

### Wohnen in einer Großstadt: Kleinräumige Ergebnisse der "Leben in Köln"-Umfrage 2016

Berg, Jacqueline; König, Jürgen

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Berg, J., & König, J. (2019). Wohnen in einer Großstadt: Kleinräumige Ergebnisse der "Leben in Köln"-Umfrage 2016. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 32(1), 22-28. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-62186-8>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

#### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

Jacqueline Berg, Jürgen König

# Wohnen in einer Großstadt: Kleinräumige Ergebnisse der „Leben in Köln“-Umfrage 2016

*Der Beitrag beschreibt Aspekte des Wohnungsmarktes der Großstadt Köln mit Daten und Informationen aus der jüngsten Mehrthemenumfrage „Leben in Köln“ 2016. Schwerpunkt ist die Auseinandersetzung mit der wichtigen Frage der Mietkostenbelastung auf Basis der Bestandsmiete. Die Nutzung der Informationen über das Nettoeinkommen ermöglicht die Bewertung der Belastungssituation auf dem Kölner Wohnungsmarkt auch in kleinräumiger Hinsicht. Ein weiterer Fokus liegt auf der (kleinräumigen) Zufriedenheitsbewertung des Wohnungsmarktes in Köln.*

## Jacqueline Berg

ist als wissenschaftliche Mitarbeiterin in der Abteilung Statistik und Informationsmanagement des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln verantwortlich für Durchführung, Analyse und Berichterstattung der Umfragen.

✉ [jacqueline.berg@stadt-koeln.de](mailto:jacqueline.berg@stadt-koeln.de)

## Dipl. Ing. Jürgen König

ist in der Abteilung Statistik und Informationsmanagement des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln verantwortlich für die Wohnungsmarkt- und Immobilienbeobachtung.

✉ [juergen.koenig@stadt-koeln.de](mailto:juergen.koenig@stadt-koeln.de)

## Schlüsselwörter:

Wohnungsmarktbeobachtung – Miet- und Wohnkostenbelastung – Bestandsmiete – Wohnungsmarktbewertung – Mehrthemenumfrage – Wohnzufriedenheit

Wohnen ist eine der wichtigsten Grunddaseinsfunktionen. Die Versorgung mit dem Gut „Wohnen“ ist nicht nur ein wesentliches Element der physischen Existenzsicherung. Wohnen ist weit mehr als ein „Dach über dem Kopf“: Die Wohnung ist ein Ort der Privatheit – hier ist der Raum, der durch unterschiedliche Gestaltung der Individualität Ausdruck verschafft.

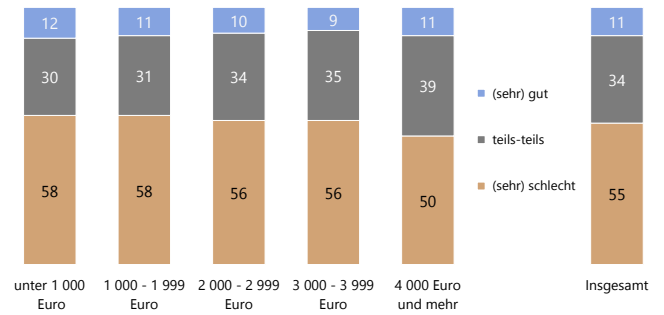
Bei der Wohnungssituation in Deutschland differenzieren sich die Wohnungsmärkte immer stärker aus. Steigende Mieten, Verdrängungsprozesse und Wohnungsmangel bestimmen die Diskussion in Wachstumsregionen und Großstädten. Leerstand und Abwertung von Wohnquartieren sind Erscheinungsformen in schrumpfenden Städten und Regionen mit Arbeitsplatz- und Einwohnerverlusten. Für die Stadtforschung und entsprechende Strategien der Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik sind entsprechend Kenntnisse über die Wohnverhältnisse und die Beurteilung der Wohnsituation durch die Bevölkerung erforderlich. In dem Beitrag werden Ergebnisse für Köln als Großstadt in Deutschland dargestellt. Der Schwerpunkt liegt dabei bei der Beurteilung der Wohnsituation, den Wohnkosten und der Wohnkostenbelastung<sup>1</sup>. Grundlage ist die Auswertung der „Leben in Köln“-Umfrage 2016. Die „Leben in Köln“-Umfrage ist eine regelmäßige repräsentative Befragung von Kölnerinnen und Kölnern. Die Grundgesamtheit der Befragung sind deutsche und ausländische Personen zwischen 18 und 80 Jahren mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Köln. Für die Umfrage 2016 umfasste diese Gruppe zum Befragungszeitraum rund 878.000 Personen. Für die „Leben in Köln“-Umfrage 2016 wurden aus dieser Personengruppe 64.000 Personen durch Zufallsverfahren aus dem Kölner Melderegister ausgewählt – das entspricht einem Anteil von 7,3 Prozent. Diese 64.000 Kölnerinnen und Kölner wurden im Herbst 2016 angeschrieben. Die Rücklaufquote betrug 23 Prozent.

