bestimmte Wohnungsmarktsegmente (zum Beispiel im Bereich sozialer Wohnungsbau) können daraus nicht abgeleitet werden.

³ Vgl. Lebuhn, Henrik; Holm, Andrej; Junker, Stephan; Neitzel, Kevin. 2017. Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. *Böckler Impuls* 14/2007.

⁴ Nach dem Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) vom 23.06.2021 muss für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern zur Verfügung stehen, andernfalls darf die Wohnung nicht überlassen oder genutzt werden. Vergleiche Paragraph 10, Absatz 1, abrufbar hier:

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_detail?sg=0&menu=0&bes_id=46087&anw_nr=2&aufgehoben=N&det_id=518093

⁵ Nach IT.NRW gilt ein Haushalt als mit Wohnraum unterversorgt, wenn die Zahl der Räume (ohne Küche und Bad) die Zahl der Haushaltsmitglieder untertrifft. Vergleiche IT.NRW. 2010. *Wohnen und Armut. Sozialberichterstattung NRW. Kurzanalyse 01/2010*, Düsseldorf. Abrufbar unter

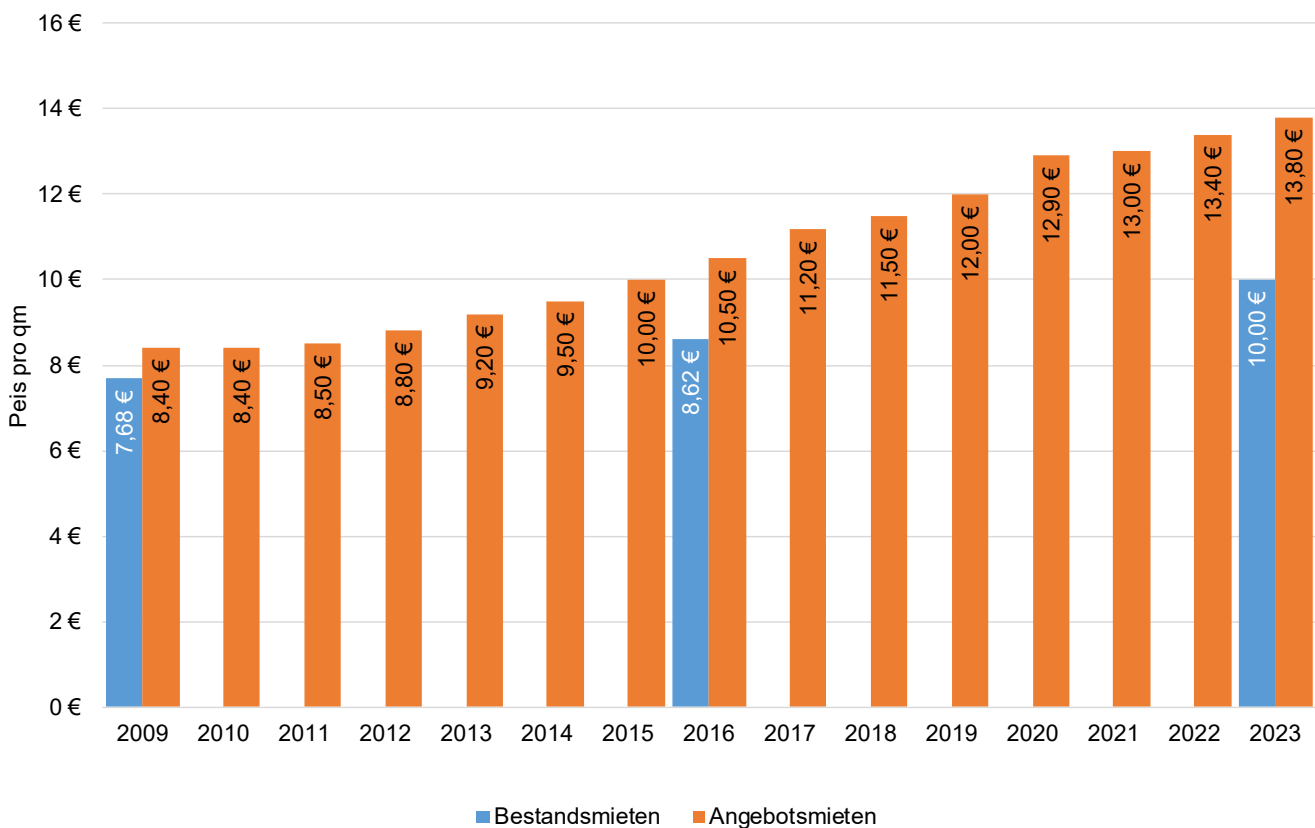
http://www.sozialberichte.nrw.de/sozialberichterstattung_nrw/kurzanalysen/Kurzanalyse_10_1_Wohnen_und_Armut.pdf

Ergebnisse

Angebotsmieten steigen schneller als Bestandsmieten

Die Wohnungsmieten in Köln steigen seit Jahren an. Lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten) im Jahr 2016 noch bei 8,62 Euro pro Quadratmeter, so stieg sie bis 2023 auf 10,00 Euro (+16 %). Bei den Mieten für neu angebotene Wohnungen (Angebotsmieten) war der Anstieg noch deutlicher. Im Jahr 2016 lag die mittlere Angebotsmiete bei 10,50 Euro pro Quadratmeter, im Jahr 2023 bei 13,80 Euro (+31 %). Somit sind die mittleren Angebotsmieten schneller gestiegen als die Bestandsmieten (siehe Grafik 1).⁶

