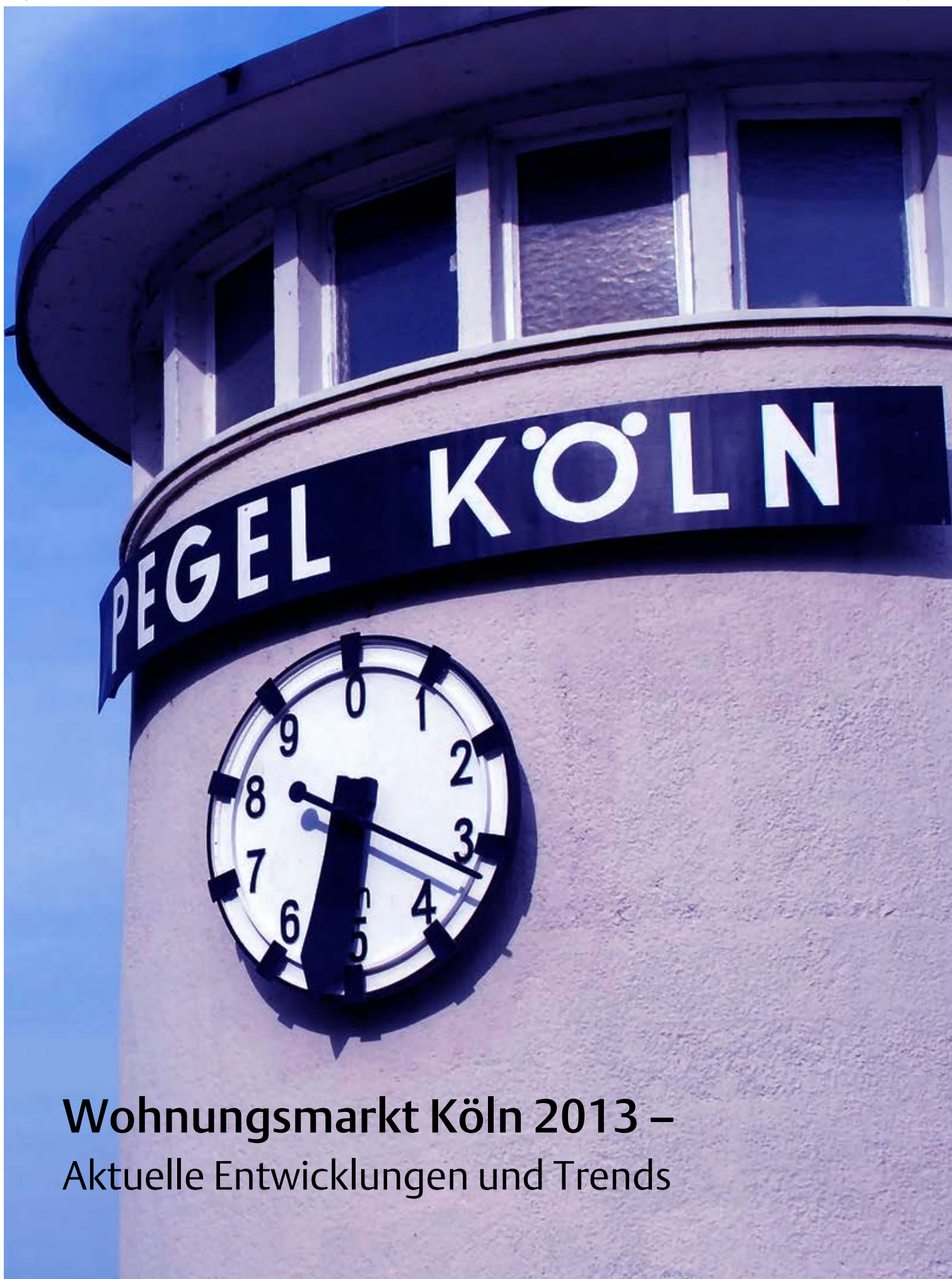




Wohnungsmarkt Köln 2013 – Aktuelle Entwicklungen und Trends

Inhalt	Seite
Zum Inhalt des Pegels	3
Anlass der Veröffentlichung	3
1. Köln wächst weiter durch Zuzugsüberschuss	4
2. Wohnungsbautätigkeit	6
2.1. Starke Zunahme der Fertigstellungen 2012 gegenüber Vorjahr	6
2.2. Wohnungsbautätigkeit 2009 bis 2012 in den Kölner Stadtbezirken und Stadtteilen – Hohe Fertigstellungen im Stadtbezirk Lindenthal	7
2.3. Vor allem Kölner ziehen in Neubau ein	8
3. Preise	9
3.1. Mietpreise auf hohem Niveau – stärkerer Anstieg	9
3.2. Starker Anstieg der Grundstückspreise	11
3.3. Hohe Preissteigerungen für Eigentumswohnungen	13
4. Marktanspannung spürbar	15
5. Weiterer Rückgang des geförderten Mietwohnungsbaus	17
6. Ausblick	19
Anhang	20

