

1) Erhöhter Wohnungsbedarf in Köln

Die nachfolgend unter 2. und 3. dargestellten Informationen bestätigen den von der Landesregierung NRW Anfang 2012 mit der Einführung der verlängerten Kündungssperrfrist für Köln dokumentierten erhöhten Wohnungsbedarf. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist derzeit erkennbar gefährdet. Aufgrund des erhöhten Wohnungsbedarfs ist die Stadt Köln berechtigt, von dem neuen Satzungsrecht aus § 40 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Gebrauch zu machen.

Auch dieses kommunale Satzungsrecht stärkt die Stadt Köln in ihrer Selbstverwaltung, hier konkret als Akteurin in dem breiten Aufgabenfeld „Wohnen“. Der Erlass einer gemäß § 40 Abs. 4 WFNG NRW zu befristenden Satzung liegt in der Gesamtlinie der Stadt, die Wohnversorgung in Köln sukzessive besseren Steuerungsmöglichkeiten zuzuführen, wie z.B. mit dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen.

Der Wohnungsbedarf in Köln wird rechtzeitig vor Ablauf der 5-jährigen Geltungsdauer der nun zu beschließenden Wohnraumschutzsatzung überprüft.

2) Indikatoren für den Wohnungsbedarf

Der Städtetag NRW hatte parallel zu dem Gesetzgebungsverfahren des zu Satzungen ermächtigenden WFNG-Änderungsgesetzes eine Arbeitsgruppe mit fachkundigen Vertretern verschiedener NRW-Städte einberufen. Die Stadt Köln war durch das Amt für Wohnungswesen vertreten. Ziel war die Findung möglicher Indikatoren für eine Aussage über den kommunalen Wohnungsbedarf.

In Betracht kommen dazu nach übereinstimmender Auffassung auf der Angebotsseite z.B. der Wohnungsbestand, die Entwicklung der Angebotsmieten, der Bestand an geförderten Wohnungen sowie die Leerstandsquote im frei finanzierten Wohnungsbestand. Auf der Nachfrageseite können die Zahl der Haushalte, deren erwartete weitere Entwicklung, die Daten zur Altersstruktur, die Zahl der Wohnungssuchenden sowie die Zahl der SGB-Bedarfsgemeinschaften Aufschluss geben. Thematisch liegen diese Indikatoren sehr dicht an den gutachtlichen Überprüfungen zu der neuen Kündungssperrfristverordnung des Landes NRW (s.o.) sowie auch an den Kriterien für eine Wohnraummangellage im Sinne des Wohnungsrechts. Zusätzlich liefern auch die Untersuchungen im Rahmen des „Stadtentwicklungskonzepts Wohnen“ sowie des Handlungskonzepts „Preiswerter Wohnungsbau“ Aufschluss über den aktuellen Wohnungsbedarf in Köln.

2a) Neue Kündigungssperrfristverordnung

Die Landesregierung NRW hat am 24.01.2012 die o.a. „Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist bei der Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen“ (Kündigungssperrfristverordnung) beschlossen. Diese Verordnung wurde am 09.02.2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW verkündet und. Die Kündigungssperrfristverordnung schützt Mieterinnen und Mieter in Städten und Gemeinden mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt durch die Verlängerung der Sperrfrist für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen des Vermieters. Der Eingriff in die Rechte der Wohnungseigentümer wird mit der besonderen Gefährdung auf dem jeweiligen Mietwohnungsmarkt begründet.

Im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hatte die Firma F + B (Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg) per Gutachten Grundlagen für die Festsetzung der entsprechenden Gebietskulisse in NRW erarbeitet. Einbezogen wurden rund 400 Kommunen. Aus Oktober 2011 resultiert der diesbezügliche Endbericht.

Im Ergebnis rangiert Köln in der Gebietskulis- se der Kündigungssperrfristverordnung mit dem Punktwert 82,8 ganz oben bei der Beurteilung der „Wohnungsmarkte“. Daher hat das Land NRW die gesetzliche Kündigungssperrfrist für Köln von den (BGB)- gesetzlichen 3 Jahren auf 8 Jahre verlängert. Dies gilt ebenfalls für die Städte Bonn (78,0 Punkte), Düsseldorf (77,4 Punkte) und Münster (73,4 Punkte).

In Nordrhein-Westfalen gelten seit Inkrafttreten der neuen Kündigungssperrfristverordnung für insgesamt 37 Kommunen verlängerte Kündigungssperrfristen: Neben den bereits erwähnten 4 Städten gilt für 33 weitere NRW-Kommunen jetzt eine Sperrfrist von 5 Jahren. Für alle 37 Gemeinden kann laut „F + B“ eine derzeitige und zukünftige Wohnungsmarkte gemäß § 577a Abs. 2 BGB unterstellt werden.

2b) Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)

Die Stadt Köln erarbeitet derzeit das Stadtentwicklungskonzept Wohnen, welches ebenfalls Einschätzungen über den Wohnungsbedarf enthält. Nachfolgend ein Auszug aus der Mitteilung 4700/2011 an den Ausschuss Soziales und Senioren sowie den Stadtentwicklungsausschuss:

„Im Auftrag der Stadt Köln arbeitet Quaestio Forschung & Beratung aus Bonn seit Herbst 2010 am Stadtentwicklungskonzept 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 Wohnungsmarktexperten 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 Arbeitsgruppe am 27.09.2011 sowie im Wohnungsbauforum am 17.10.2011 hat Quaestio Forschung & Beratung die wesentlichen Ergebnisse des Teils 2 von Modul 1 vorgetragen.

