



Stadtentwicklungskonzept Wohnen Zwischenstand Modul I - Szenarien

September 2011
Quaestio – Forschung und Beratung

Bernhard Faller
Nora Wilmsmeier



Modellrechnungen (Szenarien)



Demographische Grundlagen der Szenarios

	Basisszenario	Wachstumsszenario
Bevölkerungsentwicklung bis 2030	Stadt Köln: von 1.027.504 (2010) auf 1.030.800 bzw. um 0,3%	Wohnungsmarktregion*: von 1.899.299 (2008) auf 2.016.300 bzw. um 6%
Haushaltsentwicklung bis 2030	Stadt Köln: von 537.017 (2010) auf 541.900 bzw. um 1%	Wohnungsmarktregion*: von 964.600 (2008) auf 1.062.200 bzw. um 10%
Steht für...	<ul style="list-style-type: none">• verhaltene wirtschaftliche Entwicklung• gleich bleibende Stellung im regionalen Wettbewerb	<ul style="list-style-type: none">• positive wirtschaftliche Dynamik• verbesserte Stellung im regionalen Wettbewerb



Annahmen der Modellrechnungen

	Basisszenario	Wachstumsszenario
Verteilung der Nachfrage auf Ein- und Zweifamilienhäuser	Konstantes altersspezifisches Nachfrageverhalten (Aufteilung EZFH und MFH)	Anteil der Haushalte in EZFH wird in Zukunft zunehmen mit einem Anstieg von 0,5% alle 5 Jahre (nur in den relevanten Jahrgängen)
Ersatzbedarf	0,25% pro Jahr	0,12% pro Jahr
Sonstige	Neubautätigkeit in EZFH findet auch trotz Nachfragerückgang statt	Verteilung der Nachfrage in der Wohnungsmarktregion auf die Kreise anhand der Bautätigkeit der letzten Jahre (2005-2009)



Ergebnisse der Berechnungen in den Szenarios

Eckwerte der Modellrechnungen für den gesamten Prognosezeitraum (2010-2030)

	Einfamilienhäuser				Mehrfamilienhäuser				Insgesamt			
	Zusätzlicher Bedarf	Abgänge	Bau-tätigkeit	Bau-tätigkeit p.a.	Zusätzlicher Bedarf	Abgänge	Bau-tätigkeit	Bau-tätigkeit p.a.	Zusätzlicher Bedarf	Abgänge	Bau-tätigkeit	Bau-tätigkeit p.a.
Basis-szenario	-9.000	4.664	9.540	477	15.054	22.474	37.528	1.876	15.054	27.138	47.068	2.353
Wachstums-szenario	13.566	2.160	15.726	786	27.650	10.608	38.258	1.913	41.216	12.768	53.984	2.699

Ergebnis rückläufiger Umlandwanderung



Bedeutung der Szenarioergebnisse für die Baulandbereitstellung



Bedeutung der Szenarioergebnisse für die Baulandbereitstellung - Basisszenario

Wohnungsbaupotenziale bis 2030 in Köln				
	Potenziale Wohnungsbauprogramm	Baulücken	Selbstläufer**	Summe
Insgesamt	19.848	15.600	12.000	47.448
WE in EZFH				
- Anteil EZFH am gesamten Potenzial	36%	15%	15%	24%
- Anzahl	7.158	2.340	1.800	11.298
- Ausschöpfungsquote bis 2030*	80%	60%	100%	79%
- Ausgeschöpftes Potenzial	5.726	1.404	1.800	8.930
	64%	16%	20%	100%
WE in MFH				
- Anteil MFH am gesamten Potenzial	64%	85%	85%	76%
- Anzahl	12.690	13.260	10.200	36.150
- Ausschöpfungsquote bis 2030*	80%	60%	100%	78%
- Ausgeschöpftes Potenzial	10.152	7.956	10.200	28.308
	36%	28%	36%	100%

*Annahme

**Kleinere B-Pläne/VEP unter 20 WE, Neubauten im Innenbereich, Um- und Ausbauten auf Grundlage von §34 BauGB. Hier mit 600 p.a. angenommen

Annahmen:

- 80% der vorhandenen Potenziale aus dem Wohnungsbauprogramm können realisiert werden
- Bis 2030 werden 60% der heute vorhandenen Baulücken genutzt. Der jährliche Neubau in Baulücken liegt damit etwas unter heutigem Niveau
- Leicht geringere Neubautätigkeit auf Selbstläuferflächen gegenüber 2009 (600 statt 800 p.a.)



Bedeutung der Szenarioergebnisse für die Baulandbereitstellung - Wachstumsszenario

Annahmen:

- Durch stärkeren Druck auf dem EZFH-Markt erhöhte Ausschöpfungsquote von Potenzialen aus dem Wohnungsbauprogramm von 85% und in Baulücken von 65%

Wohnungsbaupotenziale bis 2030 in Köln				
	Potenziale Wohnungsbau- programm	Baulücken	Selbst- läufer**	Summe
Insgesamt	19.848	15.600	12.000	47.448
WE in EZFH				
- Anteil EZFH am gesamten Potenzial	36%	15%	15%	24%
- Anzahl	7.158	2.340	1.800	11.298
- Ausschöpfungsquote bis 2030*	85%	65%	100%	83%
- Ausgeschöpftes Potenzial	6.084	1.521	1.800	9.405
	65%	16%	19%	100%
WE in MFH				
- Anteil MFH am gesamten Potenzial	64%	85%	85%	76%
- Anzahl	12.690	13.260	10.200	36.150
- Ausschöpfungsquote bis 2030*	80%	60%	100%	78%
- Ausgeschöpftes Potenzial	10.152	7.956	10.200	28.308
	36%	28%	36%	100%