Zum Inhalt des Pegels

- Seit 2009 muss Köln mit einem erheblich gestiegenen Einwohnerzuwachs fertig werden. Bis Ende 2012 ist die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz um fast 30.000 angestiegen. Die Zahl der Haushalte nahm in den letzten drei Jahren um rund 18.000 zu. Dieser Zuwachs beruht vor allem auf dem Zuzug junger Menschen zwischen 18 und 30 Jahren, die wegen Ausbildung oder Studium nach Köln ziehen.
- Mit rund 3.100 fertig gestellten Wohnungen lag 2012 die Bauleistung deutlich über dem Vorjahresniveau von rund 2.700 neu erstellten Wohnungen, aber auch über dem langjährigen Durchschnitt von 2.800 neu erstellten Wohnungen. Besonders stark war im vergangenen Jahr der Zuwachs neuer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Zuwachs von rund 650 neuen Geschößwohnungen entspricht einem Plus von 42 Prozent.
- Durchschnittlich wurden in den Jahren 2000 – 2012 pro Jahr 720 geförderte Mietwohnungen bezugsfertig.
- Der Anteil geförderter Mietwohnungen (Erster Förderweg/Typ A) am Gesamtbestand ist bis Ende 2012 weiter auf nunmehr 7,5 Prozent (41.000 Wohnungen) gesunken. Die Schaffung preiswerter Wohnungen ist deswegen ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel.
- Mit der Verknappung preiswerter Wohnungen findet gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der Mieten seit 2010 statt. Das Mietniveau in Köln im Jahr 2012 lag 29 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt.
- Auch die Baulandpreise und Preise für Eigentumswohnungen sind seit 2010 stark angestiegen.
- In der Folge von knapper werdendem Wohnungsangebot und (Miet-)Preissteigerungen ist 2012 die Zahl der Umzüge innerhalb der Stadt zurückgegangen. Allein 2012 zogen im Vergleich zum Vorjahr 2.700 Personen weniger um. Gleichzeitig ist seit dem Jahr 2010 die Wohnfläche pro Person nicht weiter gestiegen. Neben gestiegenen Mieten sind dies Indikatoren für einen zunehmend angespannteren Wohnungsmarkt in Köln.

Anlass der Veröffentlichung

Für das Stadtentwicklungskonzept Wohnen wurde der Kölner Wohnungsmarkt und seine Entwicklung für den Zeitraum 2000 bis 2010 durch den beauftragten Gutachter, das Büro Quaestio, Bonn, untersucht. Die Analyse ist Grundlage für die Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik und das Handlungsprogramm des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen. Der vorliegende Pegel beschreibt die wichtigsten aktuellen Entwicklungen und Trends und ergänzt hierdurch die Datengrundlage des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen.

1. Köln wächst weiter durch Zuzugsüberschuss

Die Einwohner- und Haushalteentwicklung Kölns ist seit Jahren durch Wachstum bestimmt. Vor allem die jüngste Entwicklung seit 2009 ist von starken Einwohnerzuwächsen geprägt ¹. Seit 2009 stieg die Zahl der wohnberechtigten Einwohner um über 25.000; die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz nahm um 29.500 zu. Die Anzahl der Haushalte als Nachfrager nach Wohnungen ist seit 2009 um 17.000 gestiegen.

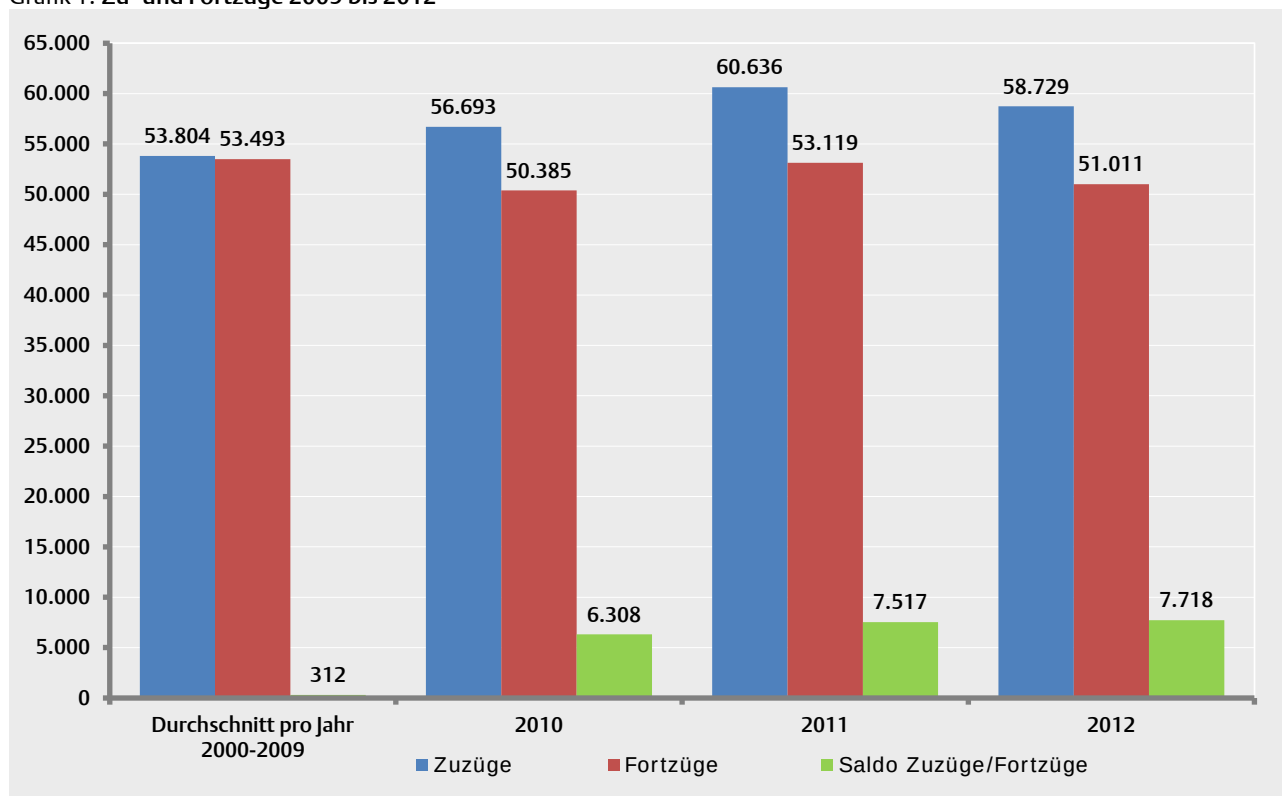
Tabelle 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung und Haushalte in Köln seit 2005

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Einwohner mit Hauptwohnung	991.537	998.001	999.177	997.189	998.628	1.006.878	1.016.679	1.026.682
wohnberechtigte Bevölkerung	1.023.101	1.024.346	1.025.094	1.019.328	1.020.303	1.027.504	1.036.117	1.044.555
Haushalte	528.823	531.290	532.513	530.429	531.197	537.017	542.261	547.221

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

Die stark wachsende Einwohnerzahl ist in erster Linie das Ergebnis von Zuwanderungen. Seit 2010 liegt die Zahl der Zuzüge deutlich, das heißt um etwa 6.300 bis 7.800 über der Zahl der Fortzüge aus Köln (siehe Grafik 1).

