

Kölner Statistische Nachrichten 5/2018

Wohnen in Köln

Ergebnisse der „Leben in Köln“-Umfrage 2016

Inhalt

1.	Einleitung	3
2.	Ergebnisse der „Leben in Köln“-Umfrage	5
2.1	Zufriedenheit mit dem Wohnen in Köln	5
	Wohnungsangebot	5
	Umzugsabsicht und Umzugsgründe	9
2.2	Wohnsituation der Kölnerinnen und Kölner	11
	Zufriedenheit mit der Wohnung	13
2.3	Miethöhe und Mietbelastung in den Kölner Haushalten	20
	Miethöhe der Kölner Haushalte	20
	Mietbelastung Kölner Haushalte	23
3.	Fazit und Ausblick	28
	Leben in Köln“-Umfrage 2016 – Methodik	31

1. Einleitung

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 zum einen ein Ort der Privatheit – hier ist der Raum, der durch unterschiedliche Gestaltung der Individualität Ausdruck verschafft. Wohnen schließt aber auch das Wohnumfeld ein – der Ort, in dem man Nachbarn und Freunde hat, wo man seine Freizeit verbringt oder Dinge erledigt.

Das Wohnungsangebot, die Mietsituation sowie das persönliche Wohnumfeld sind wesentliche Faktoren der Lebensqualität in einer Stadt. Und damit ist Wohnen auch eine zentrale Themenstellung für die verschiedenen Planungsbereiche der Stadtverwaltung. Neben der bedarfsgerechten Erschließung und Versorgung der Wohnbereiche mit technischer und sozialer Infrastruktur treibt die Stadtentwicklung auch die frühzeitige Entwicklung von Wohnungsbau voran. Mit dem 2014 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen hat die Stadt Köln einen Weg beschritten, den vorhandenen Bedarfslagen gerecht zu werden und beobachtet damit auch das Entstehen unerwünschter Entwicklungen am Wohnungsmarkt – wie beispielsweise Angebotsverknappungen, starker Mietpreissteigerungen oder Verdrängungstendenzen vorhandener Bevölkerungsstrukturen.

Das Thema Wohnen nimmt daher in der „Leben in Köln“-Umfrage einen breiten Raum ein. Die Antworten der Befragungsteilnehmerinnen und -teilnehmer auf Fragen zu ihren Wohnverhältnissen und ihrem Wohnumfeld geben einen Einblick, in welchen Wohnformen die Menschen leben und wie unterschiedlich ihre Wohnsituation ist. Die Umfrage zeigt, welche Miete die Kölner Haushalte zahlen und wie stark diese das Haushaltsbudget belastet. Der vorliegende Bericht zeigt auch, wie die Menschen ihr direktes Wohnumfeld wahrnehmen, aber auch das Wohnungsangebot in Köln allgemein. Der Bericht zeigt dabei, wie differenziert die Wahrnehmungen der Befragten von den Verhältnissen in Köln sind.

Wohnverhältnisse und Einstellungen zum Wohnen werden von vielen Faktoren beeinflusst – beispielsweise von der ökonomischen Ausstattung der Haushalte oder den individuellen Wohnwünschen. Aus diesem Grund stellt der Bericht die Ergebnisse der Befragung zum Themenbereich Wohnen für verschiedene Bevölkerungsgruppen dar – beispielsweise unterschieden nach Altersgruppe, Haushaltseinkommen oder Erwerbsstatus. Betrachtet werden auch verschiedene Haushaltstypen – wie zum Beispiel Haushalte mit oder ohne Kinder, Alleinerziehende oder Single-Haushalte.

Oftmals spielt auch eine Rolle, wo jemand wohnt oder wohnen will. Deshalb werden auch Ergebnisse für die Kölner Stadtteile dargestellt. Hieraus ergeben sich Hinweise auf die je nach Wohnstadtteil unterschiedliche Wahrnehmung des Kölner Wohnungsangebotes oder auf eine deutlich unterschiedliche Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld.

Der vorliegende Bericht zum Thema „Wohnen in Köln“ ist der letzte von vier Themenberichten, die über ausgewählte Fragestellungen aus der „Leben in Köln“-Umfrage 2016 zusammenfassend berichten. In dieser Umfrage wurde 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. Mit den Antworten der rund 14.400 Befragten können realistische Einschätzungen und Bedarfslagen der Kölnerinnen und Kölner zu wichtigen städtischen Themenstellungen ausgewertet und dargestellt werden (zur Methodik der Umfrage siehe Seite 31).

Die Themenberichte zu den Ergebnissen der „Leben in Köln“-Umfrage geben einen Überblick über die Antworten der Befragten und ermöglichen es, thematische Zusammenhänge zwischen den Themen darzustellen. Ein erster Themenbericht behandelt die „Zufriedenheit mit Köln und dem Wohnumfeld“. Der zweite Bericht beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit der „aktiven Bürgerschaft“, der dritte greift das Thema „Erwerbstätigkeit und wirtschaftliche Lage der Kölner Bevölkerung“ auf. Die vier Themenberichte sind der Auftakt zu einer Serie weiterer Berichte, die das Amt für Stadtentwicklung und Statistik veröffentlichen wird.

2. Ergebnisse der „Leben in Köln“-Umfrage

2.1 Zufriedenheit mit dem Wohnen in Köln

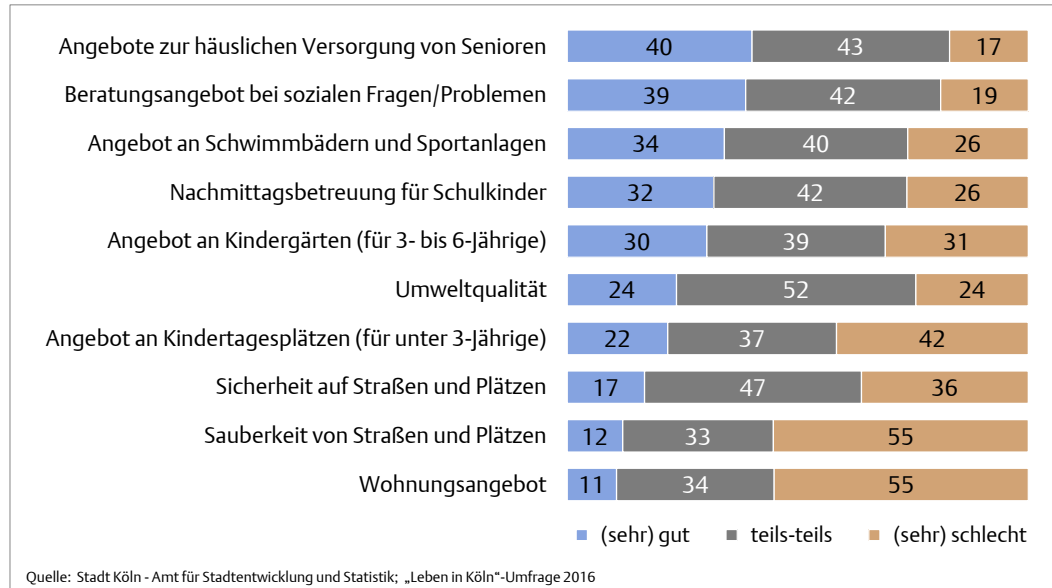
Wohnungsangebot

Hohe Unzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot in Köln

Wie in allen großen Universitätsstädten und Wirtschaftszentren steigt die Einwohnerzahl auch in Köln seit Jahren an. 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 mit dem Kölner Wohnungsangebot unzufrieden. Nur jede/r Zehnte (11%) bewertet es als „gut“ oder „sehr gut“ (siehe Grafik 1). Vergleichbar schlecht wird nur noch die Sauberkeit von Straßen und Plätzen beurteilt.

Grafik 1 Zufriedenheit mit Infrastrukturangeboten (in % der Befragten)

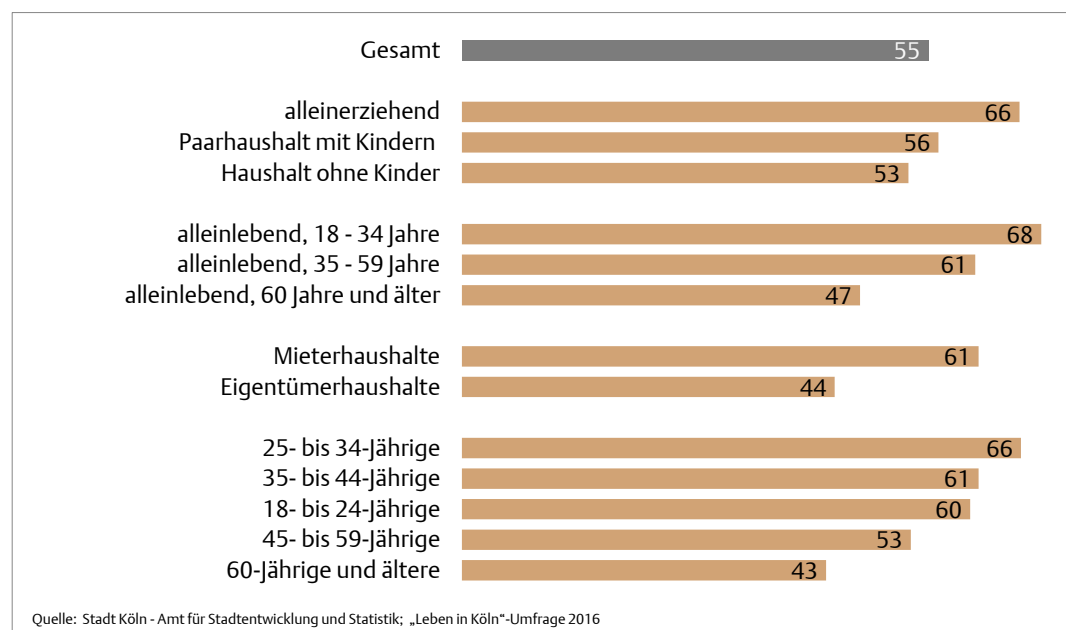


Hohe Unzufriedenheit vor allem bei jüngeren, Alleinerziehenden und Mieterhaushalten

Bestimmte Bevölkerungsgruppen sind von Engpässen bei der Verfügbarkeit von Wohnraum und dem hohen Preisniveau besonders betroffen: Alleinerziehende, jüngere Menschen in der Ausbildungsphase oder solche, die eine größere, bezahlbare Wohnung suchen, weil sie mit jemandem zusammenziehen wollen oder Kinder haben beziehungsweise planen.