Grafik 1: Bestandsmieten und Angebotsmieten (jeweils Median der Nettokaltmiete pro qm) in der Stadt Köln im Zeitverlauf



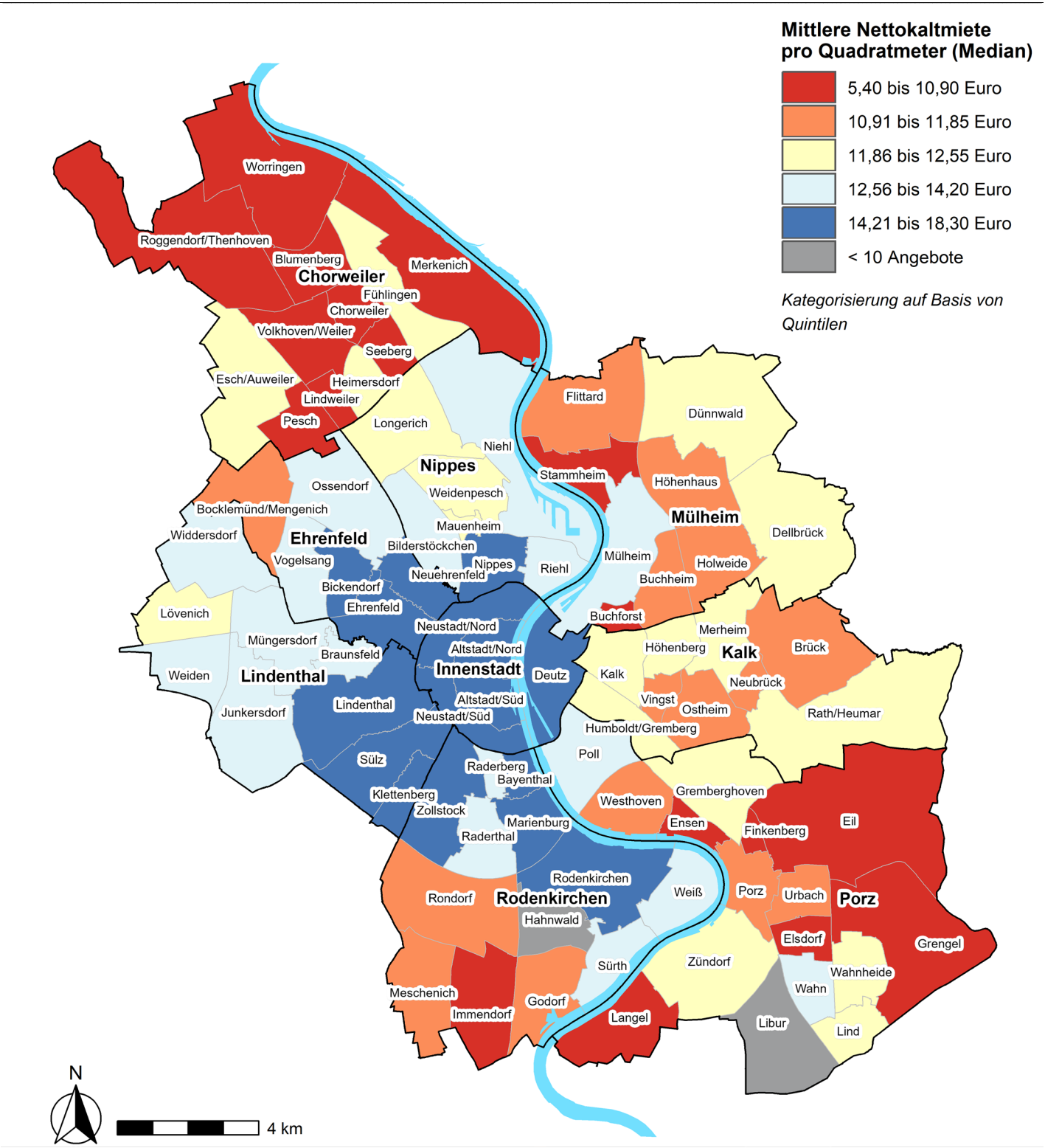
Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (eigene Berechnungen); Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Umfragen „Demografischer Wandel 2009“, „Leben in Köln 2016“ und „Strukturdatenerhebung in Köln 2023“

Hinweis: Nach der Gebäude und Wohnungszählung im Zensus 2022 lag die Nettokaltmiete in diesem Jahr bei 9,39 Euro

⁶ 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 ober- beziehungsweise unterhalb des Median 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 zum mittleren Haushaltsnettoeinkommen auf dem arithmetischen Mittel und alle Angaben zu mittleren Mieten und mittleren Wohnflächen auf dem Median.

Gleichzeitig variierten die Angebotsmieten 2023 stark über das Stadtgebiet (siehe Karte 1). Am höchsten waren die mittleren Angebotsmieten mit 14,21 bis 18,30 Euro im Stadtzentrum entlang des Rheins sowie am westlichen Zentrumsrand. Am niedrigsten waren die Angebotsmieten mit 5,40 bis 10,90 Euro in den nordwestlichen und südlichen Stadtrandlagen sowie in einzelnen zentraler gelegenen Stadtteilen.

