

Wohnungsbau in Köln 2009 – Welche Rolle spielt der Generationenwechsel im Bestand?

Inhaltsübersicht	Seite
<b>1. Wohnungsbautätigkeit 2009</b>	<b>3</b>
1.1 Kölner Wohnungsbau wieder rückläufig	3
1.2 Geschosswohnungsbau rückläufig, jedoch auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts	3
1.3 Wohnungsbautätigkeit in den Kölner Stadtbezirken	5
<b>2. Wohnungsbestand</b>	<b>6</b>
2.1 Hohe Bedeutung des Wohnungsbestandes für Nachfrage	6
2.2 Mögliche Veränderung des Wohnungsangebotes durch Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten	6
<b>3. Ausblick</b>	<b>7</b>

## Zum Inhalt des Pegels 3/2010

- Im Jahr 2009 wurden in Köln mit knapp 2.800 Wohnungen rund 400 oder 13 Prozent weniger gebaut als im Jahr zuvor.
- In Köln ging im Geschosswohnungsbau die Bauleistung um fast 22 Prozent beziehungsweise auf knapp 1.700 Wohnungen zurück. In Ein- und Zweifamilienhäusern wurden mit rund 700 Wohnungen 131 weniger errichtet als 2008.
- Im vergangenen Jahr wurden mit 609 Wohnungen nahezu doppelt so viele geförderte Mietwohnungen bezugsfertig als in 2008.
- Aus den Analysen zum Wohnungsangebot ist erkennbar, dass neben Aussagen zum künftigen Neubaubedarf auch die Bedeutung des Wohnungsbestandes für die Nachfrage stärker in den Blick genommen werden muss. Ein gutes Drittel des Ein- und Zweifamilienhausbestandes stammt aus den 60er und 70er Jahren. Daher sind die Auswirkungen des bereits eingesetzten und künftigen Generationenwechsels im Wohnungsbestand bei der Einschätzung des Neubaubedarfs genauer zu untersuchen.

## 1. Wohnungsbautätigkeit 2009

### 1.1 Kölner Wohnungsbau wieder rückläufig

Im Jahr 2009 wurden in Köln 2.798 Wohnungen fertig gestellt. Dies sind 417 oder 13 Prozent weniger als in 2008. Ausgehend von den Ende 2008 vorliegenden Baugenehmigungen war für das Jahr 2009 ein besseres Ergebnis erwartet worden. Diese Einschätzung beruhte darauf, dass zum Jahresende Baugenehmigungen für 5.900 Wohnungen vorlagen und davon 3.400 Wohnungen begonnen, aber noch nicht fertig gestellt waren.

Ende 2009 bestand in Köln – aus noch nicht realisierten Vorhaben der Vorjahre – Baurecht für rund 5.200 Wohnungen. Knapp 3.200 waren bereits begonnen.

Der Saldo von 2.798 Fertigstellungen und 523 Bauabgängen, die mit Rückbau, Zusammenlegung oder Umwandlung von Wohnraum in Zusammenhang stehen, führte zu einer Erhöhung des Kölner Wohnungsbestandes um 2.275 Wohnungen auf 537.666 Wohnungen zum Jahresende 2009.