Statistiken zeigen, dass die Umzugshäufigkeit der 18- bis 24-Jährigen – also Menschen in der Phase zwischen Einstieg ins Studium oder in die Ausbildung und dem Beginn der Arbeitssuche – die höchste von allen Altersgruppen ist. Sie sind in besonderem Maße auf eine bezahlbare Wohnung angewiesen und gleichzeitig mit den knappen und teuren Angeboten des Wohnungsmarktes konfrontiert. Jeweils etwa zwei Drittel der jungen Menschen bis 34 Jahre – hierunter vor allem Singles – sowie der Alleinerziehenden konstatieren in Köln ein „(sehr) schlechtes“ Wohnungsangebot (siehe Grafik 2).

Grafik 2 (Sehr) schlechte Beurteilung des Wohnungsangebotes in Köln nach Altersgruppe und Haushaltstyp (in % der Altersgruppe/des Haushaltstyps)

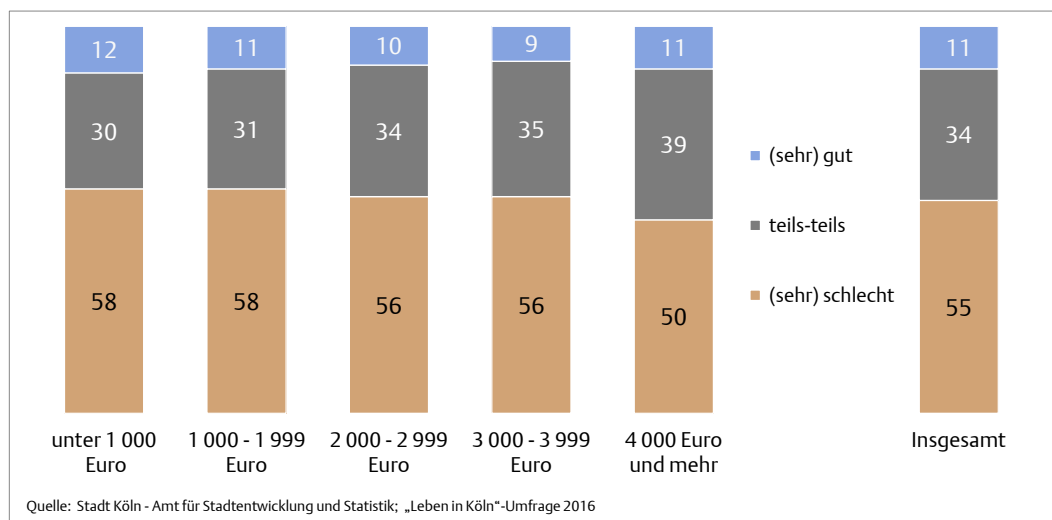


Lediglich Menschen, die aufgrund ihrer Lebenssituation nicht mehr so häufig auf Wohnungssuche sind – beispielsweise Ruheständler oder Menschen mit Wohneigentum –, äußern sich vergleichsweise wenig kritisch zum Wohnungsmarkt (zwischen 43 und 47% „(sehr) schlecht“). Auch wenn Ruheständler/-innen oder Wohneigentümer/-innen die Kölner Wohnungsmarktlage etwas entspannter sehen, bewertet dennoch ein nicht unerheblicher Teil von ihnen (bei beiden knapp 45%) das Angebot kritisch.

Unzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot weitgehend unabhängig vom Einkommen

Die angespannte Wohnungsmarktsituation spiegelt sich also in den Antworten fast aller Befragten wider. Die kritische Bewertung des Kölner Wohnungsangebotes erfolgt dabei weitgehend 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 (siehe Grafik 3).

Grafik 3 Beurteilung des Wohnungsangebotes Kölns nach Einkommensgruppen (in % der Befragtengruppe)



Hohe Unzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot bei Bewohnerinnen und Bewohnern der Innenstadt und angrenzender Stadtteile

Die Kölnerinnen und Kölner bewerten 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.

Vergleichbares gilt für die an die linksrheinische Innenstadt angrenzenden Stadtteile. So gibt es eine hohe Unzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot in universitäts-nahen Stadtteilen wie Sülz (60% „(sehr) unzufrieden“), Zollstock und Lindenthal (beide 58 Prozent) sowie vor allem in beliebten Stadtteilen wie Ehrenfeld (68%) oder Nippes (60%).

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.

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



In den eher randlagigen – oftmals einfamilienhausgeprägten – Stadtteilen (zum Beispiel Dünnwald, Ensen, Eil, Volkhoven/Weiler, Blumenberg, Libur, Hahnwald) ist die Unzufriedenheit mit Werten von unter 40 Prozent vergleichsweise gering und damit die Bevölkerung mehrheitlich eher zufrieden. In diesen zumeist älteren Siedlungen und Einfamilienhausgebieten ist der Anteil älterer Bewohner und Bewohnerinnen höher, die – wie gezeigt wurde – den Wohnungsmarkt in Köln per se etwas weniger kritisch bewerten.

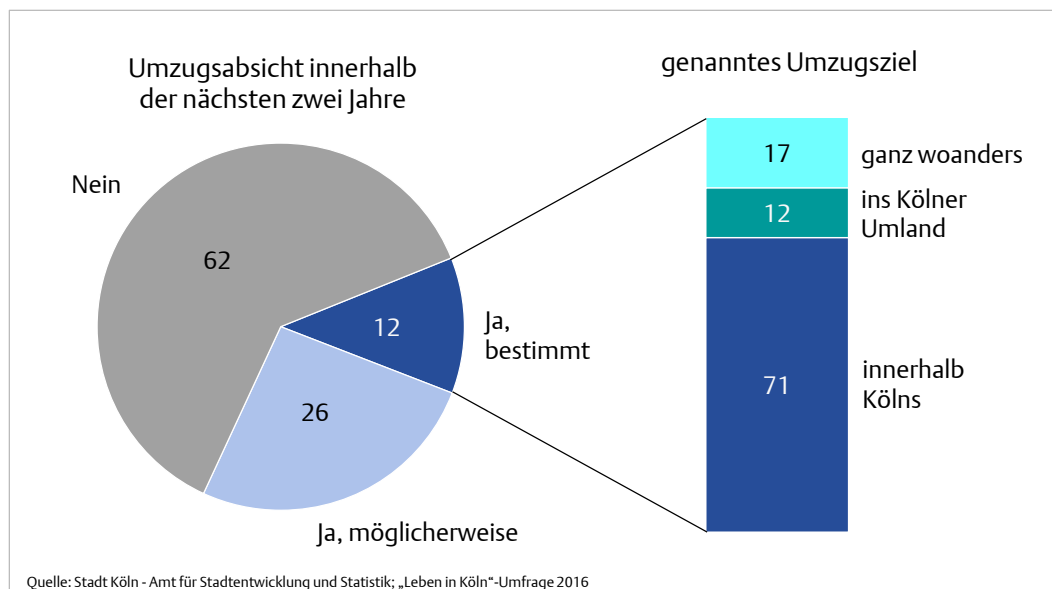
Umzugsabsicht und Umzugsgründe

Drei von zehn beabsichtigten Umzügen führen nach außerhalb des Stadtgebietes

Etwa ein Drittel (38%) der Kölnerinnen und Kölner plant, innerhalb der nächsten zwei Jahre umzuziehen, etwa jede/r Achte will „definitiv“ umziehen (12%).

Köln ist im Visier derjenigen, die definitiv umziehen wollen: Nahezu drei Viertel (71%) der beabsichtigten Umzüge sollen innerhalb Kölns erfolgen. 29 Prozent der Umzugsbereiten wollen hingegen Köln verlassen. Etwa vier von zehn geplanten Fortzügen aus Köln gehen ins Kölner Umland. Sechs von zehn Fortzugsbereiten planen einen Umzug ganz woandershin – also einen Fernumzug.

