

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung**

### **öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2016

**Anfrage Deine Freunde vom 25.04.2016 zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.04.2016 - Neue Flächen für den Wohnungsbau - viel hilft viel? AN/0800/2016**

#### **Anfrage:**

1. Wie viele Wohneinheiten haben in Köln bereits Baureife, oder erhalten sie kurz- und mittelfristig? Bitte nach Stadtbezirken aufgeschlüsselt tabellarisch darstellen.
2. Sind für die Verwaltung Umwelt- und Klimaschutzziele, dem Ziel des vermehrten Wohnungsbaus als nachrangig zu betrachten?
3. Warum verwendet die Verwaltung zur Wohneinheitenbedarfsermittlung nur ihre eigene Höchstschätzung, und nicht etwa die Prognose des BBSR? Welche Effekte auf den Kölner Wohnungsmarkt kann man sich von einer Steuerung der Bevölkerungsverteilung in der Metropole Rheinland, durch Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen und dem Land NRW erhoffen?
4. Wie steht die Verwaltung zur Wandlung von Gewerbe- in Wohnflächen in Bebauungsplänen? Wird dies grundsätzlich begrüßt und gefördert, oder hat der Erhalt der Gewerbeflächen Vorrang?
5. Welches Potenzial sieht die Verwaltung in der Wandlung von Büro- in Wohnflächen, wie FLOW Tower (Bayenthal), Ex-AXA (Ehrenfeld)?

#### **Antwort:**

##### **Zu Frage 1:**

Zur Beantwortung wird auf die zur Sitzung vorgelegte Mitteilung zur Umsetzung des STEK Wohnen (Session-Nr. 1482/2016) verwiesen.

##### **Zu Frage 2:**

Das Handeln der Verwaltung orientiert sich an den vom Rat der Stadt Köln am 11. Februar 2014 beschlossenen Zielen und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik. In der Leitlinie 1 heißt es, „dass die Kölner Wohnungspolitik das angestrebte Bevölkerungswachstum durch die Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen [...] ermöglichen möchte“.

Weiter steht in Leitlinie 2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), „dass die Kölner Wohnungspolitik eine nachhaltige Stadtentwicklung, also die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen versucht“.

So hat die Verwaltung auch bei der Suche neuer Flächen für den Wohnungsbau die verschiedenen ökologischen und stadtentwicklungspolitischen Aspekte (u. a.) berücksichtigt und versucht einen

Ausgleich der verschiedenen Interessen zu erzielen. Die enorme Herausforderung des derzeitigen Bevölkerungswachstums ist jedoch nicht ohne eine weitere Mobilisierung von zusätzlichen Flächen, ggf. auch arrondierten Grünflächen, zu bewerkstelligen.

### **Zu Frage 3:**

Im Vergleich zu beiden Varianten der Stadt Köln geht das BBSR von deutlich niedrigeren Zuwanderungszahlen aus und weicht damit erheblich von den IST-Zahlen des Jahres 2015 ab. Das BBSR stützte sich auf einen Zeitraum von 13 Jahren (2000-2012), um daraus abgeleitet Annahmen zur zukünftigen Entwicklung des Wanderungsgeschehens (Zu- und Fortzüge) zu treffen. Dagegen ist der Referenzzeitraum der Prognose der Stadt Köln deutlich kürzer: Er umfasst vier Jahre (2010-2013). Dadurch wurden bei den Annahmen der Stadt Köln die in der jüngeren Vergangenheit stark gestiegenen Zuzüge nach Köln deutlich stärker berücksichtigt als dies beim BBSR der Fall war.

Angesichts des hohen Umfangs der Zuwanderungen aus Kriegs- und Krisenregionen stellte sich im Jahresverlauf 2015 die Frage nach der Gültigkeit der Ergebnisse der Stadtverwaltung: Zum Jahresende 2015 lagen die tatsächlichen Auslandszuwanderungen mit circa 22.000 sogar um rund 2.000 über den Annahmen der Variante 1 der städtischen Prognose.