Grafik 1: Zu- und Fortzüge 2009 bis 2012



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

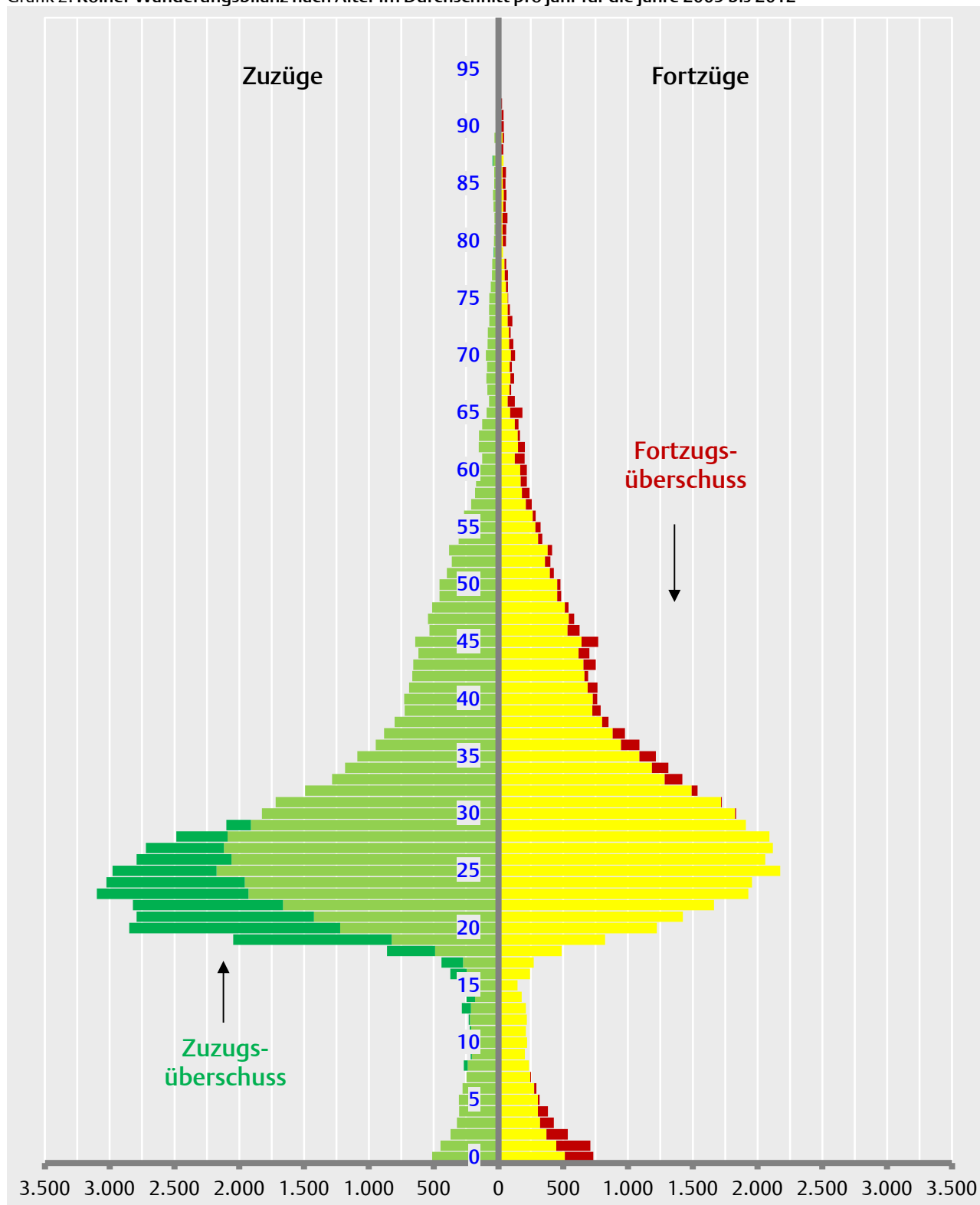
Der Wanderungsgewinn Kölns beruht vor allem auf dem Zuzug junger Menschen in der Altersgruppe der 18- bis 30-jährigen, die in Köln ihr Studium oder ihre Ausbildung beziehungsweise eine Arbeit beginnen: Nur in dieser Altersgruppe hat die Stadt massive Wanderungsgewinne zu verzeichnen. In allen anderen Altersgruppen ist die Zahl der Fortzüge höher als die der Zuzüge. Die Wegzüge der Altersgruppe der 30- bis 45-jährigen betreffen einerseits Familien mit Kindern, deren bevorzugtes

¹ Das Jahr 2008 ist gesondert zu betrachten, da durch die Einführung der Steueridentifikationsnummer Abmeldungen von Amts wegen (Registerbereinigungen) erfolgten.

Wanderungsziel das Kölner Umland ist, aber auch die berufsbedingten Fortzüge, die in der Regel über größere Distanzen stattfinden. Der negative Wanderungssaldo mit dem Kölner Umland und die Verluste von Familien mit Kindern haben sich in den letzten Jahren abgeschwächt.