Karte 1: Mittlere Nettokaltmiete pro Quadratmeter unter den angebotenen Mietwohnungen (Median) auf Stadtteilebene in Köln im Jahr 2023



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

Umzüge in vergleichbare Wohnungen würden im Schnitt zu über 25 Prozent Mehrkosten führen, Wohnflächenvergrößerungen und selbst Wohnflächenverkleinerungen wären oft kostspielig

Wie groß sind die Lock-In-Effekte, die durch die Preisunterschiede zwischen Bestands- und Angebotsmieten entstehen? Das heißt, wie würde sich die Nettokaltmiete der Haushalte im Schnitt verändern, wenn sie innerhalb des Stadtgebiets umziehen würden?

Über alle Wohnungsgrößenklassen hinweg wäre ein Umzug in eine vergleichbare Wohnung mit einer mittleren Kostensteigerung von minimal 29 Prozent bis maximal 44 Prozent verbunden. Am größten wäre die relative Preissteigerung für Wohnungen mit weniger als 40 Quadratmetern Wohnfläche. Hier lag die mittlere Bestandsmiete 2023 bei 361 Euro und die mittlere Angebotsmiete bei 520 Euro. Somit würde die Nettokaltmiete bei einem Umzug um 159 Euro steigen, was einer Kostensteigerung von 44 Prozent entspräche. Eine ähnliche relative Kostensteigerung würde mit 42 Prozent bei Umzügen zwischen Wohnungen mit 40 bis 59 Quadratmetern anfallen (von 490 € auf 695 €, +205 €). Die stärkste absolute Preissteigerung wäre mit 550 Euro bei Wohnungen mit 140 und mehr Quadratmetern zu verzeichnen (+33 %, siehe Tabelle 1).

Bei fast allen Größenklassen wäre eine Verkleinerung der Wohnfläche zur nächstkleineren Klasse im Mittel mit einem Kostenanstieg verbunden. Erst bei Verkleinerungen um mindestens zwei Größenklassen, also um gemittelt 40 Quadratmeter, wären Ersparnisse zu erwarten. So würden zum Beispiel die Mietkosten beim Wechsel von einer 60-79 Quadratmeter großen Wohnung in eine 40-59 Quadratmeter große Wohnung im Mittel um 45 Euro pro Monat steigen (+7 %). Bei einem Wechsel in eine Wohnung von unter 40 Quadratmetern hingegen wäre mit einer Kostenersparnis von 130 € zu rechnen (-20 %). Eine Ausnahme bilden Wohnungen mit 140 und mehr Quadratmetern, bei denen ein Wechsel in die nächstkleinere Wohnungsgröße (120-140 qm) mit keinen nennenswerten Kostenänderungen verbunden wäre (von 1 650 € zu 1 637 €, -13 €/ -1 %).

Tabelle 1: Preisunterschiede zwischen Bestands- und Angebotsmieten nach Wohnungsgröße im Jahr 2023

Wohnungsgröße	Mittlere Nettokaltmiete Bestand 2023 (Median)	Mittlere Nettokaltmiete Angebot 2023 (Median)	Differenz mittlere Angebotesmiete (Spalte) / mittlere Bestandsmiete (Zeile)						
			unter 40 qm	40 - 59 qm	60 - 79 qm	80 - 99 qm	100 - 119 qm	120 - 139 qm	140 qm und mehr
Absolute Differenz									
unter 40 qm	361 €	520 €	+159 €	+334 €	+519 €	+786 €	+1 039 €	+1 276 €	+1 839 €
40 - 59 qm	490 €	695 €	+30 €	+205 €	+390 €	+657 €	+910 €	+1 147 €	+1 710 €
60 - 79 qm	650 €	880 €	-130 €	+45 €	+230 €	+497 €	+750 €	+987 €	+1 550 €
80 - 99 qm	840 €	1 147 €	-320 €	-145 €	+40 €	+307 €	+560 €	+797 €	+1 360 €
100 - 119 qm	1 050 €	1 400 €	-530 €	-355 €	-170 €	+97 €	+350 €	+587 €	+1 150 €
120 - 140 qm	1 270 €	1 637 €	-750 €	-575 €	-390 €	-123 €	+130 €	+367 €	+930 €
mehr als 140 qm	1 650 €	2 200 €	-1 130 €	-955 €	-770 €	-503 €	-250 €	-13 €	+550 €
Prozentuale Differenz									
unter 40 qm	361 €	520 €	+44%	+93%	+144%	+218%	+288%	+353%	+509%
40 - 59 qm	490 €	695 €	+6%	+42%	+80%	+134%	+186%	+234%	+349%
60 - 79 qm	650 €	880 €	-20%	+7%	+35%	+76%	+115%	+152%	+238%
80 - 99 qm	840 €	1 147 €	-38%	-17%	+5%	+37%	+67%	+95%	+162%
100 - 119 qm	1 050 €	1 400 €	-50%	-34%	-16%	+9%	+33%	+56%	+110%
120 - 140 qm	1 270 €	1 637 €	-59%	-45%	-31%	-10%	+10%	+29%	+73%
mehr als 140 qm	1 650 €	2 200 €	-68%	-58%	-47%	-30%	-15%	-1%	+33%