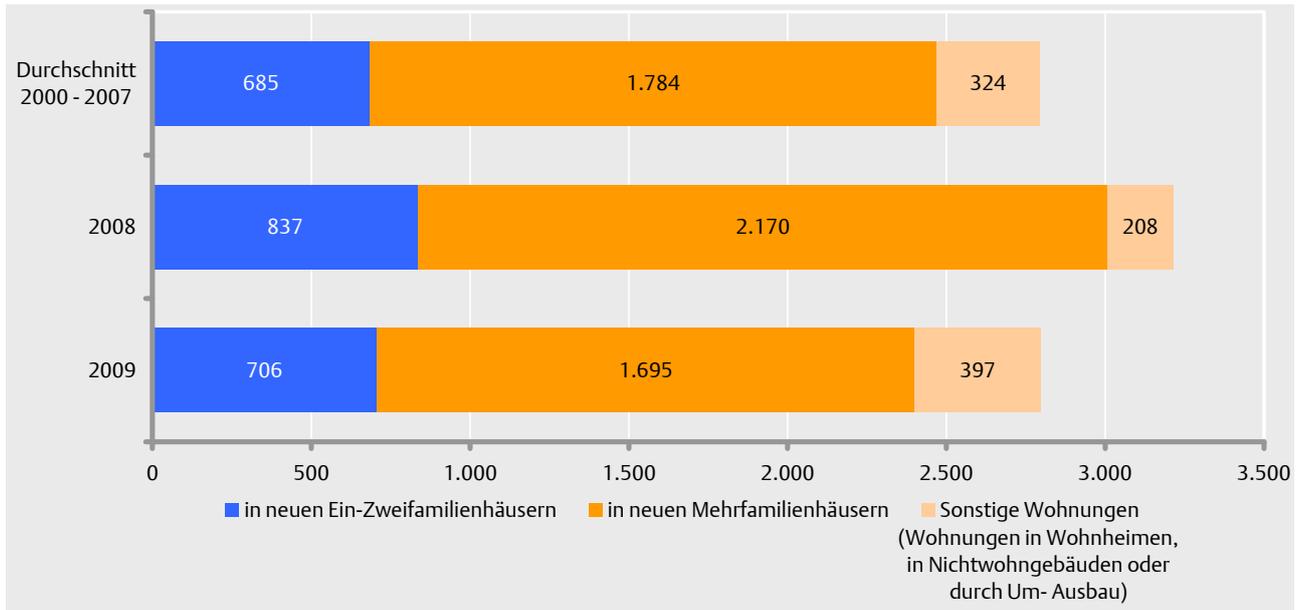
### 1.2 Geschosswohnungsbau rückläufig, jedoch auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts

Der Rückgang der Kölner Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2009 geht maßgeblich auf die Abnahme bei den neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurück (siehe Grafik 1). Die Zahl der Fertigstellungen in diesem Segment verringerte sich in 2009 gegenüber 2008 um 475 Wohnungen auf 1.695 Wohnungen. Gegenüber der Bauleistung des Vorjahres war dies eine Abnahme um 21,9 Prozent. Von den Ende 2008 im Bau befindlichen rund 2.300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde rund ein Viertel (600 Wohnungen) nicht bis Ende 2009 fertig gestellt. Dies lässt auf eine Steigerung im laufenden Jahr hoffen.

Trotz des Rückgangs um mehr als ein Fünftel gegenüber 2008 lagen die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau mit knapp 1.700 Wohnungen nur geringfügig unter dem Niveau des langjährigen Durchschnitts (Vergleiche Grafik 1).

In Ein- und Zweifamilienhäusern wurden im Jahr 2009 insgesamt 706 Wohnungen gebaut. Dies sind zwar 131 beziehungsweise 15,7 Prozent weniger als im Vorjahr (837); die Bauleistung lag aber leicht über dem Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2007. Erfreulich ist der Anstieg der Wohnungsbautätigkeit im sonstigen Wohnungsbau (Wohnungen in Nichtwohngebäuden, durch Um- und Ausbau): Hier lagen die Fertigstellungen bei 397 Wohnungen. Gegenüber dem Jahr 2008 mit 208 haben sich die Fertigstellungen in diesem Segment nahezu verdoppelt. Hierzu haben zum Beispiel größere Umbauprojekte in der Innenstadt (Rheinauhafen, Gladbacher Wall und Friederichstraße) und die Umnutzung eines ehemaligen Bürogebäudes zu Wohnzwecken in Bayenthal (Goltsteinstraße) beigetragen.