Wohnverhältnisse und Einstellungen zum Wohnen werden von vielen Faktoren beeinflusst – beispielsweise von der sozioökonomischen Situation der Haushalte. Ein entscheidender Faktor der Wohnverhältnisse ist das Einkommen. Aus diesem Grund werden in dem Beitrag die Ergebnisse der Befragung zum Themenbereich Wohnen für verschiedene Bevölkerungsgruppen dargestellt – beispielsweise unterschieden nach Altersgruppe, Haushaltseinkommen oder Erwerbsstatus. Betrachtet werden auch verschiedene Haushaltstypen – wie zum Beispiel Haushalte mit oder ohne Kinder, Alleinerziehende oder Single-Haushalte.

## Hohe Unzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot in Köln

Wie in allen großen Universitätsstädten und Wirtschaftszentren steigt die Einwohnerzahl auch in Köln seit Jahren an. 2016, im Jahr der durchgeführten Umfrage, nahm die Einwohnerzahl in Köln um 1,2 Prozent und die Zahl der Haushalte um 0,6 Prozent zu. Das Wohnungsangebot hält mit der steigenden Nachfrage jedoch nicht Schritt – in der Folge erschweren deutliche (Miet-)Preissteigerungen die Suche nach einer angemessenen und bezahlbaren Wohnung. Die Antworten der Befragungsteilnehmenden auf die Frage, wie man das Wohnungsangebot in Köln wahrnimmt, spiegeln die schwierige Wohnungsmarktsituation wider: Mehr als die Hälfte (55 %) ist

Abb. 1: Beurteilung des Wohnungsangebotes Kölns nach Einkommensgruppen (in % der Befragtengruppe)



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

Karte 1: Bewertung des Kölner Wohnungsangebotes (Anteil „sehr schlecht“ und „schlecht“ in Prozent der in den Stadtteilen lebenden Befragten)



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

mit dem Kölner Wohnungsangebot unzufrieden. Nur jede/r Zehnte (11%) bewertet es als „gut“ oder „sehr gut“. Vergleichbar schlecht wird nur noch die Sauberkeit von Straßen und Plätzen beurteilt.

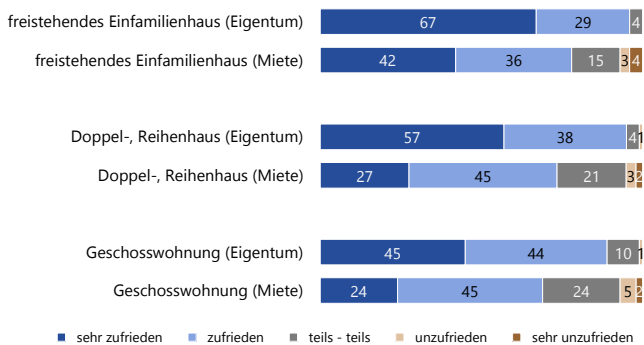
Die kritische Bewertung des Kölner Wohnungsangebotes erfolgt unabhängig von der Einkommenssituation der Befragten: Die Hälfte der Befragten mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 4.000 Euro und mehr bewertet das Wohnungsangebot „schlecht“ oder „sehr schlecht“. Damit fällt deren Bewertung des Wohnungsangebotes um „nur“ acht Prozentpunkte besser aus als die von Befragten, die mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2.000 Euro auskommen müssen (vgl. Abb. 1).

