

Kölner Statistische Nachrichten - 11/2020

Mietbelastung in Köln

Über die Entwicklung der Mietbelastung auf dem Kölner Wohnungsmarkt



Zusammenfassung

Köln ist eine Stadt mit vergleichsweise hohen Mieten und Mietbelastungen in Nordrhein-Westfalen: 33,3 % des Haushaltseinkommens mussten die Kölnerinnen und Kölner im Jahr 2016 durchschnittlich für die Miete aufwenden. Diese Mietbelastungsquote ist allerdings im Vergleich zu 2009 leicht um 1,7%-Punkte gesunken. Ursächlich daran ist vor allem die Entwicklung der Haushaltseinkommen, die insbesondere bei Befragten aus freifinanzierten Wohnungen gestiegen sind (+25,1 %) und somit die Entwicklung ihrer Mieten übertreffen (+12,3 %). Detaillierte Auswertungen zeigen, dass diese Situation aber nur auf bestimmte Teile der Kölner Bevölkerung zutrifft.

Einkommensschwächere Haushalte leben – ihrer finanziellen Situation geschuldet – in günstigeren Wohnungen mit kleinerer Wohnfläche, die für sie aber dennoch eine relativ große ökonomische Belastung darstellen. Sichtbar wird dies vor allem in der Höhe der Mietbelastung von Haushalten in öffentlich geförderten Wohnungen. Ihre Belastung durch die Miete übersteigt in 2016 mit 39,9 % jene von Personen in freifinanzierten Wohnungen um 7,5 %-Punkte. Außerdem hat sich ihre Mietbelastung im Vergleich zu 2009 nicht verringert, sondern ist im Zeitverlauf konstant hoch geblieben (+0,2 %-Punkte). Im Gegensatz zu den besser Verdienenden, können die einkommensschwächeren Kölner Haushalte ihre Ausgaben für die Miete proportional weitaus schlechter decken. So dürfte der Kölner Mietmarkt insbesondere Alleinerziehende, Seniorinnen und Senioren sowie Studierende und arbeitslose Menschen vor erhebliche finanzielle Herausforderungen stellen.

Auch innerhalb des Stadtgebiets unterscheiden sich die Mietbelastungsquoten deutlich. Im Norden der Stadt und im rechtsrheinischen Teil sind stark überdurchschnittlich hohe Mietbelastungen festzustellen, wenngleich auch dort Stadtteile mit geringeren Mietbelastungsquoten existieren. Der Tendenz nach fällt die ökonomische Belastung durch die Miete hingegen in der Innenstadt sowie innenstadtnahen Stadtteilen im linksrheinischen Stadtgebiet geringer aus – dort sind die Mieten zwar im Mittel sehr hoch, aber eben auch die Einkommen der Mieterinnen und Mieter.

Demografische Entwicklung in Köln

Dauerhaftes Bevölkerungswachstum erhöht Druck auf den Wohnungsmarkt

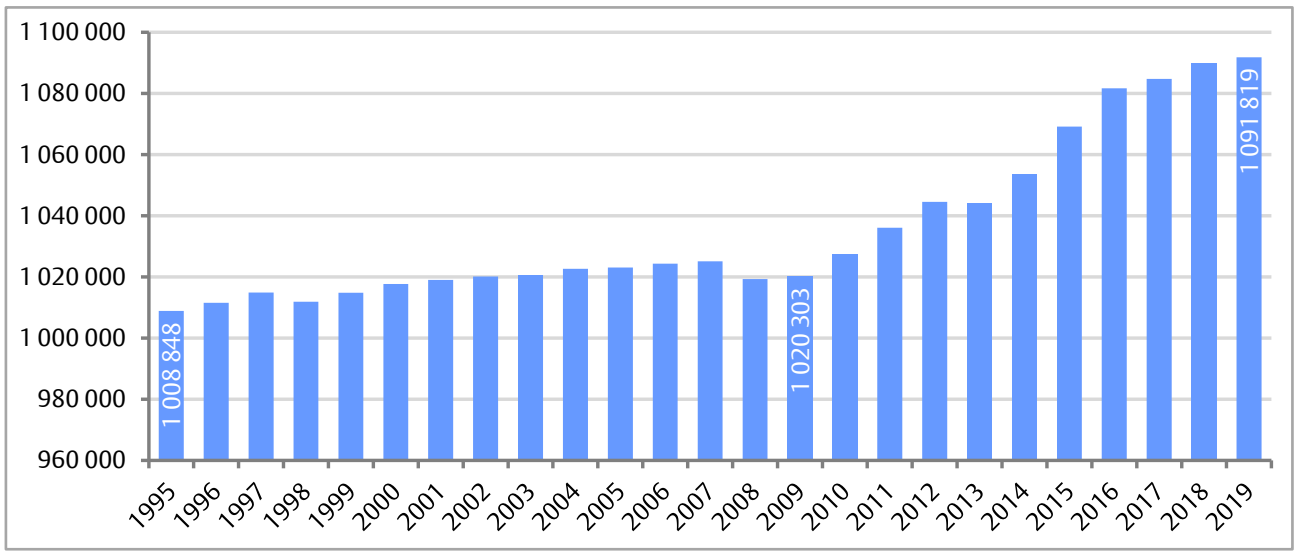
Köln ist eine wachsende Großstadt. Jahr für Jahr kann die Stadt als vielfältiger Ausbildungs- und Wirtschaftsstandort insbesondere junge Menschen hinzugewinnen, die auch nach Abschluss von Studium und Berufsausbildung in Köln wohnen bleiben. Vor allem Kölns starker Dienstleistungssektor bietet gute Bedingungen für Erwerbstätige und führte 2019 zu einem Rekordniveau der Beschäftigung (siehe Stadt Köln 2020a).

Das nahezu kontinuierliche Bevölkerungswachstum der jüngeren Vergangenheit erreichte besonders in den letzten zehn Jahren eine stärkere Dynamik. So erhöhte sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit einem Haupt- oder Nebenwohnsitz in der Stadt gegenüber 2009 um 7 % (+71 500). Damit lebten Ende Dezember 2019 rund 1 092 000 Menschen in der Domstadt (siehe Grafik 1).

In den letzten drei Jahren hielt zwar die positive Bevölkerungsentwicklung an, allerdings fiel das Ausmaß des Wachstums schwächer aus als in den Jahren hoher Zuwanderung durch Schutzsuchende (2015 und 2016), aber auch den Jahren davor (siehe Stadt Köln 2020b).

Den Ergebnissen der aktuellen städtischen Bevölkerungsvorausberechnung zufolge wird die Einwohnerzahl Kölns auch künftig wachsen, dies in moderatem Ausmaß (siehe Stadt Köln 2019).

Grafik 1: **Entwicklung der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Köln seit 1995**



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Kleine Haushalte kennzeichnen den Kölner Wohnungsmarkt