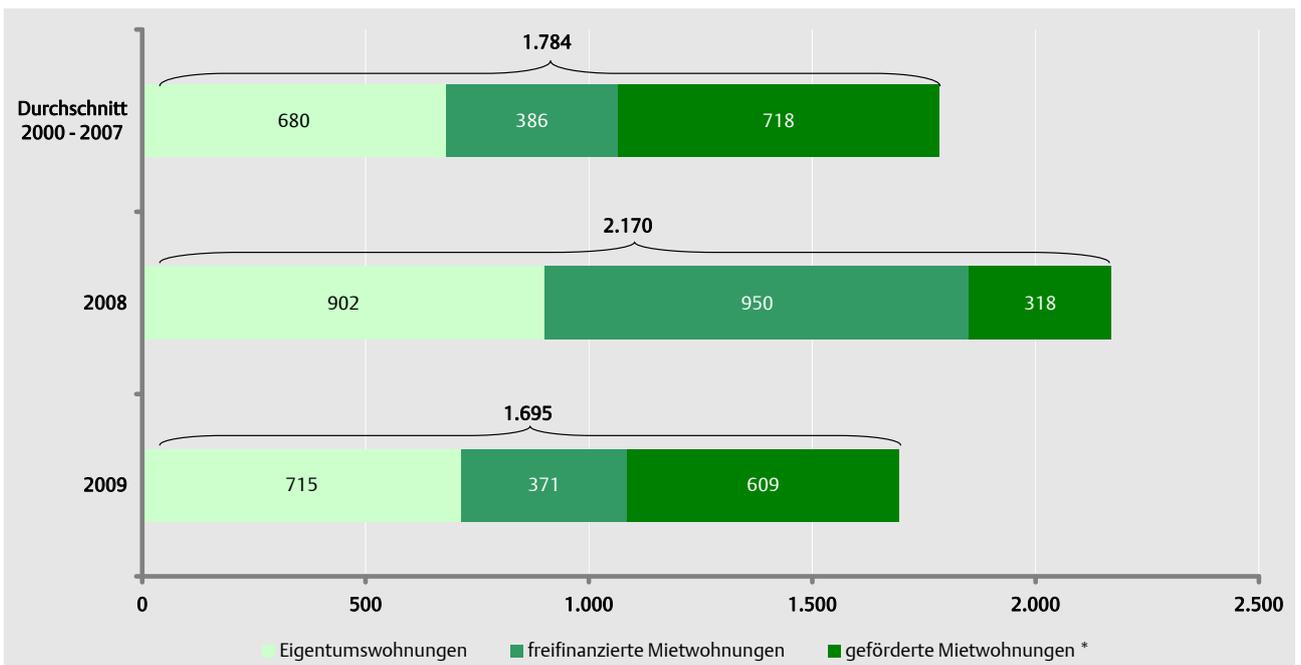
Grafik 1 Wohnungsbaufertigstellungen in Köln nach Gebäudeart 2000 bis 2009



Von den rund 1.700 neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden etwas mehr als 40 Prozent beziehungsweise 715 Wohnungen als Eigentumswohnungen gebaut – entweder zur Selbstnutzung oder Vermietung (siehe Grafik 2). Dies sind rund 190 weniger als noch im Jahr 2008, jedoch noch über dem Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2007.

Von den neuen Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau wurden 609 geförderte Wohnungen in 2009 bezugsfertig. Dies waren nahezu doppelt so viele geförderte Wohnungen wie in 2008 (318). Das sind jedoch immer noch rund 100 Wohnungen unter dem Niveau des lang-jährigen Durchschnitts. Der Rat hat am 02.02.2010 das Handlungskonzept „Preiswerter Wohnraum“ beschlossen. Danach wird jährlich der Bau von 1.000 geförderten Wohnungen angestrebt.

Grafik 2 Wohnungsart in neuen Kölner Mehrfamilienhäusern 2000 bis 2009



Quelle: Amt für Wohnungswesen

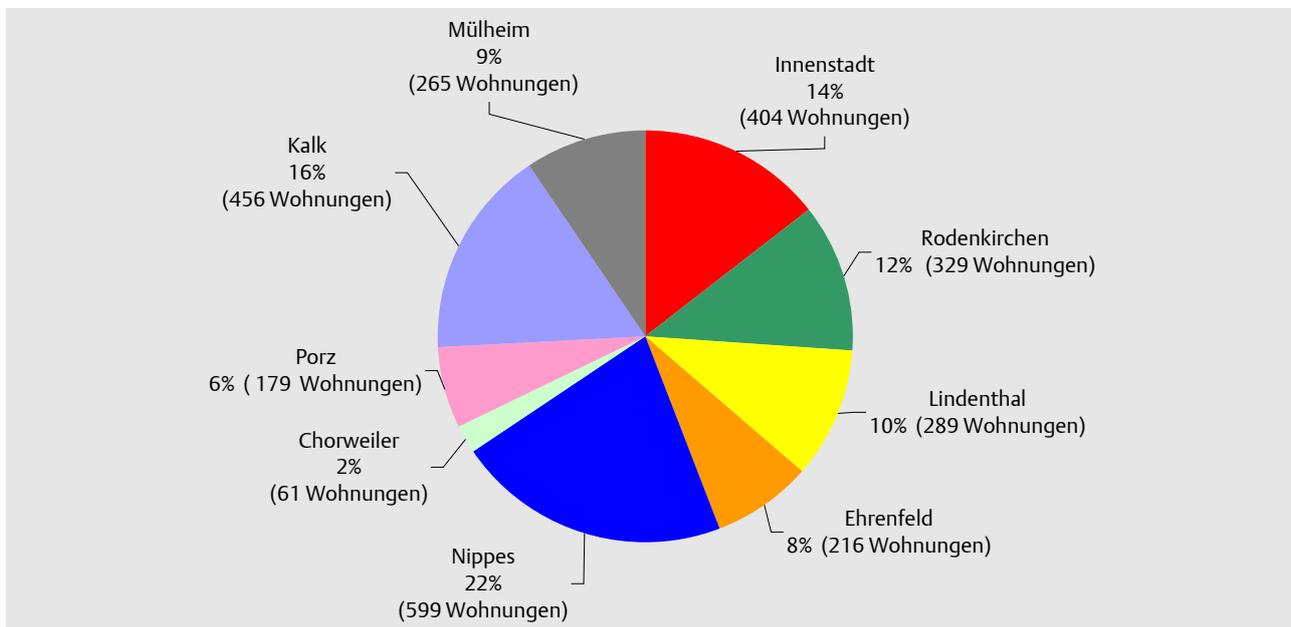
### 1.3 Wohnungsbautätigkeit in den Kölner Stadtbezirken