Grafik 4 Umzugswünsche der Kölner Bevölkerung (in % der Befragten)



Zu kleine Wohnungen und laute Umgebung sind wichtigste Umzugsgründe

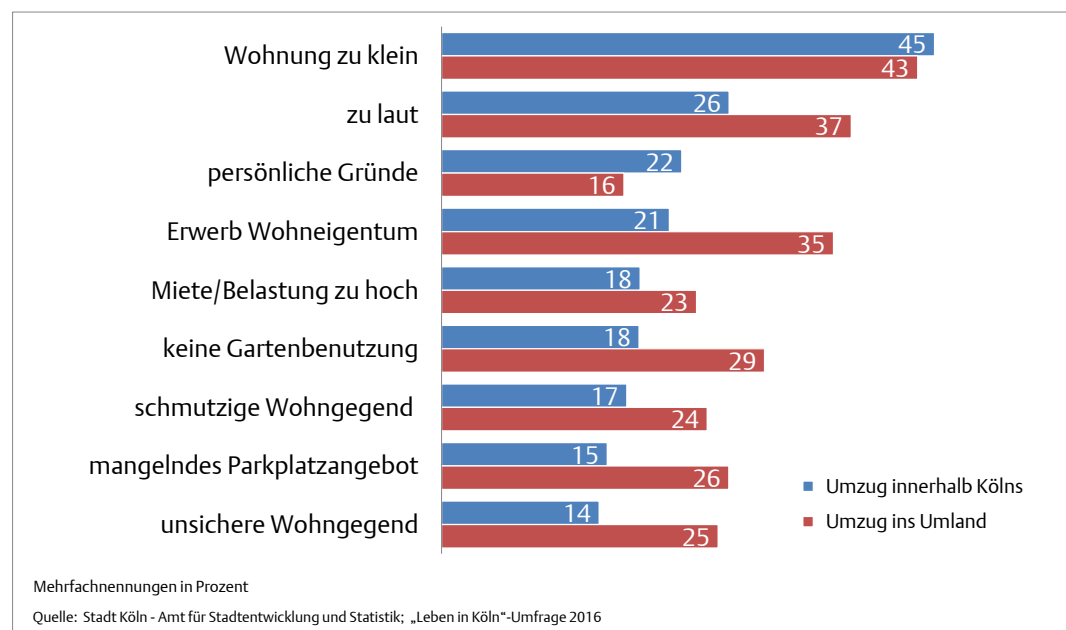
Für mehr als 40 Prozent der Haushalte, die beabsichtigen, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen, ist eine zu kleine Wohnung der wichtigste Umzugsgrund. Bei dieser Frage ähneln diejenigen, die innerhalb Kölns umziehen wollen, denen, die es ins Umland zieht. Der zweitwichtigste Grund umzuziehen ist die empfundene Lärmbelastung – dies gilt sowohl für Umzugswünsche innerhalb des Stadtgebietes als auch für Fortzüge ins Umland.

Eigentumserwerb und Wunsch nach einem eigenen Garten sind Hauptgründe dafür, aus Köln wegzuziehen

Diverse Wanderungsmotivstudien haben gezeigt, dass bei Umzügen aus der Stadt ins Umland die fehlende Zufriedenheit mit der bisherigen Wohnung, der Wohnumgebung oder der Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen vor Ort eine wichtige Rolle spielt. Diese Unzufriedenheit ist oftmals Auslöser für den Gedanken, an einem anderen Wohnstandort die Wünsche und Ansprüche der Haushaltsmitglieder besser erfüllen zu können.

Jedoch haben bei den Haushalten, die ins Umland fortziehen wollen, fehlende Sauberkeit und Sicherheit sowie ein beabsichtigter Eigentumserwerb eine höhere Bedeutung als bei den Haushalten, die in Köln bleiben wollen. Für die Fortzugswilligen spielt auch der Wunsch nach einem eigenen Garten eine nicht unerhebliche Rolle (29% der Befragten mit Umzugsziel außerhalb Kölns).

Grafik 5 Umzugsgründe nach Umzugsziel
(Mehrfachnennungen in % der umzugswilligen Befragten)



Mietbelastung spielt beim Wunsch, aus Köln fortzuziehen, eine stärkere Rolle

Neben den Hauptgründen „Eigentumserwerb“ sowie „Wunsch nach Gartenbenutzung“ und die stärker kritisierte fehlende Umfeldqualität wie Ruhe und Sauberkeit ist die derzeitige Wohnkostenbelastung ein stärker ausgeprägtes Motiv, in das Umland fortzuziehen. Eine derzeit zu hohe Mietbelastung ist für die künftigen Umlandbewohner mit knapp einem Viertel (23%) bedeutsamer als bei denen, die in Köln bleiben (18%).

In diesem Zusammenhang ist auch zu sehen, dass der Wunsch, Wohneigentum zu erwerben, die beiden Gruppen mit unterschiedlichem Umzugsziel am deutlichsten voneinander trennt: So plant etwa jede/r dritte (35%) derjenigen, die ins Umland wollen, Eigentum zu erwerben im Vergleich zu nur einem Fünftel (21%) derjenigen, die in Köln bleiben wollen.

2.2 Wohnsituation der Kölnerinnen und Kölner

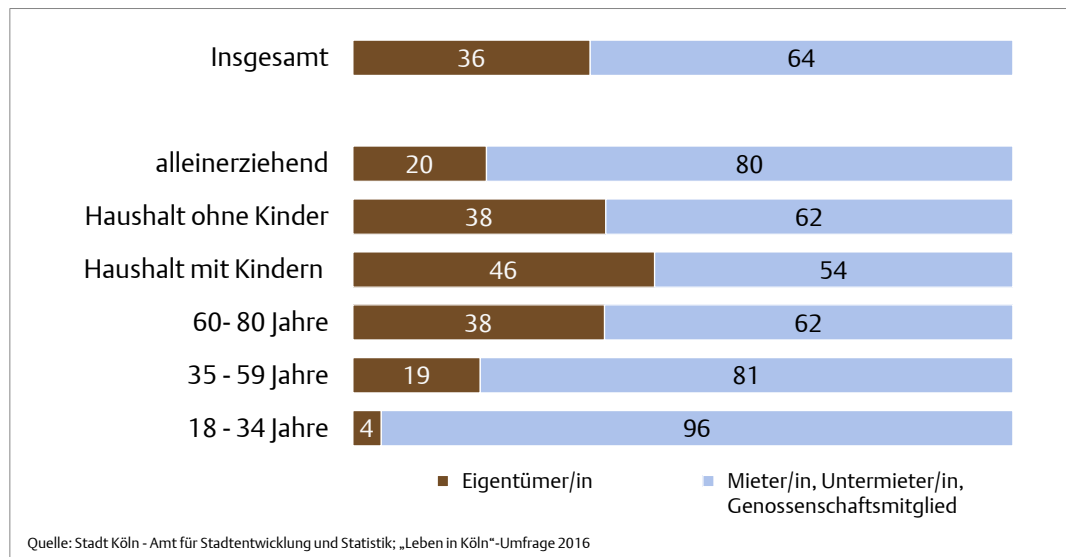
Anteil der Menschen mit Wohneigentum steigt mit zunehmendem Alter

Knapp zwei Drittel der Befragten (64%) bewohnen ihre Wohnung oder ihr Haus als Mieter oder Mieterin. Mehr als ein Drittel leben im Wohneigentum. Untermietverhältnisse bestehen bei zwei Prozent der Befragten, Mieter einer Genossenschaftswohnung sind drei Prozent.

Nahezu alle Befragten im Alter von 18 bis 34 Jahren (96%) wohnen zur Miete – nur vier Prozent sind Eigentümer/in einer Wohnung oder eines Hauses. Auch von den 35- bis 59-jährigen wohnen noch 81 Prozent zur Miete. Der höchste Anteil mit Wohneigentum findet sich mit 38 Prozent bei den über 60-jährigen. In höherem Maße Wohneigentum gebildet haben demnach Menschen, die sich in der Rente oder im Vorruhestand oder knapp davor befinden.

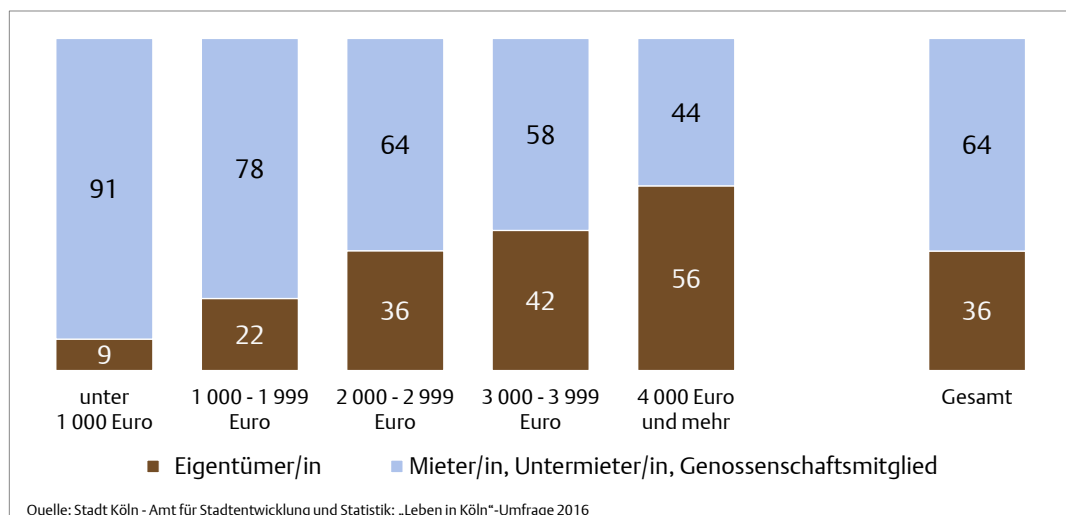
Menschen mit Kindern im Haushalt haben überdurchschnittlich häufig Eigentum gebildet – fast die Hälfte (46%) von ihnen lebt in der eigenen Wohnung/dem eigenen Haus. Dies gilt allerdings nicht für Alleinerziehende: nur ein Fünftel von ihnen (20%) lebt im Wohneigentum.

Grafik 6 Wohnstatus nach Alter und Haushaltstyp (in % der Befragtengruppe)



Je höher das Haushaltseinkommen ist, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass man Wohneigentum besitzt: Bei den Haushalten, die über mehr als 4 000 Euro im Monat verfügen, liegt der Anteil mit Wohneigentum bei 56 Prozent. Mit geringerem Einkommen nimmt der Anteil mit Wohneigentum ab, beziehungsweise steigt der Anteil der Mieter/innen (hierunter auch Untermieter/-innen oder Mitglieder einer Wohnungsbaugenossenschaft). In der Einkommensklasse von 3 000 bis 3 999 Euro wohnen 58 Prozent in einem Mietverhältnis. In der Einkommensklasse mit weniger als 1 000 Euro leben 90 Prozent in einer Mietwohnung.