In Modul 2 des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen wurden die Entwicklungspfade für den Kölner Wohnungsbedarf weiter erörtert (siehe Mitteilung 7/2013 zur Sitzung des Ausschusses für Soziales und Senioren am 13.01.2013).

In insgesamt drei Workshops zwischen April und Juni 2012 wurden zentrale wohnungspolitische Themen des Stadtentwicklungskonzeptes in der begleitenden Arbeitsgruppe erörtert. Anschließend wurde das Wohnungsbauforum am 2. Juli 2012 über die Ergebnisse der Workshopphase informiert.

Auf dieser Grundlage haben Gutachterbüro und Verwaltung einen Vorschlag für die Ziele und Leitlinien der zukünftigen Kölner Wohnungspolitik erarbeitet. Er soll den Orientierungsrahmen und die wichtigsten Zielgrößen für die Ausarbeitung der Handlungsfelder und der konkreten Handlungsempfehlungen im Modul II des StEKs Wohnen festlegen. Im Rahmen des Beteiligungskonzeptes wurde dieses Arbeitspapier auf der Sitzung des Wohnungsbauforums am 26. November 2012 erörtert mit folgenden Zielen hinsichtlich des Wohnungsbedarfs:

- Köln will als attraktive Metropole weiter wachsen. Im Jahr 2030 sollen in Köln über 1.050.000 Menschen wohnen
- Für diese Menschen soll in Köln Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität vorhanden sein. Daher strebt die Kölner Wohnungspolitik bis 2030 den Bau von 52.000 neuen Wohnungen an, davon 29.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau bis 2020

- Für Haushalte, die auf mietpreisgünstige Wohnungen angewiesen sind, strebt die Kölner Wohnungspolitik bis 2030 den Bau von jährlich 1.000 öffentlich geförderten Wohnungen an.

2c) Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau

Am 02.02.2010 hat der Rat der Stadt Köln das Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau beschlossen und die Verwaltung beauftragt, durch ein Bündel von Maßnahmen die Voraussetzungen zu schaffen, dass jährlich mindestens 1.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen sozialraumverträglich gefördert und errichtet werden können.

Gemäß der Sachstandsmitteilung 0396/2011, u.a. an den Ausschuss Soziales und Senioren zur Sitzung am 10.02.2011, hat sich an den Gründen, die zur Herbeiführung des Beschlusses vom 02.02.2010 geführt haben, nichts geändert. Im Gegenteil, der Wohnungsbedarf ist weiter angestiegen.

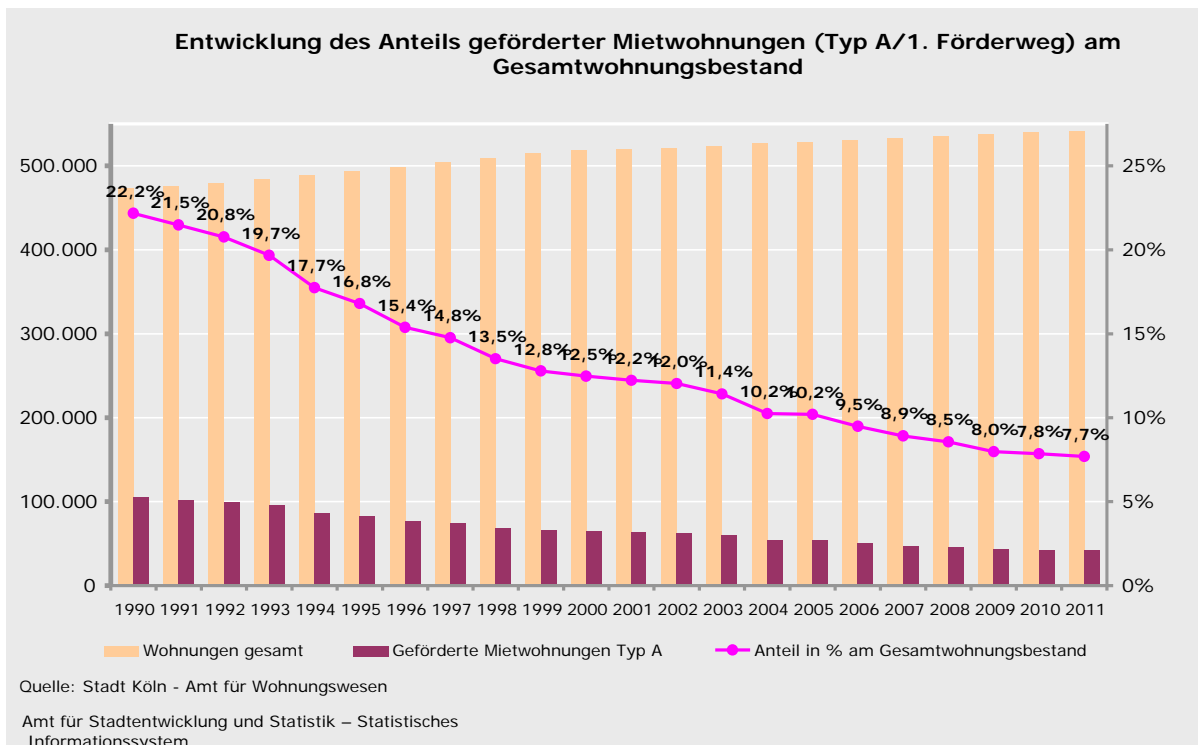
Wurde bei der Beschlussfassung zum Handlungskonzept Anfang 2010 noch von einer Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte i.H.v. 42 % (Datenbasis 2004) ausgegangen, hat sich dieser Wert nach Auswertung der Bürgerumfrage zum demografischen Wandel 2009 auf 45 % erhöht. Darunter handelt es sich in 204.000 Fällen um Mieterhaushalte (38%). Davon ist der überwiegende Teil (86 %) belastet mit einer Nettokaltmiete in Höhe von mehr als der damaligen Bewilligungsmiete i.H.v. 5,10 €/m²/mtl. (Fördertyp A/1. Förderweg). Aktuell können Vermieterinnen und Vermieter bis zu 6,25 €/qm/mtl. für diese Wohnungen verlangen.

