

Wer wenig hat, zahlt viel: Über die Entwicklung der Mietbelastung auf dem Kölner Wohnungsmarkt

Schmid, Mirjam; Kunadt, Susann

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Schmid, M., & Kunadt, S. (2021). Wer wenig hat, zahlt viel: Über die Entwicklung der Mietbelastung auf dem Kölner Wohnungsmarkt. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 34(2), 67-74. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-75081-7>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-SA Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Weitergabe unter gleichen Bedingungen) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-SA Licence (Attribution-NonCommercial-ShareAlike). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0>

Mirjam Schmid, Susann Kunadt

Wer wenig hat, zahlt viel – Über die Entwicklung der Mietbelastung auf dem Kölner Wohnungsmarkt

Kölns Wohnungsmarkt ist angespannt. Erhöht wurde der Druck auf diesen Markt vor allem durch das anhaltende Bevölkerungswachstum in den 2010er Jahren, das von einer entsprechenden Steigerung der Mieten begleitet wurde. Sowohl bei den Angebots- als auch den Bestandsmieten waren deutliche Zunahmen zu verzeichnen. So stiegen die Neuvermietungspreise im Zeitraum 2009 bis 2019 um rund 40 %. Diese Entwicklung blieb nicht ohne Konsequenzen. So stellt der Kölner Wohnungsmarkt insbesondere einkommensschwächere Haushalte vor erhebliche finanzielle Herausforderungen.

Dieser Beitrag fokussiert sich auf die finanzielle Belastung von Haushalten durch die von ihnen zu zahlende Miete. Datengrundlage ist die städtische Bevölkerungsumfrage „Leben in Köln“. Es erfolgt ein Vergleich der letzten Befragungsergebnisse aus dem Jahr 2016 mit Ergebnissen der Erhebung 2009. Besonderes Augenmerk liegt zudem auf der Berücksichtigung unterschiedlicher Miet- und Haushaltsformen und damit verbunden, ungleichen Einkommensverhältnissen.¹

Mirjam Schmid

Wissenschaftliche Mitarbeiterin im Sachgebiet Analysen, Berichte, Umfragen im Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln

 mirjam.schmid@stadt-koeln.de

Dr. Susann Kunadt

Leiterin des Sachgebiets Analysen, Berichte, Umfragen im Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln

 susann.kunadt@stadt-koeln.de

Schlüsselwörter:

Mietbelastung – Mietbelastungsquote – Mieten – Einkommen – Haushalte – finanzielle Belastung – öffentlich geförderter Wohnungsbau – freifinanzierter Wohnungsbau – Wohnungsmarkt

Bevölkerungswachstum der letzten Jahre erhöht Druck auf den Kölner Wohnungsmarkt

Im vergangenen Jahrzehnt ist Köln stark gewachsen. So erhöhte sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit einem Haupt- oder Nebenwohnsitz zwischen 2009 und 2019 um 7 % (+71.500). Damit lebten Ende Dezember 2019 rund 1.092.000 Menschen in der Domstadt. Jahr für Jahr konnte die Stadt als vielfältiger Ausbildungs- und Wirtschaftsstandort insbesondere junge Menschen hinzugewinnen, die auch nach Abschluss von Studium und Berufsausbildung in Köln wohnen blieben. Vor allem Kölns starker Dienstleistungssektor bietet gute Bedingungen für Erwerbstätige und führte 2019 zu einem Rekordniveau der Beschäftigung (vgl. Stadt Köln 2020b).²

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

Nach Einschätzung von Expertinnen und Experten aus Bauwirtschaft, Wohnungsunternehmen und Interessenverbänden hat sich der Kölner Wohnungsmarkt sowohl im Neubau als auch im Bestand von 2011 zu 2020 deutlich angespannt (vgl. Stadt Köln 2021a). Diese Einschätzung korrespondiert mit statistischen Indikatoren wie der niedrigen Leerstandsquote³ von 0,88 % im Jahr 2019, die im Jahr 2009 noch bei 2,23 % lag, dem fortlaufenden Rückgang der jährlichen Umzüge im Stadtgebiet auf 66.445 (Stand 2020) und deutlichen Mietsteigerungen.