Die Wanderungsgrafik (Grafik 2) stellt für alle Altersjahre von 0 bis 100 hinweg die Zahl der Zu- und Fortzüge gegenüber. Sie zeigt den hohen Wanderungsüberschuss bei den 18- bis 30- Jährigen, der Verluste bei anderen Jahrgängen ausgleicht und für den Wanderungsgewinn Kölns sorgt.

Grafik 2: Kölner Wanderungsbilanz nach Alter im Durchschnitt pro Jahr für die Jahre 2009 bis 2012



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

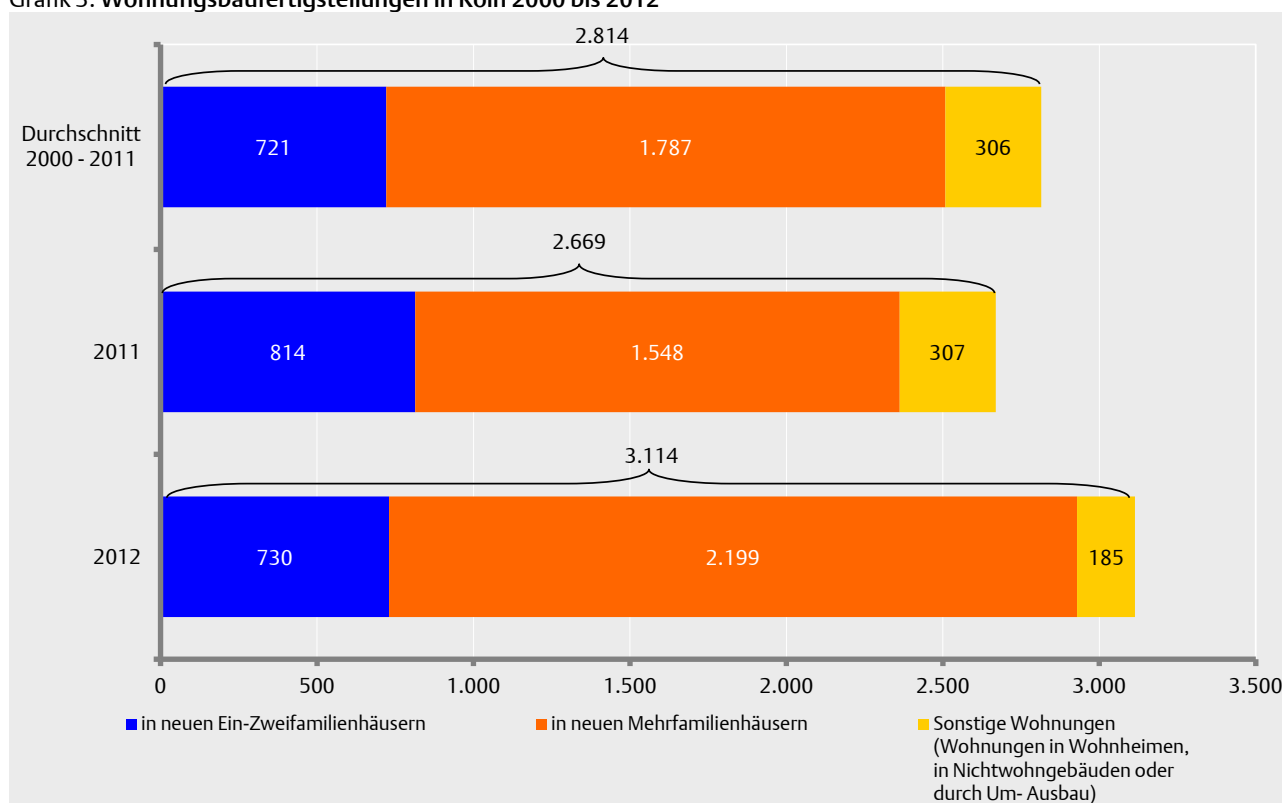
2. Wohnungsbautätigkeit

2.1. Starke Zunahme der Fertigstellungen 2012 gegenüber Vorjahr

Im langjährigen Durchschnitt (Zeitraum von 2000 bis 2011) sind in Köln durchschnittlich pro Jahr etwa 2.800 Wohnungen gebaut worden. 2012 wurden in Köln rund 3.100 Wohnungen, und damit 300 mehr als im langjährigen Durchschnitt, fertig gestellt. Gegenüber 2011 sind dies rund 440 Wohnungen mehr, was einem Plus von fast 17 Prozent entspricht.

Der Anstieg der Kölner Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2012 beruht vor allem auf der Zunahme an neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: 2012 wurden im Geschosswohnungsbau rund 2.200 Wohnungen neu gebaut (Grafik 3), was eine Zunahme von etwa 650 Wohnungen beziehungsweise 42 Prozent gegenüber 2011 bedeutet. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern lag die Wohnungsbauleistung im vergangenen Jahr mit 730 Wohnungen um mehr als 80 beziehungsweise rund 10 Prozent unter dem Ergebnis von 2011. Allerdings entspricht die Wohnungsbauleistung weitgehend dem langjährigen Durchschnitt. Gegenüber dem Vorjahr wurden durch Um- und Ausbau, sowie in Nichtwohngebäuden („sonstiger Wohnungsbau“) 2012 deutlich weniger Wohnungen fertig gestellt als im Vorjahr (-122 ; -39,7%).