Einher geht der hohe Anteil der nach geltendem Wohnraumförderrecht Wohnberechtigten mit einem weiteren Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände aufgrund des Auslaufens von Mietpreis- und Belegungsbindungen, so dass sich die Schere zwischen Angebot und Bedarf immer weiter öffnet.

An der Umsetzung der Handlungsempfehlungen wird weiterhin gearbeitet, um neben den quantitativen Aspekten das qualitative Ziel einer besseren sozialräumlichen Verteilung des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus im Stadtgebiet möglich zu machen. Hierfür sind die beschlossenen Handlungsoptionen eine gute Voraussetzung.

So hat der Rat der Stadt Köln im Rahmen der Beschlussfassung über den Wiedereinstieg in die kommunale Wohnraumförderung am 15.05.2012 hinsichtlich der Verteilung der geförderten Wohnungen im Stadtgebiet auch einen entsprechenden „Förderatlas“ beschlossen.

Grundlage für das vom Rat beschlossene Handlungskonzept war eine Zusammenstellung von Daten und Fakten zum preiswerten Wohnraum in Köln, veröffentlicht als „Kölner Statistische Nachrichten“ 6/2009 des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, die mit inzwischen teilaktualisierten Ergebnissen nachfolgend dargestellt werden.



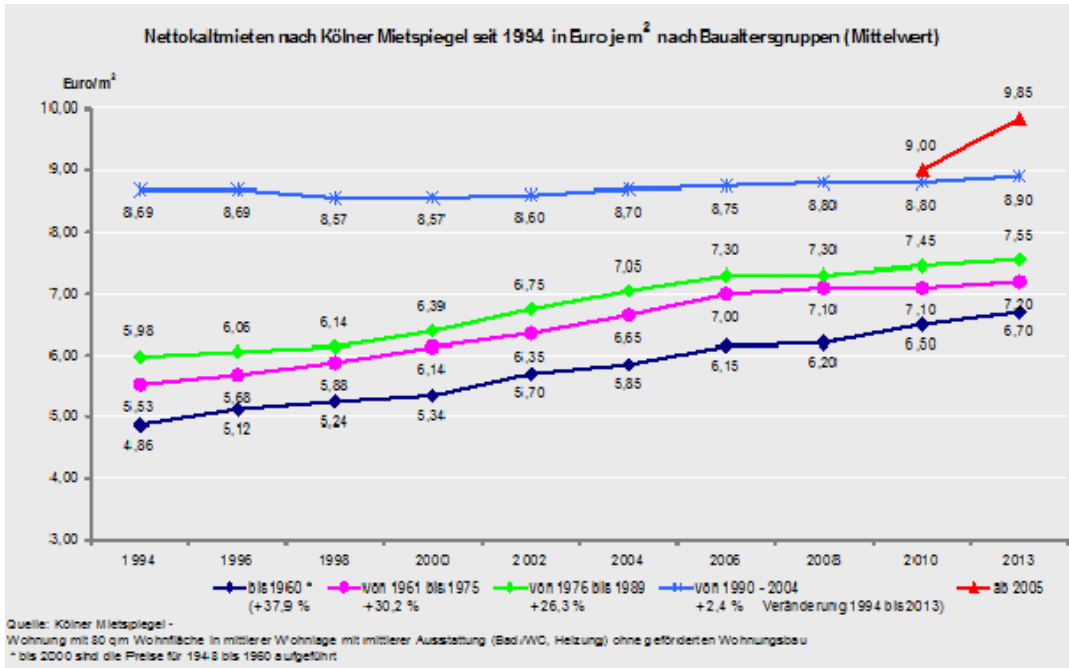
Problematisch ist das seit Jahren zu verzeichnende Abschmelzen des geförderten Wohnungsbestandes. Auch deswegen wird die Versorgung der Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum zunehmend schwieriger. Seit 1990 ist der Anteil an dem bis Ende 2011 auf 541.692 Einheiten gewachsenen Wohnungsbestand Kölns von 22,2 % (rd. 105.000 Wohnungen) auf inzwischen nur noch knapp 7,7 % (41.710 Wohnungen) gesunken. Somit steht der hohen Zahl der potentiell wohnberechtigten Mieterhaushalte (über 200.000) ein deutlich geschrumpfter Bestand preiswerter Wohnungen gegenüber.

Von einer Trendwende ist Köln zudem weit entfernt. Einkommenschwächere Haushalte sind heute schon ungeachtet der inzwischen stark erhöhten Mietnebenkosten gezwungen, einen großen Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten zu verwenden.

Das Verhältnis von Angebot und Bedarf bzw. Nachfrage beeinflusst die Mietpreisbildung. Grundsätzlich unterliegen die Mieten im frei finanzierten Segment in Abhängigkeit zum Beispiel von Lage, Größe, Ausstattung und dem Baualter bzw. dem Sanierungszustand einer Wohnung, der Wohnumfeldattraktivität und der städtebaulichen Qualität der Umgebung mitunter erheblichen Schwankungen.