Räumlich betrachtet bewerten die Kölnerinnen und Kölner das Wohnungsangebot nicht überall gleich. Die Unzufriedenheit ist in den Stadtteilen der Innenstadt und einigen der angrenzenden Stadtteile mit Anteilen von mehr als 60 Prozent Unzufriedener überdurchschnittlich hoch (siehe Karte 1) – hier wird das höhere Mietniveau im Innenstadtbereich sichtbar. Die Beliebtheit der Innenstadt und die hohe Nachfrage vor allem durch junge Erwachsene hat dort eine höhere Umzugshäufigkeit zur Folge: Dies bedingt einen häufigeren Mieterwechsel und damit ein höheres Mietniveau bei Neuvermietungen. Im rechtsrheinischen Stadtgebiet wird das Kölner Wohnungsangebot insgesamt etwas weniger kritisch bewertet. Die Ausnahme bilden hier Stadtteile wie Buchforst, Mülheim, Buchheim und Kalk, in denen jeweils mehr als 55 Prozent der Bevölkerung das Wohnungsangebot negativ beurteilen.

## Hohe Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung oder dem Haus

Die Bewertung der eigenen Wohnsituation unterscheidet sich grundlegend von der Einschätzung der allgemeinen Wohnsituation Kölns: Mit der eigenen Wohnung oder ihrem Haus fühlen sich die Kölnerinnen und Kölner mehrheitlich wohl. Über drei Viertel der Kölner und Kölnerinnen sind mit ihrer Wohnung grundsätzlich zufrieden – darunter ist mehr als ein Drittel (36%) „sehr“ zufrieden. Ausgesprochen unzufrieden sind nur fünf Prozent. Allerdings gibt es Unterschiede nach

Abb. 2: Zufriedenheit mit der Wohnung/dem Haus nach Wohnform (in % der Befragtengruppe)



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

dem Wohnstatus: Über 90 Prozent der Eigentümer/-innen sind mit ihrer Wohnung oder ihrem Haus zufrieden, mehr als die Hälfte (54%) sogar „sehr“ zufrieden. Von den Mieter/-innen bewerten knapp 70 Prozent ihre Wohnverhältnisse positiv – „sehr zufrieden“ sind ein Viertel (25%). Knapp ein Viertel der Mieter/-innen zeigt ein eher ambivalentes Verhältnis zu ihrer Wohnsituation (23% „teils-teils“). Im Gegensatz zu den Wohneigentümer/-innen, von denen nahezu keiner eine negative Meinung zu seiner Wohnsituation abgibt, sind acht Prozent der Mieterinnen und Mieter unzufrieden mit der Wohnung/dem Haus.

## Bewohner/-innen von Ein- oder Zweifamilienhäusern zufriedener mit Wohnsituation als Menschen in Geschosswohnungen

Egal ob zur Miete oder im Eigentum: Bewohnerinnen und Bewohner von freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppel- beziehungsweise Reihen-Einfamilienhäusern sind deutlich zufriedener mit ihrer Wohnsituation als Menschen, die in Mehrfamilienhäusern wohnen. Aber auch hier spiegelt sich die generell höhere Zufriedenheit der Eigentümer/-innen wider: Beispielsweise sind Eigentümer/-innen eines freistehenden Hauses zu 90 Prozent mit ihrer Wohnsituation zufrieden, was „nur“ für 78 Prozent der Mieter/-innen eines freistehenden Hauses gilt. Bei den anderen Wohnformen ist das Verhältnis ähnlich: Mieter/-innen sind hier durchweg unzufriedener (vgl. Abb. 2).