Grafik 3: Wohnungsbaufertigstellungen in Köln 2000 bis 2012



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

Neben den Fertigstellungszahlen erlauben auch die Baugenehmigungen eine erste Einschätzung über die zu erwartende Wohnungsbauleistung. Mit über 2.900 Wohnungen lagen die Baugenehmigungen 2012 nahezu auf dem Niveau des Vorjahres beziehungsweise des langjährigen Durchschnitts. Ende 2012 bestand Baurecht für 5.950 Wohnungen. Über 3.900 waren bereits begonnen, von denen bereits über 2.000 „unter Dach“ waren. Somit ist für das laufende Jahr 2013 eine ähnliche Bauleistung wie in 2012, das heißt etwa 3.000 Wohnungen zu erwarten. Im Saldo ergibt sich aus den 3.114 Fertigstellungen sowie den 411 Bauabgängen, die mit Rückbau, Zusammenlegung oder Umwandlung von Wohnraum im Zusammenhang stehen, eine Erhöhung des Kölner Wohnungsbestandes um rund 2.700 Wohnungen auf 544.395 Wohnungen.

Über Köln hinaus ist auch das Wohnungsangebot in der Region zu betrachten. Im Vergleich zur Wohnungsbautätigkeit des Umlands lag 2012 das Niveau der Wohnungsbautätigkeit in Köln mit 3.114 Wohnungen nahezu auf derselben Höhe wie in der Wohnungsmarktregion² (3.138 Wohnungen).

Tabelle 2: Baufertigstellungen in Köln und in den sonstigen Kommunen der Wohnungsmarktregion 2005 bis 2012

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Köln	2.306	2.881	2.538	3.215	2.798	2.746	2.669	3.114
sonstige Wohnungsmarktregion	5.129	4.283	4.608	3.113	3.108	2.998	3.132	3.138

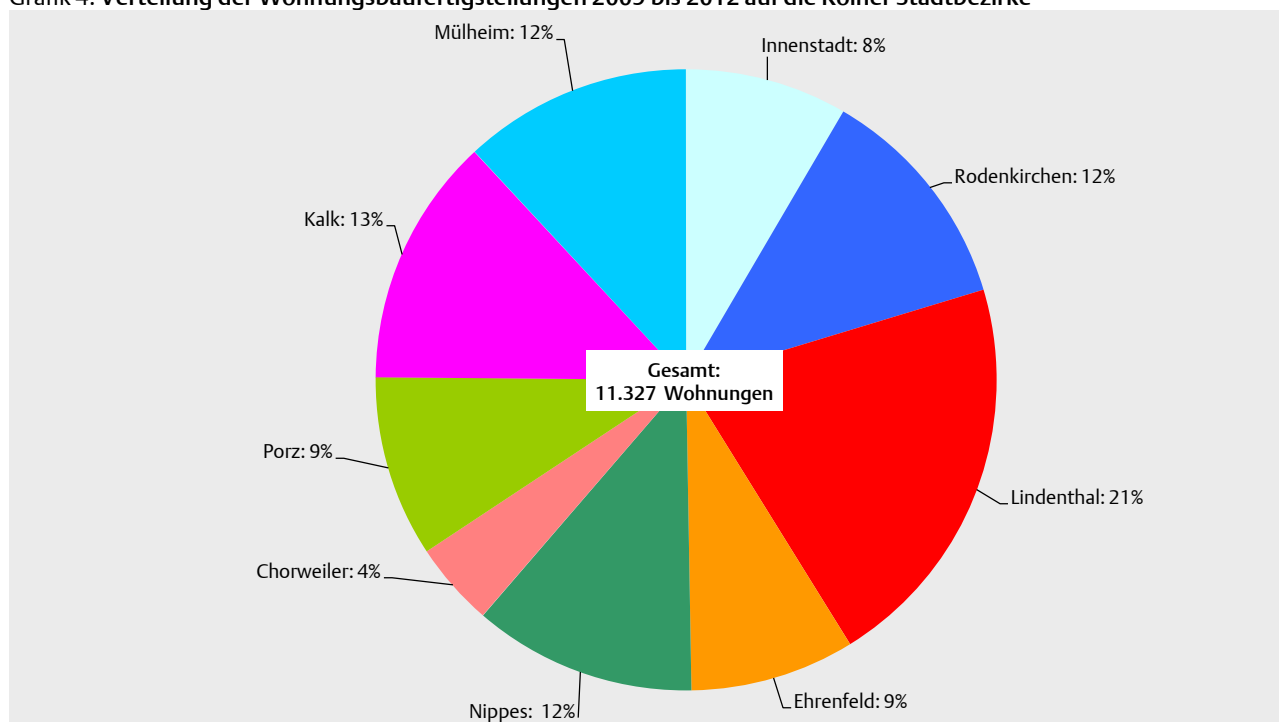
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

2.2. Wohnungsbautätigkeit 2009 bis 2012 in den Kölner Stadtbezirken und Stadtteilen – Hohe Fertigstellungen im Stadtbezirk Lindenthal

Zwei Drittel der im Zeitraum 2009 bis 2012 fertiggestellten 11.000 Wohnungen wurden im linksrheinischen Stadtgebiet Kölns gebaut. Dabei ist Lindenthal als gefragte Lage der Kölner Stadtbezirk, wo in den letzten Jahren besonders viel gebaut wurde. Im Zeitraum 2009 bis 2012 wurden hier 2.360 Wohnungen realisiert. Hiervon wurden alleine im Jahr 2012 rund 850 Wohnungen gebaut. In Lindenthal wurden ein Fünftel aller in den letzten vier Jahren in Köln gebauten Wohnungen (11.300) erstellt (siehe Grafik 4). Die meisten Bauvorhaben in diesem Stadtbezirk sind in Widdersdorf entstanden, wo die Fertigstellung des Neubaugebietes Widdersdorf-Süd weiter fortschreitet. Hier wurden bisher bis Ende 2012 rund 800 Wohnungen gebaut, davon 700 in Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Hohe Fertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren weisen auch die Stadtbezirke Kalk (1.468), Mülheim (1.349), Rodenkirchen (1.347) und Nippes (1.313) auf. In der Innenstadt wurde in den letzten vier Jahren mit 955 jede 12. Kölner Wohnung gebaut.

