



Zensus 2022 – welche Ergebnisse liefert er für Köln und Umgebung?

2022 fand in Deutschland wieder ein Zensus statt. Seit Ende Juni 2024 liegen nun auch dessen Ergebnisse vor



Der Zensus liefert auch Zahlen darüber, wie hoch die Nettokaltmiete im Kölner Stadtteil Ehrenfeld ist

Aus den Ergebnissen des Zensus 2022 geht nicht nur hervor, wie viele Menschen in Deutschland wo leben, sondern auch, wie sie wohnen. So finden sich dort Daten zur Wohn- und Wohnungssituation in jeder Kommune, wie die durchschnittliche Wohnungsgröße, die Miethöhe, der Leerstand oder die Heizungsart. Somit also Daten und Fakten, die über gefühlte Wahrheiten hinausgehen. Zahlen, die Aufschluss darüber geben, wie die Situation tatsächlich ist, Zahlen, die zum Teil auch überraschen.

Unter www.atlas.zensus.de findet sich eine Karte, die sogar punktgenau über die durchschnittliche Nettokaltmiete (Stichtag 15.05.2022) innerhalb eines Wohnblocks beziehungsweise einem Straßenabschnitt in einem 100-Meter-Gitter Auskunft erteilt. Dies ist nicht nur Spielerei, sondern hilft auch einzuordnen, ob man tatsächlich in einer teuren oder preiswerteren Umgebung beziehungsweise einem begehrten Viertel lebt.

Weitere Tabellen geben detailliert darüber Auskunft, wann Gebäude errichtet wurden, welche Eigentumsform vorliegt und auch über die Miethöhe. So beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter/Monat in Köln 9,39 Euro. Köln ist damit die teuerste Gemeinde in NRW, selbst in Düsseldorf beträgt die Durchschnittsmiete „nur“ 9,24 Euro.

Die preiswerteste Kommune in NRW ist übrigens Borgentreich im Kreis Höxter mit 3,98 Euro pro m²/Monat. Natürlich kann man eine Gemeinde mit ca. 8.500 Einwohnern nicht mit einer Metropole wie Köln vergleichen, doch zeigen sich die Preisunterschiede abseits des Rheinlandes auch in anderen Großstädten: So beträgt die Durchschnittsmiete in Dortmund 6,45, in Bochum 6,25 und in Gelsenkirchen sogar nur 5,47 Euro pro m². Da sind schon die mittelgroßen Städte, die oft den (erweiterten) Speckgürtel von Köln und Bonn abbilden, teurer. Beispiele gefällig: Hürth 8,51, Brühl 8,47, Bergisch Gladbach 8,12, Erftstadt

7,39, Euskirchen 6,51 oder Bergheim 6,62 Euro/m². Nur in einer unserer externen Geschäftsstellen befindet, beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete tatsächlich weniger als in den Großstädten Bochum und Dortmund: Aber auch in Düren ist es mit 6,25 Euro/m² nur knapp weniger.

Wer eine neue Wohnung sucht, weiß, dass man in Köln nur schwerlich eine findet, die 9,39 Euro Nettokaltmiete pro m² kostet, und selbst in Düren wird oft mehr verlangt als die aufgeführten 6,25 Euro. Angebotsmieten bzw. Mieten, die bei einem Vertragsneuausschluss verlangt werden, unterliegen in den meisten genannten Kommunen nicht einmal der Mietpreisbremse, weil diese dort nicht existiert (sie gilt lediglich in 18 Kommunen in ganz NRW.)

Abseits der ebenfalls „stumpfen Schwerter“ Mietpreisüberhöhung und Mietwucher orientieren sich die Mieten deshalb hauptsächlich am alten Gesetz von Angebot und Nachfrage. Zudem werden bei den Durchschnittsmieten auch Wohnungen mitberücksichtigt, die öffentlich gefördert werden und zumeist wesentlich preiswerter sind. Dennoch geben die Tabellen des Zensus eine gute Einordnung über die Unterschiede der Mieten in den einzelnen Gemeinden wieder.

Andere Zahlen überraschen: Wusste man zuvor, dass in Köln immer noch 1.934 Wohnungen nicht über eine Heizung verfügen und 503 über eine Kohleheizung? Dass zum Stichtag 15. Mai 2022 in Köln 14.273 Wohnungen leer standen, 5.174 davon bereits seit über zwei Monaten? Als häufigster Grund für längerfristigen Leerstand werden geplante Baumaßnahmen genannt.