Ausweislich des Kölner Mietspiegels 2013 betrug die Nettokaltmiete frei finanzierter Wohnungen in der preisgünstigsten Baualtersgruppe (Fertigstellung vor 1960) im Mittel 6,70 Euro/qm (2010 - 6,50 Euro) und liegt somit über der aktuellen Bewilligungsmiete für neue öffentlich geförderte Wohnungen i.H.v. von 6,25 Euro/qm/mtl. (Fördertyp A).

Die Differenz zwischen den günstigsten, vor 1960 fertig gestellten, Wohnungen mit einem durchschnittlichen Preis von rund 6,70 Euro/qm und den ab 2005 fertig gestellten „Neubauten“ mit einem durchschnittlichen Preis von 9,85 Euro/qm beläuft sich demnach auf 3,15 Euro/qm. Das Niveau der Mieten hat sich in den vergangenen Jahren mehr und mehr angeglichen hat, was an den aufeinander zu laufenden Linien in dem folgenden Liniendiagramm deutlich wird.



In den vergangenen Jahren waren die Mietpreissteigerungen in den Alt- bzw. Nachkriegsbauten am höchsten, während die Mieten neuerer Wohnungen in der Baualtersklasse von 1990 - 2004 selbst im langjährigen Vergleich nahezu konstant blieben. Stark gestiegen sind in den letzten Jahren die Mieten der ab 2004 neu gebauten Wohnungen. Dies führt im Ergebnis dazu, dass der Altbaubestand, der früher preisgünstigen Wohnraum in großem Ausmaß bot, Menschen mit geringem Einkommen bzw. Transferleistungsbezug nur noch in abnehmendem Umfang zur Verfügung steht.

Eine Ursache ist, dass ein Teil dieser vielfach in den Nachkriegsjahrzehnten errichteten Wohnungen in den letzten Jahren nach den üblichen Modernisierungszyklen saniert und angesichts der aus Klimaschutzgründen höheren gesetzlichen Auflagen energetisch optimiert wurde. Die hieraus folgenden Mieterhöhungen finden nun ihren Niederschlag im Kölner Mietspiegel.

Eine hohe Wohnkostenbelastung schränkt den finanziellen Spielraum der Mieter insgesamt ein. Davon betroffen sind neben den Einkommensschwachen auch die Durchschnittsverdiener, die die hohen Belastungen an anderen Stellen kompensieren müssen. Im Ergebnis kann dies zu einem Konsumverzicht in anderen Bereichen oder zu einer Reduzierung der Sparquoten führen. Gleichwohl steigt auch die Gefahr der Verschuldung, weil immer mehr Personen der vorausschauenden Haushaltsführung nicht gewachsen sind und sich finanziell übernehmen.

Wenn das Wohnen teuer ist bzw. teuer wird führt das jedoch nicht nur zu Einbußen auf Seiten der Betroffenen. Die lokale Wirtschaft und somit die Stadtgesellschaft sind ebenfalls unmittelbar betroffen, wenn Ausgaben reduziert und Investitionen zurückgestellt werden müssen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich dies auf eine Vielzahl von Branchen auswirkt (Handel, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Mobilität etc.)

Die Entscheidungen, wo konkret gespart wird, sind in hohem Maße abhängig von dem jeweiligen Milieu. Gut deutlich werden die Auswirkungen auch am Beispiel der Kosten der Unterkunft (KdU), die die örtlichen Träger gemäß den Vorgaben des SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erstatten, soweit sie angemessen sind (als KdU gelten grundsätzlich die Miete sowie „kalte Betriebskosten“ wie z.B. Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege).

Je höher die Anzahl der Transferleistungsempfänger bzw. der Bedarfsgemeinschaften ist, desto höher sind mit großer Wahrscheinlichkeit die städtischen Belastungen. Bezogen auf den Monat Dezember 2008 beliefen sich die KdU in Köln auf insgesamt rund 27,145 Millionen Euro. Die KdU je Bedarfsgemeinschaft (BG) sind zwischen Dezember 2005 und Dezember 2008 von 427,30 auf 456,66 Euro monatlich gestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von 7 Prozent. Auch Ende 2012 lagen die KdU-Kosten in Köln annähernd auf diesem hohen Niveau. Mietpreis- und/oder Nebenkostenerhöhungen führen selbst bei konstanter Zahl der Bedarfsgemeinschaften zu zusätzlichen Belastungen der städtischen Finanzen.

Wie bereits angemerkt, hat sich der Kölner Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in den vergangenen Jahren weiter deutlich verringert, absolut und auch in Relation zum Gesamtwohnungsbestand. Zur Kompensation der bis zum Jahr 2019 wegfallenden Wohnungsbindungen müssten jährlich durchschnittlich rund 1.270 Wohneinheiten neu errichtet oder alternativ Bindungen im vorhandenen Wohnungsbestand begründet werden. Insbesondere besteht die Herausforderung darin, die Investitionen im Geschosswohnungsbau verstärkt in den geförderten Bereich zu lenken.

Doch nicht allein das Auslaufen von Bindungen bedingt einen Rückgang an Sozialwohnungen, auch ein schlechter baulicher Zustand kann dazu führen, dass Wohnungen vom Markt genommen werden.

Die Marktanspannung im preisgebundenen Teilmarkt zeigt sich unter anderem in geringen Leerständen (s.u.), und der, gemessen am Gesamtmarkt, niedrigeren Fluktuation. Die Ausweichmöglichkeiten von einkommensschwächeren Haushalten, die nicht mit geförderten Wohnungen versorgt werden können, sind aufgrund der hohen Bestands- und Angebotsmieten im freien Segment und des überproportionalen Anstiegs der Mieten in den vormals eher preisgünstigeren Alt- und Nachkriegsbauten begrenzt.