Die meisten Wohnungen wurden im vergangenen Jahr im Stadtbezirk Nippes gebaut. Die dort realisierten 599 Wohnungen sind ein Fünftel aller in 2009 in Köln gebauten Wohnungen. In Nippes setzte sich die Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks fort. Ein weiteres größeres Bauvorhaben war die Nachverdichtung und der Neubau an der Reeser Strasse/ Friedrich-Karl-Strasse im Stadtteil Niehl mit zusammen etwa 150 Wohnungen.

Hohe Fertigstellungen weisen auch die Bezirke Kalk, Rodenkirchen und Innenstadt auf (siehe Grafik 3). In Kalk mit 456 Wohnungen schritt die Bebauung auf dem ehemaligen Madausgelände im Stadtteil Merheim weiter fort. Eine hohe Bautätigkeit gab es in 2009 auch im Stadtteil Vingst an der Ostheimer Strasse, wo durch Umnutzung und Abriss neuer Wohnraum entstanden ist. Im Stadtbezirk Rodenkirchen (329 Wohnungen) ist in der Goltsteinstrasse im Stadtteil Bayenthal ein größeres Wohnungsbauprojekt auf einem Gelände entstanden, das vorher Büronutzung aufwies. In der Paul-Nießen-Strasse im Stadtteil Zollstock ist durch Umnutzung einer Gewerbebrache in grösserem Umfang neuer Wohnraum geschaffen worden.

In der Innenstadt wurden 404 Wohnungen erstellt. Die Innenstadt hatte damit einen Anteil von über 14 Prozent an allen Fertigstellungen 2009 in Köln. Dies ist die höchste Zahl an Fertigstellungen der letzten 10 Jahre. Zu dem guten Ergebnis für die Innenstadt trugen die Wohnungsbauprojekte in der Cardinalstrasse im Bankenviertel sowie in der Strasse „Im Zollhafen“ im Rheinauhafen bei.

Grafik 3 Verteilung der Wohnungsbaufertigstellungen 2009 auf die Stadtbezirke Kölns



## 2. Wohnungsbestand

### 2.1 Hohe Bedeutung des Wohnungsbestandes für Nachfrage

Jährlich ziehen in Köln mehr als 80.000 Personen innerhalb der Stadt um; mehr als 50.000 ziehen von außerhalb zu. Angesichts von durchschnittlich 2.300 pro Jahr seit 2000 neu hinzugekommenen Wohnungen decken die Wechsel im Wohnungsbestand den weitaus größten Teil der Wohnungsnachfrage.