Der Saldo aus allen Zu- und Fortzügen lag Ende 2015 bei einem Plus von 13.800 und damit um 3.700 Personen über den Annahmen der Variante 1. Weil die Kölner Prognose keine Flüchtlingsprognose ist, sondern die Gesamteinwohnerzahl Kölns berechnet, rangieren diese Abweichungen jedoch im Promillebereich. Die Variante 2 der städtischen Prognose erreicht im Vergleich zur Variante 1 keineswegs das tatsächliche Zuwanderungsvolumen im Jahr 2015 und ist somit bereits im ersten Prognosejahr nicht realistisch.

Auf regionaler Ebene bestehen bereits mit den links- und rechtsrheinischen Nachbarkommunen verschiedene und sehr konstruktive Kooperationsformen, der Schwerpunkt liegt dabei insbesondere auf einer gemeinsamen Wohnungsmarktbeobachtung. Eine Steuerung der Bevölkerungsverteilung in der Region, z. B. durch die Schaffung eines entsprechenden, zusätzlichen Wohnungsmarktangebots, ist als gering einzustufen. Gründe hierfür sind u. a. die grundsätzlich unterschiedlichen Wohnungsmarktstrukturen, unterschiedliche kommunale Schwerpunkte in Bezug auf die Wohnungsmarktpolitik und -entwicklung oder auch die jeweilig individuelle, bewusste Entscheidung von Personen an einen bestimmten Ort, wie z. B. zum Studium nach Köln, ziehen zu wollen.

### **Zu Frage 4:**

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass einhergehend mit der Einwohnerentwicklung sich auch die Beschäftigtenentwicklung in Köln zunehmend dynamisch entwickelt hat. Dies zeigt sich in der Zunahme der Beschäftigtenzahlen, die sich seit 2010 um 11 Prozent auf 512.144 Erwerbstätige (2014) gesteigert hat. Die Entwicklung der SVP-Beschäftigten fällt in den Jahren 2010 bis 2014 sogar dynamischer aus als die Veränderung bei den Einwohnerzahlen.

Eine grundsätzliche Entscheidung zur Umwandlung von integrierten Gewerbe- in Wohnflächen ist daher als nicht zielführend zu bewerten. Die Verwaltung hat aber im Rahmen der Flächensuche auch Gewerbestandorte in integrierter Lage geprüft. So wurde z. B. die Fläche „Ringstraße, Rodenkirchen“ als möglicher Wohnstandort identifiziert.

### **Zu Frage 5:**

Größere Mengeneffekte sind durch die Umwandlung von Büro- in Wohngebäude nach Einschätzung der Verwaltung nicht zu erwarten. Eine genaue Potenzialschätzung ist allerdings nicht möglich, da die Entscheidung zur Umwandlung eines -ggf. leerstehenden- Bürogebäudes maßgeblich vom Privateigentümer abhängig ist. Ohne das Engagement von Eigentümern und Investoren ist eine Umwandlung nicht realisierbar.

Erfahrungsgemäß sind wirtschaftliche Erwägungen der Eigentümer oder Investoren ausschlaggebend dafür, ob ein Bürogebäude in ein Wohngebäude umgewandelt wird. Entspricht eine Immobilie nicht

(mehr) dem Standard eines modernen Bürogebäudes und ist die Vermietung in diesem Zustand für den Eigentümer unrentierbar, werden Investitionen in das Gebäude erforderlich. Ist die Lage auch für Wohnen attraktiv, ist für die Entscheidung über die spätere Nutzung das Verhältnis der erzielbaren Mieteinnahmen zu den jeweiligen Umbaukosten entscheidend. Die Vielzahl der hierfür maßgeblichen Faktoren erlaubt es nicht, das Potenzial für die Wandlung von Büro- in Wohnflächen stadtweit einzuschätzen.

gez. Höing