



---

# Stadtentwicklungskonzept Wohnen Zwischenstand Modul I - Analyse

Sitzung der AG zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen der Stadt  
Köln

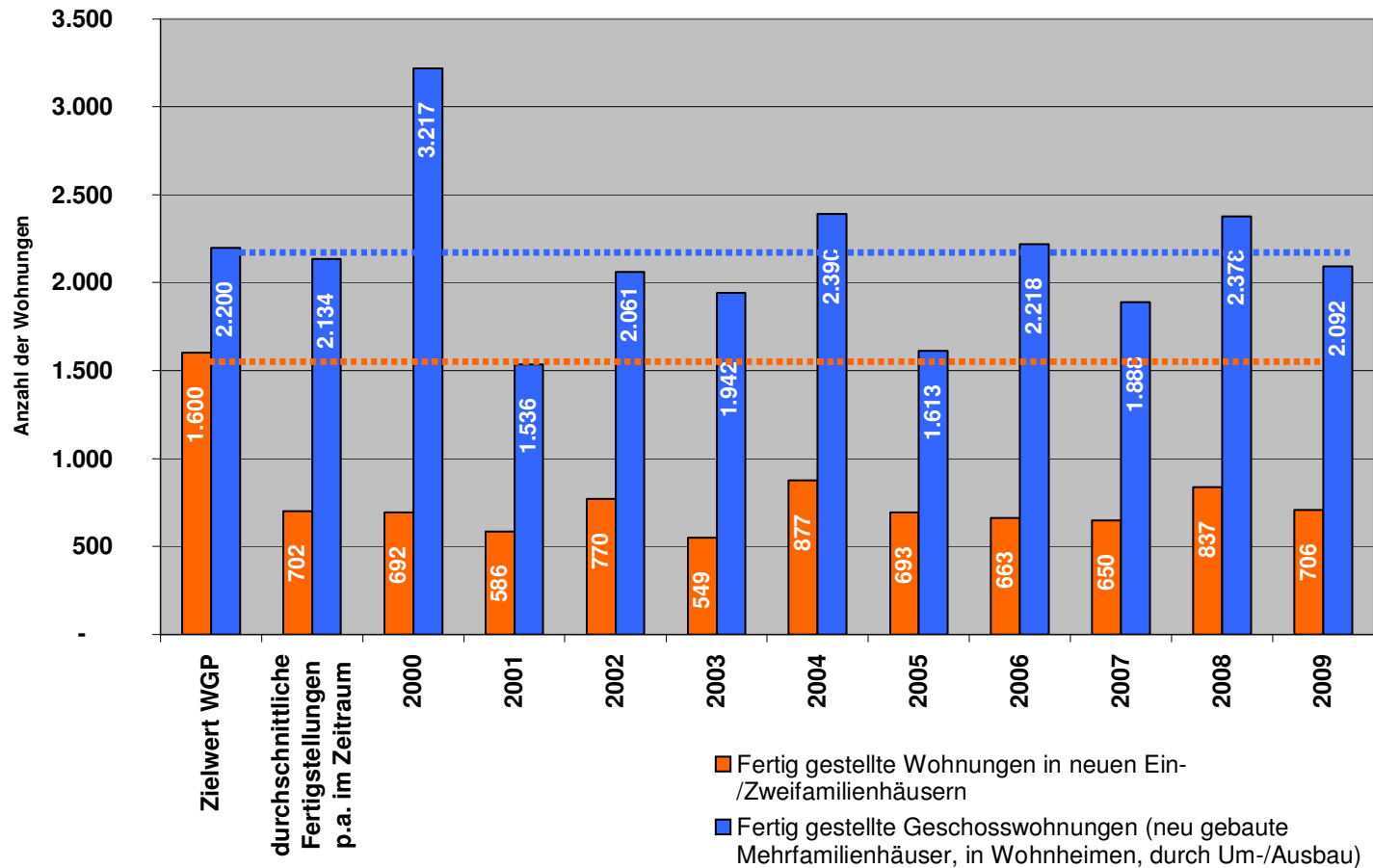
Moderation: Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt (Universität Bonn)

Köln, 17. Juni 2011  
Quaestio – Forschung und Beratung

Bernhard Faller  
Nora Wilmsmeier



## Vom Wohnungsgesamtplan zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen – Fertig gestellte Wohnungen nach Wohnungsbausegmenten 2000-2009 im Vergleich zu den Zielwerten des Wohnungsgesamtplans





## Vom Wohnungsgesamtplan zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen – Folgerungen

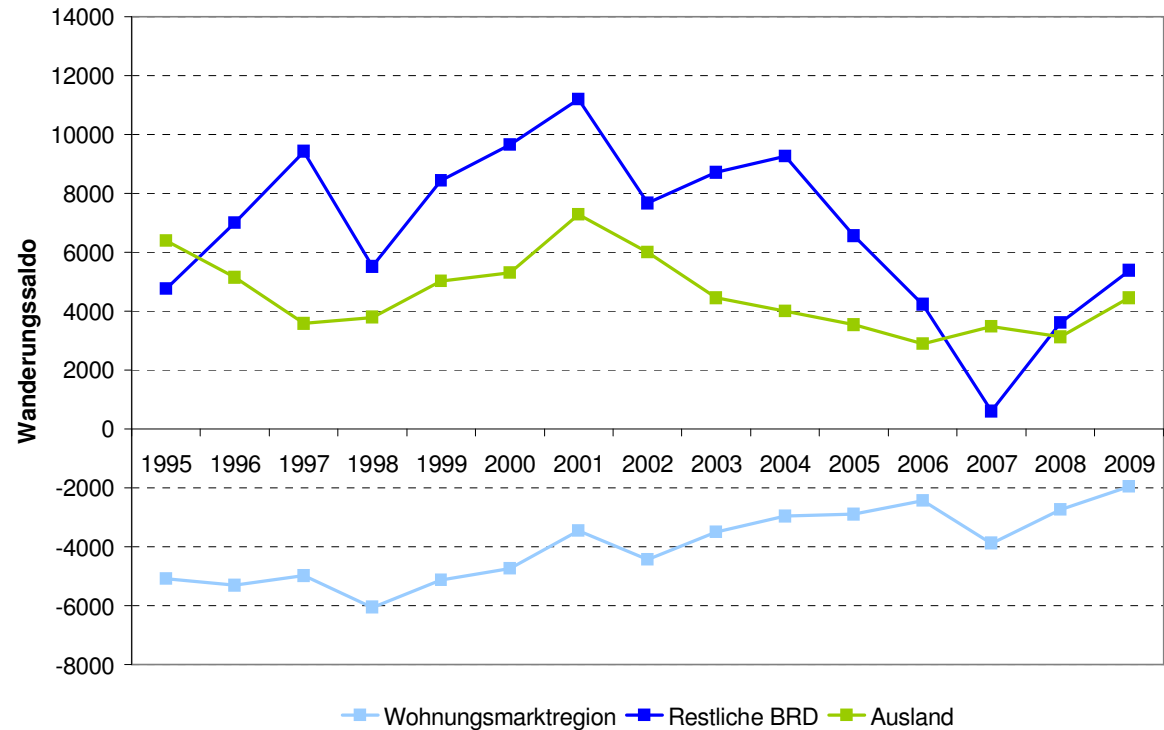
---

- Die Annahmen des WGP sind in der Realität nicht eingetreten, was unter anderem an der normativen Wahl des Szenarios liegt.
- Für die im WGP formulierten Ziele wurden nicht durchgängig auch entsprechende Instrumente geschaffen. Gleichzeitig wurden einige Ziele nicht konsequent genug verfolgt.
- Der Wohnungsmarkt folgt nicht automatisch den festgelegten Zielen. Hier sind Anreize und andere Instrumente notwendig. Im Stadtentwicklungskonzept Wohnen sollten keine Ziele ohne ausreichende Instrumente formuliert werden.
- Aufgrund der gestiegenen Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, sollte das wohnungspolitische Handeln nicht allein an einem ausgewählten Prognosepfad festgemacht werden.
- Die formulierten Ziele sollten durch eine Marktbeobachtung begleitet werden, so dass kurzfristig nachgesteuert werden kann.



## Demographische Rahmenbedingungen – Wanderungssalden Kölns mit unterschiedlichen Zielregionen 1995-2009

- Insgesamt ist das positive Wanderungssaldo Kölns in den letzten Jahren zurückgegangen.
- Im Rückgang des negativen Wanderungssaldos mit der Wohnungsmarktregion deutet sich eine verbesserte Wettbewerbsfähigkeit Kölns an.





## Demographische Rahmenbedingungen – Wohnkostenbelastung nach dem Umzug bzw. Fortzug in die Wohnungsmarktregion

- Die Preise und das Preis-Leistungs-Verhältnis sind die häufigsten Motive für die Umlandwanderung.
- Bei den Umlandwanderern handelt es sich überwiegend um einkommensstarke Haushalte.
- 65% der Umlandwanderer verfügen über ein Haushaltseinkommen über 2.500 €. Bei den gesamten Kölner Haushalten nimmt diese Einkommensgruppe ca. 40% ein.
- Die höheren Wohnkosten von innerstädtisch Umgezogenen zeigen, dass die einkommensstärksten Haushalte auch in Köln ihre Wohnwünsche erfüllen können.