## Miethöhe und Mietbelastung in den Kölner Haushalten

### Miethöhe der Kölner Haushalte

Ein zentraler Aspekt bei der Wohnversorgung sind die Kosten des Wohnens. Der Preis der Wohnungen bestimmt oft, über wie viel Wohnfläche Haushalte verfügen und wie – bezogen auf das Einkommen – die Mietbelastung aussieht. In der „Leben in Köln“-Umfrage 2016 wurden die Wohnkosten detailliert erfasst. Dadurch war es möglich, die Kosten des Wohnens differenziert auszuwerten nach

- Nettokaltmiete: Grund- beziehungsweise Basismiete (reiner Mietzins ohne Betriebs- und Heizungskosten)
- Bruttokaltmiete: Nettokaltmiete plus Betriebskosten (ohne Heizungskosten und Kosten für Warmwasseraufbereitung)
- Warmmiete: Miete insgesamt (Bruttokaltmiete plus Heizungskosten Kosten für Warmwasseraufbereitung).

Für den freifinanzierten Mietwohnungsbau wurde für 2016 eine durchschnittliche Miete für Köln von 9 Euro nettokalt pro m<sup>2</sup>/Monat ermittelt. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete lag den Angaben der Befragten zufolge bei 10 Euro und die durchschnittliche Bruttowarmmiete bei 11 Euro. Gegenüber der Nettokaltmiete sind die über die Grundmiete hinausgehenden Kosten für Warmwasserversorgung, Heizung und so weiter quasi als „zweite Miete“ zu sehen: Monatlich wurden 599 Euro nettokalt, 683 Euro bruttokalt und 747 Euro bruttowarm gezahlt.

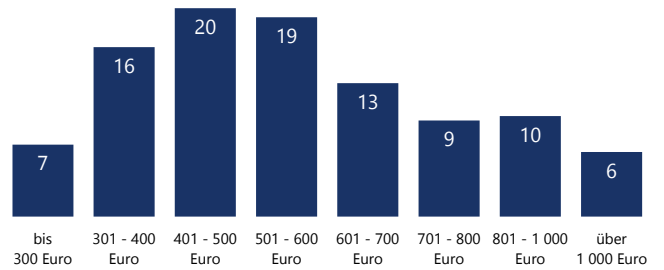
Etwa die Hälfte der befragten Kölner Haushalte zahlt eine monatliche Miete zwischen 400 und 700 Euro. Sieben Prozent zahlen eine monatliche Miete unter 300 Euro und sechs Prozent eine Miete, die über 1.000 Euro liegt (vgl. Abb. 3 und 4).

**Abb. 3:** Durchschnittliche Miethöhen in Köln (pro m<sup>2</sup>/Monat)

|                    | Netto-<br>kaltmiete | Brutto-<br>kaltmiete | Brutto-<br>warmmiete |
|--------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| pro m <sup>2</sup> | 9 Euro              | 10 Euro              | 11 Euro              |
| Miete insgesamt    | 599 Euro            | 683 Euro             | 747 Euro             |