Vor allem ein Blick auf die Entwicklung der Mieten zeigt eine weiter zunehmende Anspannung. Unterschieden werden die Mieten nach jenen im Bestand und den Angeboten für Erstbezugs- und Wiedervermietungen.⁴

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der mittleren Bestandsmieten differenziert nach Höhe der Nettokaltmiete, der Bruttokaltmiete und der Bruttowarmmiete⁵ aufgeführt, die laut der „Leben in Köln“-Umfrage 2009 und 2016 von den Kölner Haushalten im Mittel tatsächlich gezahlt worden ist.⁶

Lag die mittlere Bruttokaltmiete aller Miethaushalte pro Quadratmeter und Monat im Jahr 2009 bei 8,89 Euro, ist sie bis zum Jahr 2016 um rund 12 % auf 9,94 Euro gestiegen.⁷ Insbesondere Mieterinnen und Mieter des freifinanzierten Wohnungsbaus

„Leben in Köln“-Umfrage

In dieser Umfrage wird eine Vielzahl von Fragen zu verschiedenen Themenbereichen städtischen Lebens gestellt, aus denen planungsrelevante Informationen über die Lebensverhältnisse und Einstellungen der Kölner Bevölkerung abgeleitet werden können. Die Grundgesamtheit der Befragung sind deutsche und ausländische Personen zwischen 18 und 80 Jahren mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Köln. Diese Gruppe umfasste bei der letzten „Leben in Köln“-Umfrage im Jahr 2016 rund 878.000 Personen. Für die Umfrage wurden aus diesem Personenkreis 64.000 Personen per Zufallsverfahren aus dem Kölner Melderegister ausgewählt – das entspricht einem Anteil von 7,3%. Hiervon haben mit rund 14.400 Personen 22,8% an der Befragung teilgenommen (Rücklaufquote).

Tab. 1: 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

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%).

Tab. 2: Mittlere Bruttokaltmiete im Bestand nach Mietform 2009 und 2016 (Median)

Mietreform	2009	2016	Veränderung
	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. Der Anteil der Mietwohnungen, deren Bruttokaltmiete 2009 bis 8 Euro pro Quadratmeter und Monat lag, betrug 35,0%. Er sank in 2016 um rund 13 %-Punkte auf 22,2%. Im Gegensatz dazu stieg der Anteil der Haushalte die eine Miete von mehr als 12 Euro pro Quadratmeter zahlten um 12 %-Punkte, und zwar von 9,6% in 2009 auf 21,6% in 2016.

Mittlere Angebotsmieten von 2009 bis 2019 um 40% gestiegen

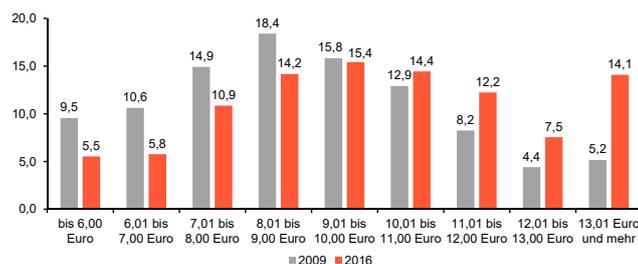
Bei den Angebotsmieten⁸ zeigt sich für Köln eine stetige Entwicklung von 2009 bis 2019. Da diese die freien Wohnungen auf dem Immobilienmarkt betreffen, übersteigen sie erwartungsgemäß das Niveau der vermieteten Wohnungen (Bestandsmieten). Lag der Median der Nettokaltmiete für unmöbliert inserierte Mietwohnungen 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%.

Innerhalb der Stadt sind insbesondere in Zentrumslage – im Bezirk Innenstadt – die höchsten Angebotsmieten zu verorten. Sie erreichten im Jahr 2019 im Mittel 14,80 Euro pro Quadratmeter. In deutlichem Abstand hierzu wurden zeitgleich rechtsrheinisch im Stadtbezirk Porz (9,90 €/m²) sowie ganz im Norden Kölns im Bezirk Chorweiler (9,50 €/m²) die geringsten Mietpreise für Neuvermietungen verlangt.