Grafik 4: Verteilung der Wohnungsbaufertigstellungen 2009 bis 2012 auf die Kölner Stadtbezirke



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

² Die Wohnungsmarktregion ist in der Anhangkarte 1 dargestellt.

Wohnungsbauprojekte, bei denen in größerem Umfang in den Kölner Stadtteilen Wohnraum geschaffen wurde, zeigt die Karte 2 im Anhang. Größere Bauvorhaben wie zum Beispiel der Umbau der Physikersiedlung in Porz und die Bebauung des ehemaligen Ausbesserungswerkes in Nippes, des ehemaligen Reissdorf - Geländes in Altstadt-Süd, am Dansweiler Weg in Müngersdorf und am Eifelplatz in Neustadt-Süd sind der Innenentwicklung zuzurechnen. Wohnraum wird aber auch in hohem Maße durch kleinteilige Innenentwicklung, zum Beispiel durch die Schließung von Baulücken oder durch Arrondierung von Wohnbaubereichen, geschaffen.

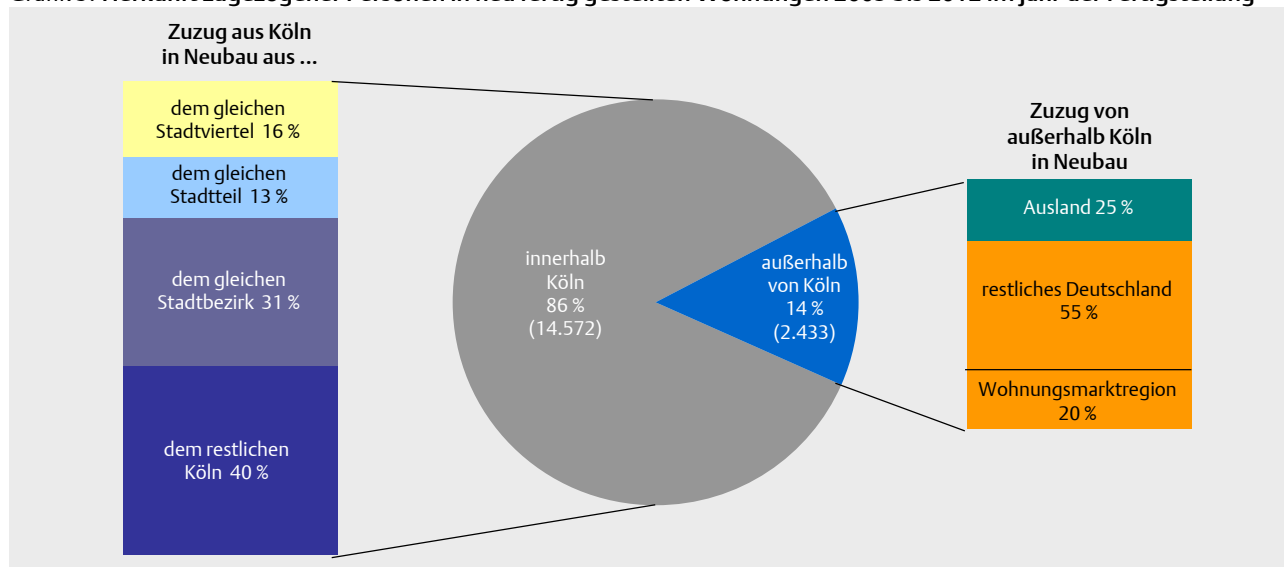
2.3. Vor allem Kölner ziehen in Neubau ein

Für die Bewertung der Neubautätigkeit für den Wohnungsmarkt, sowie für die Einwohnerentwicklung ist die Kenntnis der regionalen Struktur des Neubezugs wichtig. Aus der langjährigen Auswertung der Fertigstellungsadressen liegen ausreichend gesicherte Erkenntnisse über den Erstbezug vor³.

In Bezug auf die regionale Herkunft der Bewohner lässt sich feststellen, dass die Neubauwohnungen, die im Zeitraum 2009 – 2012 gebaut worden sind, überwiegend von Kölnerinnen und Kölnern bezogen worden sind. Insgesamt wohnten mehr als vier Fünftel (86 %) der Zugezogenen bereits vor ihrem Einzug in Köln (siehe Grafik 5).

Aus demselben Viertel beziehungsweise Stadtteil, in dem der Neubau liegt, kamen mehr als ein Viertel der innerhalb Kölns Zugezogenen und damit aus dem näheren Umfeld der Neubauwohnung. Fast ein Drittel (31 %) der aus Köln Zugezogenen wohnte vorher zwar nicht im Stadtteil, aber im Stadtbezirk, in dem der Neubau liegt. Zwei Fünftel (40 %) zogen von außerhalb des Stadtbezirks zu. Nur jeder siebte Zuzug (14 %) in den Neubau kam von außerhalb Kölns. Der Neubaubezug durch Kölner Haushalte macht allerdings Wohnungen im Bestand für zuziehende Haushalte von außerhalb Kölns frei, die dort im Wesentlichen eine Wohnung finden.

Grafik 5: Herkunft zugezogener Personen in neu fertig gestellten Wohnungen 2009 bis 2012 im Jahr der Fertigstellung



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

Der weitaus größte Teil aller Umzüge findet nach wie vor im Wohnungsbestand statt. Von allen Haushalten, die in Köln durch Umzug oder durch Zuzug von außerhalb, eine Wohnung beziehen, ziehen nur vier Prozent in die Neubauwohnungen des jeweiligen Baujahrganges ein. Dies sind vorrangig Kölner Bürger und Bürgerinnen. Daher sind die Wohnbedürfnisse des größten Teils der Bevölkerung im Wohnungsbestand zu erfüllen.