Durch den hohen finanziellen Aufwand der einkommensschwachen Haushalte für ihre Wohnkosten sind sie in ihrer gesellschaftlichen Teilhabe sehr eingeschränkt. Es gilt, diese Talfahrt abzubremsen und durch ein größeres Wohnungsangebot preiswerter Wohnungen sukzessive die Chancen für die einkommensschwächeren Haushalte zu erhöhen.

Basierend auf den vorliegenden Indikatoren für das Handlungskonzept „Preiswerter Wohnraum“, wird festgehalten, dass der deutlich verringerte Bestand an geförderten Wohnungen nicht dem Bedarf entspricht und sich der Druck in diesem preisgebundenen sowie dem unteren preisfreien Segment zuletzt erhöht hat. Daher ist die angemessene Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum gefährdet. Der Mangel an geförderten Wohnungen führt neben höheren Belastungen des städtischen Haushalts zu einem Verlust an kommunalen Steuerungsmöglichkeiten und zu der Gefahr der Entstehung und Verfestigung einseitiger sozialer Strukturen.

2d) Wohnberechtigungsscheine

Zugangsvoraussetzung zum Bezug einer preiswerten geförderten Mietwohnung ist der Wohnberechtigungsschein, kurz WBS. Die Antragszahlen sind weiterhin gewachsen, was den Bedarf ebenfalls unterstreicht.

WBS-Anträge		
Jahr	Bescheinigung Einkommensgruppe A	Bescheinigung Einkommensgruppe B
2008	15.363	788
2009	15.998	583
2010	16.303	570
2011	16.454	570

Quelle: Amt für Wohnungswesen

3) Ergänzende Informationen über den Kölner Wohnungsmarkt

3a) Das Kölner Mietenniveau

Das Mietenniveau einer Stadt bildet eine aussagekräftige Größe über die Wohnraumnachfrage. Köln befindet sich gemäß folgendem Mietspiegelindex der Hamburger Unternehmensberatung „Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt“ (F+B) auf hohem Mietenniveau und deutlich über dem BRD-Durchschnitt. Für den Index wurden die Mietspiegel für 324 Städte und Gemeinden mit mindestens 20.000 Einwohnern ausgewertet. Konkret ging es um die Nettokaltmieten von Wohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern, bei mittlerer Ausstattung und Lage. Insgesamt befindet sich Köln auf Platz 6 in dem Ranking, im deutschen Großstädtevergleich sogar inzwischen auf Platz 3.

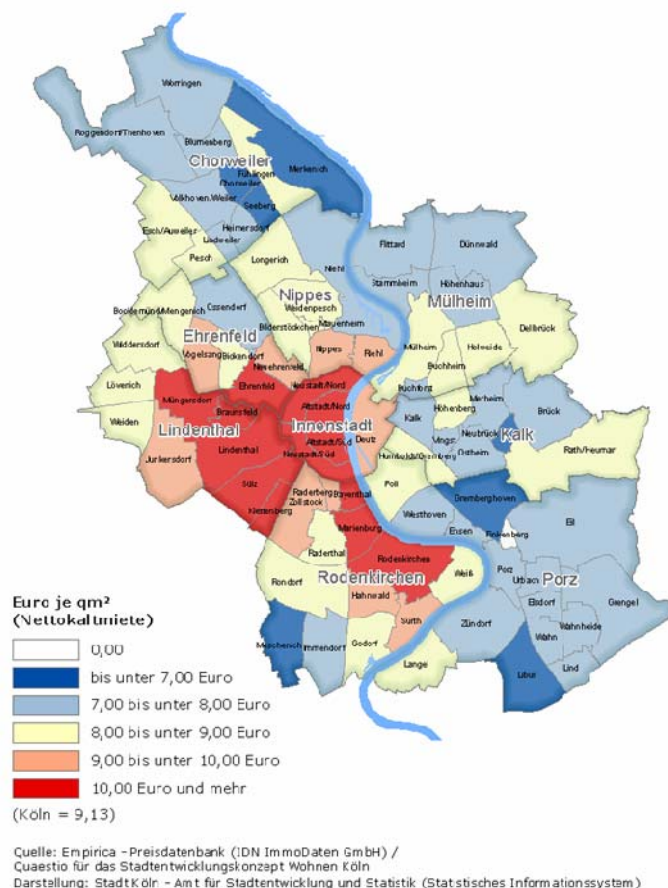


Der aktuelle Mietspiegel weist z.B. für eine rund 80 qm große Wohnung in mittlerer Lage und mit mittlerer Ausstattung (Bezugsfertigkeit zwischen 1990 und 2004) eine Preisspanne zwischen 8,00 und 9,80 Euro für Vermietungen innerhalb der letzten vier Jahre aus. Für Wohnungen ab Befähigungsfähigkeit 2005 liegt die entsprechende Spanne bei 8,20 bis 10,00 Euro. Die Kölner Nettokaltmieten sind in allen Baujahrsgruppen (bis 1960, 1961-1975, 1976-1989) seit 1994 kontinuierlich angestiegen.

Köln liegt in den Förderbestimmungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in der höchsten Stufe des NRW-Mietenniveaus.