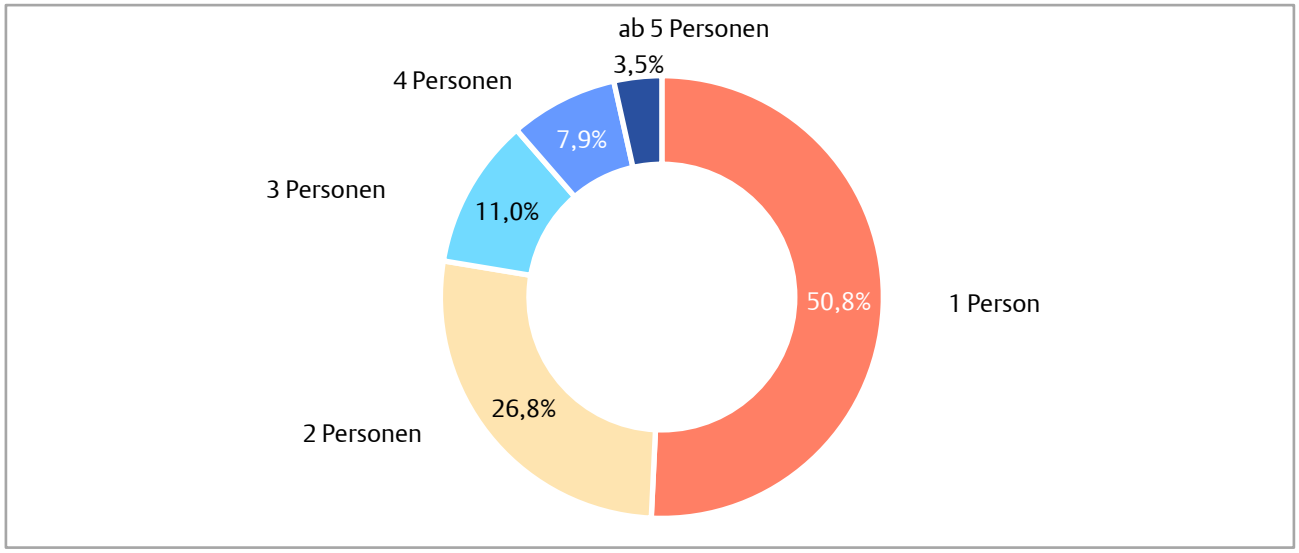
Für den Kölner Wohnungsmarkt ist die Entwicklung und Zusammensetzung der Haushalte besonders bedeutend, da sie das Zusammenwohnen von Menschen abbilden, die gemeinsam ihren Lebensunterhalt finanzieren und ihre Ausgaben teilen (siehe Destatis 2019a, S. 172). Das insgesamt starke Bevölkerungswachstum der vergangenen zehn Jahre spiegelt sich auch in der Entwicklung der Haushalte wider. Verzeichnete Köln 2009 noch rund 530 000 Haushalte sind es im Jahr 2019 fast 35 000 Haushalte mehr (+6,3 %).

Typisch für Lebensformen in Großstädten ist eine geringe mittlere Haushaltsgröße, da Individualisierung, das Alleinleben und die Kinderlosigkeit häufiger als in ländlichen Regionen vorkommen. Selektive Wanderungen verstärken die städtischen Haushaltsstrukturen noch einmal: Das vielfältige Angebot für Ausbildung und Karriere zieht jüngere Menschen mit nicht-familiären Lebensstilen an, wohingegen Familien mit Kindern aufgrund ihrer Wohnvorstellungen und des Angebots an Wohnungen besonders ins Umland oder andere Regionen abwandern (siehe Bucher/Kemper 2001, S. 54).

So dominieren auch in Köln die Einpersonenhaushalte (siehe Grafik 2). Im Jahr 2019 bestand jeder zweiter Haushalt aus nur einer Person. Sie machen gemeinsam mit den Zweipersonenhaushalten über drei Viertel aller Kölner Haushalte aus (77,6 %) und sind im Zeitverlauf am stärksten gewachsen. Die Relation zwischen den Haushalten ist hierbei dennoch relativ stabil geblieben.

Unter allen Alleinlebenden war im Jahr 2019 etwa jede dritte Person jünger als 35 Jahre (34 %). Demgegenüber hatten 37 % das 55. Lebensjahr erreicht oder waren bereits älter (55-64 Jahre: 14 %; 65 Jahre und älter: 23 %). Somit handelt es sich bei Einpersonenhaushalten vor allem um jüngere Personen sowie Menschen in ihrer zweiten Lebenshälfte.

Grafik 2: **Größe der Haushalte in Köln 2019**



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beschaffenheit des Kölner Wohnungsmarktes

Wohnungsangebot nicht ausreichend

In Köln gab es zum Ende des Jahres 2019 rund 563 000 Wohnungen.[1] Für eine Großstadt charakteristisch, befindet sich die überwiegende Mehrheit dieser Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (78 %, 441 726) (siehe Stadt Köln 2020c). Verglichen mit dem Bestand an Wohnungen seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung 2011 kamen demnach über 21 000 Wohnungen hinzu.[2]

Tabelle 1: **Wohnungsmarktindikatoren in Köln seit 2011**

Wohnindikatoren	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnungsbestand	541 890	544 630	547 553	550 645	554 018	556 009	558 038	561 516	563 145
Einwohner/-innen je Wohnung	1,91	1,92	1,91	1,91	1,93	1,95	1,94	1,94	1,94
Wohnfläche je Einwohner/-in	39,45	39,40	39,72	39,67	39,42	39,14	39,18	39,25	39,32
Wohnfläche je Wohnung	75,42	75,57	75,73	75,90	76,07	76,14	76,17	76,19	76,23

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

In den letzten zehn Jahren wurde in Köln durchgehend viel gebaut. Im Zeitraum 2009 bis 2019 sind im Durchschnitt pro Jahr rund 3 000 Wohnungen fertiggestellt worden. Dennoch hat die Zahl der Wohnungen mit dem Zuwachs der Haushalte nicht Schritt halten können. Bis zum Jahr 2019 ist der Wohnungsbestand insgesamt um 4,7 % auf 563 145 gestiegen, während zugleich die Zahl der Haushalte in Köln auf 564 841 (+6,3 %) angewachsen ist.

Mit dem starken Anstieg der Bevölkerung und der Zahl der Haushalte bei nicht entsprechender Zunahme der Wohnungen, verringerte sich auch die Wohnflächenversorgung. Im Jahr 2011 teilten sich 1,91 Personen eine Wohnung, wohingegen die durchschnittliche Wohnungsbelegung in 2019 auf 1,94 stieg. Dabei verringerte sich der Wohnflächenverbrauch von 39,45 Quadratmetern je Einwohner/-in im Jahr 2011 auf im Durchschnitt 39,32 Quadratmeter in 2019 (siehe Tabelle 1).

[1] Der Wohnungsbestand basiert auf den Ergebnissen des Zensus 2011. Der dort ermittelte Bestand wird anhand der jährlichen Baustatistik fortgeschrieben.

[2] Gebäude- und Wohnungszählungen liefern wichtige Gesamtübersichten des Gebäude- und Wohnungsbestands in regionaler Gliederung. Diese Zählungen finden jedoch nur in längerfristigen Zeitabständen statt. Die letzte Gebäude- und Wohnungszählung wurde im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführt, die nächste ist im Rahmen des Zensus 2022 geplant (siehe Destatis 2019a, S. 171).

Folgen für Wohnende und Wohnungssuchende in Köln

Praktisch kein Leerstand in Köln

Kann das Angebot an Wohnungen nicht zu der Entwicklung der Nachfrage aufschließen, sind sinkende Leerstandsquoten die Folge. Sinkt die Leerstandsquote stark ab, erschwert dies die Fluktuation der Mieterinnen und Mieter auf dem Wohnungsmarkt. Um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes zu erhalten, wird eine notwendige Leerstandsreserve von 2 bis 3 % vorausgesetzt (siehe empirica 2020, S. 6). Der marktaktive Leerstand für Geschosswohnungen in Köln, der unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar wäre, lag im Jahr 2009 bei 2,2 %. Der Wohnungsleerstand hat in den Folgejahren kontinuierlich abgenommen und ist auf 0,9 % im Jahr 2018 gesunken.[3] Derart niedrige Leerstandsquoten von unter 2 % finden sich ebenfalls in Düsseldorf, Bonn, Münster und Aachen (siehe empirica 2020, S. 8).

In Köln lässt sich dementsprechend ein nahezu fortlaufender Rückgang der jährlichen Umzüge im Stadtgebiet beobachten. Mit insgesamt 64 791 innerstädtischen Umzügen wurde 2019 der bereits geringe Wert des Vorjahres noch einmal um 3 600 Umzüge reduziert. Insgesamt hat sich die Zahl der Umzüge innerhalb Kölns seit 2009 um 23,2 % verringert.