³ Die Struktur der Belegungen kann nur in neu fertig gestellten Wohngebäuden analysiert werden. Auswertungen für neugeschaffene Wohnungen in bereits bestehenden Gebäuden sind nicht möglich, da in Deutschland die Daten nicht auf Wohnungs-, sondern nur auf Adressebene vorliegen. Da auf Adressebene somit nicht zwischen bereits bestehenden Wohnungen im Gebäude und neu hinzugekommenen unterschieden werden kann, sind nur Auswertungen möglich, bei denen auf Adressebene ein neues Gebäude errichtet worden ist.

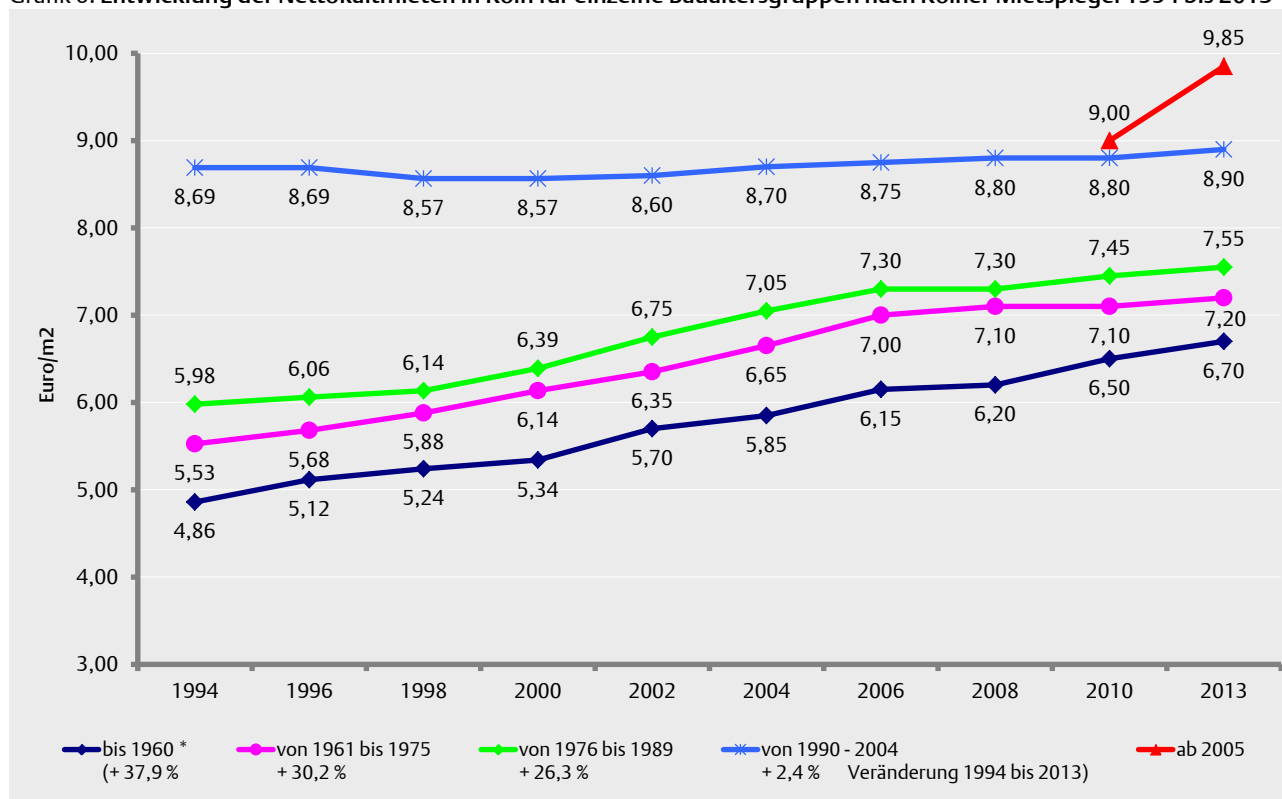
3. Preise

3.1. Mietpreise auf hohem Niveau – stärkerer Anstieg

Zur Einschätzung der Miethöhe und Mietpreisentwicklung - auch im Vergleich mit anderen Städten - wird auf Mietspiegeldaten⁴, Auswertungen von Angebotsmieten⁵ und Umfragen von Experten⁶ zurück gegriffen.

Nach den Mittelwerten in den jeweiligen Baualtersgruppen des Kölner Mietspiegels 2013 (siehe Grafik 6) sind in Köln Mieten zwischen 6,70 Euro/m² und 9,90 Euro/m² nettokalt für eine 80 m² große Wohnung in mittlerer Lage und mit mittlerer Ausstattung neu abgeschlossen oder erhöht worden. Für die Baualtersgruppe mit „Bezugsfertigkeit ab 2005“ ist eine Nettokaltmiete in Höhe von 9,85 Euro/m² ausgewiesen. Für den Zeitraum 1994 bis 2013 sind die Nettokaltmieten in allen Baualtersgruppen (bis 1960, 1961 bis 1975, 1976 bis 1989, 1990 bis 2004) seit 1994 kontinuierlich angestiegen. Gegenüber 2010 ist die Steigerung über alle Gruppen hinweg ausgesprochen moderat. Relativ stark gestiegen sind Mieten im Segment der preiswerten Wohnungen aus den Baujahren bis 1960. Ein starker Anstieg ist auch für neuere Wohnungen ab 2005 zu verzeichnen.