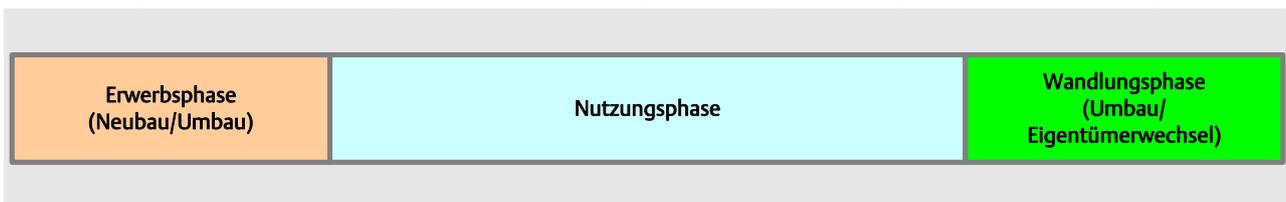
Aufgrund des Bevölkerungswachstums und der Zunahmen des pro Kopf - Wohnflächenverbrauchs kommt der Neubauleistung dennoch eine Schlüsselfunktion zu. Die realistische Einschätzung der, zur Abdeckung der Nachfrage erforderlichen, Neubauleistung muss daher immer wieder neu überprüft werden. Sechs Jahre nach der Verabschiedung des Wohnungsgesamtplanes steht die Überprüfung der Zielzahlen für die Neubauleistung nunmehr an. Hierzu werden Ergebnisse aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen erwartet, dessen Erstellung vom Rat im Februar dieses Jahres beschlossen worden ist. Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen wird sich bei der Analyse des Wohnungsmarktes intensiv mit der Rolle des Wohnungsbestandes auseinandersetzen. Aber auch bei der Analyse der Folgen des demographischen Wandels gerät der Wohnungsbestand in den Blick der Wohnungsmarktanalyse.

Der im Rahmen des demographischen Wandels begonnene beziehungsweise bevorstehende Generationenwechsel in Eigenheimen dürfte Auswirkungen auf den lokalen Kölner, aber auch den regionalen Wohnungsmarkt haben, die bisher nicht exakt quantifiziert werden konnten.

### 2.2 Mögliche Veränderung des Wohnungsangebotes durch Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten

Im Prinzip lassen sich drei Lebensphasen eines Eigenheimes unterscheiden (siehe nachstehende Abbildung). In der "Wandlungsphase" kommt es in der Regel zu einem altersbedingten Wechsel der Bewohner in Eigenheimen. Durch Haushaltsauflösungen kommt es dann zu Übernahmen durch Erben oder Erwerb durch Dritte.

Grafik 4 Lebensphasen eines Eigenheimes

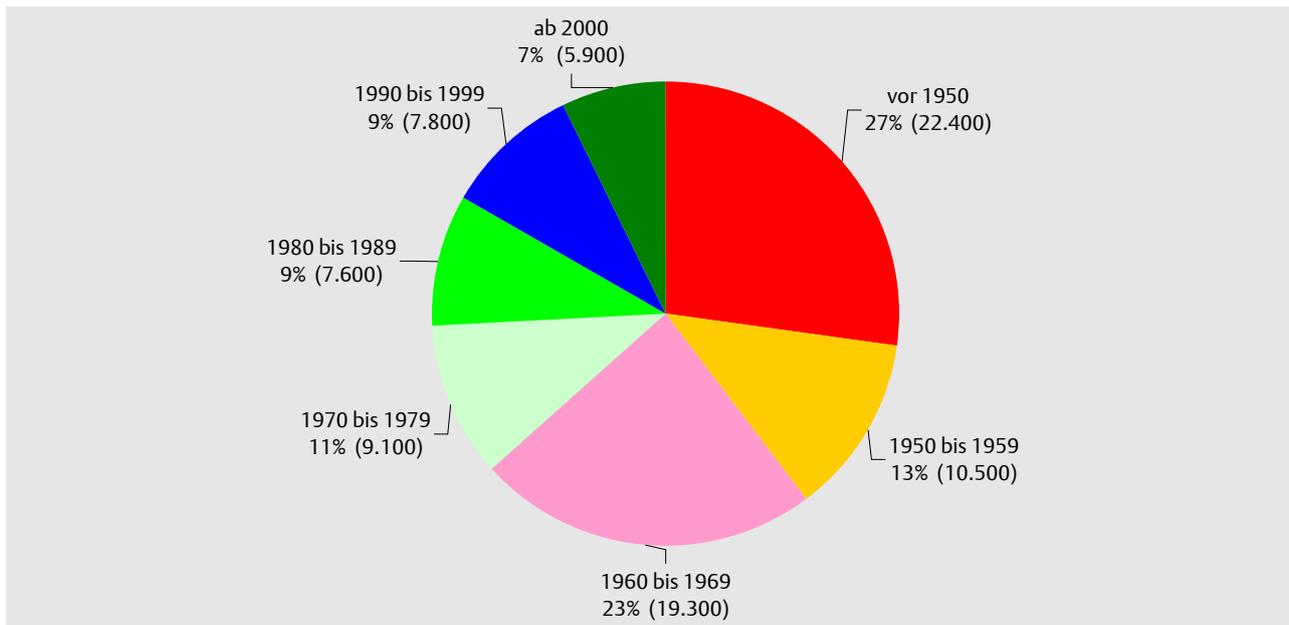


Quelle: Boden 2010 – Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1980er Jahre, Forum Baulandmanagement NRW