	Innerstädtischer Umzug			Fortzug in die Wohnungsmarktregion		
	Anteil der Umgezogenen	Wohnkosten	Kosten pro qm	Anteil der Fortgezogenen	Wohnkosten	Kosten pro qm
<b>Einfamilienhaus im Eigentum</b>	4%	1.257 €	8,5 €	21%	996 €	6,8 €
<b>Doppelhaushälfte oder Reihenhaus im Eigentum</b>	7%	1.012 €	7,7 €	21%	947 €	7,2 €
<b>Eigentumswohnung</b>	12%	797 €	8,3 €	10%	667 €	7,4 €
<b>Miethaus</b>	11%	588 €	7,8 €	13%	670 €	6,3 €
<b>Mietwohnung</b>	65%	543 €	7,9 €	36%	532 €	6,7 €



## Demographische Rahmenbedingungen – Folgerungen für das Stadtentwicklungskonzept Wohnen

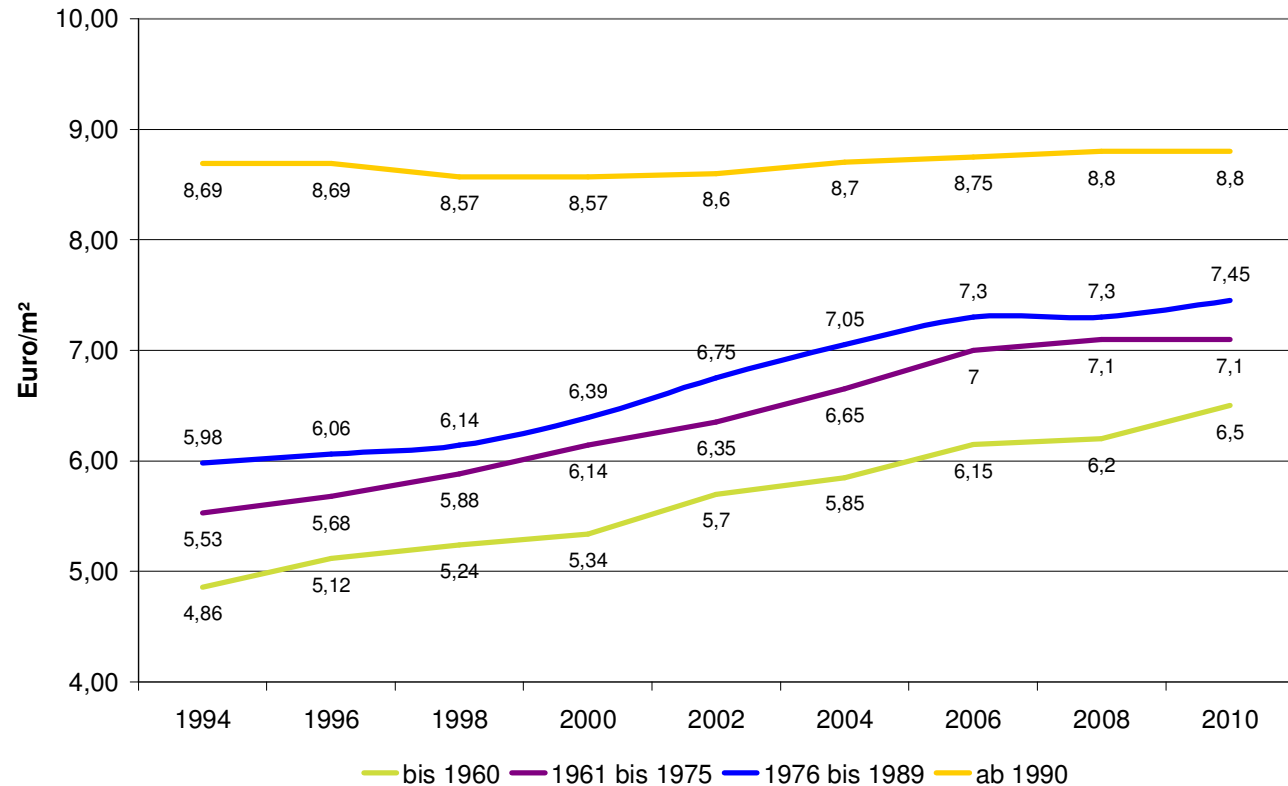
---

- Köln gilt gemeinhin als dynamische, wachsende Stadt. Dies stimmt nur bedingt mit der Realität überein. Hierin deuten sich auch Risiken für die Zukunft an.
- Die Umlandwanderung ist die bedeutende wohnungspolitische Stellschraube zur Erreichung stadtentwicklungspolitischer Wachstumsziele.
- Zur Verringerung der Umlandwanderung ist die Ausweisung von Bauland am Stadtrand nicht ausreichend.
- Nicht allein günstige Preise, sondern eine hohe Qualität bei bezahlbaren Preisen ist anzustreben.
- Schaffung von qualitätvollen Einfamilienhäusern in integrierten Lagen im mittleren Preissegment oder aber von familiengerechten Etagenwohnungen mit entsprechender Infrastruktur ist notwendig.



