

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	01.12.2011
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2011

### Stadtentwicklungskonzept Wohnen - Analyse- und Prognoseteil (Modul 1) hier: Modellrechnungen und strategische Herausforderungen

Im Auftrag der Stadt Köln arbeitet Quaestio Forschung & Beratung aus Bonn seit Herbst 2010 am Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen). Das StEK Wohnen wird auf der Basis von Analysen und Prognosen bzw. Szenarien Zielsetzungen, Strategien, Handlungsfelder und Maßnahmen benennen, mit denen die Stadt Köln als Wohnstandort gestärkt werden kann (vgl. Mitteilungen 4627/2010, 2604/2011). Der frühzeitigen und intensiven Einbindung der Vertreter der lokalen Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik und weiterer Kölner Wohnungsmarktexterten wird ein hoher Stellenwert beigemessen, so dass zusätzlich zu dem sich ebenfalls mit dem StEK Wohnen befassenden Wohnungsbauforum eine Arbeitsgruppe eingerichtet worden ist.

In der zweiten Sitzung dieser AG am 27.09.2011 sowie im Wohnungsbauforum am 17.10.2011 hat Herr Bernhard Faller von Quaestio Forschung & Beratung die wesentlichen Ergebnisse des Teils 2 von Modul 1 (Die Präsentationsfolien mit den wichtigsten Ergebnissen sind beigelegt.) vorgetragen. Hierbei handelt es sich nicht um ein geschlossenes Szenario, sondern um zwei alternative Modellrechnungen des zukünftig möglichen quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfs: zum einen auf der Grundlage der städtischen Bevölkerungsprognose (Basisszenario) und zum anderen auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des IT-NRW (Wachstumsszenario) in Verbindung mit einem aktuellen Gutachten zur Wohnungsmarktentwicklung in NRW des Bonner Büros empirica. Im Ergebnis steht ein Korridor möglicher Entwicklungspfade des Wohnungsmarktes in Köln, der folgende Nachfrage bzw. Bautätigkeit umfasst (vgl. ausführlich auch Anlage 1, Folien 3 bis 9).

#### Abbildung 46: Vergleich der Ergebnisse der beiden Szenarios (2010-2030)

	Basisszenario	Wachstumsszenario
<b>Neubaunachfrage (bzw. Bautätigkeit)</b>		
<b>Einfamilienhäuser</b>	9.540	15.726
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	37.528	38.258
<b>Insgesamt</b>	47.068	53.984

Aufbauend auf den Szenarien hat der Gutachter Schlussfolgerungen für die weitere Bearbeitung des zentralen Moduls II gezogen. Dabei benannte er sowohl noch offene Fragen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung (z. B. regionale Wachstumsdynamiken; vgl. auch Anhang 1, Folie 11), strategische Herausforderungen (z. B. uneinheitliche Entwicklung der Stadtteile und Quartiere, vgl. Folien 12/13) als auch mögliche Handlungsempfehlungen (z. B. Berücksichtigung von besonderen Zielgruppen wie Senioren, vgl. Folien 15-18).

Im Anschluss diskutierte die Arbeitsgruppe, abermals unter Leitung von Herrn Prof. C. C. Wiegandt, Universität Bonn, die folgenden Aspekte:

#### Themenbereich „Quantitative zukünftige Wohnungsnachfrage in Köln“

- Die Verlagerung der Nachfrage auf zentralere Standorte (Renaissance der Stadt) lässt sich in der Wohnungsmarktregion Kölns aktuell feststellen und wird sich zukünftig eher noch verstärken. Dies gilt nicht nur für Köln sondern auch für die Zentren der Städte im Umland.
- Als Grundlage für die weitere Bearbeitung des StEK Wohnen empfiehlt die Arbeitsgruppe die Ergebnisse des Basisszenarios, da die zu Grunde liegende Prognose der Stadt Köln bisher sehr zutreffend war. Alternativ wäre ein Zielszenario denkbar, das quantitativ zwischen Basisszenario und Wachstumsszenario liegt.
- Um den demografischen Wandel in älteren Einfamilienhausgebieten festzustellen, wurde im Rahmen des StEK Wohnen eine Untersuchung zum Thema Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten beauftragt und von Quaestio durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse wurden bei den Szenarien berücksichtigt und werden in Modul II bei den Handlungsempfehlungen detailliert behandelt.

#### Themenbereich „Innenverdichtung vs. Baulandausweisungen im Außenbereich“

- Nach wie vor besteht heute ein Sockel von Baulücken, deren Eigentümer nicht mobilisierbar sind. Dies kann die Nutzung von Baulücken zukünftig erschweren. Auf der anderen Seite wird durch den zunehmenden Nachfragedruck auf die innere Stadt die Rentabilität für die Nutzung der Brachflächen erhöht, so dass sich die Mobilisierbarkeit verbessern kann.
- Im Innenbereich sollte insbesondere der zukünftige Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gedeckt werden. Dabei sollte auch ein Fokus auf familiengerechten Wohnformen liegen. Das Potenzial zur Nachverdichtung sollte optimal ausgenutzt werden. Es wird andererseits eingeschränkt durch rechtliche Vorgaben, etwa in Gemengelagen. Hier wäre eine größere Flexibilität wünschenswert. Zudem sind Freiraum- und umweltpolitische Aspekte zu berücksichtigen.
- Der Bedarf an Einfamilienhäusern lässt sich nicht vollständig im Innenbereich erfüllen; der Bestand lässt sich hier eher punktuell durch Stadthäuser ergänzen. Dabei spielt die geringere Rentabilität von Einfamilienhäusern eine entscheidende Rolle.
- Für die je nach politischer Prioritätensetzung notwendigen Ausweisungen von Bauland für Einfamilienhäuser in dezentraleren Lagen ist eine stärkere Orientierung an Verkehrsachsen insbesondere des ÖPNV notwendig.

Das gesamte Modul I des StEK Wohnen wurde mit gleichem Tenor darüber hinaus in der Sitzung des Wohnungsbauforums am 17. Oktober 2011 vorgestellt und erörtert.

**Ausblick auf das weitere Verfahren:**

Damit ist die Bearbeitung des Moduls I abgeschlossen. Auf dieser Grundlage soll Anfang 2012 (Februar bis April) die Erarbeitung des Moduls II (Leitlinien, Strategien und Handlungsempfehlungen) in einem Workshopverfahren erfolgen. Hierfür sind 3 Workshops vorgesehen.

1. Empfehlung Zielszenario und wohnungspolitische Leitlinien (Abstimmung der „generellen Linie“), Identifikation und ggf. Priorisierung wichtiger Handlungsfelder
2. Konkretisierung der Handlungsfelder bzw. Handlungsempfehlungen (Teil 1)
3. Konkretisierung der Handlungsfelder bzw. Handlungsempfehlungen (Teil 2)

Teilnehmer der Workshops werden die Mitglieder der externen und der internen Arbeitsgruppe zum StEK Wohnen sein. Die Ergebnisse werden darüber hinaus im Kölner Wohnungsbauforum diskutiert.

Anschließend erfolgt die Aufbereitung und Auswertung der Workshopergebnisse durch den Gutachter in enger Abstimmung mit der Fachverwaltung als Grundlage der Beschlussvorlage für die Fachausschüsse. Die Vorlage soll nach Möglichkeit noch vor der Sommerpause 2012 erfolgen.

Anlage: Präsentationsfolien

gez. Roters