

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2021

Beantwortung einer Anfrage der SPD-Fraktion betreffend "Wohnraumprognosen für Köln von Land NRW und Stadt Köln"

0258/2021

SB Frenzel fragt nach, warum die Verwaltung die Prämisse eines angespannten Wohnungsmarktes für das „empirica-Gutachten“ gesetzt habe und nicht das Ziel eines nicht mehr angespannten Wohnungsmarktes, wie offenbar des „GEWOS-Gutachtens“. Zudem weist er auf die kürzlich veröffentlichte Studie des RWI hin, der zu entnehmen sei, dass es pro Jahr den Zuzug von 220.000 bis 300.000 ausländischen Fachkräften nach Deutschland brauche, um den demografischen Aderlass der Erwerbstätigen wettzumachen. Abhängig von der Zuwanderungszahl steige damit auch der Bedarf an neuen Wohnungen auf über 450.000 Wohnungen bundesweit pro Jahr. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gebe dagegen bislang einen bundesweiten Bedarf von 230.000 Wohnungen an. Er fragt, wie der benötigte Zuzug von Fachkräften in der städtischen Prognose berücksichtigt werde.

Antwort der Verwaltung:

Eine angespannte Wohnungsmarktsituation wurde für die Bedarfsberechnung der empirica AG nicht als Prämisse gesetzt. Der angespannte Wohnungsmarkt in Köln entspricht dem empirisch beobachtbaren IST-Zustand. Im Gegensatz dazu beschreibt die Prämisse eines entspannten Wohnungsmarktes die Realisierung eines normativ definierten Idealzustandes als Ziel einer Bedarfsfeststellung. Unabhängig von der methodischen Frage, ob eine normative Zielsetzung Bestandteil einer empirischen Bedarfsberechnung sein sollte, wird in einigen Bedarfsgutachten diese Prämisse konzeptionell lediglich über eine quantitative Angebotserhöhung modelliert, die über einen Nachholbedarf begründet wird. Diese Herleitungen sind häufig nicht überzeugend und entsprechen eher kontrafaktischen Setzungen – wie in der Beantwortung ausführlich erläutert.

Die Setzung der Prämisse eines entspannten Wohnungsmarktes ist aber auch inhaltlich kritisch zu hinterfragen, da sie die Wirkungszusammenhänge in Wohnungsmärkten extrem vereinfacht. Implizit unterstellt die Prämisse, dass eine Entspannung der Situation auf dem Wohnungsmarkt über eine reine Erhöhung des Angebots an Wohnraum zu erreichen sei, ohne beispielsweise Nachfragesegmente zu identifizieren und zu quantifizieren, die Möglichkeiten der Ausweitung der Bautätigkeit zu modellieren, oder zu berücksichtigen, dass die Anspannung des Wohnungsmarktes auch eine Konsequenz der ökonomischen Prosperität einer Stadt ist und eine Angebotserhöhung somit auch tendenziell neue Nachfrage generiert.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung bei der Vergabe des Auftrages entschieden, keine qualitativen, normativen Zielsetzungen vorab festzulegen. Die Verwaltung folgt hier dem Grundsatz, dass je weniger (normative) Annahmen einer Prognose zu Grunde liegen, umso belastbarer die Ergebnisse sind. So kann empirisch fundiert, lediglich unter der Annahmen gleichbleibender Bedingungen, ein minimaler Wohnraumbedarf geschätzt und darauf aufbauend eine politische Diskussion zur qualitati-

ven Steuerung der Wohnraumversorgung geführt werden.

Der Fachkräftemangel wird in Bevölkerungsvorausberechnungen, die basal Wohnraumbedarfsberechnungen zugrunde liegen, aus methodischen Gründen nicht berücksichtigt. Die Bevölkerungsvorausberechnung, so wie sie in der amtlichen Statistik modelliert wird, basiert auf der Kohorten-Komponenten-Methode und operiert mit der Gesamtbevölkerung, unterteilt nach Geburtsjahren und Geschlecht – den sogenannten Kohorten. Die Kohorten werden anhand von alters- und geschlechtsspezifischen Übergangswahrscheinlichkeiten beziehungsweise Häufigkeiten von Jahr zu Jahr fortgeschrieben. Unter den Komponenten der Fortschreibung werden die demographischen Einflussfaktoren wie Geburtenhäufigkeit, Sterblichkeit und Wanderungen verstanden. Zur Entwicklung dieser Komponenten im Projektionszeitraum werden detaillierte, kohorten-spezifische Annahmen getroffen, welche die Entwicklung in der Vergangenheit berücksichtigen und zukünftige Perspektiven in Szenarien abbilden.

Im Gegensatz dazu wird der Fachkräftemangel sehr einfach geschätzt – es existieren keine alters- und geschlechtsspezifischen Verteilungen der Fachkräfte. Maximal werden branchenspezifische Werte im Aggregat, im Idealfall regional berichtet. Diese rudimentären Informationen lassen sich nicht in das Kohorten-Komponenten Methode integrieren. Inhaltlich kommt hinzu, dass aus einem geschätzten Bedarf an Fachkräften nicht ohne weiteres die zukünftige Realisierung der Nachfrage abgeleitet werden kann.

Gez. Greitemann