Bestandsmieten besonders hoch im Kern und im Westen der Stadt

Grundlage für die Mietbelastung sind allerdings die Preise der bereits bestehenden Mietverhältnisse (des Bestands), die in der Regel niedriger ausfallen als bei den Angeboten für neue

Abb. 1: 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

Mietverhältnisse. Hier zeigt die Betrachtung der neun Stadtbezirke und der 86 Stadtteile ähnlich wie schon bei den Angebotsmieten ein heterogenes Bild. Insbesondere die Stadtteile der Innenstadt sowie westlich in einem ersten und zweiten daran angrenzenden Ring weisen laut Bevölkerungsumfrage 2016 vergleichsweise hohe Bestandsmieten auf. Mit größerer Entfernung zum Zentrum Kölns in Richtung Norden und vor allem nach Osten verringert sich der Tendenz nach auch das Preisniveau der mittleren Bestandsmieten deutlich (Karte 1).

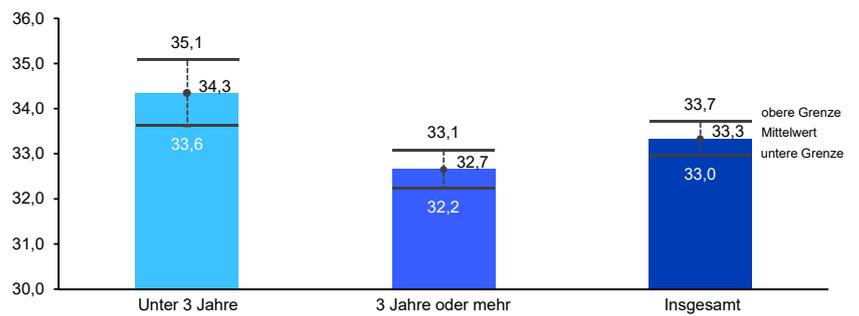
Etwas in Chorweiler und Lindweiler im Stadtbezirk Chorweiler sowie rechtsrheinisch zum Beispiel in Neubrück, Ostheim oder Gremberghoven (Stadtbezirke Porz und Kalk) musste weniger als 9 Euro pro Quadratmeter und Monat für die Miete bezahlt werden, dies sind zugleich aber auch Stadtteile mit

einem überdurchschnittlich hohen Anteil an wirtschaftlich benachteiligten Bevölkerungsgruppen: der Anteil der Leistungsberechtigten in der SGB II-Grundsicherung betrug dort im selben Betrachtungsjahr überall 20% oder mehr. Diese Situation trifft ebenfalls auf den Stadtteil Meschenich mit der Großwohnsiedlung „Am Kölnberg“ am südlichen Stadtrand zu.

