



An die Vorsitzende  
des Stadtentwicklungsausschusses  
Frau Sabine Pakulat

Frau Oberbürgermeisterin  
Henriette Reker

**SPD-Fraktion  
im Rat der Stadt Köln**

Rathaus, Spanischer Bau  
50667 Köln

fon 0221. 221 259 50

fax 0221. 221 246 57

mail [fraktion@koelnsdpd.de](mailto:fraktion@koelnsdpd.de)

web [www.koelnsdpd.de](http://www.koelnsdpd.de)

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 07.01.2021

**AN/0019/2021**

**Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates**

<b>Gremium</b>	<b>Datum der Sitzung</b>
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2021

**Wohnraumprognosen für Köln von Land NRW und Stadt Köln**

Sehr geehrte Frau Pakulat,  
sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hat am 05.11.2020 eine neue Wohnungsmarktprognose vorgelegt, der zufolge für Köln von einem jährlichen Neubaubedarf von fast 6.000 Wohnungen bis 2040, im Zeitraum von 2018-2025 sogar von 8.150 Wohnungen p.a. auszugehen ist.

Vgl. <https://www.mhkgb.nrw/ministerin-ina-scharrenbach-bis-2040-werden-nordrhein-westfalen-im-durchschnitt-rund-46000>

Um die auf der Grundlage dieser Berechnung bereits eingetretenen Fehlbedarfe in den Jahren 2018 und 2019 (16.300 WE benötigt – 6.098 WE Fertigstellungen = 10.202 WE Lücke) aufzuholen, wären sogar 9.850 neue Wohnungen p.a. bis 2025 notwendig.

Die Prognose des Landes NRW basiert auf der Bevölkerungsprognose des Landesbetriebs IT.NRW, die für Köln ein Bevölkerungswachstum von 16 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert.

Anfang Dezember 2020 hat die Stadt Köln ihre Wohnungsbedarfsberechnung vorgestellt (vgl. Mitteilung 3435/2020). Diese beruht in der Basisvariante und in

der Variante 1 auf der stadteigenen Bevölkerungsprognose, die ein Wachstum von lediglich 6 % bis zum Jahr 2040 vorhersagt. Demgemäß müssten jährlich mindestens zwischen 1.900 und 2.800 neue Wohneinheiten gebaut werden, um dieses erwartete Bevölkerungswachstum zu realisieren. Die Bevölkerungsprognose von IT. NRW zugrunde gelegt, ist ein durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf bis 2040 von 4.000 (Variante 2) bzw. 5.200 (Variante 3) neuen Wohnungen p.a. zugrunde zu legen.

Die Berechnungen offenbaren also eine große Spannweite bzgl. des Bedarfs. Vor diesem Hintergrund stellt die SPD-Fraktion folgende Fragen:

1. Wie erklärt sich die Verwaltung die erhebliche Berechnungsspanne von städtischem Gutachter und dem Gutachter des MHKBG, alleine bezogen auf die Bevölkerungsprognose von IT.NRW?
2. Die Basisvariante des von der Verwaltung beauftragten Gutachtens geht für die Jahre 2018 bis 2020 von einem Neubaubedarf von lediglich 1.569 p.a. aus.
  - a) Wie erklärt sich die Verwaltung, dass 2018 und 2019 gleichwohl die Mieten und Wohnungskaufpreise weiterhin enorm gestiegen sind, obwohl nach dem Duktus des Gutachtens eigentlich ein ausreichendes Angebot am Markt hätte vorliegen müssen?  
Vgl. zu den Mietpreissteigerungen: <https://www.miet-check.de/mietspiegel/koeln/>
  - b) Welche Schlussfolgerungen zieht die Verwaltung daraus bzgl. der Aussagekraft des Gutachtens an sich?
3. Wie hoch ist die Anzahl der zu ersetzenden Wohnungsabgänge (Wohnungsabrisse, Umnutzungen, Zusammenlegungen etc.) sowie die Zahl der beantragten und seitens der Stadt erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den Jahren 2015 bis 2019 p.a. gewesen?
4. Mit welcher Anzahl der jährlichen Wohnungsabgänge und Abgeschlossenheitsbescheinigungen rechnet die Verwaltung bis zum Jahr 2025?

Mit freundlichen Grüßen

gez. Mike Homann

SPD-Fraktionsgeschäftsführer