Grafik 7 Wohnstatus nach Einkommen (in % der Befragtengruppe)



Zufriedenheit mit der Wohnung

Hohe Zufriedenheit mit der Wohnung oder dem Haus

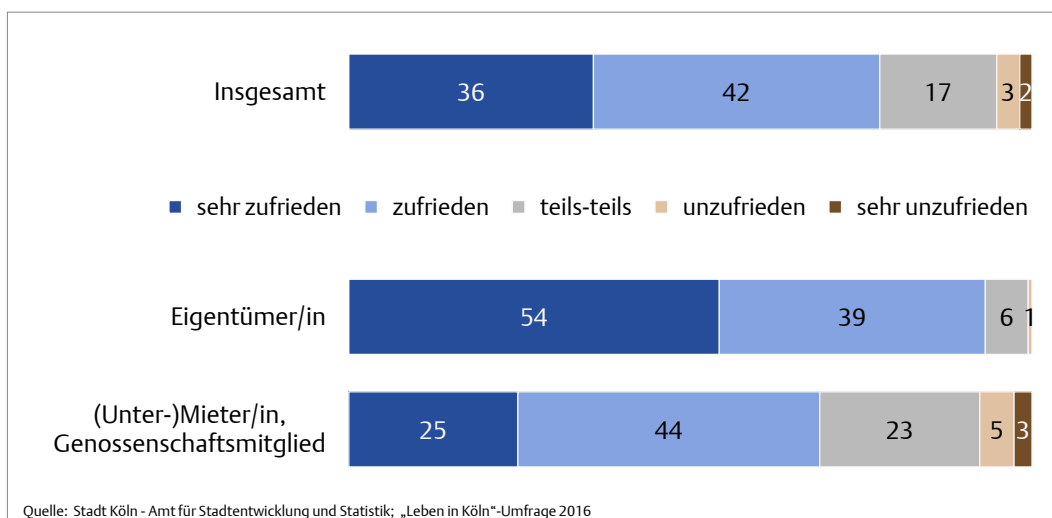
Mit ihrer Wohnung oder ihrem Haus fühlen sich die Kölnerinnen und Kölner mehrheitlich wohl: Über drei Viertel der Kölner und Kölnerinnen sind zusammengerechnet mit ihrer Wohnung grundsätzlich zufrieden: Darunter ist mehr als ein Drittel (36%) „sehr“ zufrieden. Ausgesprochen unzufrieden sind zusammengekommen nur fünf Prozent (siehe Grafik 8).

Wohnzufriedenheit besonders hoch bei Wohneigentümern

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 ihre Wohnverhältnisse positiv – „sehr zufrieden“ sind ein Viertel (25%) (siehe Grafik 8).

Knapp ein Viertel der Mieter/-innen zeigt ein eher ambivalentes Verhältnis zur 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.

Grafik 8 Zufriedenheit mit der Wohnung/dem Haus nach Wohnverhältnis
(in % der Befragtengruppe)

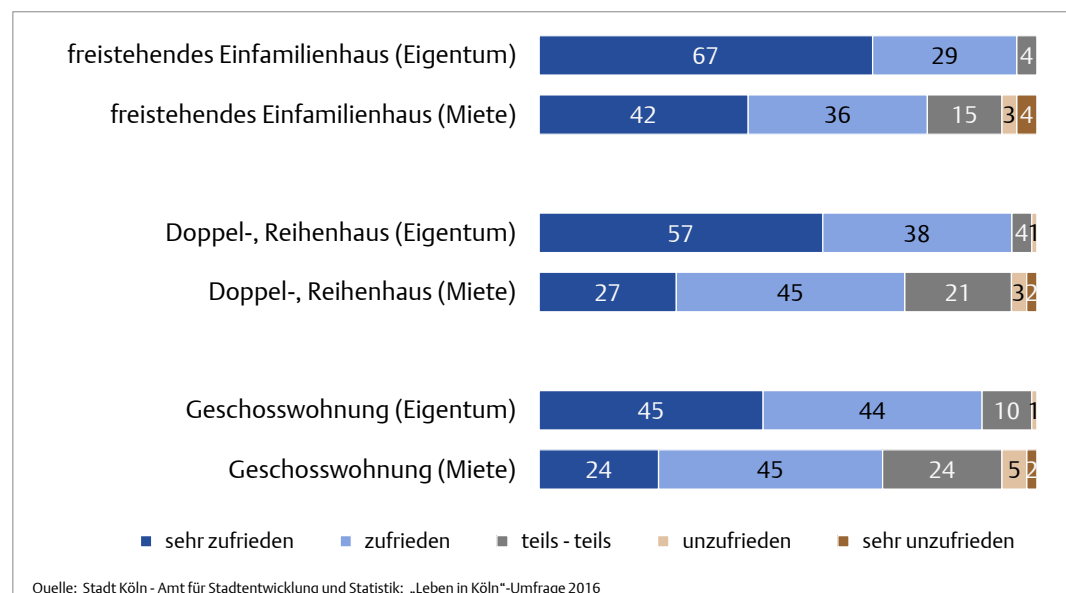


Bewohner/-innen von Ein- oder Zweifamilienhäusern zufriedener mit Wohnsituation als Menschen in Geschosswohnungen

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.

Grafik 9 Zufriedenheit mit der Wohnung/dem Haus nach Wohnform
 (in % der Befragtengruppe)



Wahrgenommene Veränderungsprozesse im Wohnumfeld

Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt verändert sich laufend: Einerseits erhöht sich das Angebot durch den Bau neuer Wohnungen, gleichzeitig werden an Gebäuden und Wohnungen Maßnahmen (wie Instandhaltung und Modernisierung) zur Erhaltung und Verbesserung des Gebrauchswertes durchgeführt. Eine für Mieter und Mieterinnen durchgreifende Änderung ist die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.

Bauliche Aufwertung hat oftmals einen Anstieg der Mieten zur Folge, was wiederum den Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen nach sich zieht. Werden zudem noch in größerem Ausmaß Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, ziehen zunehmend einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen in ein Gebiet, die eine bestimmte Infrastrukturnachfrage mitbringen. Infolge der gesteigerten Nachfrage steigen die Mietpreise weiter. Somit verändert sich das Gesicht des Stadtteils, die alte Bewohnerschaft zieht unter Umständen weg, die Bevölkerungszusammensetzung verändert sich weiter. Der Begriff „Gentrifizierung“ steht für diese Phänomene, die vor allem in Großstädten zu finden sind. Wie sehen das die Kölner Bürgerinnen und Bürger? Welche der oben genannten Phänomene nehmen sie wahr? In der „Leben in Köln Umfrage“ 2016 wurden die Kölnerinnen und Kölner danach befragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren in ihrem näheren Wohnumfeld beobachtet haben.

Jede/-r Zweite nimmt umfangreiche Modernisierung und deutliche Mietsteigerungen im näheren Umfeld wahr, ein Viertel nimmt Veränderungen im Umfeld wahr

Jeweils mehr als die Hälfte der Befragten nimmt im näheren Wohnumfeld aufwertende Maßnahmen – also Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten – beziehungsweise deutliche Mietsteigerungen, die nicht mehr zu bezahlen seien, wahr. Mehr als jede/-r Fünfte nimmt qualitative Änderungen wahr: so zum Beispiel den Wegzug altingesessener Gastronomiebetriebe oder Geschäfte (29%) oder dass die Wohngegend schicker geworden sei (25%).

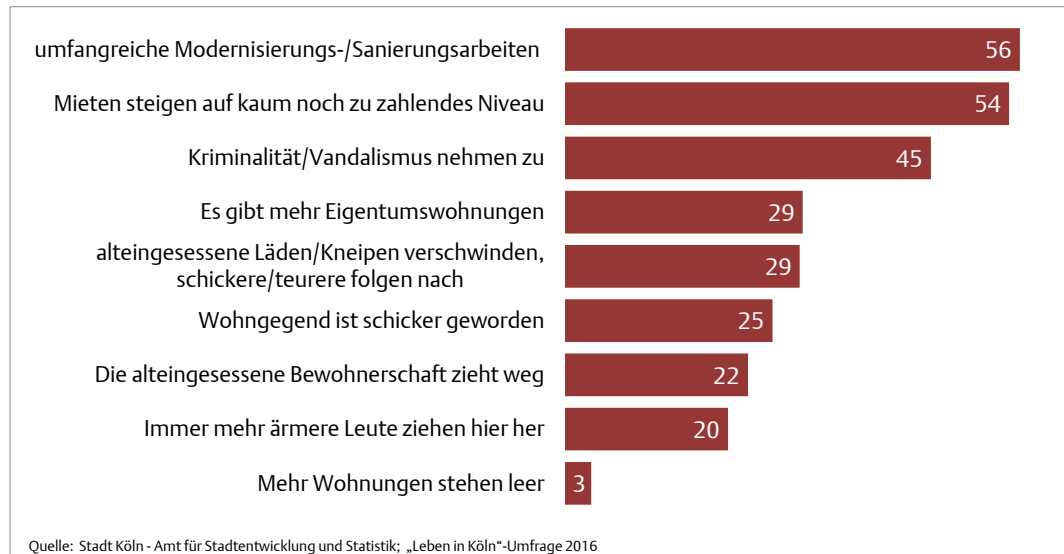
Es gibt Stadtteile, deren Bevölkerung eine Veränderung hin zu weniger Sauberkeit und weniger Sicherheit wahrnimmt

45 Prozent der Befragten haben als Veränderung im Wohnumfeld den Anstieg von Kriminalität und Vandalismus genannt. Dies dürfte darin seine Entsprechung finden, dass nur 12 Prozent die Sauberkeit von Straßen und Plätzen und nur 17 Prozent die Sicherheit als „gut“ oder „sehr gut“ beurteilen.