Köln mit Mietbelastung von über 30 %

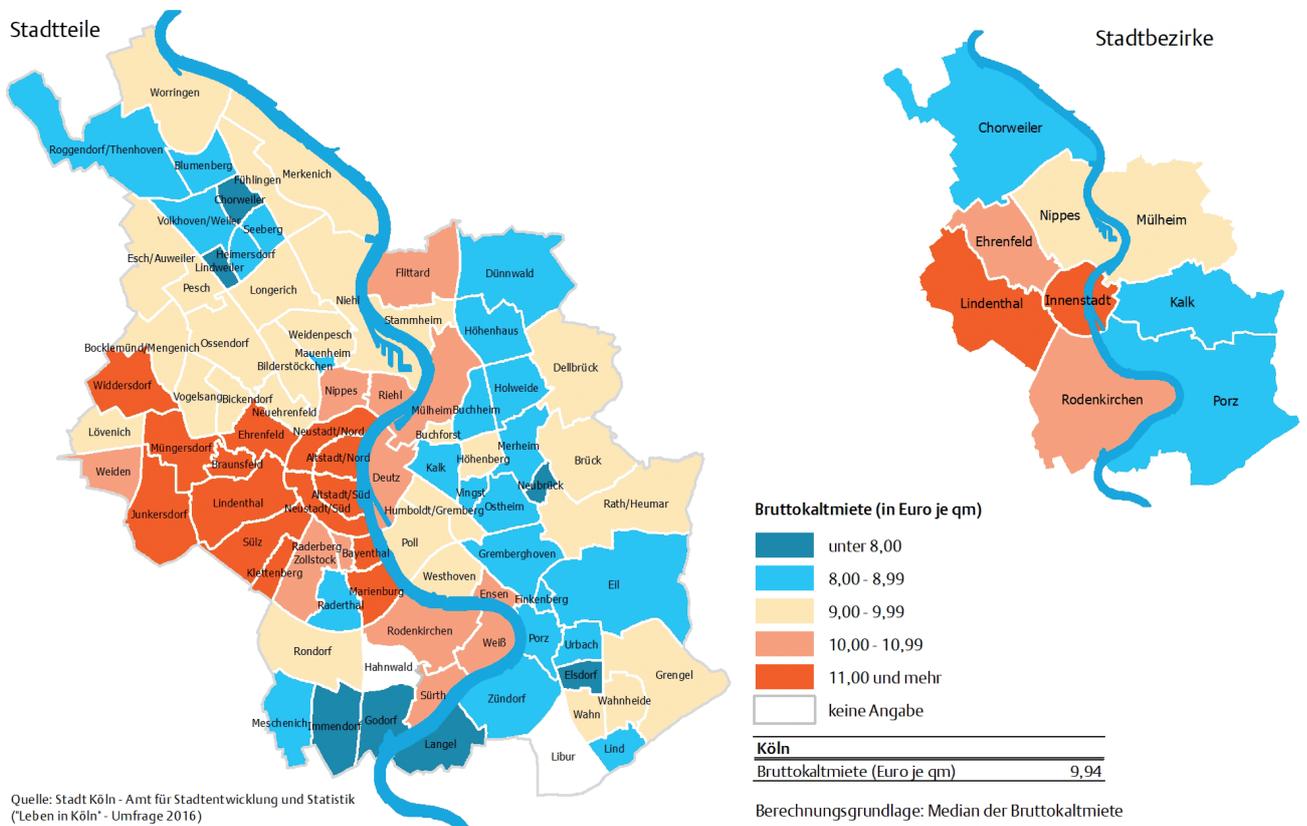
Die durchschnittliche Mietbelastungsquote in Köln für das Jahr 2016 liegt bei 33,3%.⁹ Für Haushalte, die ihre Wohnung vergleichsweise kurz angemietet haben (Mietdauer unter 3 Jahre), liegt die Mietbelastung bei 34,3% (Abb. 2).¹⁰

Abb. 2: 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

Karte 1: Mittlere Bruttokaltmiete in den Kölner Stadtteilen 2016

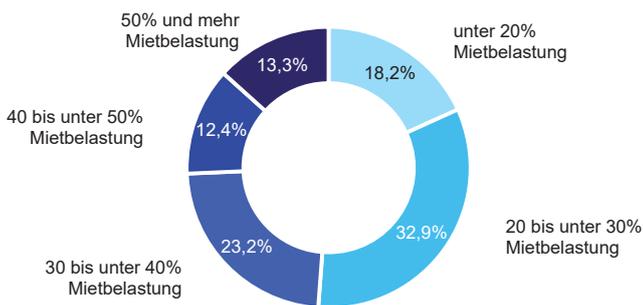


Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik ('Leben in Köln' - Umfrage 2016)

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

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 (Abb. 3).