Lesehilfe: Die grau eingefärbte Diagonale zeigt die Preisunterschiede (absolut und prozentual) zwischen Bestands- und Angebotsmieten für gleichwertige Wohnungen. Zellen über der Diagonale zeigen Preisunterschiede zu größeren Angebotswohnungen, Zellen unter der Diagonalen zeigen Preisunterschiede zu kleineren Angebotswohnungen. Die mittlere Bestandsmiete für eine Wohnung mit 40-59 Quadratmetern Wohnraum betrug im Jahr 2023 490 Euro. Die mittlere Angebotsmiete für solch eine Wohnung betrug 695 Euro. Ein Umzug von einer 40-59 Quadratmeter großen Wohnung in eine gleichwertige Wohnung würde somit im Mittel zu einer Mietkostensteigerung von 205 Euro führen (+42 %). Der Umzug in eine Wohnung in der nächstkleineren Wohnungsklasse würde zu einer Kostensteigerung von 30 Euro führen (+6 %). Der Umzug in eine Wohnung in der nächstgrößeren Wohnungsklasse würde zu einer Kostensteigerung von 390 Euro führen (+80 %).

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (eigene Berechnungen); Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Umfrage „Strukturdatenerhebung in Köln 2023“

Im Vergleich dazu sind bei Vergrößerungen in die jeweils nächstgrößere Wohnungsgrößenklasse Kostensteigerungen zwischen im Minimum 56 Prozent (bei einem Wechsel von 110-119 qm Wohnfläche zu 120-139 qm Wohnfläche, +587 €) und im Maximum 93 Prozent zu erwarten (bei einem Wechsel von unter 40 qm Wohnfläche zu 40-59 qm Wohnfläche, +334 €). So müsste zum Beispiel ein kinderloses Paar, das gegenwärtig auf 60-79 Quadratmetern Wohnfläche wohnt und das seine Wohnfläche gerne auf Grund eines Kinderwunsches auf 80-99 Quadratmeter vergrößern möchte, im Schnitt rund 76 Prozent mehr Nettokaltmiete aufbringen (+497 €).

Für ein Drittel der Kölner Haushalte wären maximal 25 Prozent der Mietangebote leistbar

Bei einem Haushaltsnettoeinkommen von 1 000 Euro liegt die oben definierte Leistbarkeitsgrenze bei 300 Euro Nettokaltmiete. Stellt man diese Leistbarkeitsgrenze den tatsächlichen Mietangeboten aus dem Jahr 2023 gegenüber, dann zeigt sich, dass bei diesem Einkommen rund 1 Prozent der angebotenen Wohnungen leistbar, sprich für den Haushalt bezahlbar wären (siehe Tabelle 2). Bei einem Haushaltsnettoeinkommen von 2 000 Euro steigt die Leistbarkeitsgrenze auf 600 Euro und der Anteil der leistbaren Angebote auf rund 25 Prozent. Erst mit einem Einkommen von mindestens 3 000 Euro wären mehr als 50 Prozent (58,3 %) der Angebote leistbar.

Berücksichtigt man die Tatsache, dass ungefähr 33 Prozent der Kölner Haushalte ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2 000 Euro zur Verfügung haben, dann ergibt sich, dass für ein Drittel der Kölner Haushalte maximal 25 Prozent der angebotenen Wohnungen leistbar wären.

Tabelle 2: Leistbarkeitsgrenzen und Anteile leistbarer Mietangebote nach Haushaltsnettoeinkommen und Wohnfläche im Jahr 2023

Haushalts- nettoein- kommen	Leist- barkeits- grenze	Prozent aller zur Miete angebotenen Wohnungen, die leistbar sind, nach Wohnfläche							Gesamt
		unter 40 qm	40 - 59 qm	60 - 79 qm	80 - 99 qm	100 - 119 qm	120 - 139 qm	140 qm und mehr	
1 000 €	300 €	4,1%	1,6%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%
2 000 €	600 €	71,7%	33,2%	9,3%	2,1%	1,5%	0,4%	0,0%	24,5%
3 000 €	900 €	95,7%	81,4%	55,5%	21,9%	9,1%	2,5%	1,7%	58,3%
4 000 €	1 200 €	99,3%	96,1%	87,2%	58,9%	27,9%	15,7%	5,5%	79,1%
5 000 €	1 500 €	99,9%	99,2%	97,1%	84,4%	64,2%	39,6%	12,9%	89,9%
6 000 €	1 800 €	99,9%	99,7%	99,2%	95,0%	86,0%	61,8%	24,7%	94,6%

Lesehilfe: Für Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 2 000 Euro gilt eine Nettokaltmiete von maximal 600 Euro als leistbar (30 % des Haushaltsnettoeinkommens). Von allen Mietangeboten betrug bei 24,5 Prozent die angegebene Nettokaltmiete bis 600 Euro. Unter allen angebotenen Wohnungen mit 60-79 Quadratmeter Wohnfläche betrug bei 9,3 Prozent die Nettokaltmiete bis 600 Euro.