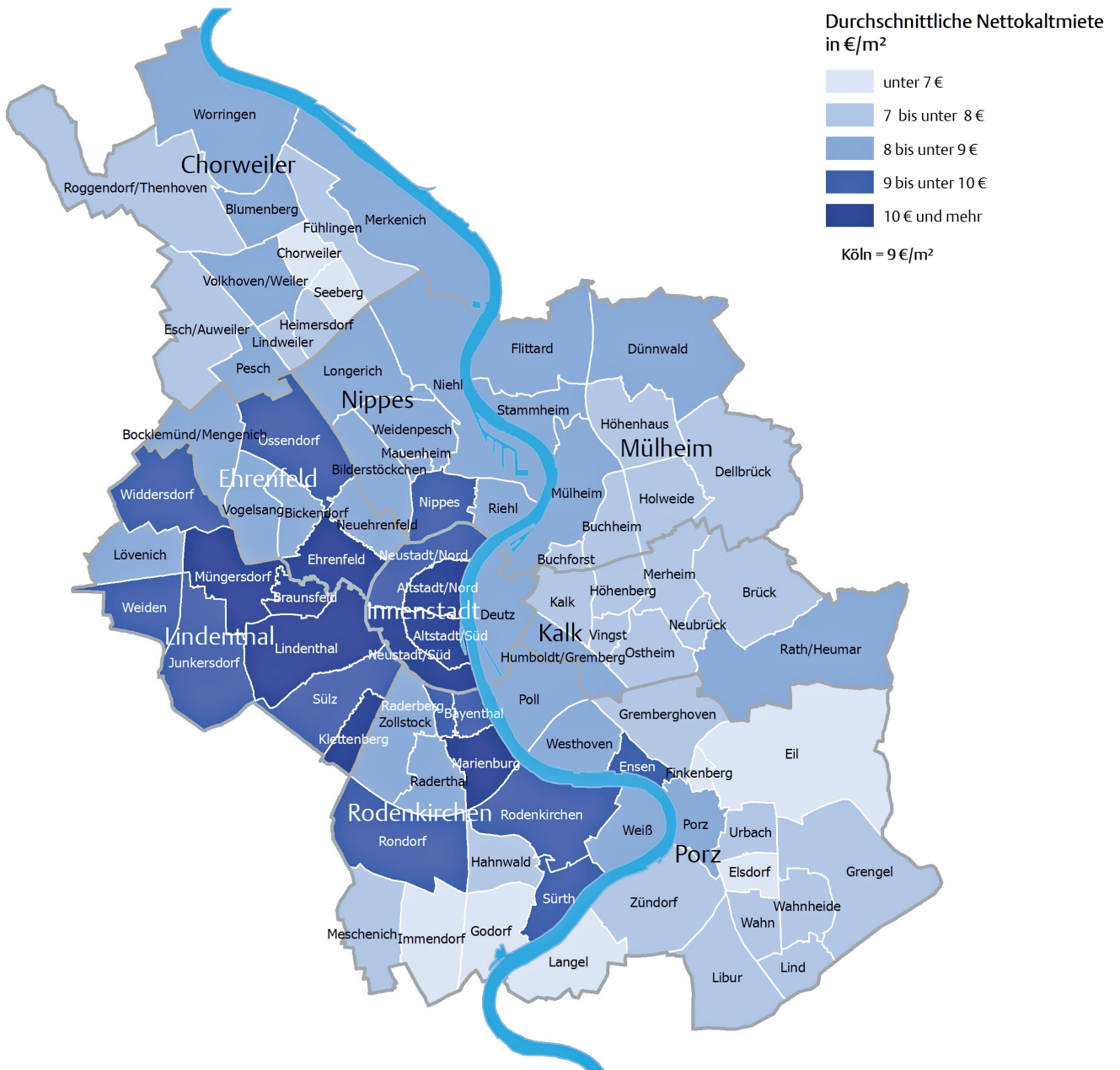
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Leben in Köln“-Umfrage 2016

**Abb. 4:** Höhe der monatlichen Nettokaltmiete in frei finanzierten Wohnungen (in % der Befragten)



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

**Karte 2:** Nettokaltmieten in Euro/m<sup>2</sup> pro Monat in den Kölner Stadtteilen (frei finanzierte Wohnungen)



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

Abb. 5: Durchschnittliche Mietbelastung 2016 in Köln in frei finanzierten Wohnungen (in % des Haushaltsnettoeinkommens)