Deutliche Steigerungen der Bestands- und Angebotsmieten: Erhöhung im Bestand vor allem für Mieterinnen und Mieter im öffentlich geförderten Segment

Neben der Entwicklung des Leerstands verdeutlicht auch ein Blick auf die Entwicklung der Mieten, die zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes in Köln. Hierbei ist zwischen den Bestandsmieten und den Angeboten für Erstbezugs- und Wiedervermietungen zu unterscheiden.[4]

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der mittleren Bestandsmieten differenziert nach Höhe der Nettokaltmiete, der Bruttokaltmiete und der Bruttowarmmiete[5] aufgeführt, die laut der „Leben in Köln"-Umfrage[6] 2009 und 2016 von den Kölner Haushalten im Mittel gezahlt worden ist.[7]

Tabelle 2: **Mittlere Bestandsmieten für alle Mietwohnungen 2009 und 2016** (Median)

Bestandsmieten	Nettokaltmiete		Bruttokaltmiete		Bruttowarmmiete	
	2009	2016	2009	2016	2009	2016
qm/ Monat (€)	7,68	8,62	8,89	9,94	9,96	10,92
Monat (€)	450	520	510	600	580	660
Veränderung	12,2%		11,8%		9,6%	

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Leben in Köln"-Umfrage 2009 und 2016

[3] Siehe CBRE-empirica-Leerstandsindex.

[4] Erstere geben die durchschnittlich gezahlten Mieten und letztere die am Immobilienmarkt verlangten Mieten wieder. Vor allem die Neuvertragsmieten sind die Schrittmacher der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt (siehe empirica 2020, S. 9).

[5] **Nettokaltmiete:** Die sogenannte Grundmiete ist das eigentliche Entgelt für die Überlassung der Wohnung (oder eines Teils davon) zum Gebrauch durch die Mieter/innen.
Bruttokaltmiete: Das ist die Summe aus der Nettokaltmiete und den Betriebskosten (auf Mieter/innen umgelegte Kosten etwa für Wasserversorgung, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Schornsteinreinigung oder Ähnliches).
Bruttowarmmiete (Gesamtmiete): Dies ist die Summe aus Bruttokaltmiete und den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung (siehe Statistisches Bundesamt 2019a: 172).
Im Folgenden rückt die Bruttokaltmiete in den Fokus, da diese üblicherweise in die Berechnung der Mietbelastung einfließt.

[6] Die „Leben in Köln"-Umfrage ist eine repräsentative Mehrthemenumfrage, die von der Stadt Köln durchgeführt wird. Sie stellt in regelmäßigen Abständen planungsrelevante Informationen über die Bevölkerung Kölns und deren Lebensverhältnisse und Einstellungen zur Verfügung.

[7] In der Statistik existieren mehrere Mittelwerte. Die klassische Messung in Form des Durchschnitts hat den Nachteil, von extrem abweichenden Werten (sogenannte Ausreißer) beeinflusst zu werden. Bei Vorhandensein dieser Ausreißer ist es üblich, auf den robusteren Medianwert zurückzugreifen. Der Median halbiert eine Verteilung der Werte. Demnach liegt ober- beziehungsweise unterhalb des Median jeweils die Hälfte der Werte. Nachfolgend werden alle mittleren Mietwerte anhand des Median ausgewiesen.

Lag die mittlere Bruttokaltmiete aller Miethaushalte pro Quadratmeter und Monat 2009 bei 8,89 Euro, ist sie im Jahr 2016 um rund 12 % auf 9,94 Euro gestiegen.[8] Insbesondere Mieterinnen und Mieter des freifinanzierten Wohnungsbaus verzeichneten hierbei eine Steigerung. Gegenüber 2009 stieg ihre Bruttokaltmiete pro Quadratmeter im Mittel stärker an als die der Haushalte in öffentlich geförderten Mietwohnungen, die aber ebenfalls eine Erhöhung aufweisen (+12,3 % gegenüber +8,9 %).

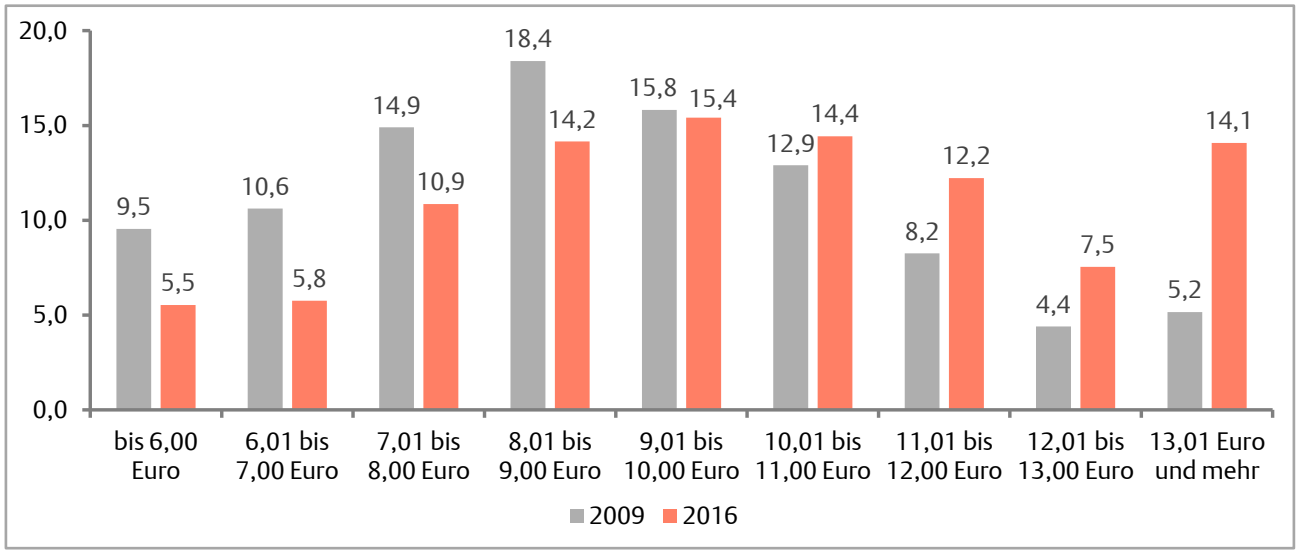
Tabelle 3: **Mittlere Bruttokaltmiete im Bestand nach Mietform 2009 und 2016** (Median)

Mietform	2009	2016	Veränderung
	qm/ Monat (€)	qm/ Monat (€)	qm/ Monat
öffentlich geförderter Wohnungsbau	7,21	7,85	8,9%
freifinanzierter Wohnungsbau	9,10	10,22	12,3%
alle Mieter/innen	8,89	9,94	11,8%

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Leben in Köln“-Umfrage 2009 und 2016

Durch entsprechende Mieterhöhungen haben preiswertere Wohnungen in ihrem Anteil ab- und teure Wohnungen zugenommen. Dies dürfte vor allem Auswirkungen auf Kölnerinnen und Kölner im unteren Einkommensspektrum haben. Der Anteil der Mietwohnungen, deren Bruttokaltmiete 2009 unter 8 Euro pro Quadratmeter und Monat lag, betrug rund 35 %. Knapp jeder zehnte Kölner Haushalt zahlte sogar eine Bruttokaltmiete von unter 6 Euro. Demgegenüber hat der Anteil der Wohnungen mit einem niedrigen Mietniveau im Jahr 2016 abgenommen. Nur noch knapp 6 % der in der „Leben in Köln“-Umfrage befragten Haushalte zahlte eine Bruttokaltmiete von weniger als 6 Euro pro Quadratmeter und Monat. Der Anteil der Haushalte, die weniger als 8 Euro zahlten, sank auf 22 %.

Grafik 3: **Bruttokaltmiete nach Mietklassen 2009 und 2016** (Bestandsmieten, m²/Monat, Anteile in %)



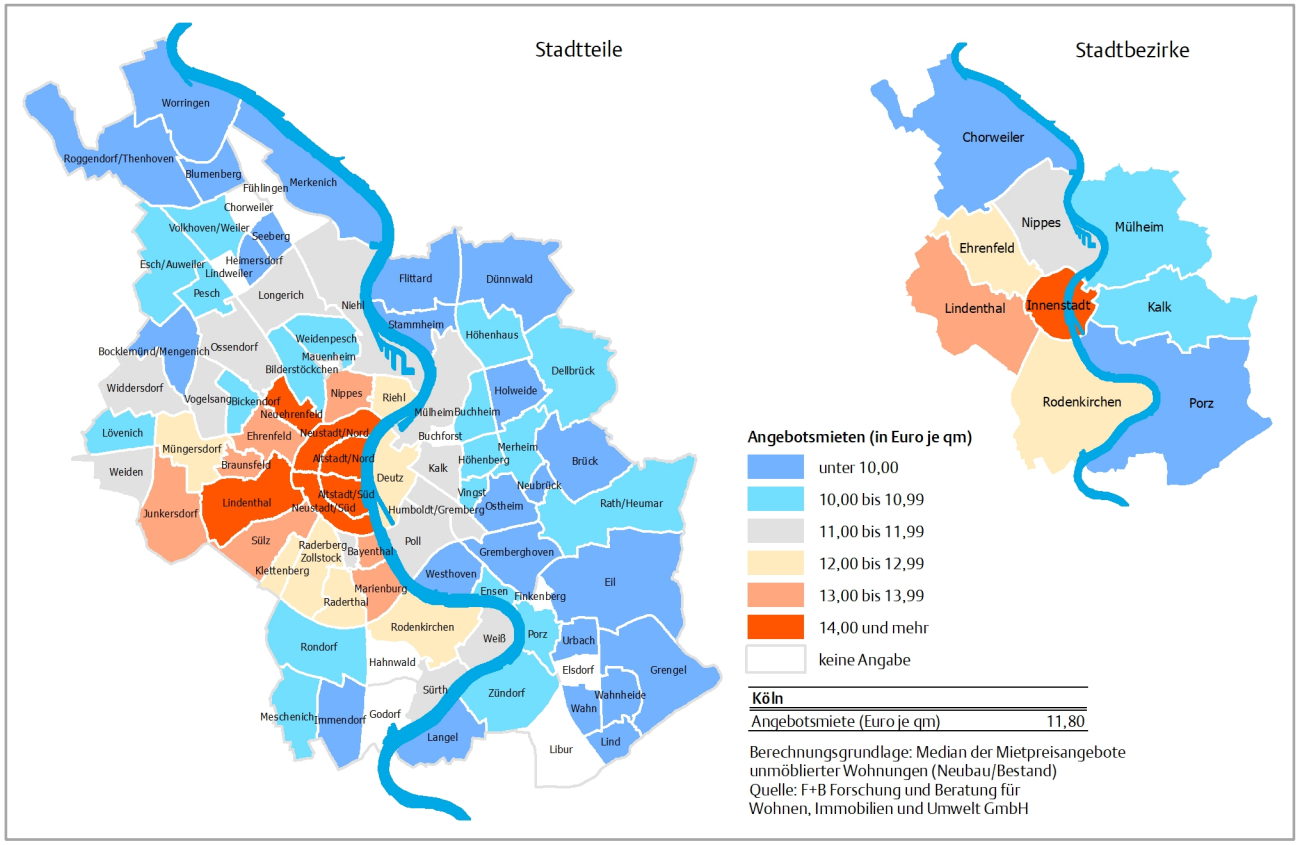
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Leben in Köln“-Umfrage 2009 und 2016

[8] In der „Leben in Köln“-Umfrage 2009 wurden andere Selektionskriterien als im Jahr 2016 definiert, weshalb in 2009 keine Ergebnisse für Untermieter/innen und Genossenschaftsmitglieder zur Verfügung stehen. Dies hat zur Folge, dass die Abgaben zu Miete, Einkommen und Mietbelastung für beide Zeitpunkte nur bedingt vergleichbar sind. Aussagen in Form allgemeiner Tendenzen lassen sich aber dennoch aus den Daten ableiten.

Mittlere Angebotsmieten von 2009 bis 2019 um 40 % gestiegen

Bei den Angebotsmieten[9] zeigt sich für Köln eine stetige Entwicklung von 2009 bis 2019. Da diese die freien Wohnungen auf dem Immobilienmarkt betreffen, übersteigen sie erwartungsgemäß das Niveau der vermieteten Wohnungen (Bestandsmieten). Lag der Median der Nettokaltmiete für unmöblierte inserierte Mietwohnungen 2009 bei 8,40 Euro pro Quadratmeter und Monat, ist er 2019 im Mittel auf 11,80 Euro geklettert. Das entspricht einem Anstieg um rund 40 %.

Karte 1: **Mittleres Mietpreisniveau der Angebotsmieten (nettokalt) in den Kölner Stadtteilen 2019**



Quelle: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Angebotsmieten besonders hoch in Kölns Stadtkern

Bei Betrachtung der 86 Kölner Stadtteile zeigt sich ein heterogenes Bild. Insbesondere die Stadtteile der Innenstadt sowie Lindenthal und Neuehrenfeld weisen 2019 vergleichsweise hohe Mietpreise auf. Mit größerer Entfernung zum Zentrum Kölns verringert sich der Tendenz nach auch das Preisniveau der aktuellen Angebotsmieten deutlich (siehe Karte 1). Im Norden der Stadt etwa in Seeberg sowie rechtsrheinisch zum Beispiel in Höhenberg, Ostheim oder Gremberghoven werden weniger als 10 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt, dies sind zugleich aber auch Stadtteile mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an wirtschaftlich benachteiligten Bevölkerungsgruppen: der Anteil der Leistungsberechtigten in der SGB II-Grundsicherung beträgt dort überall 20 % oder mehr.

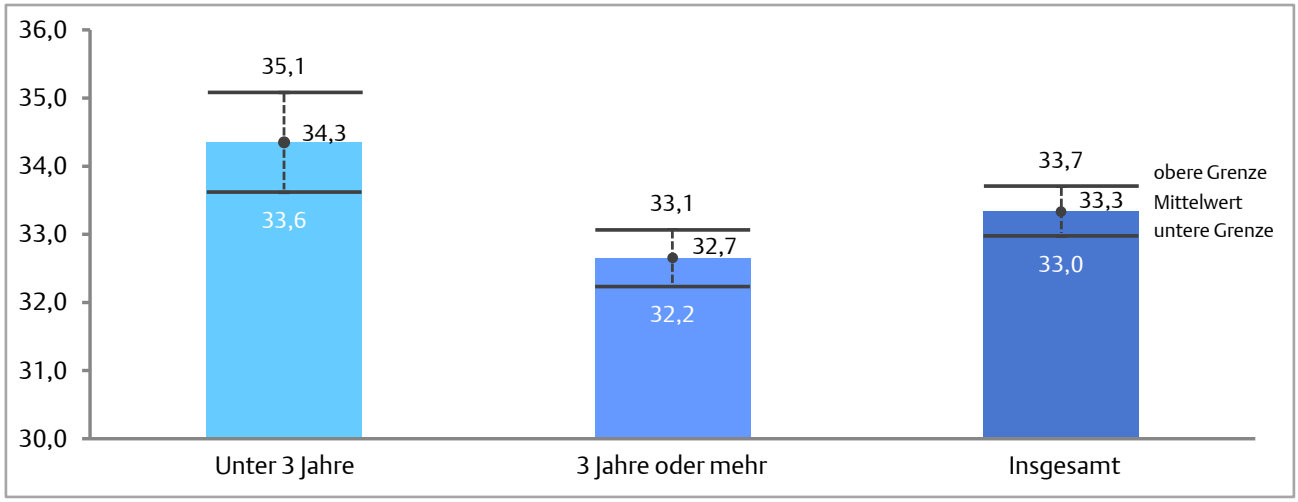
[9] Quelle der Angebotsmieten sind Inserate in Tageszeitungen und deren Online-Präsenz in den großen Immobilienportalen.

Mietbelastung in Köln

Köln mit hoher Mietbelastung in NRW

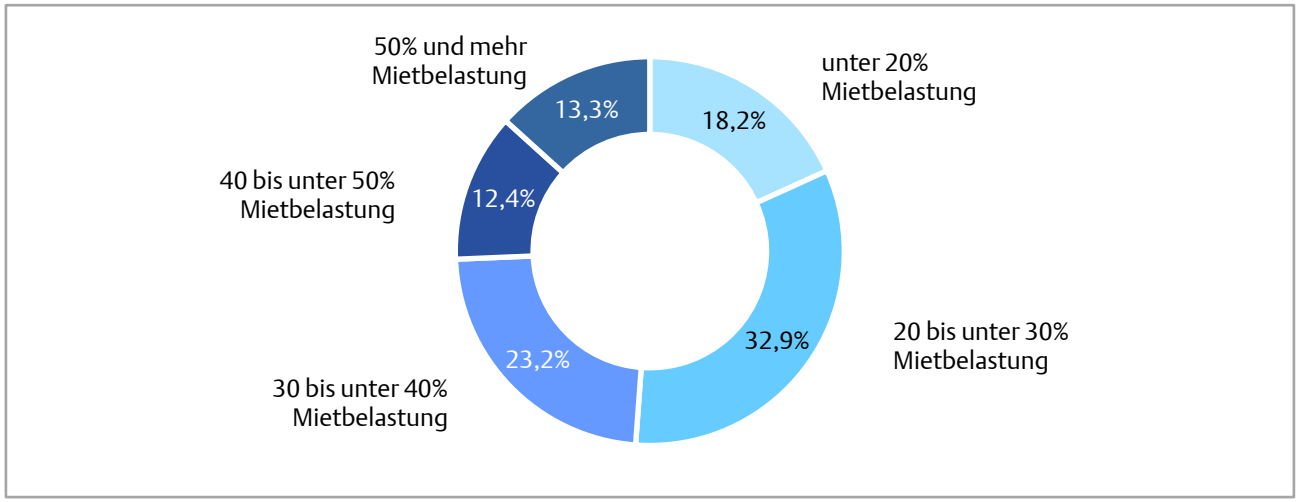
Laut den Ergebnissen der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 weist Köln eine der höchsten Mietbelastungen in Nordrhein-Westfalen auf (siehe IT.NRW 2019). Auch die Daten der „Leben in Köln"-Umfrage bestätigen dies. Mit einer durchschnittlichen Mietbelastungsquote von 33,3 % für das Jahr 2016 übersteigt Köln die mittlere Mietbelastung für Städte in NRW mit über 500 000 Einwohnerinnen und Einwohner von 30,0 % deutlich.[10] Für Haushalte, die ihre Wohnung vergleichsweise kurz angemietet haben (Mietdauer unter 3 Jahre), liegt die Mietbelastung sogar bei 34,3 % (siehe Grafik 4).[11]

Grafik 4: **Durchschnittliche Mietbelastungsquote in Köln 2016 nach Wohndauer in jetziger Wohnung**
(Anteil Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in %, Mittelwert mit 95%-Konfidenzintervall, alle Mieter/-innen)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Leben in Köln"-Umfrage 2016

Grafik 5: **Durchschnittliche Mietbelastungsquote in Köln 2016 gruppiert**
(Anteil Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in %, alle Mieter/-innen)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Leben in Köln"-Umfrage 2016

[10] Die Mietbelastung eines Haushalts bezeichnet den Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss (siehe Destatis 2019b).

[11] Neben der durchschnittlichen Mietbelastungsquote nach Wohndauer anhand der Ergebnisse der „Leben in Köln"-Umfrage zeigt die Grafik auch das jeweilige Konfidenzintervall der Mittelwerte. Das Konfidenzintervall gibt hierbei den Wertebereich an, in dem sich die „wahre" durchschnittliche Mietbelastungsquote aller Kölnerinnen und Kölner (Grundgesamtheit) auf Basis der Befragungsergebnisse (Stichprobe) mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit befindet. Die Breite des Konfidenzintervalls ist ein Maß für die Präzision der Schätzung. So liegt der „wahre" Mittelwert der Mietbelastung insgesamt in Köln mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % zwischen 33,0 % und 33,7 %. Dies ist ein relativ präziser Wertebereich, der für die Güte der Umfrageergebnisse spricht.

Eine geringe Mietbelastung von weniger als 20 % haben lediglich 18,2 % der befragten Kölnerinnen und Kölner. Der größte Teil der Kölner Haushalte trägt mit 56,1 % eine Mietbelastung von 20 bis unter 40 %. Hohe Mietkostenbelastungen von 40 % und mehr sind aber dennoch bei einem Viertel gegeben (25,7 %). Dies sind tendenziell eher kleine Haushalte, die sich auf eine geringere Wohnfläche verteilen (siehe Grafik 5).

Tendenz: Hohe Mietbelastungsquoten dort, wo das Mietpreisniveau eher gering ist

Auf der Ebene der Stadtteile treten hinsichtlich der Mietbelastung – wie bereits im Fall der Mieten – prägnante Unterschiede in Erscheinung. Karte 2 zeigt, wie stark die durchschnittlichen Mietbelastungsquoten in den einzelnen Stadtteilen vom städtischen Gesamtwert abweichen.[12]

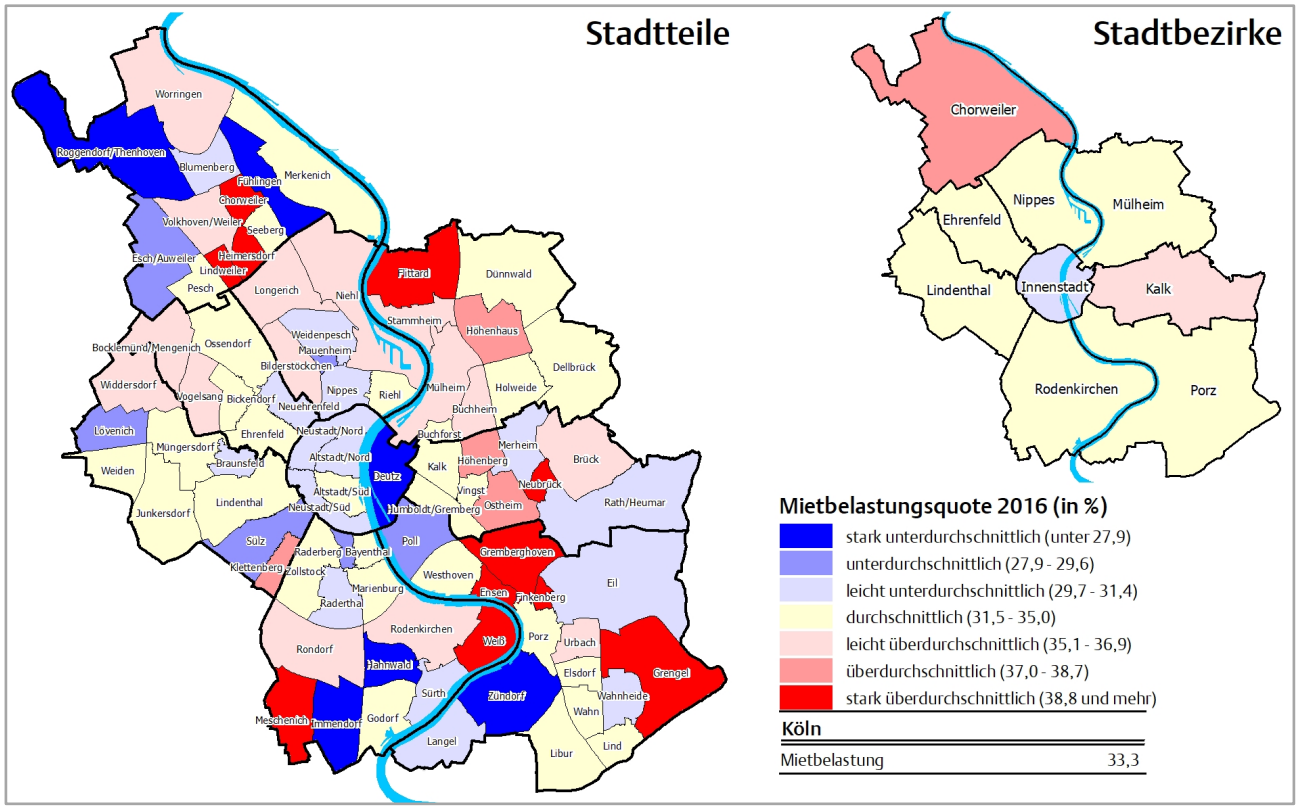
Das zugrundeliegende Kategoriensystem offenbart, dass insbesondere Stadtteile im Norden und Osten Kölns deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert liegen. Im Bezirk Chorweiler etwa weisen zwar einzelne Stadtteile unterdurchschnittliche Werte auf (Fühlingen, Roggendorf/ Thenhoven, Esch/ Auweiler und Blumenberg), da aber gleichzeitig eine größere Anzahl an Stadtteilen Werte oberhalb des Durchschnitts besitzt, ergibt sich insgesamt ein überdurchschnittliches Niveau für den kompletten Stadtbezirk.

Demgegenüber zeigt sich für die Innenstadt ein ganz anderes Bild. Hier gibt es im Jahr 2016 keinen Stadtteil mit einer überdurchschnittlichen Mietbelastung. Stattdessen liegen – abgesehen von der Altstadt/ Süd – alle Stadtteile unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnittswertes.

Auffällig ist hierbei, dass insbesondere die Stadtteile im Norden der Stadt und im rechtsrheinischen Teil, die über ein vergleichsweise geringes Mietniveau verfügen, überdurchschnittliche Belastungsquoten aufweisen (siehe Karte 1). In diesen Teilräumen der Stadt muss demnach relativ wenig Miete bezahlt werden – dies gilt tendenziell sowohl für bereits bestehende Mietverhältnisse als auch für Angebotsmieten – und dennoch überschreitet die Höhe der Mietbelastung in diesen Stadtteilen den durchschnittlichen, stadtweiten Wert zum Teil deutlich.

[12] Werden die Umfrageergebnisse auf Ebene der 86 Kölner Stadtteile dargestellt, dann sind die Fallzahlen zur Ermittlung der durchschnittlichen Mietbelastungsquote in den Stadtteilen zum Teil sehr niedrig. Dies gilt insbesondere für Stadtteile mit einer vergleichsweise geringen Bevölkerungszahl, wie beispielsweise in Libur, Grengel, Immendorf, Hahnwald oder Weiß. Die dort ermittelte Mietbelastung basiert daher auf einem geringeren Mengengerüst als bei den einwohnerstarken Stadtteilen und ist daher stärker von „Ausreißern“ beeinflusst.

Karte 2: **Durchschnittliche Mietbelastungsquote 2016 in den Kölner Stadtteilen im Vergleich zum Gesamtwert der Stadt**
(Anteil Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in %, alle Mieter/-innen)



Quelle: Stadt Köln; Monitoring Stadtentwicklung Köln

Mietbelastung besonders hoch bei Haushalten mit geringem Einkommen

Die nachfolgende Tabelle zeigt indirekt, welche Bedeutung dem Einkommen in Bezug auf die Mietbelastung zuzurechnen ist. Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei der durchschnittlichen Belastung aller Miethaushalte von 33,3 % im Jahr 2016 um einen im NRW-Vergleich hohen Wert. Befragte Mieterinnen und Mieter, die aber in Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus leben und somit in der Regel eher zu sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen zählen, weisen demgegenüber noch einmal eine deutlich höhere Mietbelastung auf (39,9 %) (siehe Tabelle 4).[13]

Anders als bei Mieterinnen und Mietern freifinanzierter Wohnungen hat sich die Mietbelastung von Haushalten im geförderten Wohnungsbau nicht verringert, sondern ist konstant hoch geblieben (+0,2%-Punkte). Ursächlich ist hierfür vor allem die zugrundliegende Einkommenssituation: während das Durchschnittseinkommen der Haushalte in freifinanzierten Mietwohnungen gegenüber der Vorgängererhebung aus dem Jahr 2009 um 25,1 % gestiegen ist, hat sich das monatliche Haushaltsnettoeinkommen der Befragten in geförderten Wohnungen lediglich um 4,5 % erhöht.

[13] Zugrunde gelegt für die folgenden Analysen zur Mietbelastung wird die „Leben in Köln“-Umfrage 2016 und 2009. Die Daten der „Leben in Köln“-Umfrage erlauben tendenzielle Aussagen zur Mietbelastung der Kölnerinnen und Kölner, da die Einkommenssituation – wie in Bevölkerungsumfragen üblich – nicht auf den Euro genau, sondern in Form von gröberen Klassen vorliegt. Für Auswertungen stehen damit nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Verfügung (siehe Hochgürtel 2019).

Tabelle 4: **Durchschnittliche Mietbelastungsquote 2009 und 2016**
(Anteil Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in %)

Mietform	2009	2016	Veränderung (%-Pkt.)
öffentlich geförderter Wohnungsbau	39,7	39,9	0,2
freifinanzierter Wohnungsbau	34,4	32,4	-2,0
alle Mieter/innen	35,0	33,3	-1,7

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Leben in Köln"-Umfrage 2009 und 2016

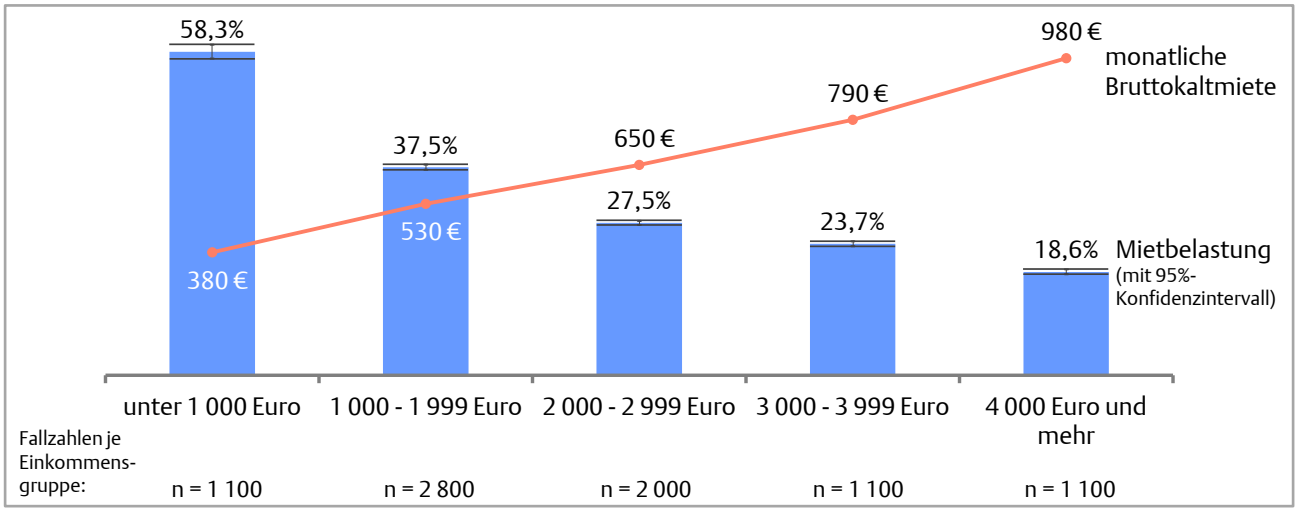
Demnach weisen die Haushalte, die im Jahr 2016 in geförderten Mietwohnungen lebten, zwar im Schnitt höhere Einkommen als 2009 auf, diese Steigerung reicht jedoch nicht aus, um die höheren Mieten in diesem Segment (+8,9 %) besser zu kompensieren (siehe Tabelle 3). Insgesamt hat dies daher eine weiterhin hohe Mietbelastung in diesem Bereich zur Folge.

Anders gestaltet sich die Situation für Miethaushalte in freifinanzierten Wohnungen: Hier stiegen die Einkommen der Tendenz nach stärker als die Mieten (Einkommen: +25,1 %; Mieten: +12,3 %).Da mengenmäßig mehr Miethaushalte in freifinanzierten als öffentlich geförderten Wohnungen leben, überdeckt deren deutliche Einkommenszunahme die Entwicklungen der anderen Gruppe. Insgesamt folgt daraus der leichte Rückgang der Mietbelastung aller Mieterinnen und Mieter binnen sieben Jahren (-1,7 %-Punkte).

In welchem Verhältnis Einkommen und Mieten stehen, zeigt außerdem Grafik 6: Die mittlere Bruttokaltmiete steigt mit der Höhe des Haushaltseinkommens. Vor allem an den äußeren Rändern treten die Unterschiede deutlich in Erscheinung. So liegt die monatliche Bruttokaltmiete in den Haushalten mit weniger als 1 000 Euro monatlichen Haushaltseinkommen bei rund 380 Euro. Wohingegen in der höchsten Einkommensgruppe, welche monatlich über 4 000 Euro und mehr verfügt, die Bruttokaltmiete im Mittel bereits 980 Euro beträgt.

Dazwischen steigt die Miete kontinuierlich an. Gegenläufig dazu verläuft die Mietbelastung: Sie weist mit knapp 60 % den höchsten Wert in der Gruppe auf, die über das geringste Einkommen verfügt. In dieser Gruppe ist kein Unterschied zwischen den verschiedenen Altersgruppen festzustellen. Sie sind alle ähnlich belastet.[14]

Grafik 6: **Durchschnittliche Mietbelastungsquote in Köln 2016 nach Einkommensgruppe**
(Anteil Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in %, Mittelwert mit 95%-Konfidenzintervall, alle Mieter/innen)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Leben in Köln"-Umfrage 2016

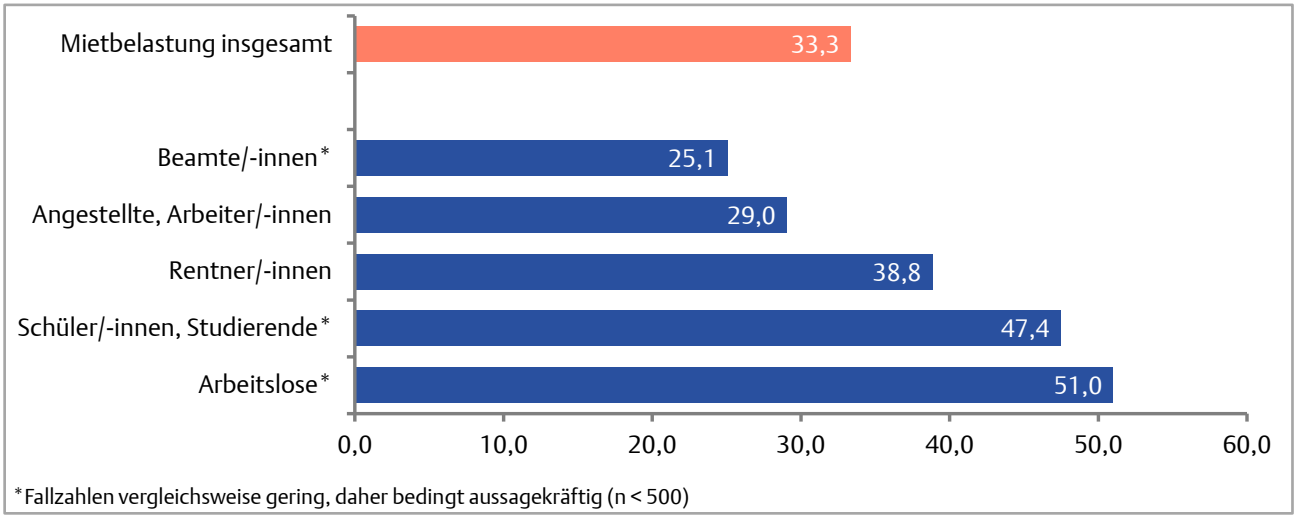
[14] Die Grundgesamtheit der Befragung „Leben in Köln" besteht aus Personen zwischen 18 und 80 Jahren mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Köln. In weiterführenden Analysen wurden die Befragten in drei Altersgruppen eingeteilt: 18 bis unter 35, 35 bis unter 60 und 60 bis 80 Jahre.

Dagegen ist die Mietbelastung in der höchsten Einkommensgruppe mit einem Wert von weniger als 20 % am schwächsten ausgeprägt. Hierzu zählen vor allem Menschen im erwerbsfähigen Alter zwischen 35 und 60 Jahren, die in überdurchschnittlichem Maße zur Gruppe der Angestellten und Beamtinnen und Beamten und somit zu den Erwerbstätigen in regulären und relativ sicheren Erwerbsverhältnissen gehören. Diese einkommensstarken Haushalte können ihre Ausgaben für die Miete proportional weitaus besser decken als diejenigen in den unteren Einkommenssegmenten.[15]

Mietbelastung besonders hoch bei Nichterwerbstätigen, Alleinerziehenden und im Seniorenalter

Auch der Erwerbsstatus der befragten Kölnerinnen und Kölner belegt erkennbare Unterschiede im Ausmaß der Mietbelastung und darin inbegriffen die Bedeutung der Einkommenshöhe. Am geringsten sind Mietbelastungsquoten unter Befragten, die sich in einem Erwerbsverhältnis befinden. Bei Personen ohne Erwerbstätigkeit sind erwartungsgemäß vor allem Schülerinnen und Schüler sowie Studierende und arbeitslose Menschen von hohen Mietbelastungsquoten betroffen. Diese Auswertungen sind aufgrund der geringen Fallzahlen jedoch mit Vorsicht zu interpretieren.

Grafik 7: **Durchschnittliche Mietbelastungsquote in Köln 2016 nach Erwerbsstatus**
(Anteil Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in %, alle Mieter/innen)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Leben in Köln"-Umfrage 2016

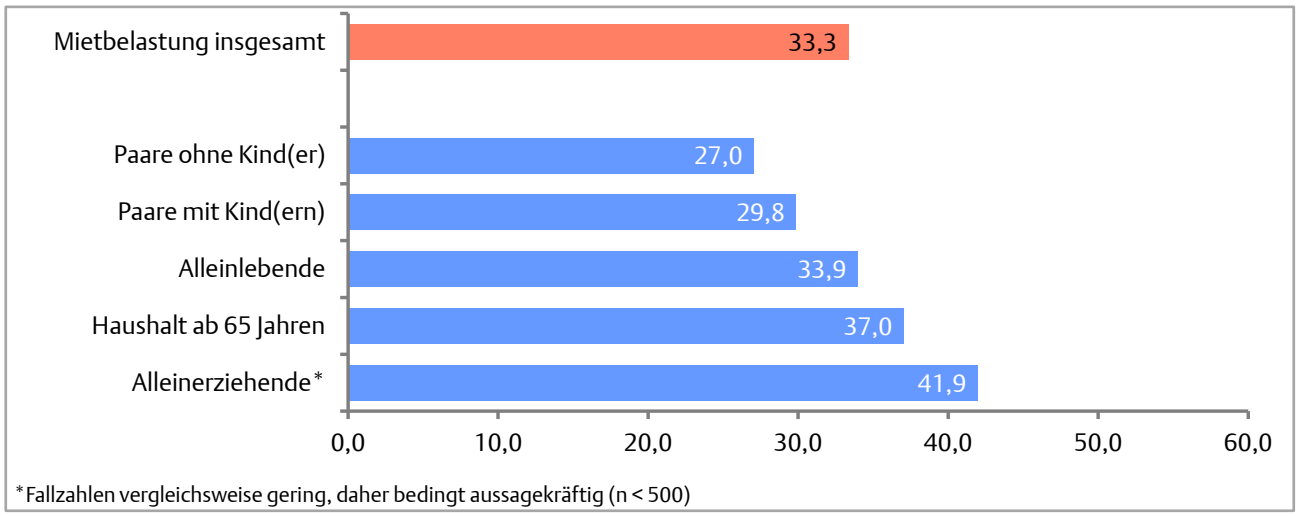
Bei Betrachtung der Haushaltstypen ist zu erkennen, dass insbesondere Alleinlebende und Alleinerziehende deutlich höhere Mietbelastungsquoten haben als Haushaltstypen mit zwei Einkommensbeziehenden. Nicht überraschend sind es die Alleinerziehenden, die mit 41,9 % den höchsten Mietbelastungswert aufweisen. Ihnen steht ein geringeres Einkommen zur Verfügung als etwa Haushalten von zwei Erwachsenen mit Kind(-ern).[16]

[15] Die Grafik zeigt das jeweilige Konfidenzintervall der durchschnittlichen Mietbelastung nach Einkommensgruppe. Die Ergebnisse verdeutlichen die vergleichsweise hohe Vertrauenswürdigkeit der Schätzung. Im Einzelnen wurde je Einkommensgruppe folgender Vertrauensbereich ermittelt: Mittelwert: 58,3 %, 95 % KI [57,1, 59,6]; Mittelwert: 37,5 %, KI [37,1, 38,0]; Mittelwert: 27,5 %, KI [27,1, 27,9]; Mittelwert: 23,7 %, KI [23,3, 24,1]; Mittelwert: 18,6 %, KI [18,2, 19,1].

[16] Die Vereinbarkeit der Kindererziehung mit der Teilhabe am Erwerbsleben kann für Alleinerziehende dadurch erleichtert werden, dass in Teilzeit gearbeitet wird. So kamen 2017 in Deutschland lediglich 42 % der alleinerziehenden Mütter einer Erwerbstätigkeit in Vollzeit nach. Bei den alleinerziehenden Vätern waren es immerhin 88 %. Hierbei ist anzumerken, dass alleinerziehende Väter seltener für die Erziehung kleiner Kinder verantwortlich sind (siehe Destatis 2018, S. 33ff.).

Auch Menschen im Seniorenalter haben aufgrund geringerer finanzieller Bezüge im Vergleich zu Erwerbstätigen eine vergleichsweise hohe Mietkostenbelastung. Unterdurchschnittlich ausgeprägt ist sie hingegen in Paarhaushalten: Ohne Kinder noch einmal deutlich geringer als wenn in den Haushalten Kinder leben (27,0 % gegenüber 29,8 %).

Grafik 8: **Durchschnittliche Mietbelastungsquote in Köln 2016 nach Haushaltsform**
(Anteil Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in %, alle Mieter/innen)



*Fallzahlen vergleichsweise gering, daher bedingt aussagekräftig (n < 500)

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Leben in Köln“-Umfrage 2016

Die Daten der „Leben in Köln“-Umfrage zeigen also, dass die durchschnittlichen Einkommen der Kölner Haushalte im Zeitverlauf gestiegen sind. Für alle Miethaushalte erhöhte sich das Haushaltsnettoeinkommen 2016 gegenüber 2009 um 23,0 %. Gleichzeitig sind aber auch die Mieten gestiegen. Dies gilt sowohl für die Bestands- als auch die Angebotsmieten. Bei den Bestandsmieten – also den Mieten laut eines bestehenden, nicht neu abgeschlossenen Mietvertrages – erfolgte eine Zunahme im gleichen Zeitraum um 11,8 % und demnach in geringerem Ausmaß als bei den Durchschnittseinkommen.

Allerdings gilt diese Entwicklung nicht für alle Kölnerinnen und Kölner gleichermaßen. So zeigen die Ergebnisse, dass bei den Miethaushalten in öffentlich geförderten Wohnungen ebenfalls Mietsteigerungen im Zeitverlauf erfolgten (+8,9 %). Die Einkommenszunahme in dieser Gruppe fällt jedoch weitaus schwächer aus als bei den Befragten in freifinanzierten Wohnungen (+4,5 % gegenüber +25,1 %). Diese Situation schlägt sich letztendlich in einer unterschiedlich hohen ökonomischen Belastung durch die monatlichen Mietabgaben nieder. Mit 39,9 % übersteigt die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Haushalte in geförderten Wohnungen jene von Mieterinnen und Mietern in freifinanzierten Wohnungen (32,4 %) um 7,5%-Punkte. Außerdem hat sich ihre Mietbelastung im Vergleich zu 2009 nicht verringert, sondern ist etwa gleich hoch geblieben.

Die Umfrageergebnisse zeigen ferner, dass die einkommensschwachen Kölner Haushalte zwar auch in günstigeren Wohnungen – mit kleinerer Wohnfläche – leben, hierbei jedoch finanziell stärker belastet sind als Haushalte höherer Einkommenssegmente, welche ihre Ausgaben für die Miete proportional weitaus besser decken können. So dürfte der Kölner Mietmarkt insbesondere Alleinerziehende, Seniorinnen und Senioren sowie Studierende und arbeitslose Menschen vor erhebliche finanzielle Herausforderungen stellen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Lage in Zukunft gestaltet. Hierfür wird die nächste „Leben in Köln“-Umfrage, die für das Jahr 2021 geplant ist, relevante Einblicke liefern.

Literaturverzeichnis

Bucher, Hansjörg/ Kemper, Franz-Josef (2001): Haushaltsgrößen im Wandel. In: Kemper, Franz-Josef/ Gans, Paul (Hrsg.): Nationalatlas des Bundesrepublik Deutschland, Band 4 Bevölkerung. Heidelberg. Spektrum Akademischer Verlag, S. 54-57. Abrufbar unter: http://archiv.nationalatlas.de/wp-content/art_pdf/Band4_54-57_archiv.pdf (zuletzt abgerufen: 17.09.2020).

Empirica (2020): Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen. Abrufbar unter: https://www.mhkbg.nrw/sites/default/files/media/document/file/2020-01-04MHKBG_Mantelgutachten_Mietenverordnungen.pdf (zuletzt abgerufen: 17.09.2020).

Hochgürtel, Tim (2019): Einkommensanalysen mit dem Mikrozensus. In: Wirtschaft und Statistik 3, S. 53-64. Abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2019/03/einkommensanalysen-mikrozensus-032019.pdf?__blob=publicationFile (zuletzt abgerufen am 17.09.2020).

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (2019): Wohnen in Nordrhein-Westfalen – wie wohnt NRW? Pressemitteilung. Abrufbar unter: https://www.it.nrw/node/98007/pdf (zuletzt abgerufen: 17.09.2020).

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2019): Bevölkerungsprognose für Köln 2018 bis 2040. Mit kleinräumigen Berechnungen bis 2030. Kölner Statistische Nachrichten 4/2019. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-einwohner-und-haushalte/bev%C3%B6lkerungsprognose_f%C3%BCr_k%C3%B6ln_2018_bis_2040_-_mit_kleinr%C3%A4umigen_berechnungen_bis_2030_ew_ksn_4_2019.pdf (zuletzt abgerufen: 17.09.2020).

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020a): Arbeitsmarkt Köln. Rückblick 2019, bisherige Entwicklung und Ausblick 2020. Pegel Köln 2/2020. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-wirtschaft-und-arbeitsmarkt/pegel_k%C3%B6ln_arbeitsmarkt_02_2020.pdf (zuletzt abgerufen: 17.09.2020).

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020b): Einwohnerentwicklung 2019. Leichtes Wachstum in Köln – Geburtenplus übertrifft Wanderungsgewinne. Pegel Köln 3/2020. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-einwohner-und-haushalte/pegel_3_2020_einwohnerentwicklung_2019.pdf (zuletzt abgerufen: 17.09.2020).

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020c): Kölner Wohnungsbau 2019: weiterhin viele Wohnungen im Bau. Kölner Statistische Nachrichten 5/2020. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-bauen-und-wohnen/ksn_5_2020__k%C3%B6lner_wohnungsbau_2019.pdf (zuletzt abgerufen: 17.09.2020).

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Alleinerziehende in Deutschland 2017. Abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2018/Alleinerziehende/pressebroschuere-alleinerziehende.pdf?__blob=publicationFile (zuletzt abgerufen am 17.09.2020).

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019a). Statistisches Jahrbuch – Deutschland und Internationales. Kapitel 5 Wohnen, S. 163-174. Abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Jahrbuch/jb-wohnen.pdf;jsessionid=6B0289BDBDB1A30460B4A19C10DCF0B4.internet8741?__blob=publicationFile (zuletzt abgerufen: 17.09.2020).

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019b): Wohnen 2018: Mieten und Mietbelastung in Metropolen besonders hoch. Pressemitteilung. Abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_N001_129.html (zuletzt abgerufen: 17.09.2020).

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Tel: 02 21 / 221-21882
Fax: 02 21 / 221-21900 oder 28493

E-Mail: statistik@stadt-koeln.de
Internet: http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik



Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

ISSN 1869-070x (Online)
ISSN 1869-0718 (Print)
© Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe

13/15/0/12.2020