

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2018

Auswirkungen von zurückgestellten Bauprojekten **hier: Beantwortung der Anfrage AN/1411/2018 der FDP-Fraktion**

Mit Anfrage AN1411/2018 bittet die FDP-Fraktion um Beantwortung folgender Fragen:

Frage 1:

Für wie viele Wohnungen wurden bereits Baugenehmigungen erteilt, aber noch keine Bautätigkeit begonnen?

Antwort der Verwaltung:

Ende 2017 waren rund 7.600 Wohnungen, für die eine Baugenehmigung des laufenden Jahres und der Vorjahre vorlag, noch nicht fertiggestellt (Bauüberhang). 5.600 (74 Prozent) von diesen 7.600 Wohnungen waren bereits im Bau. Der Bau von 2.000 genehmigten Wohnungen war Ende 2017 noch nicht begonnen worden.

Frage 2:

Inwieweit führt die Verwaltung das auf die Aktivitäten von Grundstücksspekulanten zurück?

Antwort der Verwaltung:

Die Auswertungen der Baustatistik für die Jahre 2012 – 2016 zeigen, dass das Gros (84,2 %) der Fertigstellungen spätestens zwei Jahre nach der erteilten Baugenehmigung erfolgt ist. Lediglich rund 5 Prozent der genehmigten Wohnungen ist nach vier, bzw. weiteren Jahren noch nicht fertiggestellt. Diese Zahlen geben keine Anhaltspunkte für ein systematisches Zurückhalten der Fertigstellung.

Zahl der fertig gestellten Wohnungen 2012 bis 2016 in ...				
Genehmigung erfolgte ...	Ein- und Zweifami- lienhäusern	Mehr- familien- häusern	sonstigen Baumaß- nahmen*	Summe
im selben Jahr	374	401	174	949
im vorhergehenden Jahr	1.768	4.386	617	6.771
2 Jahre vorher	826	4.756	410	5.992
3 Jahre vorher	290	1.148	260	1.698
4 und mehr Jahre vorher	154	624	92	870
Summe	3.412	11.315	1.553	16.280

Zahl der fertig gestellten Wohnungen 2012 bis 2016 in ... (in %)				
Genehmigung erfolgte ...	Ein- und Zweifami- lienhäusern	Mehr- familien- häusern	sonstigen Baumaß- nahmen*	Summe
im selben Jahr	11,0	3,5	11,2	5,8
im vorhergehenden Jahr	51,8	38,8	39,7	41,6
2 Jahre vorher	24,2	42,0	26,4	36,8
3 Jahre vorher	8,5	10,1	16,7	10,4
4 und mehr Jahre vorher	4,5	5,5	5,9	5,3
	100,0	100,0	100,0	100,0

* Sonstige Baumaßnahmen = Maßnahmen an bestehenden Gebäuden und bei Nicht-Wohngebäuden

Quelle: Stadt Köln, - Bauaufsichtsamt, Amt für Stadtentwicklung und Statistik/Statistisches Informationssystem

Auch die Entwicklung der genehmigten Wohnungen, mit deren Bau noch nicht begonnen wurde, weist nicht darauf hin, dass der Baubeginn verzögert erfolgt. Im Zeitraum 2010 – 2016 betrug der Bauüberhang durchschnittlich pro Jahr rund 6.300 Wohnungen. Hiervon gab es durchschnittlich 2.450 Wohnungen, mit deren Bau noch nicht begonnen worden war. Entsprechend Antwort zu Frage 1 lag Ende 2017 die Zahl der genehmigten, jedoch noch nicht im Bau befindlichen Wohnungen bei rund 2.000. Hätte es eine Spekulation mit erteilten Baugenehmigungen in Köln gegeben, hätte deren Zahl ansteigen müssen.

Frage 3:

Wie viele Bauvorhaben wurden zurückgestellt, weil die Bauherren in der angespannten Marktlage nicht alle benötigten Handwerker finden konnten oder weil die von den Bauherren geplante Finanzierung aufgrund gestiegener Baupreise für sie geplatzt ist?

Antwort der Verwaltung:

Die Bauwirtschaft ist offensichtlich stark ausgelastet. Der Auslastungsgrad, insbesondere im Ausbaugewerbe nimmt in Deutschland seit 2015 stetig zu. Der Anstieg der Kapazitätsauslastung ist insbesondere im Ausbaugewerbe festzustellen. Die Auslastung lag in diesem Gewerbe im ersten Quartal 2015 bei 73,9 Prozent und stieg auf 83,5 Prozent im ersten Quartal 2018 an (Quelle: BBSR Homepage „Auslastung des Baugewerbes bleibt hoch“ – aufrufbar unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Bauwesen/BauwirtschaftBauqualitaet/Bauwirtschaft/kapazitaetsauslastung/ergebnisse.html>)

Mit Blick auf die Beantwortung der Frage für Köln liegen der Verwaltung jedoch keine Erkenntnisse vor, wie viele Bauvorhaben Bauherren wegen nicht vorhandener Kapazitäten der Bauwirtschaft zurückgestellt haben oder wegen gestiegener Baupreise das Bauvorhaben nicht finanziert werden konnte.

Frage 4:

Wie viele Bauherren haben bekundet, dass sie lieber woanders bauen, aber nicht in Köln, weil hier die baurechtlichen Auflagen (z.B. Kooperatives Baulandmodell, Auslegung der Landesbauordnung, usw.) höher sind als anderswo?

Antwort der Verwaltung:

Der Verwaltung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Frage 5:

Falls die Verwaltung einzelne dieser Fragen nicht detailliert beantworten kann: Was gedenkt sie zu unternehmen, um weitere Erkenntnisse in diesem Bereich zu gewinnen?

Antwort der Verwaltung:

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik hat in der Vergangenheit bereits Expertenbefragungen zum Wohnungsmarkt Köln durchgeführt. Befragt wurden u.a. Wohnungsunternehmen, Bauträger und Finanzierungsinstitute. In der für 2019 geplanten nächsten Befragung können Fragestellungen aufgenommen werden, die auf die genannten Aspekte eingehen.

Gez. Greitemann