## Einschätzung der Kölner Wohnungsmarktentwicklung – Entwicklung der Nettokaltmieten in Köln nach dem Kölner Mietspiegel 1994-2010

- Zwischen 1994 und 2010 zeigt sich ein moderates Wachstum der Mieten von ca. 1,5% pro Jahr.
- Der Mietpreisanstieg lag damit unter den Einkommenszuwächsen von 1,8% pro Jahr.
- Aktuell zeigt sich wieder ein stärkerer Anstieg der Mietpreise.





## Einschätzung der Kölner Wohnungsmarktentwicklung – Folgerungen für das Stadtentwicklungskonzept Wohnen

---

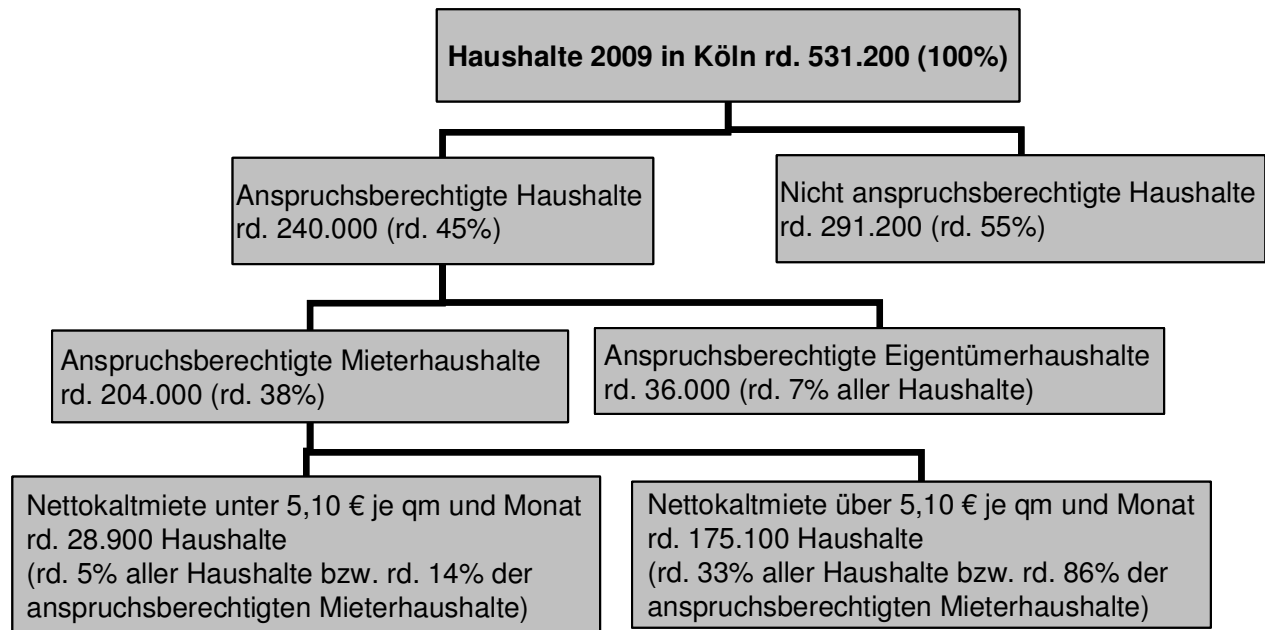
- Im Verhältnis zur demographischen und wirtschaftlichen Dynamik lag die Bautätigkeit in Köln etwas höher als in anderen Städten.
- Aufgrund der demographischen und konjunkturellen Entwicklung sowie der Neubautätigkeit ist es nicht zu starken Preissteigerungen gekommen. Köln ist damit im Verhältnis zu anderen Großstädten günstiger geworden.
- Köln ist jedoch weiterhin ein teurer Wohnungsmarkt und insbesondere für Haushalte mit niedrigen Einkommen nur bedingt finanzierbar.
- Aktuell deuten sich wieder stärkere Preisanstiege an.