Die Bezugsgröße des geförderten Wohnungsbaus lag 2010 für Wohnraum der Einkommensgruppe A bei 5,10 Euro/qm (aktuell 6,25 Euro/qm). Selbst die gemäß nachfolgendem Schaubild „Durchschnittliche Angebotsmieten 2010“ weniger noch mietgünstigeren Stadtviertel, wie z.B. Köln-Ostheim, liegen mit Angebotsmieten von mindestens 7,00 Euro/qm über den Mieten für den geförderten Wohnungsbau, an dem es in Köln -wie dargestellt- erheblich mangelt. Dies ist auch mit Blick auf den hohen Anteil der dem Grunde nach Wohnberechtigten relevant.

Durchschnittliche Angebotsmieten 2010 in Köln



3b) Quote Wohnungsleerstand

Die Leerstandsquote ist ein Indiz für die Verfügbarkeit von Wohnraum. Allgemein signalisiert eine geringe Leerstandsquote eine Wohnungsmarktenge, die besonders Haushalte belastet, die sich hochpreisige Mietwohnungen nicht erlauben können.

Die nachfolgend dargestellten Leerstandsquoten des empirica-Leerstandsindex aufgrund von Verbrauchsmessungen können als qualifiziert eingeordnet werden. Die in dem Schaubild genannten Zahlen beziehen sich zudem auf marktaktive Leerstände, d.h. mögliche Verfälschungen durch Wohnungen, die der Markt nicht oder nicht mehr annimmt, können weitgehend ausgeschlossen werden.

empirica-Leerstandsindex 2001 - 2009

Methodischer Hinweis: Beim empirica-Leerstandsindex (ELI) handelt es sich um eine bundesweite Vergleichsstudie auf Stichprobenbasis. Der ELI erhebt nicht den Anspruch, exakte Leerstandszahlen zu ermitteln (deswegen werden diese Werte nur auf 100 gerundet angegeben). Vielmehr steht im Vordergrund, regionale Vergleichszahlen für Investoren etc. zur Verfügung zu stellen. Flächendeckende Vollerhebungen vor Ort können lokale Besonderheiten besser berücksichtigen und zu genaueren Ergebnissen führen.

Kreis- schlüssel	Kreisfreie Stadt (KS) bzw. Landkreis (LK)	Marktaktive Leerstandsquote in MFH								
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
05315	Köln (KS)	1,5%	1,8%	1,8%	1,9%	2,4%	2,2%	2,4%	2,2%	2,2%
05	Nordrhein- Westfalen	2,5%	2,7%	3,0%	3,2%	3,2%	3,4%	3,4%	3,5%	3,6%
	Deutschland	3,6%	3,7%	3,8%	3,9%	3,9%	4,1%	3,9%	3,7%	3,7%
	Ost (inkl. Berlin)	7,5%	7,4%	7,4%	7,1%	7,1%	7,0%	6,4%	5,9%	5,8%
	West (ohne Ber- lin)	2,1%	2,2%	2,4%	2,6%	2,7%	3,0%	2,9%	2,9%	2,9%

*Geschätzt (hochgerechnet am Wohnungsbestand inklusive der nicht marktaktiven Wohnungen)
Quelle: Heizkostenabrechnungen der Firma Techem, eigene Auswertungen und Statistisches Bundesamt
(Wohnungsbestand)

Copyright: Die Daten des empirica-Leerstandsindex bleiben geistiges Eigentum der empirica ag. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte – ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch – bedürfen der Zustimmung der empirica ag und erfordern zwingend die Quellenangabe „empirica-Leerstandsindex“.

Mit einer in den letzten Jahren wieder gesunkenen Leerstandsquote, die 2008 und 2009 bei 2,2 % lag, ist die Kölner Quote deutlich geringer als die des Landes und Bundes (3,6 bzw. 3,7 %). Auch dies indiziert die angespannte Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt.

3c) Markteinschätzung der Experten/Akteure

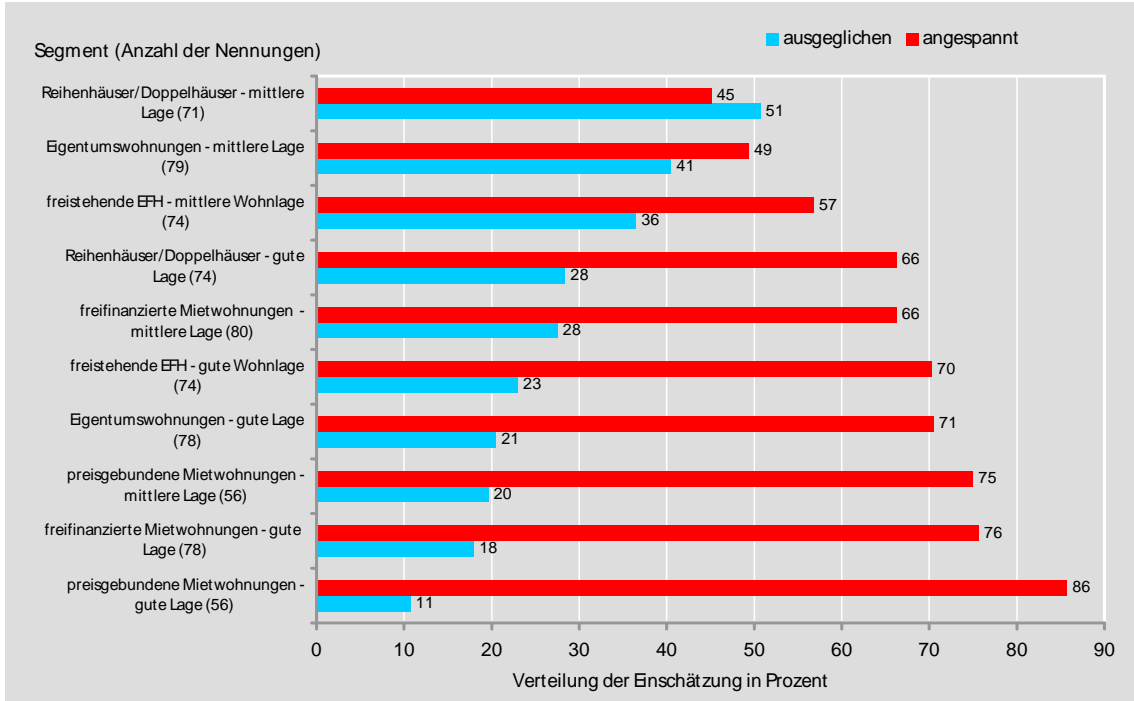
Um Einschätzungen zum Wohnungsmarkt zu erhalten, hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik im Jahr 2011 eine Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln durchgeführt. Diese ist veröffentlicht als Pegel Köln 2/2012 „Wohnungsmarkt Köln - Expertenbefragung 2011 - Anspannung bei gutem Investitionsklima“.