Abb. 3: 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

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

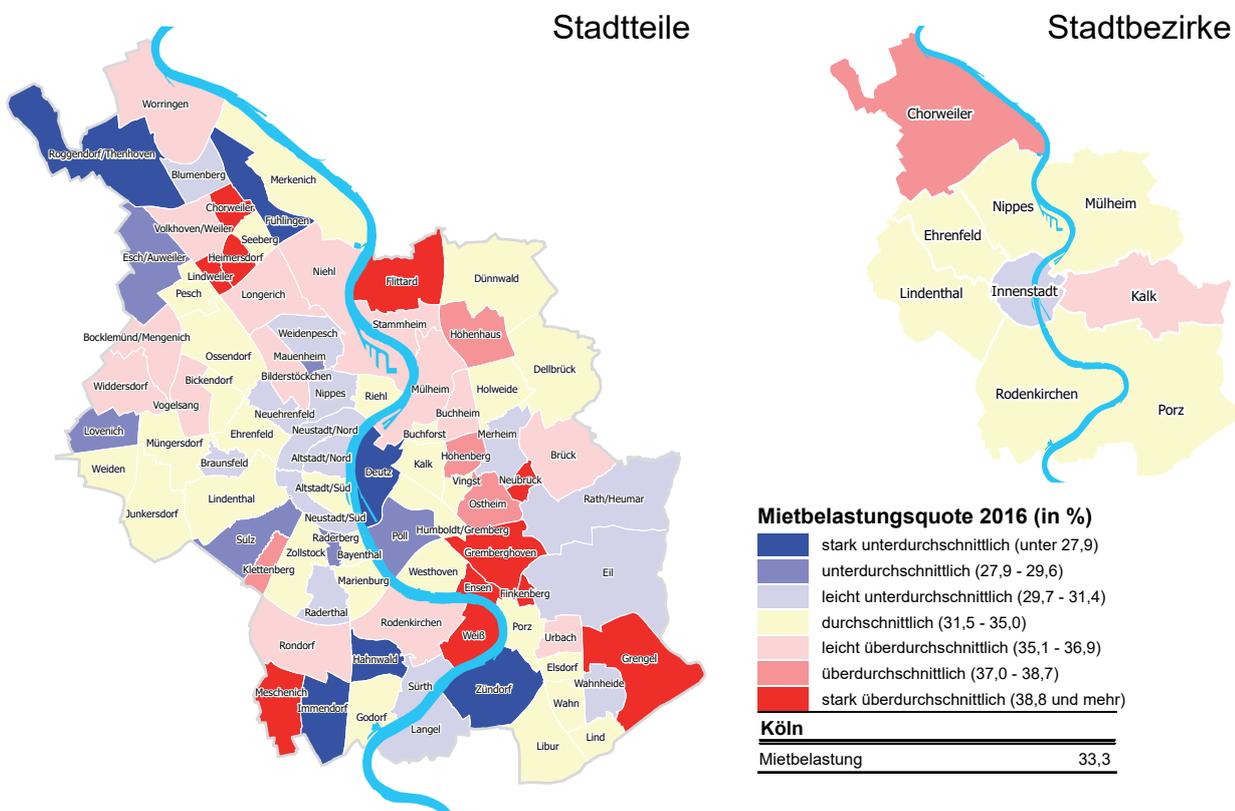
Auf der Ebene der Stadtteile treten hinsichtlich der Mietbelastung – wie bereits im Fall der Mieten – prägnante Unterschiede in Erscheinung. Karte 2 zeigt, wie stark die durchschnittlichen Mietbelastungsquoten in den einzelnen Stadtteilen vom städtischen Gesamtwert abweichen.¹¹

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 (Karte 1). In diesen

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 – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Monitoring Stadtentwicklung Köln

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.

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 vergleichsweise hohen Wert. Befragte Mieterinnen und Mieter, die aber in Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus leben und somit in der Regel eher zu ökonomisch benachteiligten Bevölkerungsgruppen zählen, weisen demgegenüber noch einmal eine deutlich höhere Mietbelastung auf (39,9 %) (Tab. 3).

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 zugrundeliegende 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.