## Preiswerter Wohnraum – Abschätzung der Anspruchsberechtigten auf einen Wohnberechtigungsschein 2009

- Die Abgrenzung der Zielgruppe anhand der anspruchsberechtigten Mieterhaushalte auf einen WBS ergibt 38% aller Haushalte.
- Tatsächlich wohnen 14% der anspruchsberechtigten Mieterhaushalte in einer geförderten oder vergleichbar günstigen Mietwohnung.
- 86% der anspruchsberechtigten Mieterhaushalte wohnen in einer teureren Wohnung, obwohl sie Anspruch auf einen WBS haben.



Anmerkung: Einkommensgrenzen 2009 nach §9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik:

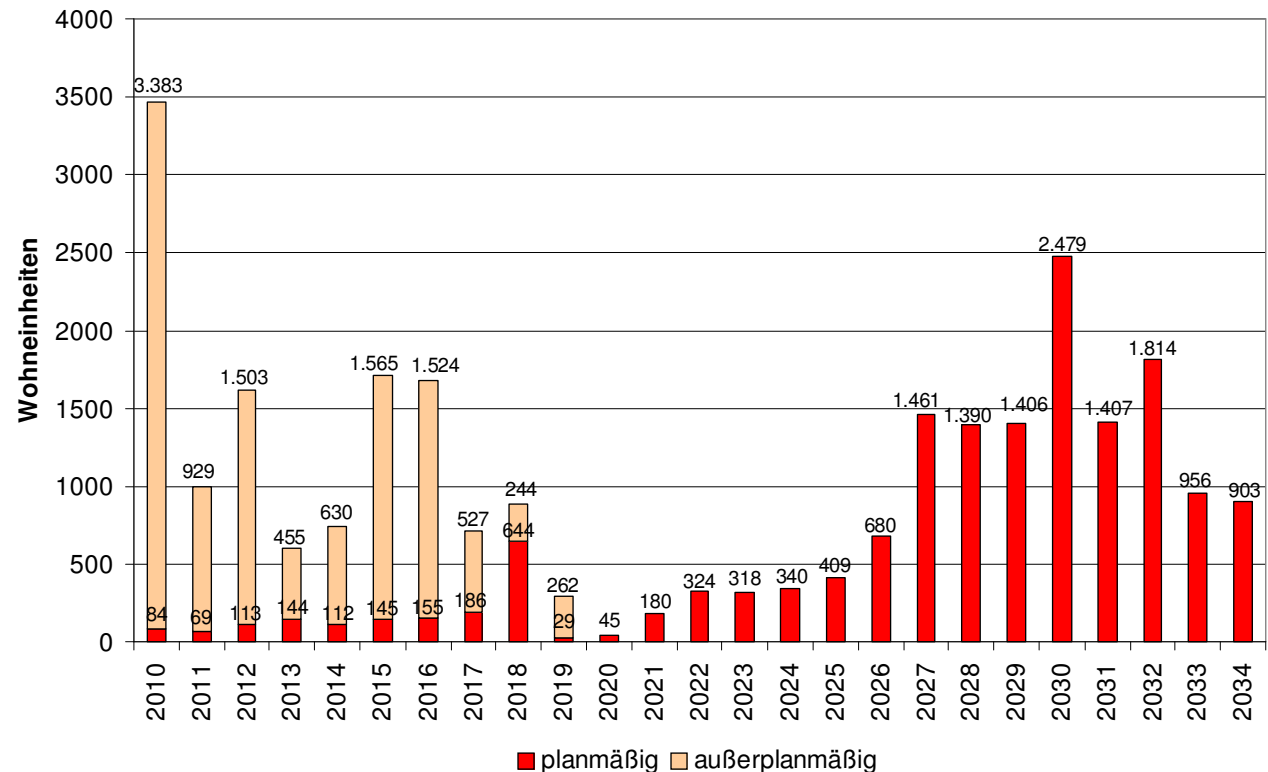
Kölner Statistische Nachrichten 6/2009,

aktualisiert im Rahmen der Bürgerumfrage „Demographischer Wandel“ von 2009.



## Preiswerter Wohnraum – Bindungsende öffentlich geförderter Mietwohnungen (Typ A) ab 2010

- Nach Beschluss der Stadt Köln sollen jährlich 1.000 neue geförderte Mietwohnungen auf den Weg gebracht werden.
- Dies entspricht gemessen an den Fertigstellungen der letzten Jahre einer Steigerung von 55%.
- Angesichts knapper Fördermittel, den Schwierigkeiten bei der Grundstücksmobilisierung und dem fehlenden Investoreninteresse ist das Ziel bisher kaum zu realisieren.