Jede/-r Fünfte meint, dass sich die Bevölkerung im Wohnumfeld verändert

Jeweils etwa ein Fünftel (22%) beobachtet, dass die alteingesessene Bevölkerung die Wohngegend verlässt oder dass mehr ärmere Menschen ins Gebiet ziehen (20%). Wohnungsleerstände sind in einer Stadt mit derart hoher Wohnungsnachfrage auch aus Sicht der Bevölkerung kein Thema (3%).

Grafik 10 Wahrnehmung von Veränderungen im näheren Wohnumfeld
(in % der Befragten, die eine Veränderung wahrgenommen haben)



Wahrgenommene intensive Bestandsaufwertung und Mietanstieg im näheren Wohnumfeld auf ein kaum bezahlbares Niveau

In Köln werden viele Häuser saniert und Baugerüste sind kaum zu übersehen. So erstaunt nicht, dass mehr als die Hälfte aller Befragten im näheren Wohnumfeld umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten wahrnimmt (56%) (siehe Karte 2, Seite 17). Stadtweit nimmt etwas mehr als die Hälfte der Befragten (54%) „einen kaum noch zu bezahlenden Mietanstieg“ in ihrem Wohnumfeld wahr. Überdurchschnittlich häufig findet sich diese Einschätzung in den linksrheinischen Stadtteilen der Innenstadt sowie innenstadtnahen Stadtteilen (siehe Karte 3, Seite 18).

Die Stadtteile, in denen eine starke Mietsteigerung wahrgenommen wird, decken sich vielfach mit den Stadtteilen, für die die Befragten ein höheres Modernisierungsaufkommen konstatiert haben: In diesen – vorwiegend linksrheinisch gelegenen Stadtteilen – finden also Veränderungen durch Investitionen und steigende Mieten statt. Es sind vor allem die linksrheinischen Stadtteile Altstadt-Süd, Neustadt-Süd, Altstadt-Nord, Neustadt-Nord, Bayenthal, Marienburg, Raderberg, Raderthal und Zollstock, deren Bevölkerung das Vorhandensein beider Phänomene im Wohnumfeld konstatiert.

Karte 2 Wahrnehmung: „Umfangreiche Modernisierungsarbeiten an den Häusern“
(in % der im Stadtteil lebenden Befragten)



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

Karte 3 Wahrnehmung: „Die Mieten steigen im näheren Wohnumfeld auf ein kaum bezahlbares Niveau“ in den Kölner Stadtteilen
(in % der im Stadtteil lebenden Befragten)



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

Ein Drittel der Mieterhöhungen ging auf allgemeine Mieterhöhung zurück, acht Prozent wurden mit Modernisierung begründet

Von den Befragten, die den Anstieg der Mieten im Wohnumfeld beklagen, hat mehr als die Hälfte in den letzten Jahren selbst eine (oder mehrere) Mieterhöhungen erfahren. In 36 Prozent dieser Fälle wurden hierfür allgemeine Mieterhöhungen angeführt. Acht Prozent der Erhöhungen wurden begründet mit Modernisierung. Bei weiteren zehn Prozent der Befragten mit Mieterhöhung wurde die Miete erhöht, weil Staffelmietverträge abgeschlossen wurden. Staffelmiete bedeutet, dass die Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden kann; in der Vereinbarung hierzu ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen.

Wahrnehmung: Zunahme an Eigentumswohnungen

Drei von zehn Befragten (29%) meinten zudem, dass es im Wohnumfeld mehr Eigentumswohnungen gäbe. Diese Wahrnehmung entspricht in etwa dem tatsächlichen Baugeschehen: So sind beispielsweise laut Kölner Baustatistik im Jahr 2016 rund 1 580 (2015: 2 850) neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden – hiervon waren 670 (2015: 1 581) Eigentumswohnungen.

Wahrnehmung: Veränderungen bei Einzelhandel und Gastronomie

In den letzten Jahren haben sich Viertel und Stadtteile aus Sicht der Bevölkerung auch im Hinblick auf das Angebot an Geschäften oder Gastronomie verändert: Etwas mehr als ein Drittel konstatieren in der Befragung, dass in ihrem Umfeld in zunehmendem Maße länger bestehende traditionelle Gaststätten, aber auch Geschäfte in ihrem „Veedel“ nicht mehr da sind. Diese werden ersetzt durch „schickere“ Betriebe. Mit der Veränderung der Versorgungsinfrastruktur im näheren Wohnumfeld wird auch eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur wahrgenommen: Ein Fünftel der Befragten hat angegeben, dass schon länger in der Gegend wohnende Haushalte fortgezogen sind und im Gegenzug einkommensschwächere zugezogen seien.

2.3 Miethöhe und Mietbelastung in den Kölner Haushalten

Miethöhe der Kölner Haushalte

Kölnerinnen und Kölner zahlen im Durchschnitt eine Nettokaltmiete von 9 Euro

Für den freifinanzierten Mietwohnungsbau wurde für 2016 nach der Befragung eine durchschnittliche Miete für Köln von 9 Euro nettokalt pro m²/Monat ermittelt.¹ 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.

Tabelle 1 Durchschnittliche Miethöhen in Köln (pro m²/Monat)

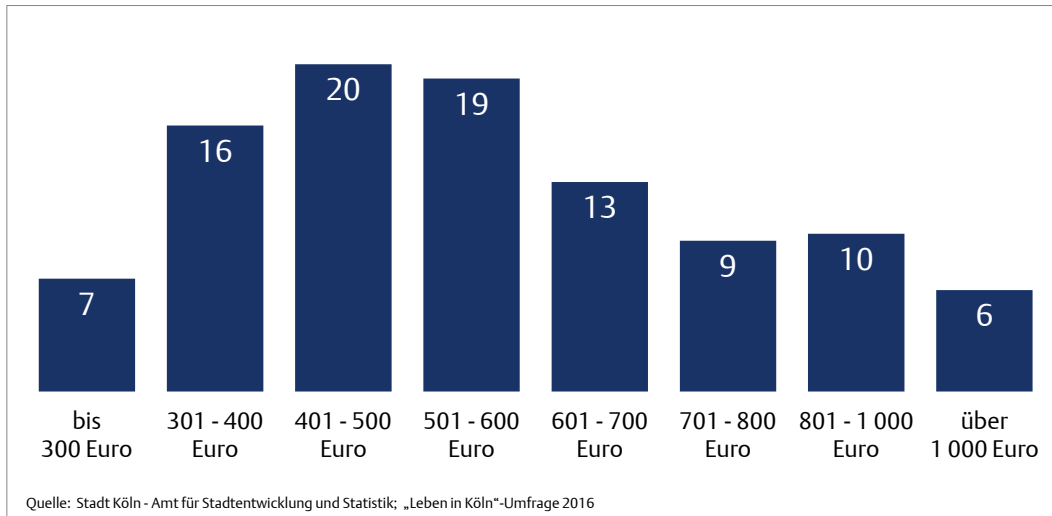
	Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	Bruttowarmmiete
pro m ²	9 Euro	10 Euro	11 Euro
Miete insgesamt	599 Euro	683 Euro	747 Euro

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

¹ Die Miete kann je nach Definition unterschiedliche Kostenanteile enthalten. Allgemein werden folgende drei Mietbegriffe unterschieden:

- **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)

Grafik 11 Höhe der monatlichen Nettokaltmiete in frei finanzierten Wohnungen (in % der Befragten)



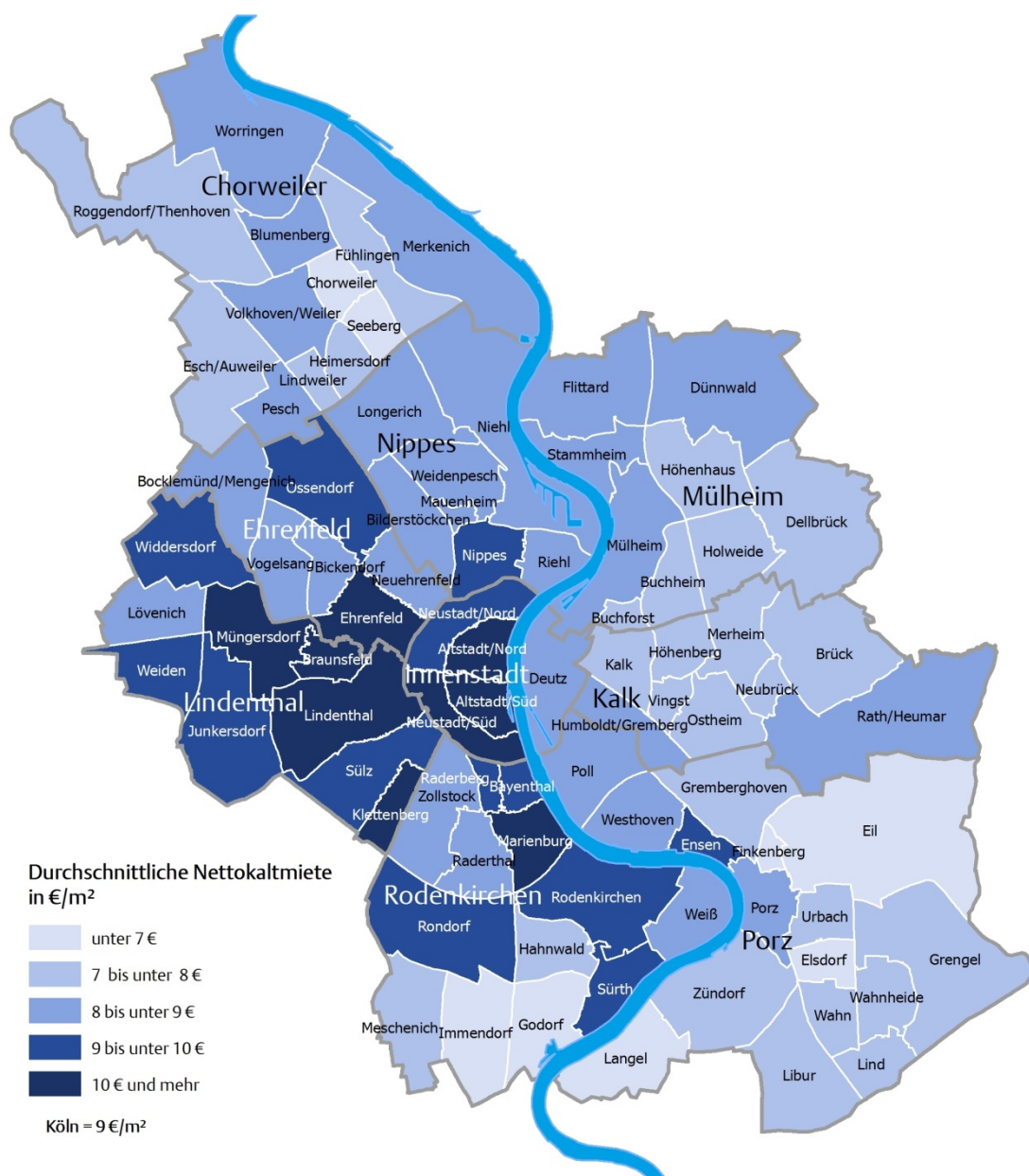
Große räumliche Unterschiede bei Bestandsmieten