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

Zweipersonenhaushalte sind auf dem Mietwohnungsmarkt am besten positioniert, für größere Haushalte ist das Wohnungsangebot gering

Haushalte unterschiedlicher Größe haben unterschiedliche Anforderungen an die Wohnfläche ihrer Wohnung. Wie stellt sich das Wohnungsangebot dar, wenn man neben der Leistbarkeit auch die Angemessenheit auf Basis der Haushaltsgröße berücksichtigt?

Einpersonenhaushalte hatten in Köln im Jahr 2023 ein mittleres Einkommen von 2 199 Euro und konnten sich somit eine Nettokaltmiete von bis zu 660 Euro leisten. Unter der Maßgabe, dass für solche Haushalte die Wohnung mindestens ein Zimmer und mindestens 10 Quadratmeter Wohnfläche haben muss, waren 30,3 Prozent der Mietangebote leistbar und angemessen (siehe Tabelle 3). Im Schnitt hatten diese leistbaren und angemessenen Wohnungen eine Gesamtwohnfläche von 40 Quadratmetern (Median).

Für Zweipersonenhaushalte war das leistbare und angemessene Wohnungsangebot mit 58,3 Prozent ungefähr doppelt so groß wie für Einpersonenhaushalte. Dies liegt maßgeblich am höheren Einkommen von durchschnittlich 4 187 Euro. Auch die mittlere Wohnfläche der in Frage kommenden Angebote war mit 65 Quadratmetern deutlich größer.

Unter größeren Haushalten lag das mittlere Haushaltsnettoeinkommen noch höher, dennoch sinkt das leistbare und angemessene Wohnungsangebot drastisch mit der Haushaltsgröße. So waren für Dreipersonenhaushalte lediglich rund 23 Prozent aller Angebote leistbar und angemessen (bei einer mittleren Wohnungsgröße von 80 qm), während für Vierpersonenhaushalte dies nur auf 4,5 Prozent der Angebote zutraf (bei einer mittleren Wohnungsgröße von 100 qm).

Für Fünfpersonenhaushalte war schließlich mit 0,4 Prozent nahezu keines der Angebote leistbar und angemessen (die in Frage kommenden Angebote hatten eine mittlere Wohnfläche von 120 qm).

Tabelle 3: Leistbarkeitsgrenzen, Angemessenheitsgrenzen, Anteile leistbarer und angemessener Mietangebote sowie mittlere Wohnfläche der leistbaren und angemessenen Angebote (Median) nach Haushaltsgröße und mittlerem Haushaltseinkommen (arithmetisches Mittel) im Jahr 2023

Haushaltsgröße	Mittleres Haushaltsnetto- einkommen	Leistbar- keitsgrenze	Angemessenheit (min. Zimmer, min. Wohnfläche)	Prozent aller Mietangebote die leistbar und angemessen sind	Mittlere Wohnfläche der leistbaren und angemessenen Mietangebote
1 Person	2 199 €	660 €	1 Zimmer, 10 qm	30,3%	40 qm
2 Personen	4 187 €	1 256 €	2 Zimmer, 20 qm	58,3%	65 qm
3 Personen	4 415 €	1 325 €	3 Zimmer, 30 qm	23,3%	80 qm
4 Personen	5 023 €	1 507 €	4 Zimmer, 40 qm	4,5%	100 qm
5 Personen	4 768 €	1 430 €	5 Zimmer, 50 qm	0,4%	120 qm

Lesehilfe: Zweipersonenhaushalte haben ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von 4 187 Euro und können somit typischerweise bis zu 1 256 Euro für die Nettokaltmiete aufbringen (Leistbarkeitsgrenze). Für diesen Haushaltstyp gelten Wohnungen mit mindestens 2 Zimmern und mindestens 20 Quadratmeter Wohnfläche als angemessen. Nach diesen Kriterien sind von allen Mietangeboten 58,3 Prozent für typische Zweipersonenhaushalte leistbar und angemessen. Die mittlere Wohnfläche der leistbaren und angemessenen Wohnungen betrug 65 Quadratmeter.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (eigene Berechnungen);
Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Umfrage „Strukturdatenerhebung in Köln 2023“