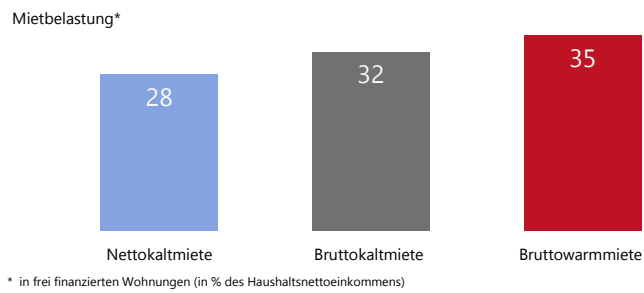


Abb. 6: Mietbelastung der Befragten in Köln (Anteil Nettokaltniete an Haushaltsnettoeinkommen in %)

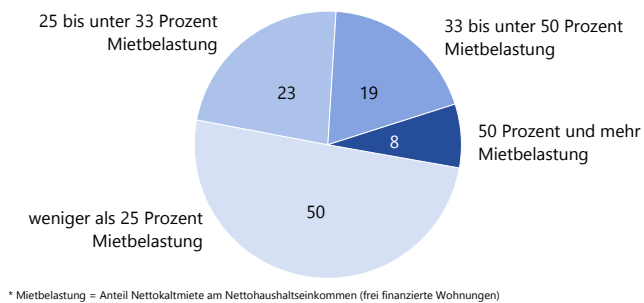


Abb. 7: Monatliche Nettokaltniete und Mietbelastung nach Einkommensgruppen (frei finanzierte Wohnungen)

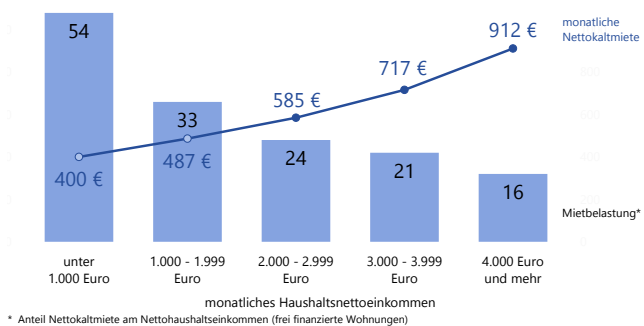
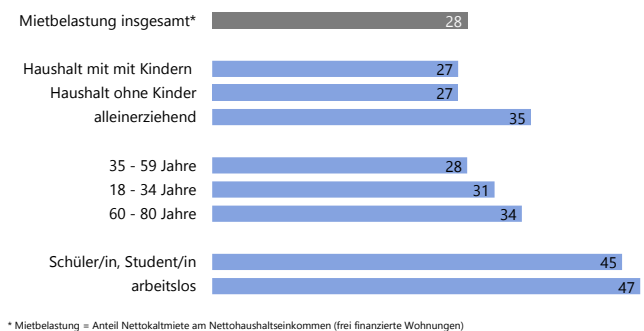


Abb. 8: Mietbelastung (nettokalt) nach Personengruppen und Haushaltstypen (frei finanzierte Wohnungen)



Quelle Abb. 5–8: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Leben in Köln“-Umfrage 2016

### Große räumliche Unterschiede bei Bestandsmieten in Köln

Im Vergleich zur durchschnittlichen, stadtweiten Nettokaltniete von 9 Euro pro Quadratmeter weicht das Mietniveau in den Stadtteilen Kölns zum Teil sehr deutlich von diesem Durchschnittswert ab (siehe Karte 2). Die höchsten Mieten werden im Linksrheinischen bezahlt: Dies gilt für die Innenstadt sowie innenstadtnahe Stadtteile. Spitzenreiter sind die Stadtteile Altstadt-Nord und Lindenthal mit einer durchschnittlichen Miete von 10,60 Euro pro Quadratmeter. Im Stadtbezirk Lindenthal liegen die Mieten in Müngersdorf bei 10,40 Euro, in Braunsfeld bei 10,35 Euro und in Klettenberg bei 10,22 Euro. Im Stadtbezirk Rodenkirchen hat der Stadtteil Marienburg mit 10,35 Euro die höchsten Mieten. Im Stadtbezirk Ehrenfeld ist es der Stadtteil Ehrenfeld mit durchschnittlichen 10 Euro pro Quadratmeter. Finkenbergr (6,44 Euro) und Chorweiler (6,53 Euro) gehören hingegen zu den Stadtteilen mit den niedrigsten Mieten in Köln.