## Preiswerter Wohnraum – Folgerungen für das Stadtentwicklungskonzept Wohnen

---

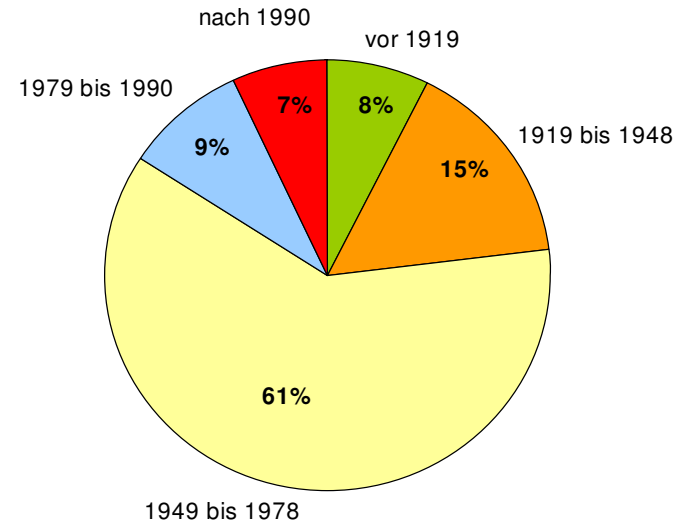
- Die bisherigen Fertigstellungen von gefördertem Wohnraum reichen nicht aus, den Bindungswegfall zu kompensieren und das im Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“ formulierte Ziel von 1.000 Einheiten jährlich zu erfüllen.
- Mit dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen sollte die innere Konsistenz zwischen Zielsetzung und Instrumentierung überprüft und verbessert werden.



Der Wohnungsbestand –

# Baualter des Kölner Wohnungsbestands und Einsparpotenziale nach dem Gebäudealter

- Zentrale Herausforderungen für die Anpassung des Bestands sind:
  - der altersgerechte Umbau und
  - energetische Sanierungen.



Baujahr	[kWh/m²a]	Einsparpotential
vor 1900	230 – 425	ca. 80 %
1900 – 1918	200 – 350	ca. 65 %
1919 – 1945	200 – 375	ca. 75 %
1946 – 1959	150 – 320	ca. 70 %
1960 – 1969	180 – 275	ca. 55 %
1970 – 1976	150 – 200	ca. 40 %

Energieverbrauch und Einsparpotential nach Gebäudealter. Quelle: EnergieAgentur.NRW