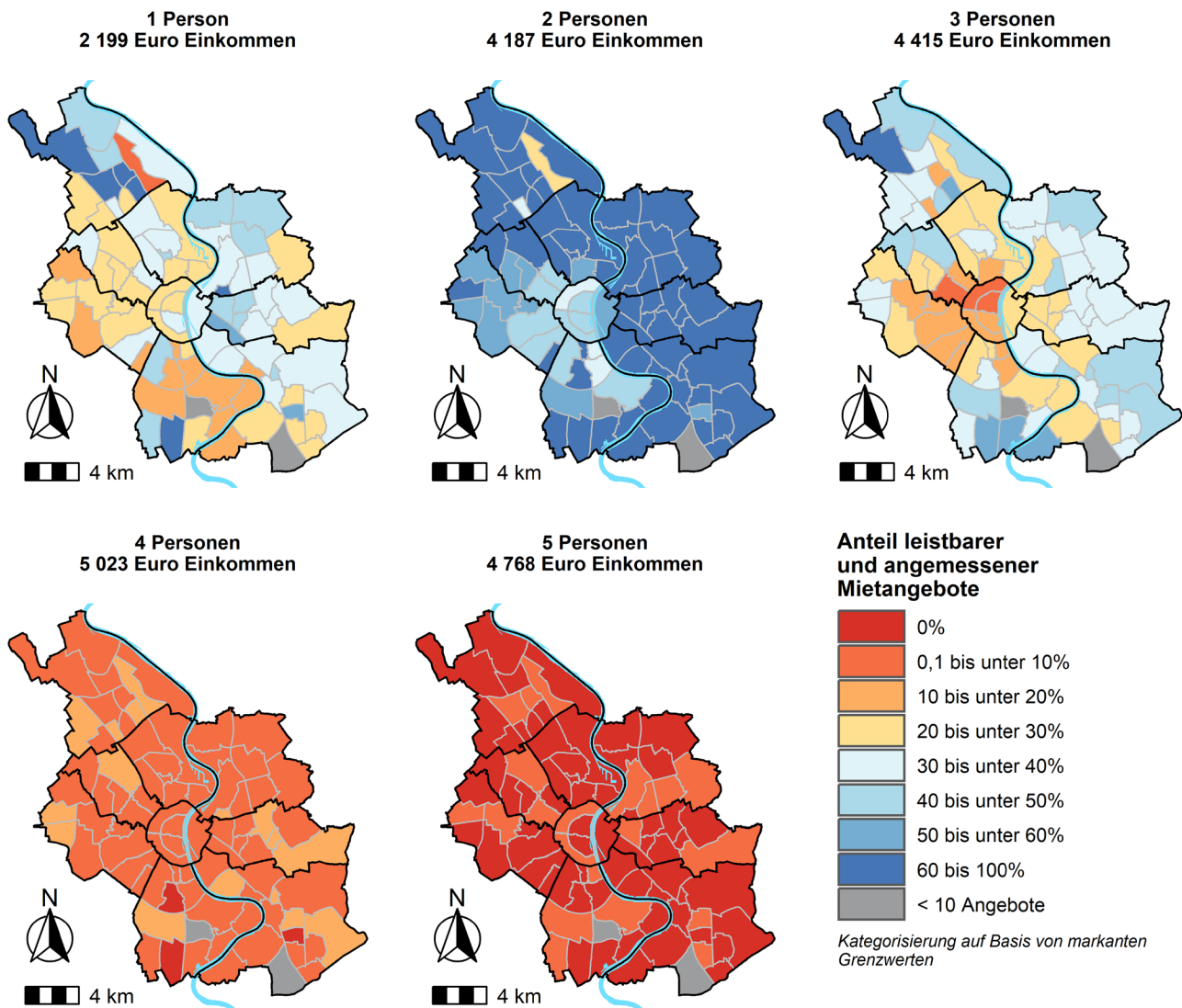
Die leistbaren und angemessenen Angebote nach Haushaltsgröße verteilen sich recht unterschiedlich über das Stadtgebiet. Für Einpersonenhaushalte mit mittlerem Einkommen gab es in allen Stadtteilen leistbare und angemessene Angebote, jedoch lag der Anteil in vielen Stadtteilen bei weniger als 30 Prozent und in einigen Stadtteilen sogar bei weniger als 20 Prozent. Gleichzeitig kamen in sechs der Stadtteile 60 Prozent und mehr der Angebote in Frage (siehe Grafik 2).⁷

Für Zwei- und Dreipersonenhaushalte waren vor allem Wohnungen im nördlichen, östlichen und südlichen Rand der Stadt leistbar und angemessen. Wohnungen im Stadtzentrum und in den angrenzenden Stadtteilen im Westen und Süden der Stadt hingegen kamen seltener in Frage.

Für Haushalte mit vier oder fünf Personen kamen – entsprechend der allgemein geringen Anzahl von leistbaren und angemessenen Angeboten für diese Haushalte (siehe Tabelle 3) – in allen Stadtteilen weniger als 20 Prozent der Angebote in Frage; für Fünfpersonenhaushalte gab es insgesamt in nur einem Viertel aller Stadtteile überhaupt leistbare und angemessene Angebote.

⁷ Dies waren die Stadtteile Buchforst, Chorweiler, Immendorf, Roggendorf/Thenhoven, Seeberg und Volkhoven/Weiler.

Grafik 2: Anteil leistbarer und angemessener Mietangebote nach Haushaltsgröße und mittlerem Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2023



Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (eigene Berechnungen); Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Umfrage „Strukturdatenerhebung in Köln 2023“

Familien mit mehr als einem Kind, Alleinerziehende und alleinstehende Senior*innen sind am schlechtesten auf dem Mietwohnungsmarkt positioniert

Neben der Anzahl der Personen beeinflusst auch die Alterszusammensetzung des Haushalts, welche Wohnungen leistbar und angemessen sind. Alleinstehende unter 65 Jahren hatten im Jahr 2023 ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von 2 265 Euro, was einer Leistbarkeitsgrenze von 680 Euro Nettokaltmiete entspricht.⁸ Berücksichtigt man für diesen Haushaltstyp zusätzlich noch die Größenanforderungen an die Wohnungen, so waren rund 32 Prozent der angebotenen Wohnungen (mit einer mittleren Wohnfläche von 41 qm) leistbar und angemessen (siehe Tabelle 4).