### Mietbelastung der Kölner Haushalte

Die Mietbelastung ist in der wohnungs- und sozialpolitischen Erörterung ein zentrales Merkmal für die Wohnversorgung und Bezahlbarkeit des Wohnens. Mietbelastungsquoten von über 30 Prozent des Einkommens werden als problematisch angesehen, da ein zu geringer Anteil des Einkommens für die sonstigen Kosten der Lebensführung verbleibt. 2016 mussten die Mieterinnen und Mieter in frei finanzierten Wohnungen in Köln durchschnittlich rund 28 Prozent ihres monatlich verfügbaren Haushaltseinkommens für die Nettokaltniete ausgeben. Die durchschnittliche Mietbelastung der Bruttokaltniete lag bei 32 Prozent und die der Bruttowarmniete bei rund 35 Prozent (vgl. Abb. 5).

Die Hälfte der Kölner Haushalte (50%) hatte 2016 eine Nettokaltniete-Mietbelastung von weniger als einem Viertel des verfügbaren Einkommens. Knapp ein Viertel der Haushalte (23%) hatte eine Mietbelastung zwischen einem Viertel und einem Drittel des Einkommens. Etwas mehr als ein Viertel der Kölner Haushalte gab 2016 mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Nettokaltniete aus – darunter acht Prozent, die sogar die Hälfte oder mehr ihres Einkommens dafür aufwendeten (vgl. Abb. 6).

Die Umfrage zeigt: Die Nettokaltniete wird mit steigendem Haushaltsnettoeinkommen stetig höher. In den untersten Gruppen der Haushaltseinkommen von unter 1.000 Euro monatlich liegt die durchschnittliche monatliche Nettokaltniete bei 400 Euro. In den folgenden Einkommensklassen steigt die Nettokaltniete kontinuierlich. In den Einkommensgruppen von 1.000 bis unter 2.000 Euro liegt sie bei 487 Euro und in der Gruppe von 2.000 bis 2.999 Euro bereits bei durchschnittlich 585 Euro (vgl. Abb. 7).

In der höchsten Einkommensgruppe mit 4.000 Euro und mehr liegt die durchschnittliche monatliche Nettokaltniete im Wohnungsbestand bei über 900 Euro (912 Euro). Aufgrund des hohen Nettoeinkommens fällt die Mietbelastung dieser Haushalte gleichwohl gering aus und liegt bei 16 Prozent. Es kann nicht überraschen, dass es die hohen und gestiegenen Mieten mit vergleichsweise geringen Belastungen ihres Haushaltseinkommens zahlen. Bei Haushalten mit Einkommen unter 1.000 Euro führen selbst Miethöhen von 400 Euro zu einer hohen Mietbelastung von

durchschnittlich mehr als 50 Prozent. Haushalte von Arbeitslosen weisen in Köln eine der höchsten Mietbelastungen auf (vgl. Abb. 8).

Die Mietbelastung aus der Nettokaltmiete ist für die verschiedenen Haushaltstypen unterschiedlich: Je nach Typ liegt sie zwischen 27 und 35 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens. Die höchste Belastung weisen Alleinerziehendenhaushalte mit einer Mietbelastung von 35 Prozent auf und mit durchschnittlich 646 Euro die zweithöchste monatliche Nettokaltmiete. Nahezu vergleichbar mit 34 Prozent ist

die Belastung bei Einzelpersonen, die älter als 60 Jahre sind. Einzelpersonen im Alter von 18 bis 34 Jahren weisen mit 31 Prozent die dritthöchste Mietbelastung auf.