Zumeist liefert der Zensus nur Zahlen. Aber es sind wichtige Zahlen. Nun müssen diese aber gedeutet und anhand derer die notwendigen Schritte durchgeführt werden. ■

Martina Skirde – seit 25 Jahren Rechtsberaterin beim Mieterverein Köln

Nun reiht sich auch unsere Rechtsberaterin Martina Skirde in die Riege der Mitarbeitenden ein, die seit 25 Jahren und mehr für den Mieterverein Köln tätig sind (insgesamt sind es zehn an der Zahl). Die gebürtige Ostwestfälin hat es einst des Studiums wegen nach Köln verschlagen – und hier ist sie geblieben.

Ihre sorgfältige Arbeitsweise und ihr empathisches Wesen sorgen dafür, dass sie sich nun seit einem Vierteljahrhundert großer Beliebtheit bei unseren Mitgliedern erfreut. Mit ihr kann man sich aber nicht nur über Jura unterhalten. Sie schaut über

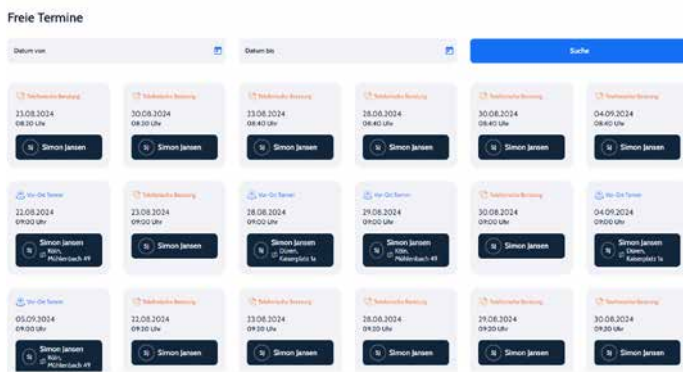


den Tellerrand hinaus, hat ihren kritischen Geist behalten und lässt sich ohne substanziierte Argumente nicht überzeugen.

Aber man kann auch einfach mit ihr Spaß haben und herrlich lustige Abende verbringen ... und würde der Mieterverein Köln jemals unter seiner Belegschaft ein Tennisturnier veranstalten, stünde die Gewinnerin ohnehin fest. Selbst unsere männlichen Mitarbeiter hätten gegen sie keine Chance!

Wir danken ihr für 25 gemeinsame Jahre, gratulieren von Herzen und freuen uns auf die weitere gemeinsame Zeit! ■

Beratungstermine nun auch über Onlineportal möglich



Wir wissen, manchmal ist es schwierig, telefonisch einen Termin beim Mieterverein Köln zu vereinbaren, da die Leitungen leider oft überlastet sind. Um es unseren Mitgliedern zu erleichtern, bieten wir diesen nun an, einen Termin bei ihrer Rechtsberaterin/ihrer Rechtsberater über unser Onlineportal zu vereinbaren.

Es ist ganz einfach: Sie finden einen Button auf unserer Homepage unter „Mitgliederbereich“, den Sie dann anklicken. Bitte halten Sie jedoch Ihre Mitgliedsnummer bereit, da diese für die Buchung erforderlich ist. Weiterhin haben Sie natürlich die Möglichkeit, einen solchen Termin telefonisch zu vereinbaren. ■

MieterZeitung nun digital!

Bald ist es endlich so weit. Ab der nächsten Ausgabe (6/2024) versenden wir die MieterZeitung an unsere Mitglieder, deren Mailadresse uns bekannt ist, in digitaler Form. Mitglieder, über deren Mailadresse wir nicht verfügen, erhalten sie natürlich weiterhin auf dem regulären Postweg als Printausgabe.

Aber auch jene Mitglieder, deren Mailadresse uns bekannt ist, die aber den Wunsch äußern, sie weiter in Papierform zu erhalten, haben diese Möglichkeit. Für diesen Fall wenden Sie sich bitte an verwaltung@mieterverein-koeln.de unter Angabe Ihrer Mitgliedsnummer. ■



Datenerhebung für den Kölner Mietspiegel 2025 Wir brauchen Ihre Hilfe!

Zu Beginn des kommenden Jahres wird ein neuer Mietspiegel veröffentlicht. Um eine verlässliche Datenbasis zur Erstellung des Mietspiegels zu erreichen, ist die Angabe möglichst vieler Mietwerte erforderlich. Wir würden uns über Ihre Mithilfe als Mitglied des Mietervereins freuen. Bitte füllen Sie daher den nachstehenden Erfassungsbogen auf beiden Seiten aus und senden ihn zurück an Mieterverein Köln, Mühlenbach 49, 50676 Köln, Fax-Nr. 0221/24 04 62 0, E-Mail: e-mail@mieterverein-koeln.de.

Die von Ihnen angegebenen Daten werden nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung gespeichert. Die Angaben werden in einer separaten Datenbank anonymisiert gespeichert und ausgewertet. Dritte haben keinen Zugriff auf die Daten. Die Fragebögen werden nach Erstellung der Auswertung vernichtet. **Vielen Dank für Ihre Mithilfe!**

Rheinische Immobilienbörse Erfassung von Mietwerten der Stadt Köln

Bitte Zutreffendes ankreuzen bzw. ausfüllen

1. Lage der Wohnung:

PLZ _____ Ort: _____ Straße: _____

einfache Wohnlage

- erhebliche und kontinuierliche Beeinträchtigung z.B. durch Lärm- und Geruchsbelästigung, schlechter Gebäudezustand, erhöhtes Verkehrsaufkommen

mittlere Wohnlage

- Standard

- ohne besondere Vor- oder Nachteile, keine kontinuierlichen Belastungen

- gute Wohnlage

- lockere Bebauung, begrünt, fehlender Durchgangsverkehr, gute Infrastruktur

sehr gute Wohnlage

- ruhig/lockere Bebauung/fußläufig sehr gute Anbindung an den ÖPNV

2. Baualtersklasse der Wohnung:

Gruppe I bis 1960

Gruppe II von 1961 bis 1975

Gruppe III von 1976 bis 1989

Gruppe IV von 1990 bis 2004

Gruppe V von 2005 bis 2017

Gruppe VI ab 2018

Für Gruppe VI, in welchem Jahr wurde das Gebäude bezugsfertig? _____

3. Wurde die Wohnung danach modernisiert?

nein

weiß nicht

ja wenn bekannt, in welchem Jahr? _____

Welchem Standard entspricht die Wohnung nach der Modernisierung? Zutreffendes bitte ankreuzen:

1970-1979

1980-1989

1990-1999

2000-2009

2010-2019

4. Verfügt die Wohnung nach Modernisierung über folgende Merkmale?

(gilt nur für die Baualtersklassen I bis III)

* Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard

* Zentral- bzw. Gasetagenheizung

* Erneuerung der Sanitäreinrichtungen

* umfassende Wärmedämmung

* Sonstiges

welcher Art? _____

Wurde das Gebäude kernsaniert?

nein
ja

wenn bekannt, in welchem Jahr? _____

5. Größe der Wohnung: _____ m²

6. Miete

Grundmiete (ohne Nebenkosten): _____ Euro pro m²

Sind in der angegebenen Miete Nebenkosten enthalten?

nein

ja wenn ja, welche? (z. B. Grundsteuer, Versicherung/en oder Hausreinigung)

7. Ausstattung der Wohnung

- ohne Heizung
- mit Heizung, Badezimmer/WC
- mit besonderer Ausstattung (siehe 8.)

8. Besondere Ausstattungsmerkmale:

- * die Gesamtanlage weicht vom Gruppenstandard erheblich ab
- * wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Baualtersklassen I bis III)
- * ein außergewöhnlich guter Fußboden z. B. Parkett, Marmor ...
- * ein zusätzliches WC/ein separates Zweitbad oder Dusche
- * bodengleiche Dusche
- * Einbauschränke gehobener Qualität
- * eine Einbauküche
- * rollstuhlgerecht
- * großer Balkon, Terrasse oder Garten
- * Sonstiges (wertsteigernd)

9. Ausstattung des Gebäudes:

- | | |
|---|---|
| * Aufzug <input type="checkbox"/> | * Fassadendämmung (Wärmeverbundsystem) <input type="checkbox"/> |
| * Solaranlage für Wasser <input type="checkbox"/> | * Dachdämmung (obere Geschossdecke) <input type="checkbox"/> |
| * Solaranlage für Heizung <input type="checkbox"/> | * Dämmung der Kellerdecke <input type="checkbox"/> |
| * Erdwärme-/Luftwärmepumpe <input type="checkbox"/> | * neue Heizung (ab 2002) <input type="checkbox"/> |
| * Lüftungsanlage (Zwangsbelüftung) <input type="checkbox"/> | |

10. In welchem Jahr wurde der Mietvertrag abgeschlossen? _____

11. Die Miete in der heutigen Höhe wird gezahlt seit:

Monat _____ Jahr _____

12. Sind Sie Mieter oder Vermieter?

Mieter
Vermieter



Sie können sich auch online beteiligen. Über den Code gelangen Sie zu unserem Fragebogen im Netz!