Nach Einschätzung der Mehrheit der befragten Experten und Marktakteure ist der Kölner Wohnungsmarkt - sowohl für Neubau als auch für Bestand - als angespannt anzusehen, insbesondere für gute Lagen. Für den Teilmarkt des geförderten Wohnungsbaus ist die Situation als besonders angespannt zu sehen. Eine hohe Anspannung besagt, dass einem geringen Angebot eine hohe Nachfrage gegenübersteht.

Die nachfolgende Grafik zeigt den unterschiedlichen Grad der Anspannung aus Sicht der Experten für die Gebäudetypen für den Neubau nach guter und mittlerer Lage. Die deutlichste Anspannung in guter Lage wird konstatiert bei preisgebundenen Mietwohnungen (86 %), danach folgen freifinanzierte Mietwohnungen (76 %) und Eigentumswohnungen (71 %).

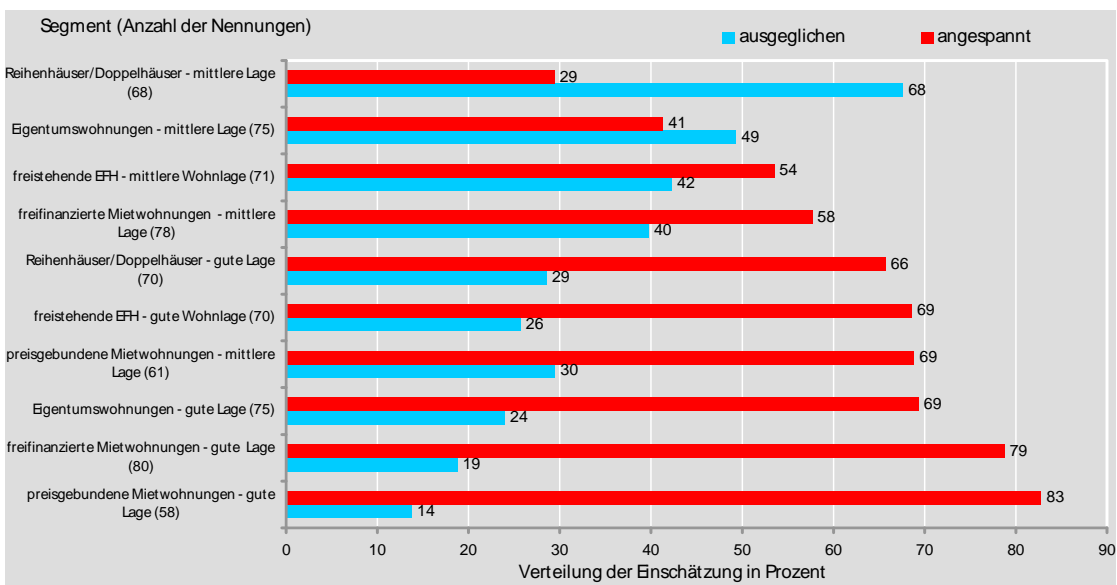
Die Marktsituation für Objekte in mittleren Lagen wird ebenfalls als angespannt angesehen, jedoch nicht in dem Ausmaß wie für Objekte in guten Lagen. Die höchste Anspannung wird auch hier bei preisgebundenen Mietwohnungen (75 %) gesehen.

Grafik „Beurteilung der Wohnungsmarktlage im Neubau“



Auch die Wohnungsmarktsituation im Bestand (siehe nachfolgende Grafik) wird für Objekte in guten Lagen mehrheitlich als nicht ausgeglichen bewertet. Wie für den Neubau wird auch für preisgebundene Mietwohnungen in guter Lage das höchste Ausmaß an Anspannung gesehen (83 %). In besonderem Maße gilt dies auch für freifinanzierte Mietwohnungen (79 %) und für Eigentumswohnungen (69 %).

Grafik „Beurteilung der Wohnungsmarktlage im Bestand“



3d) Wohnungen / Haushalte / Einwohner 2005 - 2011

Köln bleibt Wachstumsstadt - auch in den kommenden Jahren wird eine Steigerung der Einwohnerzahl erwartet.

Der demografische Wandel mit Zunahme der älteren Bevölkerung verläuft in Köln langsamer als auf Landes- und Bundesebene. Vor allem die 18- bis unter 34-jährigen, also die Studierenden, Auszubildenden und jungen Berufseinsteiger, sorgen für ein Zuwanderungsplus in Köln.