*Annahme

**Kleinere B-Pläne/VEP unter 20 WE, Neubauten im Innenbereich, Um- und Ausbauten auf Grundlage von §34 BauGB. Hier mit 600 p.a. angenommen



Bedeutung der Szenarioergebnisse für die Baulandbereitstellung - Überblick

Basisszenario

	Nutzbare Wohnungsbau- potenziale*	Erwartete Bauleistungen	Bedarfsdeckung in %	Über- bzw. Unterdeckung in WE
WE in EZFH	8.930	9.540	94%	-610
WE in MFH	28.308	37.528	75%	-9.220

Wachstumsszenario

	Nutzbare Wohnungsbau- potenziale*	Erwartete Bauleistungen	Bedarfsdeckung in %	Über- bzw. Unterdeckung in WE
WE in EZFH	9.405	15.800	60%	-6.395
WE in MFH	28.308	38.200	74%	-9.892

- Im Basisszenario ergibt sich ein Neuausweisungsbedarf von ca. 153 ha Bruttobauland (28 ha für EZFH, 125 ha für MFH)
- Im Wachstumsszenario ergibt sich ein Neuausweisungsbedarf von ca. 430 ha (296 ha für EZFH, 134 ha für MFH)



Folgerungen und strategische Eckpunkte einer künftigen Wohnungspolitik



Offene Fragen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung

- Regionale Wachstumsdynamik (Wirtschaftsentwicklung (global, regional, lokal), Arbeitsplätze, Wohnungsnachfrage)
- Lokale Wachstumsbereitschaft und planerische Möglichkeiten
- Dynamik der Verlagerung von Nachfrage und Investitionsinteressen an zentrale Standorte („Renaissance der Stadt“)
 - ...Übergang zu urbaneren Bauformen?
 - ...Übergang zu höheren Anteilen in MFH?



Strategische Herausforderungen und Eckpunkte

- Hohe Unsicherheiten bezgl. der künftigen Wohnungsmarktentwicklung:
 - Orientierungswerte festlegen aber durch Monitoring beobachten und ggf. nachsteuern
- Weniger Neubau und Außenentwicklung:
 - Mobilisierung neuer Wohnqualitäten aus dem Bestand und der Innenentwicklung
- Uneinheitliche Entwicklung der Stadtteile und Quartiere:
 - Quartiersorientierte Handlungsansätze



Strategische Herausforderungen und Eckpunkte

- Mangel an hoheitlichen Eingriffsmöglichkeiten und breit ansetzenden Fördermöglichkeiten:
 - Entwicklungspartnerschaften zwischen öffentlicher Hand, zivilgesellschaftlichen Akteuren und Marktteilnehmern
- „Renaissance der Stadt“ als Treibsatz verstärkter Segregation:
 - Komplexes Austarieren von quantitativer Versorgung, räumlicher Verteilung des preiswerten Wohnungsangebotes bei begrenzten Förderinstrumenten und Budgets



Vorüberlegungen zu einzelnen Handlungsfeldern (Vorbereitung Modul 2)



Bauland– und Grundstücksmobilisierung

- Anpassung der Baulandmobilisierung an tatsächliche Wachstumsdynamik der Wohnungsnachfrage → Baulandmonitoring
- Verstärkte Mobilisierung von Bauflächen und Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich → Neue Instrumente erforderlich
- Akzeptanz und Fortsetzung einer Außenentwicklung zur Kompensation einer möglicherweise nicht ausreichenden Innenentwicklung
- Kleinteilige Bauland- und Grundstücksentwicklung in enger Verzahnung mit einer insgesamt quartiersorientierten Wohnungspolitik



Soziale Wohnungspolitik

- Kurz- und mittelfristig: Umsetzung der Vorgaben aus dem Handlungskonzept (insbes. geförderter Neubau)
 - Sozialgerechte Bodennutzung
 - Kontingente auf öffentlichen Flächen
 - Kommunale Förderprogramme zur Kompensation der wegfallenden Landesförderung
- Langfristige Perspektive
 - Abkopplung der Belegungsicherung vom Neubau → Aufbau dauerhafter Belegungsrechte in räumlich guter Differenzierung
 - Verzahnung mit quartiersorientierten Entwicklungsansätzen



Quartiersorientierte Wohnungspolitik und Entwicklungspartnerschaften

- Ausbau eines kleinräumigen Monitorings als Entscheidungshilfe in der wohnungspolitischen Ressourcensteuerung
- Aufbau strategischer Partnerschaften mit der Wohnungswirtschaft und Eigentümerverbänden (Gesamtstadtebene)
- Einführung der „kleinräumigen Quartiersanalyse“ als Analyse- und Aktivierungsinstrument
- Modellvorhaben in verschiedenen Quartierskontexten mit spezifischen Entwicklungs- und Aufgabenschwerpunkten (begleitet von ämterübergreifender Arbeitsgruppe)



Berücksichtigung von besonderen Zielgruppen und Themen

- Familien: Wohnortnahe Anreicherung der Quartiere mit familienfreundlichen Wohnformen mit günstigem Preis-Leistungs-Verhältnis (Grundstücksmobilisierung im Innenbereich)
- Studenten und Auszubildende: Erhaltung preiswerter „Nischen“ in Innenstadtnähe oder Neubau von speziellen günstigen Studentenwohnungen (Förderung)
- Senioren: Alten- und behindertengerechter Umbau von Bestandsquartieren, insbesondere Anreicherung mit Dienstleistungen
- Energie: Erfüllung höherer energetischer Anforderungen in Neubau und Bestand



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Quaestio
Forschung und Beratung
Theaterplatz 3
53177 Bonn

Telefon: 02 28 / 555 47 268
Fax: 02 28 / 555 47 271

office@quaestio-fb.de
www.quaestio-fb.de