Für eine erste Abschätzung konnten bisher für den Gesamtbestand von 95.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern über 82.000 Adressen nach ihrem Baualter, ihrer Lage im Stadtgebiet und ihrer Belegungsstruktur bestimmt werden. Die Verteilung ist in der nachfolgenden Grafik abgebildet.

Den höchsten Anteil mit über einem Viertel haben die Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor 1950 gebaut worden sind. In den 60er Jahren wurde mit 19.300 Objekten die größte Bauleistung eines Jahrzehntes realisiert. In den 70er Jahren kamen noch einmal über 9.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern hinzu: Die 60er und 70er Jahre stellen somit etwa jede dritte Wohnung (34 %) am Kölner Ein- und Zweifamilienhausbestand. Ein weiteres Viertel wurde seit 1980 gebaut.

Grafik 5 Verteilung der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Köln nach dem Entstehungszeitraum



Der "Generationenwechsel" im Wohnungsbestand vor 1960 ist weitgehend abgeschlossen. In Einfamilienhausgebieten der sechziger Jahre ist er derzeit wirksam. Nimmt man an, dass die Bauherren bei ihrem Einzug ein durchschnittliches Alter von 30 – 40 Jahre hatten, so müssten diese Personen heute der Altersgruppe der über Achtzigjährigen zuzurechnen sein.

Wegen der hohen Zahl von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den sechziger und siebziger Jahren ist davon auszugehen, dass ab jetzt in höherem Maße als in der Vergangenheit Bestandsobjekte durch Generationenwechsel von Erben übernommen oder auf den Markt gebracht werden. Daher muss ermittelt werden, wann und in welchem Umfang das Angebot auf dem Kölner Wohnungsmarkt hierdurch beeinflusst wird. Hierbei stellen sich Fragen wie: In welchem Umfang werden die Objekte von den Erben übernommen und selbst bewohnt? Wie hoch ist der Anteil der Verkäufe/Vermietungen, die durch den Generationenwechsel ausgelöst werden? Die hierzu erforderlichen Untersuchungen werden mit dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen noch in diesem Jahr durchgeführt.

### 3. Ausblick

Mit dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen soll unter anderem der künftige Wohnungsbedarf in Köln ermittelt werden. Aus den Analysen zum Wohnungsangebot ist erkennbar, dass neben Aussagen zum künftigen Neubaubedarf auch die Bedeutung des Wohnungsbestands für die Nachfrage untersucht werden muss. Im Rahmen der Ermittlung des Wohnungsbedarfs sollen die Auswirkungen des bereits eingesetzten und künftigen Generationenwechsels im Wohnungsbestand berücksichtigt werden. Um den Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten genauer einschätzen zu können, ist eine Auswertung der Belegungsstruktur erforderlich und räumlich zu bestimmen, wo der Generationenwechsel verstärkt erfolgen könnte. Weiterhin sind die älteren Einfamilienhausgebiete hinsichtlich Lagequalität sowie Vermarktungsfähigkeit zu typisieren und das potenzielle Marktbeziehungsweise Verkaufsvolumen im Rahmen des Generationenwechsels abzuschätzen. Hieraus soll dann der künftige quantitative Wohnungsbedarf im Ein- und Zweifamilienhaussegment abgeschätzt werden. Gleichzeitig müssen Aussagen zu möglichen Verschiebungen in den verschiedenen Teilmärkten in Köln getroffen werden. Wenn diese Ergebnisse vorliegen, wird hierüber in einer Kölner Statistischen Nachricht berichtet.

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

Tel: 02 21 / 221-21882

Fax: 02 21 / 221-21900 oder 28493

E-Mail: [stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de](mailto:stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de)

Internet: [www.stadt-koeln.de/1/zahlen-statistik/](http://www.stadt-koeln.de/1/zahlen-statistik/)



## Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit