

Berechnung des Wohnungsbedarfs 2015 - 2029 (15 Jahre)

Anlage 1

Wohnungsmarkt am 31.12.2014	
Wohnungen	550.428
abzüglich Fluktuationsreserve ¹	-13.761
abzüglich struktureller Leerstand ²	-800
abzüglich Ferien- und Freizeitwohnungen ³	-312
Verfügbare Wohnungen	535.555
Haushalte am 31.12.2014	551.024
abzüglich Untermieter-Haushalte ⁴	-15.429
Wohnungsbeanspruchende Haushalte	535.595
Normatives Wohnungsdefizit am 31.12.2014	40

Haushalte (Prognose) ⁵	31.12.2019	31.12.2029
Haushalte	578.700	609.900

Zusätzlicher Wohnungsbedarf 2015-2029	2015-2019	2020-2029
Zusätzliche Haushalte	27.676	31.200
abzüglich zusätzliche Untermieter-Haushalte ⁴	-775	-874
Zusätzliche wohnungsbeanspruchende Haushalte⁶	26.901	30.326
zuzüglich Abbau normatives Wohnungsdefizit vom 31.12.2014	40	./.
zuzüglich Ersatzbedarf ⁷	2.752	5.504
abzüglich Generationenwechsel im Bestand ⁸	./.	./.
Wohnungsbedarf	29.693	35.831
Wohnungsbedarf jährlich	5.939	3.583
Gesamtwohnungsbedarf bis zum 31.12.2029	65.524	

1) Für Bewohnerwechsel und Renovierung notwendiger Leerstand (max. 3 Monate), einmalig angesetzt mit 2,5 Prozent in Bezug auf den Bestand an Wohnungen am 31.12.2014. Erläuterung: Die Fluktuationsreserve wird bei einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt allgemein mit 2% bzw. 3% angesetzt. In Großstädten - zumal, wenn sie Universitätsstädte sind - mit einer hohen Mobilität erscheint eine Fluktuationsquote von 2,5% angemessen (siehe auch Wohnungsgesamtplan 1990, Kap. 5.4).

2) Nicht bewohnbare Wohnungen. Erläuterung: Nach Unterlagen des Amtes für Wohnungswesen und Schätzungen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik wurde zur Bestimmung des normativen Wohnungsdefizits zum 01.01.2012 ein Wert von 800 solcher Wohnungen angegeben. Dieser Wert wird hier mangels neuerer Daten übernommen.

3) Wohnungen ohne Haushalt, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen (Quelle: Zensus 2011, Auswertung für die kreisfreie Stadt Köln). Achtung: Die Zahl der Ferienwohnungen ist seit dem Zensus 2011 vermutlich stark angestiegen. Ihre aktuelle Zahl muss durch eine gesonderte Untersuchung ermittelt werden.

4) Haushalte, die derzeit keine eigene Wohnung beanspruchen; Annahme: Dies trifft auf 2,8 Prozent aller Kölner Haushalte zu. Zusätzlich wird hier davon ausgegangen, dass der Anteil an Untermieter-Haushalten in der Zukunft konstant bleibt. Erläuterung: Im Landesmikrozensus 2006 beträgt dieser Anteil für Köln 2,8 Prozent. Die vorläufige noch nicht veröffentlichte und noch nicht belastbare Zahl aus dem Landesmikrozensus von 2010 liegt für Köln bereits bei 3,3 Prozent. Der offenbar zunehmende Anteil an Untermieter-Haushalten weist auf eine Verdichtung bei der Belegung von Wohnungen hin und enthält einen steigenden Anteil aufgestauter, latenter Nachfrage. Dieser würde sich bei geringeren Kostenstrukturen auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrage niederschlagen. Bei einer Annahme, dass jedes zweite Untermieterverhältnis - bei einer Größenordnung von 2,8%-Untermieterhaushalten in Köln - unfreiwillig eingegangen wurde, erhöht sich die Zahl der wohnungsbeanspruchenden Haushalte in 2014 bereits um rund 7.000. Bis 2019 würden jährlich zudem 1.620 mehr Wohnungen benötigt.

5) Einwohner- und Haushalteprognose der Stadt Köln, 5/2015, Variante 1.

6) Hinzugekommene Haushalte ohne Untermieterhaushalte.

7) Ersatzbedarf für Wohnungsschwund durch Abriss / Umnutzung / Wohnungszusammenlegung (0,1 % des Wohnungsbestands pro Jahr 2015 bis 2029; vereinfachte Basis: jeweils jährlich Wohnungen am 31.12.2014). Erläuterung: Dabei handelt es sich um den Durchschnittswert von Köln in den letzten 15 Jahren (2000-2014). Dieser müsste in einer dezidierteren Berechnung jeweils jährlich am Wohnungsbestand der Prognosejahre angelegt werden.

8) Durch demographische Besonderheiten zu erwartende, geänderte Belegung von Bestandswohnungen (Zahl muss durch eine gesonderte Untersuchung ermittelt werden).