Im Vergleich zur durchschnittlichen, stadtweiten Nettokaltmiete von 9 Euro (netto-kalt) pro Quadratmeter weicht das Mietniveau in den Stadtteilen Kölns zum Teil sehr deutlich von diesem Durchschnittswert ab (siehe Karte 4). Die höchsten Mieten werden im Linksrheinischen bezahlt: Dies gilt für die Innenstadt sowie innenstadt-nahe Stadtteile. Spitzenreiter sind die Stadtteile Altstadt-Nord und Lindenthal mit einer durchschnittlichen Miete von 10,60 Euro pro Quadratmeter.

Im Stadtbezirk Lindenthal lagen die Mieten in Müngersdorf bei 10,40 Euro, in Braunsfeld bei 10,35 Euro und in Klettenberg bei 10,22 Euro. Im Stadtbezirk Ro-denkirchen 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.

Finkenberg (6,44 Euro) und Chorweiler (6,53 Euro) gehören hingegen zu den Stadt-teilen mit den niedrigsten Mieten in Köln.

Karte 4 Nettokaltmieten in Euro/m² pro Monat in den Kölner Stadtteilen
 (frei finanzierte Wohnungen)



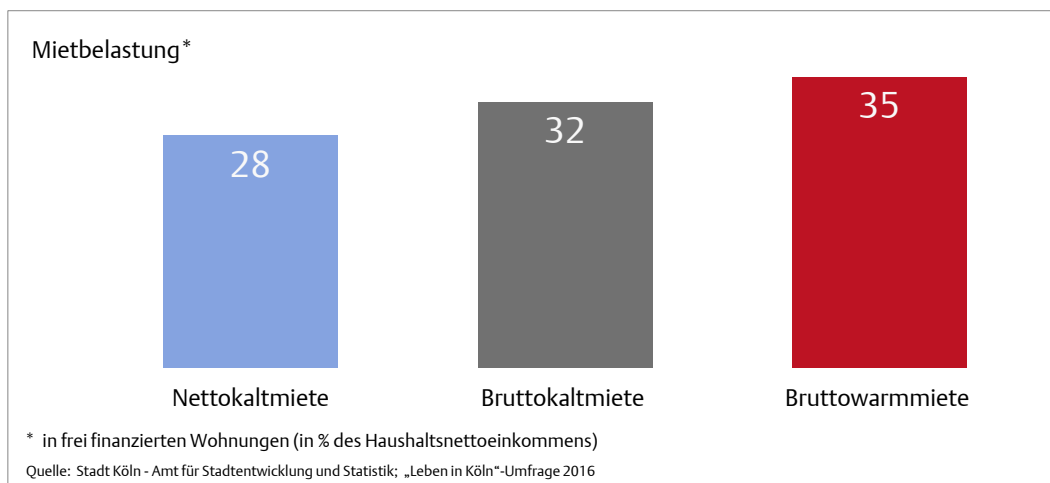
Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik; "Leben in Köln"- Umfrage 2016

Mietbelastung Kölner Haushalte

Mietbelastung in Köln nettokalt bei durchschnittlich 28 Prozent – Bruttowarmmiete macht etwa ein Drittel des Einkommens aus

2016 mussten die Mieterinnen und Mieter in frei finanzierten Wohnungen durchschnittlich rund 28 Prozent ihres monatlich verfügbaren Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete ausgeben (= Mietbelastung).² Die durchschnittliche Mietbelastung der Bruttokaltmiete lag bei 32 Prozent und die der Bruttowarmmiete bei rund 35 Prozent.

Grafik 12 Durchschnittliche Mietbelastung 2016 in Köln in frei finanzierten Wohnungen (in % des Haushaltsnettoeinkommens)



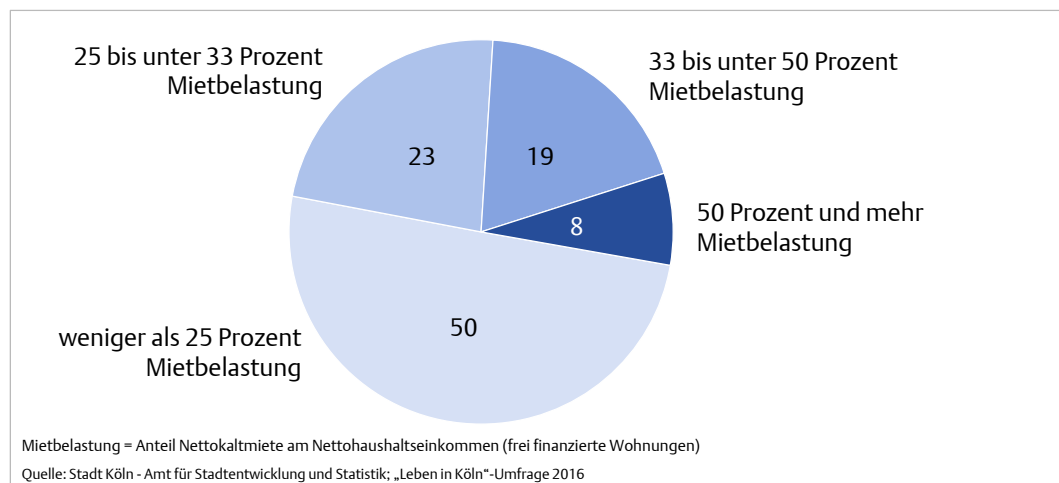
27 Prozent der Kölner Haushalte haben eine Nettokalt-Mietbelastung von mehr als einem Drittel des Einkommens

Die Hälfte der Kölner Haushalte (50%) hatte 2016 eine Nettokalt-Mietbelastung von weniger als einem Viertel des verfügbaren Einkommens. Knapp ein Viertel der Haushalte (23%) hatte immer noch eine Mietbelastung zwischen einem Viertel und einem Drittel des Einkommens (siehe Grafik 13).

Etwas mehr als ein Viertel der Kölner Haushalte gab 2016 mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Nettokalt-Miete aus – darunter acht Prozent, die sogar die Hälfte oder mehr ihres Einkommens dafür aufwendeten.

² Um die Mietbelastung für die verschiedenen Miettypen zu berechnen, wurde für jeden Haushalt der jeweilige Mietbetrag in Relation zu dem Haushaltsnettoeinkommen gesetzt.

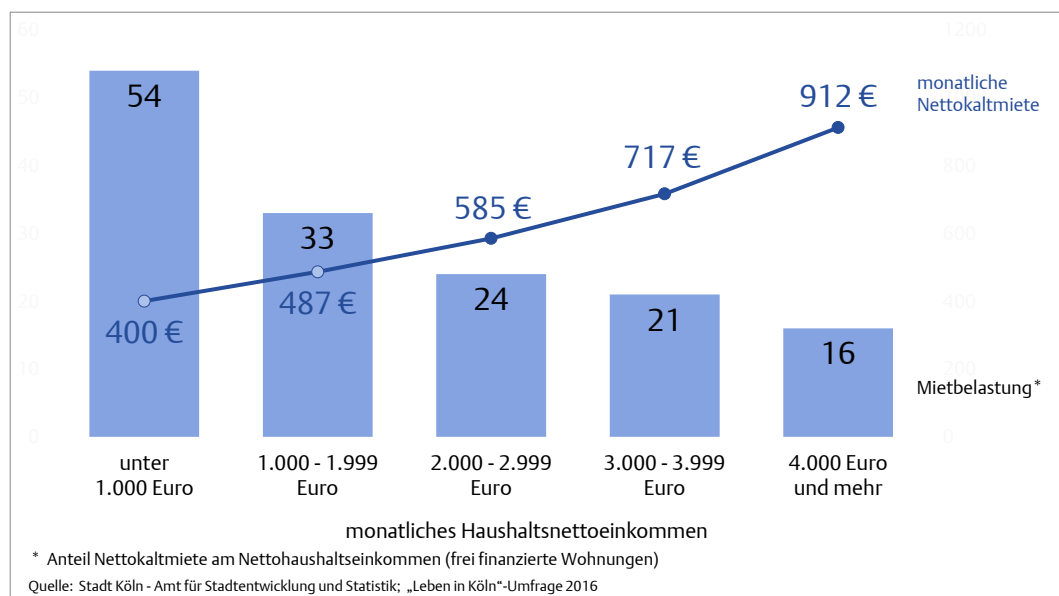
Grafik 13 Mietbelastung der Befragten
(Anteil Nettokaltmiete an Haushaltsnettoeinkommen in %)



Mietbelastung der Haushalte ist sehr unterschiedlich

Die Umfrage zeigt: Die Nettokaltmiete wird mit steigendem Haushaltsnettoeinkommen stetig höher. In den untersten Gruppen der Haushaltseinkommen von unter 1 000 Euro monatlich liegt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete bei 400 Euro (siehe Grafik 14). In den folgenden Einkommensklassen steigt die Nettokaltmiete 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.

Grafik 14 Monatliche Nettokaltmiete und Mietbelastung nach Einkommensgruppen
(frei finanzierte Wohnungen)



In der höchsten Einkommensgruppe mit 4 000 Euro und mehr liegt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete bei über 900 Euro (912 Euro). Im Gegenzug sinkt mit steigendem Einkommen jedoch die durchschnittliche monatliche

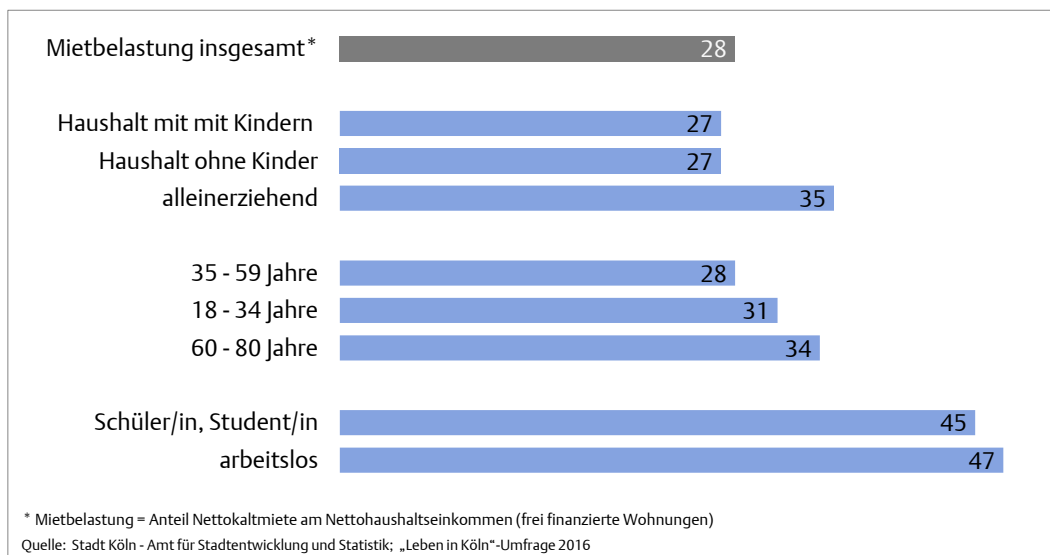
Mietbelastung.³ Die Mietbelastung aus der Nettokaltmiete ist mit mehr als 50 Prozent am höchsten in den Einkommensgruppen mit einem angegebenen Nettohaushaltseinkommen von unter 1 000 Euro. Ab einem Einkommen über 2 000 Euro liegt sie bei 24 Prozent und weniger. Am geringsten ist die Mietbelastung mit durchschnittlich 16 Prozent in den oberen Einkommensgruppen (4 000 Euro und mehr).

Höchste Belastung bei Arbeitslosen, Schüler/Studenten und Nicht-Erwerbstätigen

Haushalte von Arbeitslosen weisen in Köln eine der höchsten Mietbelastung auf: Sie müssen hier im Durchschnitt fast die Hälfte ihres Haushaltsnettoeinkommens (47%) für die Kaltmiete aufbringen.

Nicht überraschend ist, dass Schüler/-innen und Studentinnen und Studenten mit ihren zumeist geringen Einkünften ebenfalls eine hohe Mietbelastung aufweisen. Für das Wohnen müssen sie im Schnitt 45 Prozent ihres verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens aufwenden: Durchschnittlich zahlen sie in Köln eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 500 Euro.

Grafik 15 Mietbelastung (nettokalt) nach Personengruppen und Haushaltstypen (frei finanzierten Wohnungen)



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 Alleinerziehende Haushalte mit einer Mietbelastung von 35 Prozent auf und mit durchschnittlich 646 Euro die zweithöchste monatliche Nettokaltmiete. Nahezu vergleichbar mit 34 Prozent

³ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass neben der Nettokaltmiete noch weitere mietbezogene Kosten (Heizung, Warmwasserversorgung etc.) zu zahlen sind, die verbrauchsabhängig sind.

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.

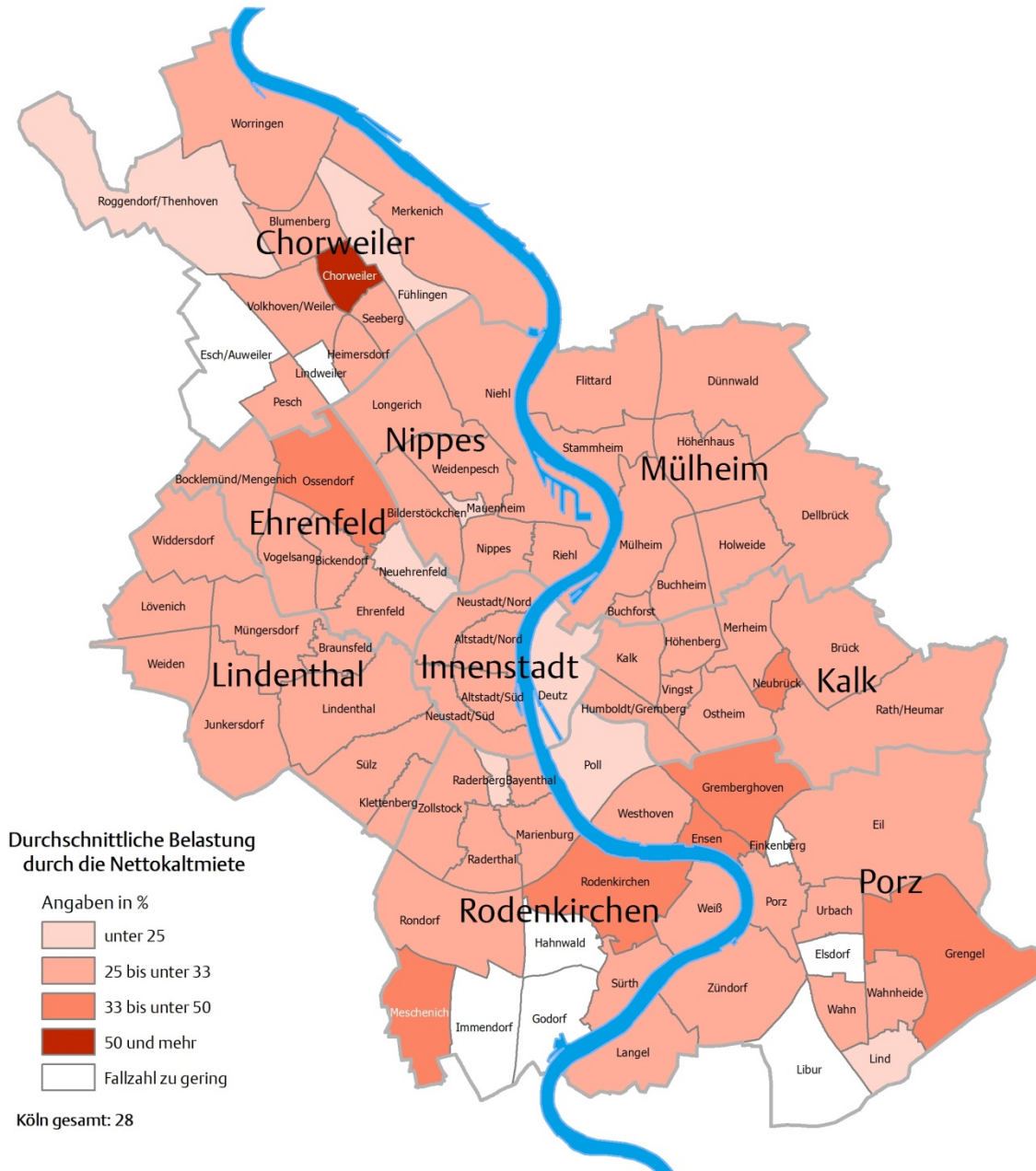
Mietbelastung in Kölner Stadtteilen sehr unterschiedlich

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 (siehe Karte 4, Seite 22) spiegelt sich nicht in der Mietbelastung in den Stadtteilen wider (Karte 5). In den Stadtteilen mit den höchsten Nettokaltmieten (= linksrheinische Innenstadt und innenstadtnahe Stadtteile) ist die Mietbelastung nur durchschnittlich. In diesen Stadtteilen wirken sich die dort überdurchschnittlichen Einkommen aus.

Umgekehrt ist in Stadtteilen mit unterdurchschnittlicher Nettokaltmiete die Mietbelastung hingegen hoch – dies vor allem in Chorweiler: Hier lag die durchschnittliche Nettomietbelastung bei 52 Prozent des Haushaltseinkommens (siehe Karte 5). 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/m²). Eine ebenfalls überdurchschnittlich hohe Mietbelastung von mehr als 33 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens haben Haushalte in den Stadtteilen Gremberghoven, Ensen, Lindweiler, Ossendorf, Neubrück, Grengel und Rodenkirchen.

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

Karte 5 Mietbelastung in den Kölner Stadtteilen in frei finanzierten Wohnungen
(Anteil Nettokaltmiete an Nettohaushaltseinkommen in %)



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

3. Fazit und Ausblick

Der vorliegende Bericht befasst sich mit der Wohnsituation der Kölner Bevölkerung. Die zentralen Ergebnisse sind:

- Die Bevölkerung ist mehrheitlich zufrieden mit der eigenen Wohnsituation (78%), nimmt aber dennoch den angespannten Wohnungsmarkt deutlich wahr. So beurteilt mehr als die Hälfte (55%) das Wohnungsangebot in Köln als schlecht oder sehr schlecht. Besonders kritisch sind die Bevölkerungsgruppen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind: Alleinerziehende (66%), junge Singles (68%).
- Köln bleibt Hauptziel Umzugswilliger: Rund 70 Prozent derjenigen, die innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen wollen, möchten innerhalb Kölns umziehen. 12 Prozent haben das Kölner Umland zum Ziel. Eigentumserwerb und der Wunsch nach einem eigenen Garten sind Hauptgründe für den Fortzug. Diese Haushalte kritisieren aber auch deutlich stärker als diejenigen, die innerhalb Kölns umziehen wollen, die Lärmbelastung und die fehlende Sauberkeit in der Stadt.
- Die Kölnerinnen und Kölner nehmen deutlich Veränderungen in ihrem näheren Wohnumfeld wahr: 56 Prozent nehmen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wahr, dies gilt insbesondere für Befragte aus den linksrheinischen innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteilen. In diesen Stadtteilen meinen auch durchschnittliche 54 Prozent, dass die Mieten im Wohnumfeld auf ein kaum noch bezahlbares Niveau steigen.
- Die durchschnittliche Nettokalt-Bestandsmiete in freifinanzierten Wohnungen beträgt zum Befragungszeitpunkt Ende 2016 9 Euro pro Quadratmeter – im Durchschnitt bezahlte ein Haushalt 599 Euro (nettokalt). Die Hälfte der Kölner Haushalte (50%) gab weniger als ein Viertel des verfügbaren Einkommens für die Nettokaltmiete aus, rund ein Viertel (27%) hat eine Mietbelastung von einem Drittel oder mehr des Einkommens. Die Umfrage zeigt, dass die Mietbelastung mit zunehmendem Haushaltsnettoeinkommen sinkt: Haben Haushalte mit weniger als 1 000 Euro Nettoeinkommen eine Mietbelastung von 54 Prozent, beträgt die Mietbelastung der Haushalte mit mehr als 3 000 Euro Nettoeinkommen 21 Prozent oder weniger.
- Von hohen Mietbelastungen, die mehr als ein Drittel oder sogar mehr als 50 Prozent des Nettoeinkommens ausmachen, sind vor allem Menschen mit geringem Einkommen betroffen – wie beispielsweise junge Erwachsene, die zum Teil mit Einstiegsgehältern und atypischen Beschäftigungsverhältnissen starten, aber auch Arbeitslose und Alleinerziehende.

- In Stadtteilen mit unterdurchschnittlicher Nettokaltmiete ist die Mietbelastung dennoch 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 Nettokaltmietbelastung weisen Haushalte in Meschenich auf (44%; 7,52 Euro/m²). Umgekehrt ist die Mietbelastung in den Stadtteilen mit den höchsten Nettokaltmieten (= linksrheinische Innenstadt und innenstadtnahe Stadtteile) nur durchschnittlich. In diesen Stadtteilen wirken sich die dort überdurchschnittlichen Einkommen aus.

Auf Basis des vom Rat der Stadt Köln am 11. Februar 2014 beschlossenen **Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen** sollen verschiedene Maßnahmen das Wohnungsangebot in Köln verbessern. Besondere Priorität haben dabei die Maßnahmen, die direkt oder indirekt zu der Schaffung von mehr Wohnraum führen. Die Umsetzung der Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen werden in einem Sachstandsbericht 2018 dargestellt. Für die zügige Bereitstellung von Wohnungsbauflächen sind ergänzend zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen Beschlüsse zur Beschleunigung von Bauleitplanverfahren gefasst worden.

Parallel gehört dem Bestandsschutz von Wohnraum, nicht zuletzt auch im Hinblick auf eine Vielzahl von inzwischen als Ferienwohnung genutzten Wohnungen in Köln, erhöhtes Augenmerk. In der Wahrnehmung der Befragten laufen Bestandsaufwertung und deutliche Mietsteigerung in manchen Stadtteilen parallel. Für die sozial-räumliche Entwicklung in der Stadt ist es wichtig, die Voraussetzungen für eine Sicherstellung der Wohnversorgung und eine stabile Wohnraumsituation für alle zu schaffen. Der Anteil des öffentlich geförderten, preisgünstigen Wohnungsbestands liegt inzwischen nur noch bei 6,8 Prozent. Die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums für Haushalte mit geringen Einkommen hat höchste Priorität. Grundlage hierfür ist das vom Rat der Stadt Köln am 2. Februar 2010 beschlossene **Handlungskonzept Preiswerter Wohnraum**.

Ein wichtiger Baustein hierzu ist das **Kooperative Baulandmodell**. Mit Ratsbeschluss von 2014 wurde das Kooperative Baulandmodell in Köln erstmals eingeführt und die Vorhabenträger eines Bebauungsplanverfahrens zur Errichtung eines Anteils von 30 Prozent öffentlich geförderten Wohnungen verpflichtet. Ziel der Richtlinie ist eine stadtweite Stärkung des Anteils öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtvolumen in der Stadt Köln. Nach einer ersten Anwendungsphase wurde das Modell auf seine Umsetzbarkeit geprüft und notwendige Anpassungen in seiner Fortschreibung erarbeitet, die seit der Bekanntmachung am 10. Mai 2017 gilt. Unabhängig

davon konnte sich die Stadt Köln mit Planbegünstigten zudem in einigen Bebauungsplanverfahren, zur Errichtung eines Anteils öffentlich geförderter Wohnungen auf politischer Beschlusslage beziehungsweise auf freiwilliger Basis einigen.

Das Kooperative Baulandmodell wird regelmäßig evaluiert und – wenn notwendig – an aktuelle Anforderungen angepasst. Es ist ein wesentlicher Eckpfeiler zur Etablierung öffentlich geförderter Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt.

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 Wohnungsnachfrage beschrieben werden muss. Die regelmäßig stattfindende „Leben in Köln“-Umfrage liefert hierfür – neben der Beobachtung des Umzugsgeschehens – eine wichtige Grundlage.

Leben in Köln“-Umfrage 2016 – Methodik

Die Grundgesamtheit der Befragung sind deutsche und ausländische Personen zwischen 18 und 80 Jahren mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Köln. Diese Gruppe umfasste zum Befragungszeitraum rund 878 000 Personen. Für die „Leben in Köln“-Umfrage 2016 wurden aus dieser Personengruppe 64 000 Personen per Zufallsverfahren¹ aus dem Kölner Melderegister ausgewählt – das entspricht einem Anteil von 7,3 Prozent.

Diese 64 000 Kölnerinnen und Kölner erhielten im Herbst 2016 ein Anschreiben der Oberbürgermeisterin Henriette Reker, gemeinsam mit einem 16-seitigen Fragebogen sowie einem Freiumschlag.

Die Befragung wurde in zwei Befragungswellen durchgeführt:

- 1. Welle: 23.08. bis 30.09.2016 (48 013 Anschreiben)
- 2. Welle: 22.10. bis 18.11.2016 (16 015 Anschreiben)

Grundgesamtheit

(Wohnbevölkerung im Alter zwischen 18 und 80 Jahren)

878 000

	1. Welle	2. Welle	Gesamt
Brutto-Stichprobe	48 013	16 015	64 028
abzüglich „nicht Zustellbare“ (= verzogen, verstorben) ²	600	400	1 000
= bereinigte Brutto-Stichprobe	47 400	15 600	63 000
Netto-Stichprobe (Rücklauf absolut)	10 937	3 316	14 352
Rücklaufquote (Rücklauf in %)	23,1 %	21,3 %	22,8 %

1. Bei der Stichprobenziehung handelt es sich um eine geschichtete Zufallsauswahl: So wurden jene Stadtteile **überproportional** quotiert, in denen der Rücklauf bei den vergangenen „Leben in Köln“-Umfragen besonders gering war und hier auch dieses Mal mit einer geringeren Beteiligung (= Rücklaufquote) zu rechnen war. Durch dieses Verfahren wurden zudem ausländische Personen bei der Stichprobenziehung überquotiert, da ihr Anteil in den Stadtteilen mit geringer Beteiligung überdurchschnittlich ist.

Leichte Abweichungen zwischen der Befragtenstruktur und der Grundgesamtheit hinsichtlich der Altersstruktur wurden durch Gewichtungen im Datensatz nachträglich ausgeglichen. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund ist – wie in annähernd allen freiwilligen Bevölkerungsumfragen – unterdurchschnittlich.

2. Die Zustellung über Info-Post der Post AG beinhaltet keine Rücksendung im Falle einer Nicht-Zustellbarkeit. Daher wurde die Zahl der neutralen Ausfälle auf Basis der Wanderungs- und Sterbezahlen aus der Bevölkerungsstatistik geschätzt.

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 2192 – 9726

© Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe

13/15/500/10.18