

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2018

Präsentation der "Ergebnisse der "Leben in Köln" -Umfrage; Zusatzfragen des RM Herr Frenzel in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 15.11.2018

1. RM Herr Frenzel bat in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 15.11.2018 um eine Aussage, wie sich die Mietbelastung der Haushalte in den letzten Jahren verändert hat. In diesem Zusammenhang verwies er auf ihm bekannte Zahlen zur Entwicklung der Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 2006 und fragt nach, wie diese mit den im Bericht genannten Zahlen im Zusammenhang stehen.

Antwort der Verwaltung:

RM Herr Frenzel bezog sich bei seinem Hinweis auf Zahlen des Wohnungsbauunternehmens LEG (LEG-Wohnungsmarktreport NRW). Grundlage für die in dem LEG-Wohnungsmarktreport ausgewiesenen Zahlen zur Mietbelastung sind Angebotsmieten (d. h. nur Neuvermietungen).

Berechnungsgrundlage für die im Bericht „Wohnen in Köln – Ergebnisse der „Leben in Köln“-Umfrage 2016“ (Kölner Statistische Nachrichten 5/2018) dargestellte Mietbelastung sind hingegen die Angaben der befragten Mieterhaushalte (des freifinanzierten Wohnungsmarktes) zu ihrer Nettokaltmiete (= Bestandsmiete). Aufgrund dessen sind die Angaben des LEG-Reports zur Mietbelastung nicht mit den im Bericht dargestellten Zahlen vergleichbar.

Entwicklung der Mietbelastung

Den Ergebnissen der „Leben in Köln“-Umfrage 2016 (insg. rund 14.400 Befragte) zufolge lag 2016 in Köln die durchschnittliche Mietbelastung des Haushaltseinkommens durch die Nettokaltmiete im frei finanzierten Wohnungsbestand bei 28 Prozent. 2009 lag die Nettokaltmietbelastung im frei finanzierten Wohnungsbestand bei 31 Prozent („Demografieumfrage“ (insg. rund 13.200 Befragte)).

Hier ist also ein insgesamt leichter Rückgang zu erkennen.

Erläuterung:

Die Einkommen sind in Köln im Durchschnitt prozentual etwas stärker gestiegen als die Bestandsmieten.

- 2009 lag in Köln die durchschnittliche **Nettokaltmiete** pro Monat bei 500 €. Bis 2016 ist sie auf 599 € gestiegen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Anstieg um rund 20 Prozent.
- In Köln lag das monatliche **Nettohaushaltsnettoeinkommen** bei den Mieterhaushalten (freifinanziert) im Jahr 2009 bei durchschnittlich 1.999 € und im Jahr 2016 bei 2.501 €. Das entspricht einem durchschnittlichen Anstieg von rund 25 Prozent.

Allerdings haben Menschen, die lange in einer Wohnung leben, über die Jahre einen geringeren Anstieg der Mietbelastung als Menschen, die (öfters) umziehen und dementsprechend auf einen Wohnungsmarkt mit Angebotsmieten treffen, die in den vergangenen Jahren deutlich stärker angestiegen sind als die Bestandsmieten (2009: 8,40 €/m², 2016 bei 10,50 €/m² - +2,1 €/+25%). Dies wirkt sich negativ auf deren Mietbelastung aus. So zeigt eine differenzierte Analyse der Angaben der Befragten in der „Leben in Köln“-Umfrage 2016, dass Menschen mit kürzerer Wohndauer im Durchschnitt eine deutlich höhere Mietbelastung haben als diejenigen, die schon länger in ihrer Wohnung leben.