⁸ Alleinstehende sind Haushalte mit einer Person im Alter 18 bis unter 65 Jahre. Alleinerziehende mit einem Kind sind Haushalte mit einer Person zwischen 18 und unter 65 Jahre, die ein Kind unter 18 Jahre erzieht. Paarhaushalte sind Haushalte, in denen zwei Personen zwischen 18 und 65 Jahre leben und die angegeben haben, in einer Beziehung miteinander zu leben; die Anzahl der Kinder im Haushalt bezieht sich auf Kinder unter 18 Jahre. Senior*innenhaushalte (alleinstehend oder Paare ohne Kinder) werden wie Alleinstehende-/Paarhaushalte definiert, mit der zusätzlichen Maßgabe, dass mindestens ein Haushaltsmitglied 65 Jahre oder älter ist.

Das Einkommen von Alleinerziehenden unter 65 Jahren mit einem Kind unter 18 Jahren war mit durchschnittlich 2 458 Euro etwas höher als das Einkommen für Alleinstehende, aber durch die zusätzlichen Ansprüche an die Wohnungsgröße reduziert sich für diesen Haushaltstyp das leistbare und angemessene Wohnungsangebot auf 21 Prozent, während sich die mittlere Wohnfläche auf 56 Quadratmeter erhöht.⁹

Für alleinstehende Senior*innen ab 65 Jahren sah die Lage am Wohnungsmarkt ähnlich wie für Alleinerziehende mit einem Kind aus, sodass rund 22 Prozent der Wohnungen bei einer mittleren Größe von 38 Quadratmetern leistbar und angemessen waren.

Unter Paarhaushalten sind solche ohne Kinder mit Abstand am besten auf dem Wohnungsmarkt positioniert. Auf Grund des vergleichsweise hohen Haushaltsnettoeinkommens von im Mittel 4 908 Euro und den gleichzeitig vergleichsweise niedrigen Anforderungen an die Wohnungsgröße, waren für diesen Haushaltstyp rund 66 Prozent der Mietangebote leistbar und angemessen (bei einer mittleren Wohnungsgröße von 66 qm).

Für Paarhaushalte mit einem Kind (Durchschnittseinkommen: 5 281 Euro) waren lediglich 29 Prozent der Angebote leistbar und angemessen (bei einer mittleren Größe von 81 qm). Für Paare mit zwei Kindern sinkt dieser Wert auf rund 5 Prozent (im Mittel 103 qm pro Wohnung) und für Paare mit einem Kind auf weniger als 1 Prozent (im Mittel 120 qm pro Wohnung). Somit war das Wohnungsangebot insbesondere für größere Familien im Jahr 2023 gering.

Tabelle 4: Leistbarkeitsgrenzen, Angemessenheitsgrenzen und Anteile leistbarer und angemessener Mietangebote nach Haushaltstyp und mittlerem Haushaltseinkommen im Jahr 2023

Haushaltstyp	Mittleres Haushaltsnetto- einkommen	Leistbar- keitsgrenze	Angemessenheit (min. Zimmer, min. Wohnfläche)	Prozent aller Mietangebote die leistbar und angemessen sind	Mittlere Wohnfläche der leistbaren und angemessenen Mietangebote
Alleinstehende	2 265 €	680 €	1 Zimmer, 10 qm	32,1%	41 qm
Alleinerziehende mit einem Kind	2 458 €	737 €	2 Zimmer, 20 qm	21,0%	56 qm
Paare ohne Kind(er)	4 908 €	1 472 €	2 Zimmer, 20 qm	65,6%	66 qm
Paare mit einem Kind	5 281 €	1 584 €	3 Zimmer, 30 qm	29,0%	81 qm
Paare mit zwei Kindern	5 629 €	1 689 €	4 Zimmer, 40 qm	5,4%	103 qm
Paare mit drei Kindern	5 178 €	1 553 €	5 Zimmer, 50 qm	0,5%	120 qm
Senioren, alleinstehend	1 975 €	593 €	1 Zimmer, 10 qm	22,1%	38 qm
Senioren, Paare ohne Kinder	3 474 €	1 042 €	2 Zimmer, 20 qm	46,0%	62 qm

Lesehilfe: Alleinerziehende mit einem Kind haben ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von 2 458 Euro und können somit typischerweise bis zu 737 Euro für die Nettokaltmiete aufbringen (Leistbarkeitsgrenze). Für diesen Haushaltstyp gelten Wohnungen mit mindestens 2 Zimmern und mindestens 20 Quadratmetern Wohnfläche als angemessen. Nach diesen Kriterien sind von allen Mietangeboten 21 Prozent für typische Haushalte von Alleinerziehenden mit einem Kind leistbar und angemessen.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (eigene Berechnungen); Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Umfrage „Strukturdatenerhebung in Köln 2023“

⁹ Separate Analysen für Alleinerziehende mit mehr als einem Kind waren auf Grund der geringen Fallzahlen für diese Haushaltstypen in der Strukturdatenerhebung in Köln 2023 nicht möglich.