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 %) bes-

Tab. 3: Durchschnittliche Mietbelastungsquote 2009 und 2016 (Anteil Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in %)

Mietreform	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

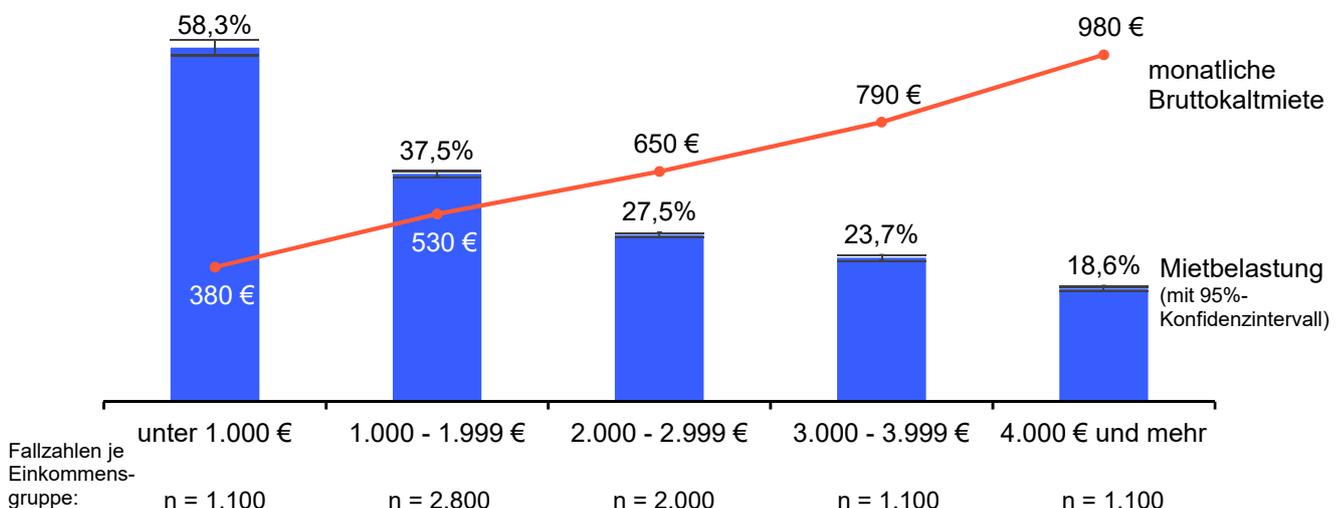
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Leben in Köln“-Umfrage 2009 und 2016

ser zu kompensieren (Tab. 2). 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 Abbildung 4: 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, die monatlich über 4.000 Euro und mehr verfügt, die Bruttokaltmiete im Mittel bereits 980 Euro beträgt.

Abb. 4: 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

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.¹²

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.¹³

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

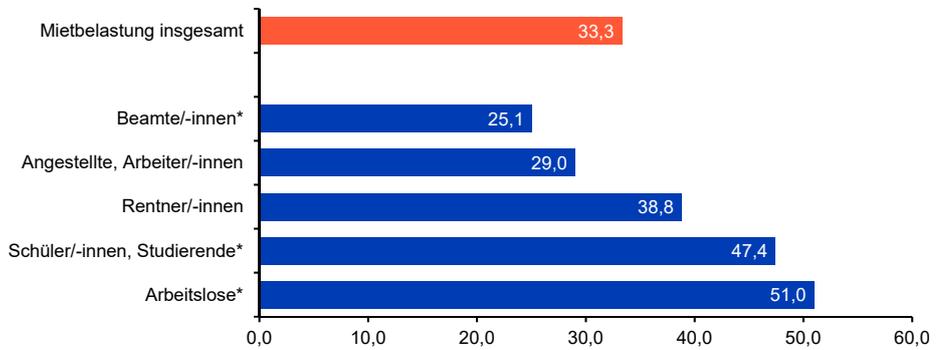
Personen ohne Erwerbstätigkeit sind erwartungsgemäß vor allem Schülerinnen und Schüler sowie Studierende und arbeitslose Menschen von hohen Mietbelastungsquoten betroffen. Diese Auswertungen sind aufgrund der geringen Fallzahlen jedoch mit Vorsicht zu interpretieren.