2011 waren mehr als die Hälfte aller Zuziehenden (30.800 von insgesamt 60.636) zwischen 18 und 30 Jahre alt. Durch den Zuzugüberschuss junger Personen ist Köln eine vergleichsweise junge Stadt; das Durchschnittsalter liegt bei rund 42 Jahren.

Seit 2008 haben die Zuzüge sogar deutlich zugenommen. Es waren und sind die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge, der sogenannten „Babyboomer“, die seit dem Jahrtausendwechsel ins Ausbildungs-, Studien- und Berufseinsteigeralter kommen und noch bis zur Mitte dieses Jahrzehnts für starke Einwohnerzugewinne sorgen werden. Die nachfolgende Generation der ins Studium und Berufsleben Drängenden ist vom Umfang her spürbar kleiner. Rückgänge bei den Zuwanderungen sind absehbar.

Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte eine bedeutende Größe. Aufgrund des erwarteten Anstiegs der Zahl der Haushalte wird auch der hohe Wohnungsbedarf absehbar nicht sinken. Von daher muss es in Köln weiterhin grundsätzliches Ziel bleiben, ein ausreichendes Angebot an Wohnraum bereit zu stellen. Mit dem bereits angesprochenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen sollen hierfür die Handlungsfelder und -empfehlungen bestimmt werden (siehe Ausführungen zu 2).

Die hohe Wohnraumnachfrage wird begleitet von einer hohen Zahl SGB-Bedarfsgemeinschaften. Mit rd. 75.000 Bedarfsgemeinschaften außerhalb von Einrichtungen im Jahre 2011 überschreitet schon diese Zahl den aktuellen Bestand der geförderten Wohnungen um rd. 35.000. Zudem erhalten rund 8.000 Haushalte in Köln Wohngeld.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung hat sich von 2005 bis 2011 um rund 55 % erhöht hat. Hingegen hat sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit Hilfen in Einrichtungen in diesem Zeitfenster um rd. 21 % reduziert.

Diese Zahlen sprechen tendenziell für eine besondere Qualität in der ohnehin erhöhten Wohnungsnachfrage.

Eine weiter steigende Anzahl älterer Menschen wird verstärkt Wohnraum nachfragen, der ihnen nicht nur eine hohe Beweglichkeit (ggf. mit Hilfsmitteln wie Gehwagen oder Rollstuhl) bietet, sondern im Bedarfsfall auch die häusliche Pflege ermöglicht. Dies folgt ihrem Wunsch, solange wie möglich im vertrauten Wohnumfeld zu verbleiben und spricht für die besonderen Erfordernisse im altersgerechten Umbau bzw. für den Bedarf der Neuerrichtung möglichst barrierearmen bzw. -freien Wohnraums.

Das folgende Schaubild gibt einen Überblick über Indikatoren für den Zeitraum 2005 - 2011.

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohnungen insgesamt*	528.693	530.961	532.932	535.391	537.666	539.730	541.692
Anteil geförderte Mietwohnungen (Typ A)** %	10,2	9,5	8,9	8,5	8,0	7,8	7,7
Einwohner insgesamt	1.023.101	1.024.346	1.025.094	1.019.328	1.020.303	1.027.504	1.036.117
Alter (von ... bis unter ... Jahre)							
0 - 6	53.506	52.500	52.980	53.523	54.361	55.502	56.583
6 - 18	107.344	106.648	105.405	103.911	103.219	103.368	103.381
18 - 35	255.216	254.855	255.930	253.552	253.964	256.515	259.602
35 - 50	258.209	259.184	256.904	253.263	251.074	249.842	249.130
50 - 65	173.933	172.577	172.767	172.732	174.218	178.946	183.419
65 - 80	134.942	137.562	138.685	139.024	139.289	138.095	137.869
80 u. älter	39.951	41.020	42.423	43.323	44.178	45.236	46.133
Haushalte	528.823	531.290	532.513	530.429	531.197	537.017	542.261
SGBII-Bedarfsgemeinschaften	65.098	63.061	62.289	59.443	61.717	61.076	59.563
SGBXII - Bedarfsgemeinschaften (je nach Erfassungsgrad sind ca. 90 % aller Fälle berücksichtigt)							
Hilfe zum Lebensunterhalt	1.106	1.415	1.557	1.782	1.778	1.929	2.186
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	8.801	9.688	10.524	11.184	11.722	12.435	13.638
Hilfe in Einrichtungen	6.003	4.313	4.521	4.502	4.648	4.650	4.749

* in Wohngebäuden einschl. Wohnheimen und Sonstigen Gebäuden mit Wohnraum

** früher: öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen des 1. Förderweges

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

3e) Wohngeldleistungen



Abseits der o.a. Sozialleistungen an die Bedarfsgemeinschaften ist das Wohngeld für die berechtigten Haushalte eine wichtige Unterstützung bei der Finanzierung ihrer Wohnkosten. Durch die Wohngeldnovelle 2009 ist gegenüber den Vorjahren eine deutliche Steigerung eingetreten. Der Sprung des in Köln ausgezahlten Wohngeldes im Vergleich 2008/2009 macht dies sehr deutlich.

Der Rückgang der Wohngeldleistungen 2011 auf den noch immer vergleichsweise hohen Wert von 19,29 Millionen Euro wird hauptsächlich auf den Wegfall der erst mit der o.a. Novelle eingeführten Heizkostenkomponente zurückgeführt. Die durchschnittliche Wohngeldleistung wird mit annähernd 140,00 Euro monatlich/Haushalt beziffert. 2011 wurden rund 17.000 Wohngeldanträge in Köln gestellt.