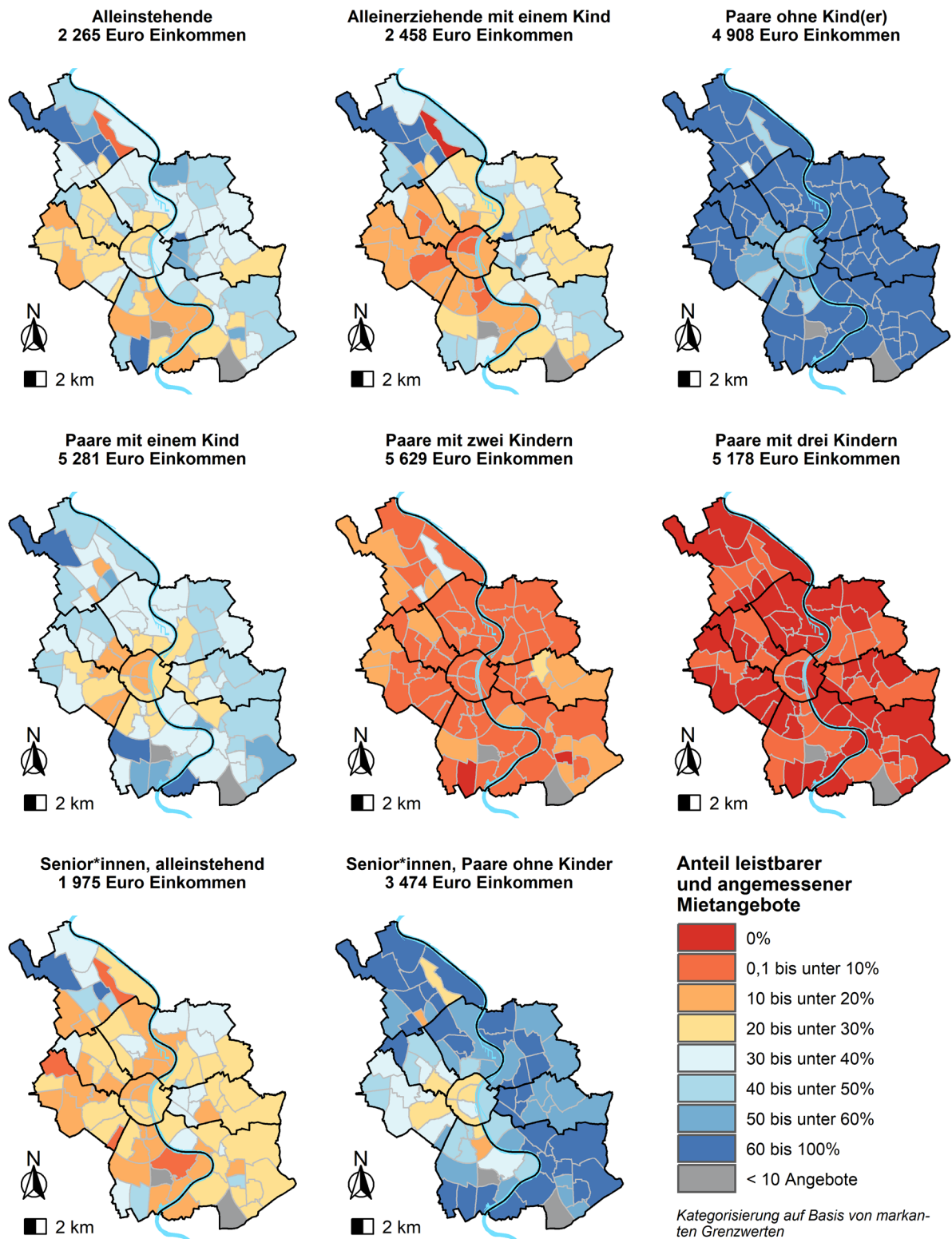
Die für Alleinerziehende mit einem Kind unter 18 Jahren leistbaren und angemessenen Mietangebote konzentrieren sich in den nördlichen, östlichen und südlichen Randlagen. Im Zentrum und in den angrenzenden westlichen und südlichen Stadtteilen gab es für solche Haushalte nur wenige Angebote, die in Frage gekommen wären (siehe Grafik 3 nächste Seite).

Für Paare ohne Kinder waren über alle Stadteile hinweg oft mindestens die Hälfte aller Mietangebote leistbar und angemessen. Lediglich im westlichen Stadtzentrum und in Fühlingsen fällt dieser Wert teilweise auf unter 50 Prozent und in Lindweiler unter 40 Prozent.

Für Paare mit Kindern werden mit zunehmender Anzahl der Kinder immer weniger Angebote im Zentrum leistbar und angemessen, sodass sie zunehmend auf Stadteile in Randlagen ausweichen müssen. Für Paare mit drei Kindern gibt es nur in 26 Stadtteilen überhaupt leistbare und angemessene Mietwohnungsangebote.

Für Alleinstehende unter 65 Jahren und alleinstehende Senior*innen gibt es hauptsächlich im Norden und Osten der Stadt leistbare und angemessene Angebote. Für Senior*innenpaare ähnelt die Verteilung der leistbaren und angemessenen Wohnungsangebote den Verteilungen von Paaren ohne Kinder und Paaren mit einem Kind.

Grafik 3: Anteil leistbarer und angemessener Mietangebote nach Haushaltszusammensetzung und mittlerem Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2023



Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (eigene Berechnungen);
Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Umfrage Strukturdatenerhebung in Köln 2023"

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

E-Mail: statistik@stadt-koeln.de

www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

ISSN 2192-9726 © Nachdruck (auch auszugsweise)

nur mit Quellenangabe 13/15/0/08.2024