Bei Betrachtung der Haushaltstypen ist zu erkennen, dass insbesondere Alleinlebende und Alleinerziehende deutlich höhere Mietbelastungsquoten haben als Haushalte 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).¹⁴

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

Die Kölner Befragungsergebnisse decken sich mit den Befunden aus anderen Erhebungen. Laut den Ergebnissen der Mikrozensus Zusatzerhebung zur Wohnsituation aus dem Jahr 2018 sind insbesondere Miethaushalte in den Metropolen mit überdurchschnittlich hohen Mietbelastungsquoten konfrontiert. Hierin kommen einmal mehr die höheren Durchschnitts-

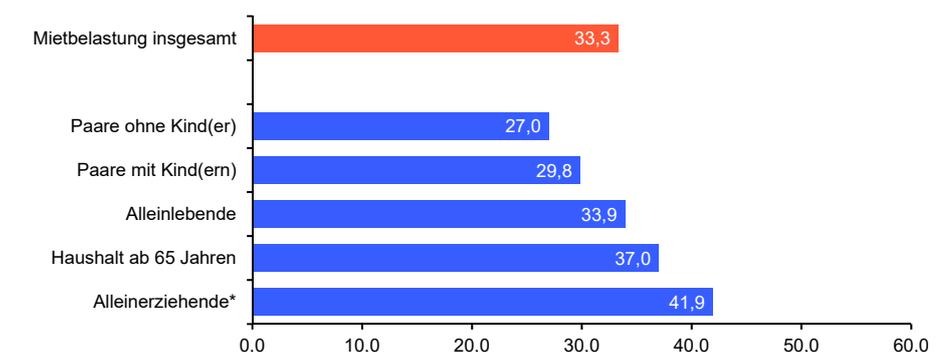
Abb. 5: Durchschnittliche Mietbelastungsquote in Köln 2016 nach Erwerbsstatus (Anteil Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in %, alle Mieter/innen)



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

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

Abb. 6: Durchschnittliche Mietbelastungsquote in Köln 2016 nach Haushaltsform (Anteil Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in %, alle Mieter/innen)



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

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

mieten in den Großstädten zum Ausdruck. Die NRW-Städte Köln, Düsseldorf und Bonn liegen mit ihren Mittelwerten allesamt über 30% und somit über dem Landesdurchschnitt (28,2%) sowie dem deutschlandweiten Ergebnis (27,2%) (vgl. IT.NRW 2019; Destatis 2019b).

Fazit und Diskussion

Die Daten der „Leben in Köln“-Umfrage zeigen, 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 haben aber auch die Mieten angezogen. Dies gilt insbesondere für Mietpreise der inserierten Angebote (+40%). Aber auch bei den Mieten im Bestand – also denjenigen laut eines bestehenden, nicht neu abgeschlossenen Mietvertrages – erfolgte eine Zunahme um 11,8%; jedoch in geringerem Ausmaß als bei den Durchschnittseinkommen.

Diese Entwicklung gilt nicht für alle Kölnerinnen und Kölner gleichermaßen. So zeigen die Ergebnisse, dass bei den Miethaushalten in öffentlich geförderten Wohnungen zwar geringere Mietsteigerungen in Höhe von +8,9% als bei den Befragten in freifinanzierten Wohnungen erfolgten (+12,3%), die Einkommenszunahme in dieser Gruppe jedoch weitaus schwächer ausfiel 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 die Mietbelastung für diese einkommensschwächere Gruppe im Vergleich zu 2009 nicht verringert, sondern ist etwa gleich hoch geblieben.

Die Umfrageergebnisse zeigen also, 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.

Wie sich die Mietbelastung im Zeitverlauf und für die betrachteten Gruppen entwickelt hat, bleibt mit aktuellen Daten weiter zu analysieren. Hinzu kommt, dass im Zuge der Corona-Pandemie die Kölner Bevölkerungszahl im Jahr 2020 erstmals seit dem Jahr 2013, wenn auch nur leicht, zurückgegangen ist (vgl. Stadt Köln 2021b). Außerdem ist in Köln der seit nunmehr zehn Jahren zu beobachtende kontinuierliche Beschäftigungsanstieg in Folge der Corona-Pandemie mit ihren wirtschaftlichen Einschränkungen zum Stillstand gekommen: Zur Jahresmitte 2020 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr um 3.000 (-0,5%) auf nunmehr 579.600 zurückgegangen (vgl. Stadt Köln 2021c). Inwiefern sich vor diesem Hintergrund auch die Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt durch die Corona-Krise verändert, wird ebenfalls mit neuen Zahlen zu betrachten sein.