**Mietbelastung in Kölner Stadtteilen sehr unterschiedlich**

Niedrige Mieten in den Stadtteilen bedeuten nicht automatisch, dass die Mietbelastung der dort wohnenden Haushalte gering ist. Diese hängt von dem zur Verfügung stehenden Einkommen der dort lebenden Haushalte ab. Die Nettokaltmiete (frei finanzierte Wohnungen) in den Stadtteilen spiegelt sich

**Karte 3:**

Mietbelastung in den Kölner Stadtteilen in frei finanzierten Wohnungen (Anteil Nettokaltmiete am Nettohaushaltseinkommen in %)



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

nicht in der dortigen Mietbelastung wider. In den Stadtteilen mit den höchsten Nettokaltmieten (= linksrheinische Innenstadt und innenstadtnahe Stadtteile) ist die Mietbelastung nur durchschnittlich. In diesen Stadtteilen wirken sich die überdurchschnittlichen Einkommen der dort Lebenden aus.

Zugleich ist in manchen Stadtteilen mit unterdurchschnittlicher Nettokaltmiete die Mietbelastung hingegen hoch – dies vor allem in Chorweiler: Hier lag die durchschnittliche Nettomietbelastung bei 52 Prozent des Haushaltseinkommens. Trotz einer unterdurchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,53 Euro pro Quadratmeter ist die Mietbelastung in Chorweiler die höchste in Köln. Die zweithöchste Nettokalt-Mietbelastung weisen Haushalte in Meschenich auf (44 %; 7,52 Euro/m<sup>2</sup>). Eine ebenfalls überdurchschnittlich hohe Mietbelastung von mehr als 33 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens haben Haushalte in den Stadtteilen Gremberghoven, Ensen, Lindweiler, Ossendorf, Neubrück, Gregel und Rodenkirchen.

Die geringste Nettokalt-Mietbelastung von weniger als einem Viertel des Haushaltseinkommens findet sich in den Stadtteilen Fühlingen, Poll, Lind, Raderberg, Neuehrenfeld, Deutz, Mauenheim und Roggendorf/Thenhoven (s. Karte 3).

## Ausblick

Die Unterschiedlichkeit der Wohnungsmarktverhältnisse in Köln erfordert eine dauerhafte Beobachtung der teilräumlichen Veränderungen. Dies ist schon deshalb notwendig, weil die Entwicklung des Wohnungsmarktes nicht nur über die vorhandenen Angebotsstrukturen, sondern auch mit Blick auf sich ändernde Wünsche und Anforderungen der Wohnungsnachfrager erfasst werden muss. Durch die Befragung der Kölner Bürgerinnen und Bürger mit der „Leben in Köln“-Umfrage können Einschätzungen zur aktuellen Wohnsituation und – sofern ein Umzugswunsch besteht – zu zukünftigen Wohnpräferenzen ermittelt werden. Damit können die Wohnverhältnisse sozioökonomisch und sozialräumlich analysiert werden. Aus den in dem Beitrag dargestellten Ergebnissen aus der „Leben in Köln“-Umfrage 2016 lassen sich die Herausforderungen einer sozialen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik in einer wachsenden Großstadt erkennen. Die nächste „Leben in Köln“-Umfrage ist für 2020 geplant. Durch die dann vorliegenden Ergebnisse lassen sich im Vergleich zur Umfrage 2016 mögliche Veränderungen bei der Wohnsituation und Wohnversorgung – auch kleinräumig – feststellen.

---

1 Eine umfassende Darstellung ist der Veröffentlichung „Wohnen in Köln – Ergebnisse der „Leben in Köln“-Umfrage 2016 zu entnehmen, veröffentlicht als Kölner Statistische Nachrichten 5/2018, abrufbar im Internet [https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-umfragen/wohnen\\_in\\_koeln\\_um\\_ksn\\_2018\\_5.pdf](https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-umfragen/wohnen_in_koeln_um_ksn_2018_5.pdf)