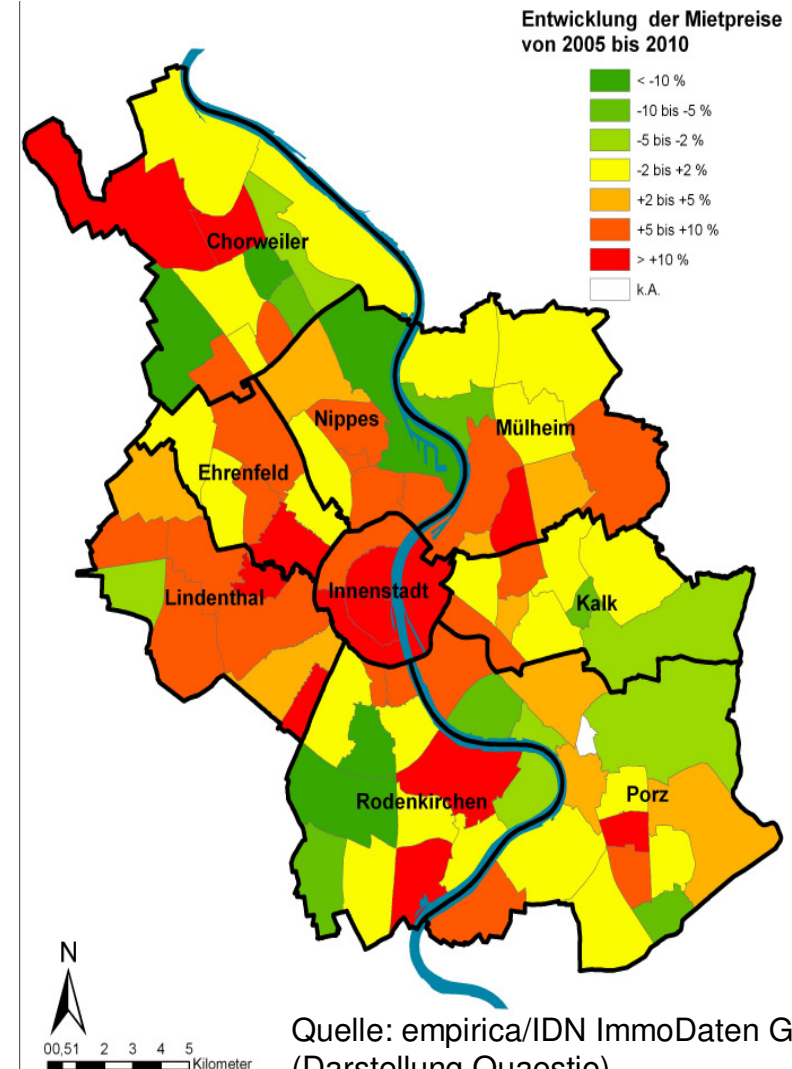
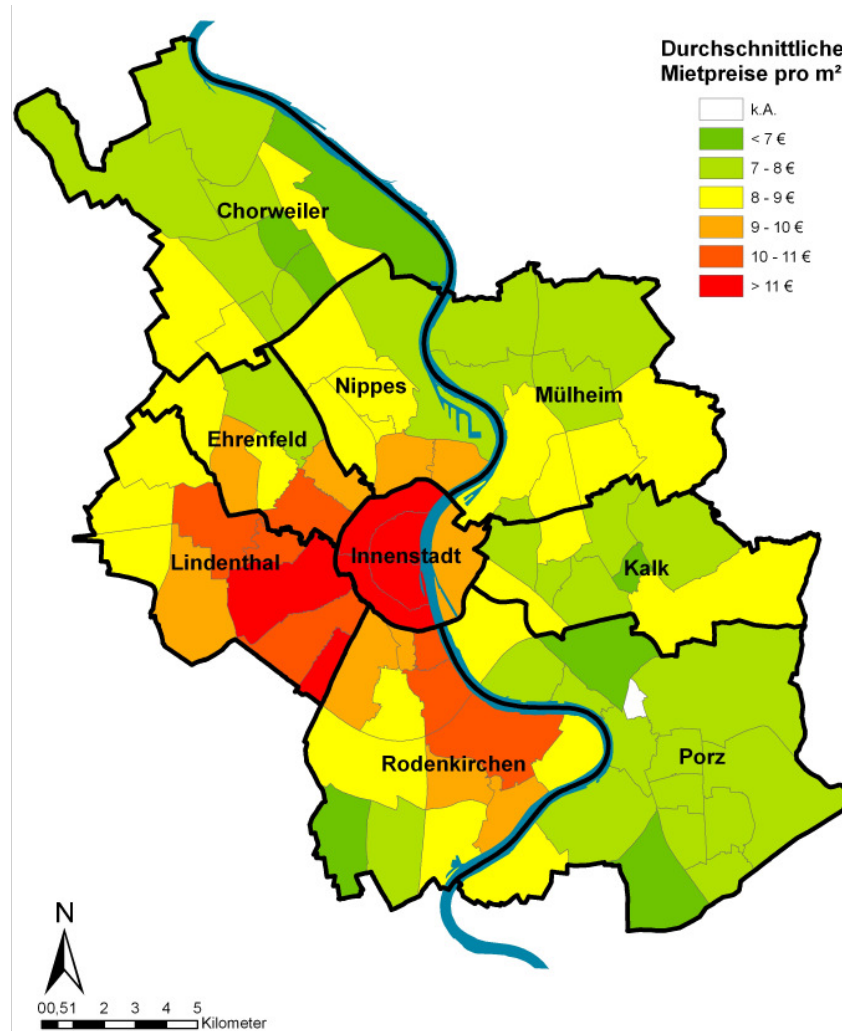
## Der Wohnungsbestand: Bedeutung und Herausforderungen – Folgerungen für das Stadtentwicklungskonzept Wohnen

---

- Die Wohnqualität muss in hohem Maße über die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände hergestellt werden.
- Für eine bedarfsgerichtete Wohnungspolitik spielt die Kenntnis von Investitionsmotiven und Investitionshemmnissen einzelner Eigentübertypen eine bedeutende Rolle.
- Insbesondere private Kleineigentümer müssen auf Grund ihres hohen Anteils am Wohnungsbestand (ca. 60%) in den Fokus gerückt werden.