- 1 Zu den Inhalten dieses Beitrags siehe auch Stadt Köln 2020a.
- 2 Unsere Untersuchung bezieht sich auf Daten und Entwicklungen von 2009 bis zum Jahr 2019. Mögliche Auswirkungen der in 2020 eingesetzten Corona-Pandemie sind hier nicht berücksichtigt. Inwiefern sie sich auf den Wohnungsmarkt niederschlagen (werden) ist ein Thema für künftige Analysen.
- 3 Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, siehe <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/267037/umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-koeln/#:~:text=Im%20Jahr%202019%20lag%20die,bei%20etwa%200%2C88%20Prozent> (zuletzt abgerufen: 18.05.2021).
- 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 (vgl. 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 (Gesamtmiете): Dies ist die Summe aus Bruttokaltmiete und den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung (vgl. Destatis 2019a, S. 172).
Im Folgenden rückt die Bruttokaltmiete in den Fokus, da diese üblicherweise in die Berechnung der Mietbelastung einfließt.
- 6 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.
- 7 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.
- 8 Quelle der Angebotsmieten sind Inserate in Tageszeitungen und deren Online-Präsenz in den großen Immobilienportalen.
- 9 Die Mietbelastung eines Haushalts bezeichnet den Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss (vgl. Destatis 2019b). Zugrunde gelegt für die folgenden Analysen zur Mietbelastung werden die „Leben in Köln“-Umfragen 2016 und 2009. Die Daten der „Leben in Köln“-Umfragen 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 größeren Klassen vorliegt. Für Auswertungen stehen damit nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Verfügung (vgl. Hochgürtel 2019).
- 10 Neben der durchschnittlichen Mietbelastungsquote nach Wohndauer anhand der Ergebnisse der „Leben in Köln“-Umfrage zeigt die Abbildung 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.
- 11 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, Gregel, 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.

- 12 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.
- 13 Die Abbildung 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].

- 14 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 (vgl. Destatis 2018, S. 33 ff.).

Literatur

Empirica (2020): Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen. Abrufbar unter: https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/2020-01-04MHKGB_Mantelgutachten_Mietenverordnungen.pdf (zuletzt abgerufen: 26.05.2021).

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> (zuletzt abgerufen am 01.07.2021).

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: 26.05.2021).

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020a): Mietbelastung in Köln. Über die Entwicklung der Mietbelastung auf dem Kölner Wohnungsmarkt. Kölner Statistische Nachrichten 11/2020. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-bauen-und-wohnen/mietbelastung_in_k%C3%B6ln_ksn_11_2020.pdf (zuletzt abgerufen: 28.05.2021).

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020b): 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: 26.05.2021).

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2021a): Ergebnisse einer Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln. Kölner Statistische Nachrichten 4/2021. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-bauen-und-wohnen/ergebnisse_einer_expertenbefragung_zum_wohnungsmarkt_k%C3%B6ln.pdf (zuletzt abgerufen: 27.05.2021).

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2021b): Bevölkerungszahl sinkt leicht auf 1 088 040 in 2020. Kölner Statistische Nachrichten 3/2021. Kurzinformation Bevölkerung. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-einwohner-und-haushalte/kurzinformation_bev%C3%B6lkerung_3_2021.pdf (zuletzt abgerufen: 19.05.2021).

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2021c): Arbeitsmarkt Köln.

Corona-Krise: Rückblick 2020, bisherige Entwicklung und Ausblick 2021. Kölner Statistische Nachrichten 7/2021. Kurzinformation Bevölkerung. Abrufbar unter: https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-wirtschaft-und-arbeitsmarkt/arbeitsmarkt_k%C3%B6ln_corona-krise_r%C3%BCckblick_2020.pdf (zuletzt abgerufen: 27.05.2021).

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2018): Alleinerziehende in Deutschland 2017. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2018/Alleinerziehende/pressebroschuere-alleinerziehende.pdf> (zuletzt abgerufen am 01.07.2021).

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> (zuletzt abgerufen: 01.07.2021).

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: 30.04.2021).