

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2021
Ausschuss Soziales und Senioren	14.01.2021
Wirtschaftsausschuss	14.01.2021

Gutachten zur Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfes und der Wohnungsnachfrage in Köln bis 2040 liegt vor: Weitere Vorgehensweise

Um die künftige Wohnraumnachfrage in Köln belastbar zu quantifizieren und zu qualifizieren, hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik basierend auf seiner Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 ein Gutachten zur Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfes und der Wohnungsnachfrage in Köln bis 2040 an empirica ag in Auftrag gegeben.

Die vorgelegten, szenariobasierten Wohnraumnachfrageberechnungen ermöglichen qualifizierende Aussagen über die Bedarfe in verschiedenen Marktsegmenten (Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäuser) und für verschiedene Zielgruppen (Familien, Studierende, Senioren u.a.). Das Gutachten der empirica ag liefert die Grundlagen für eine systematische Ableitung von Konsequenzen und Zielsetzungen für die Stadtentwicklung, Wohnungs- und Wohnungsbaupolitik sowie die Festlegung von Zielwerten.

Das methodische Vorgehen und die zentralen Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Insgesamt werden vier Szenarien zum künftigen Wohnraumbedarf in Köln berechnet. Je nachdem, welche Bevölkerungsprognose für Köln zugrunde gelegt wird (Prognose der Stadt Köln oder Prognose des IT.NRW) und welche künftigen Haushaltsgrößen in verschiedenen Altersgruppen angenommen werden (je Prognose gibt es hierzu zwei Varianten), zeigen sie eine große Bandbreite der möglichen Neubaunachfrage.

Schon allein, um das von der Stadt Köln erwartete Bevölkerungswachstum von 6 Prozent bis 2040 realisieren zu können, werden jährlich weiterhin zwischen 1 900 und 2 800 neue Wohneinheiten gebaut werden müssen (zum Vergleich: Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2018: 2 700 Wohneinheiten pro Jahr). Um das vom IT.NRW errechnete Einwohnerwachstum zu realisieren, sind pro Jahr zwischen 4 000 und 5 200 Wohneinheiten erforderlich. In der Summe ergibt sich je nach Modellrechnung eine Gesamtnachfrage bis zum Jahr 2040, die mindestens bei 43 900 und maximal bei 113 500 Wohneinheiten liegt.

Wichtig ist es an dieser Stelle, die Grenzen der Bedarfsberechnungen zu verstehen und die Abschätzungen für die Bedarfsdeckung zu bewerten: die im Gutachten verwendete Modelle basieren ausschließlich auf der Dynamik der demografischen Entwicklung. Implizit wird angenommen, dass die Qualität der Wohnraumversorgung konstant bleibt, d.h. sich weder verbessert noch verschlechtert.

Die – je nach Szenario – berechneten Zahlen der neuzubauenden Wohnungen sind somit als Minimum zu verstehen, dass sich rein quantitativ aus der Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung berechnet. Um eine Veränderung der Qualität der Wohnraumversorgung zu erreichen – beispielsweise ein Absinken des Miet- und Kaufpreise oder eine Verringerung der Abwanderung von Familien ins Umland – muss mehr gebaut werden, als in diesen Modellen berechnet.

Die Qualifizierung des Mehrbedarfs zur Verbesserung der Wohnraumversorgung für Köln insgesamt und für unterschiedliche Zielgruppen und Marktsegmente muss dezernatsübergreifend erfolgen. Das Gutachten liefert hierzu – in Kapitel 5 – hinreichende Anhaltspunkte.

Der Verwaltungsvorstand hat die Verwaltung beauftragt, auf Basis des Gutachtens dezernatsübergreifend systematische Ableitungen stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Konsequenzen und Handlungsempfehlungen sowie normative Zielsetzungen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Köln vorzunehmen. In diesen Prozess sind auch die Akteure des Wohnungsmarktes und der Bauwirtschaft einzubeziehen.

Die Verwaltung setzt diesen Auftrag des Verwaltungsvorstands derzeit um. Hierzu wird unter Einbezug der Mitglieder des Wohnungsbauforums ein Strategiepapier erarbeitet, in dem vor dem Hintergrund der tatsächlichen demografischen Entwicklung, der Flächenverfügbarkeit, der möglichen Bauleistung und etwaiger Nachhol- und Ersatzbedarfe realisierbare Zielzahlen sowie Handlungsempfehlungen für den Wohnungsbau in Köln bis 2040 vorgeschlagen werden sollen. Das Strategiepapier soll im Sommer 2021 vorgelegt werden.

Anlage

Gutachten zur Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfes und der Wohnungsnachfrage in Köln bis 2040

Gez. Greitemann