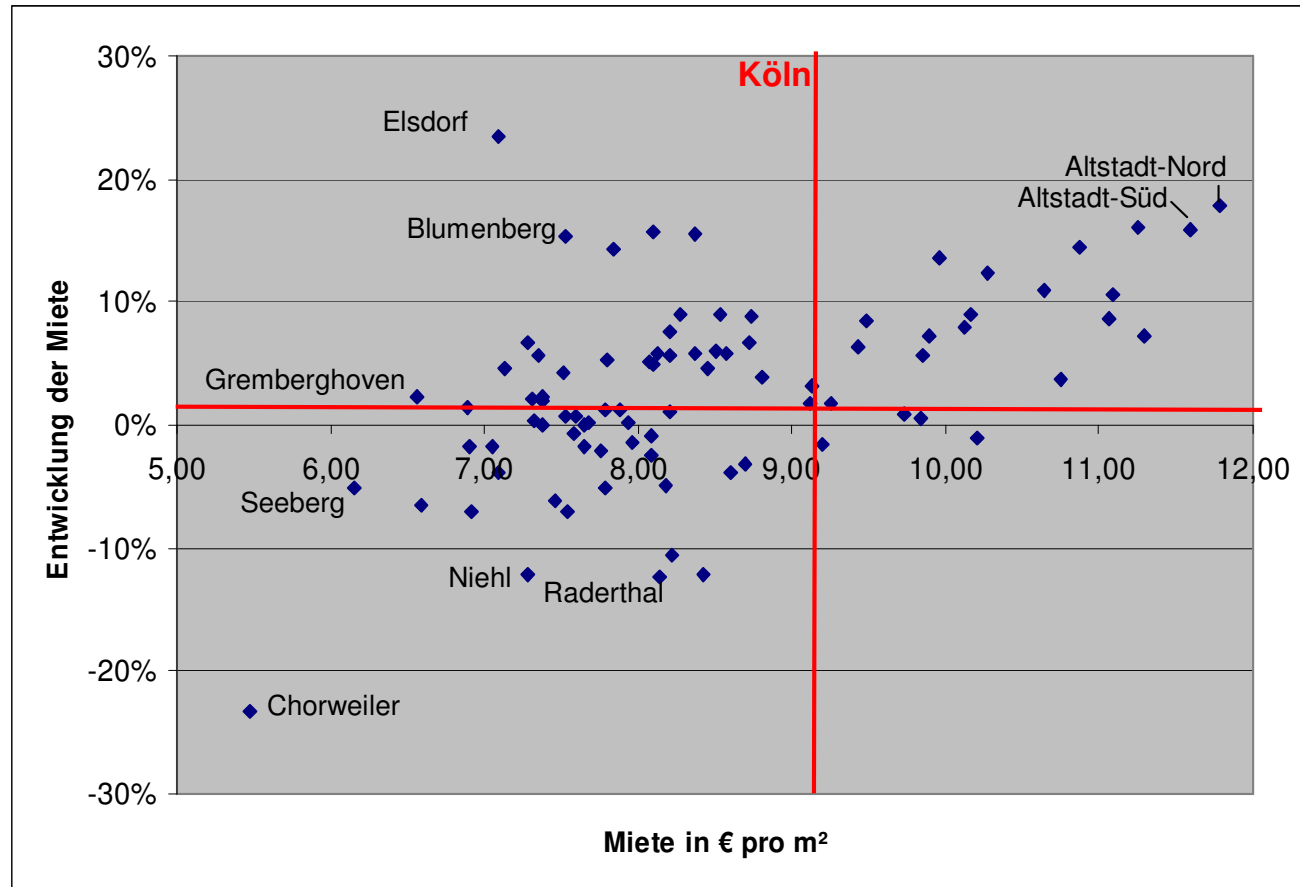
# Die teilräumlichen Analysen – (Angebots-)Mietpreise 2010 und Mietpreisentwicklung 2005/2010



Quelle: empirica/IDN ImmoDaten GmbH  
(Darstellung Quaestio)



## Die teilräumlichen Analysen – (Angebots-)Mietpreise 2010 und Mietpreisentwicklung 2005/2010





## Die teilräumlichen Analysen – Folgerungen für das Stadtentwicklungskonzept Wohnen

---

- Innerhalb Kölns ist eine Auseinanderentwicklung bzw. Polarisierung zwischen den einzelnen Stadtteilen festzustellen.
- In Stadtteilen wie Chorweiler oder Meschenich deutet sich ein Handlungsbedarf an, um eine weitere negative Entwicklung zu verhindern.
- Schon die ausgewählten Analysen auf Stadtteilebene können den Wert einer kleinräumigen Marktbeobachtung verdeutlichen.





## Eckpunkte einer zukünftigen Wohnungspolitik

---

- Zukünftig wird eine stärkere Orientierung der Wohnungspolitik auf den Bestand notwendig sein.
  - Aufgrund der Polarisierung zwischen einzelnen Stadtteilen und Quartieren müssen kleinräumigere Ansätze entwickelt werden.
- Fokussierung auf eine **quartiersorientierte Wohnungspolitik**

### Voraussetzungen:

- Kleinräumiges Monitoring, um Entwicklungspfade und Handlungsbedarfe zu erkennen.
- Entwicklungspartnerschaften zwischen den einzelnen öffentlichen Akteuren (z. B. Fachämter).
- Entwicklungspartnerschaften mit der Wohnungswirtschaft (insb. Kleineigentümer) und sonstigen lokalen Akteuren.
- Schaffung von Instrumenten in der Grundstücksmobilisierung.