Grafik 6: Entwicklung der Nettokaltmieten in Köln für einzelne Baualtersgruppen nach Kölner Mietspiegel 1994 bis 2013



Quelle: Kölner Mietspiegel - Wohnung mit 80 m² Wohnfläche in mittlerer Wohnlage mit mittlerer Ausstattung (Bad/WC, Heizung) ohne geförderten Wohnungsbau

Nach dem Preisspiegel "Wohnimmobilien" des Immobilienverbandes Deutschland IVD ist für Köln festzustellen, dass es seit 2010 höhere Mietpreissteigerungen gegeben hat als in den Vorjahren. Ein besonders starker Anstieg erfolgte von 2012 zu 2013. Dies betrifft sowohl die Vermietung von neu gebauten Wohnungen, als auch die Wiedervermietung von Bestandsobjekten. Dabei weisen Wohnungen mit Erstbezug die höchsten Mietpreissteigerungen in den letzten Jahren auf. In diesem

⁴ Mietspiegel basieren auf repräsentativen Umfragen und Erhebungen. Bei der Fortschreibung des Kölner Mietspiegels werden die Mieten berücksichtigt, die innerhalb der letzten vier Jahre vor Erhebung der Daten neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert (Bestandsmieten) wurden.

⁵ Quelle sind Inserate in Tageszeitungen, deren Online-Präsenz und große Immobilienportale. Die Angebotsdaten umfassen ausschließlich Neuverträge und sind von daher geeignet, aktuelle Marktbewegungen abzuleiten.

⁶ Der Maklerverband IVD (Immobilienverband Deutschland) veröffentlicht regelmäßig Preisdaten, deren empirische Grundlage eine Befragung lokaler Experten ist.

Segment sind die Mieten von 2010 bis 2013 um 20 Prozent, dabei alleine von 2012 zu 2013 um 10 Prozent, gestiegen. Aber auch Wiedervermietungen weisen Mietpreissteigerungen von insgesamt 13 Prozent von 2010 zu 2013 auf.

Tabelle 3: Entwicklung der Angebotsmieten in Köln (mittlerer Wohnwert) 2005 bis 2013

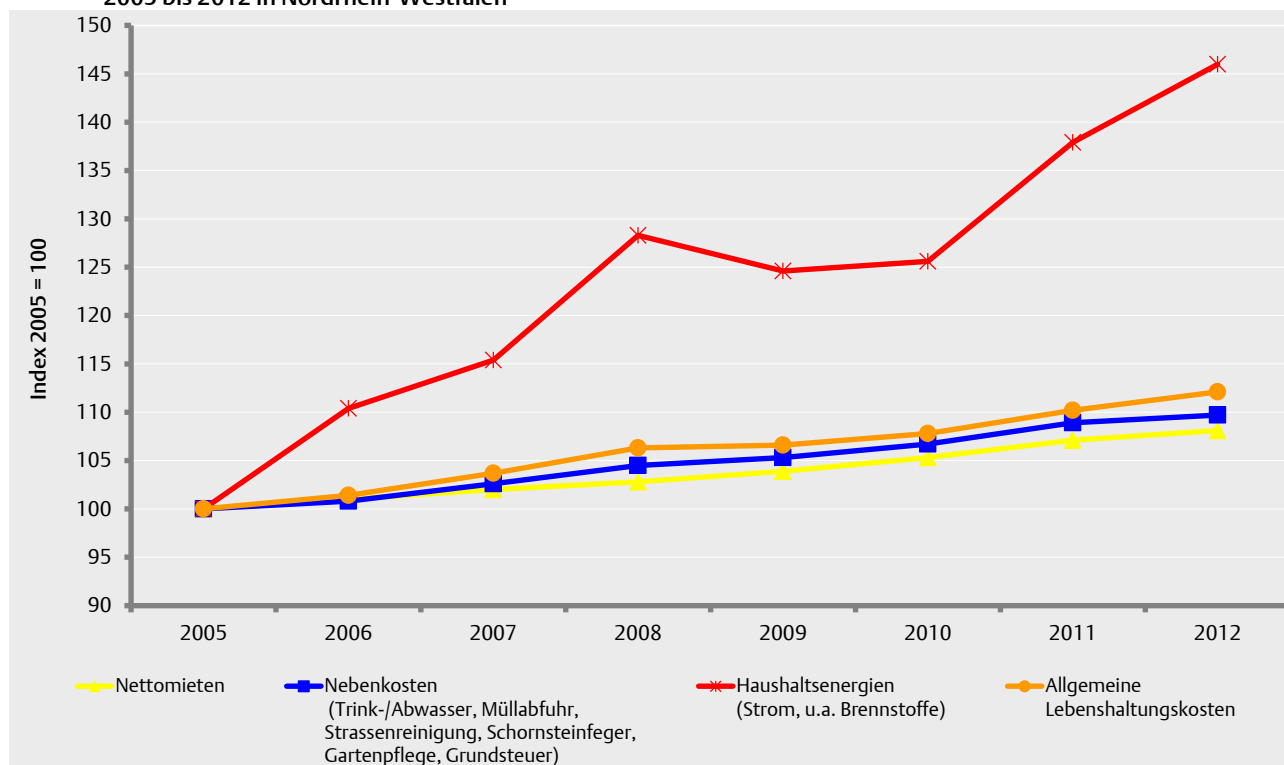
Jahr	Fertigstellung				Neubau Erstvermietung	
	bis 1948 Wiedervermietung		ab 1949 Wiedervermietung			
	Miete* €/m ²	Veränderung in %	Miete* €/m ²	Veränderung in %	Miete* €/m ²	Veränderung in %
2005	6,20	./.	7,35	./.	9,00	./.
2006	6,35	2,4	7,35	0,0	8,50	-5,6
2007	6,35	0,0	7,35	0,0	8,50	0,0
2008	6,40	0,8	7,50	2,0	9,00	5,9
2009	6,40	0,0	7,50	2,0	9,00	5,9
2010	6,60	3,1	7,50	0,0	9,00	0,0
2011	7,00	6,1	7,90	5,3	9,50	5,6
2012	7,00	0,0	8,00	1,3	10,00	5,3
2013	7,50	7,1	8,50	6,3	11,00	10,0

*Nettokaltmiete für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit circa 70 m² (ausgenommen öffentlich geförderter Wohnungsbau)

Quelle: Ring Deutscher Makler (RDM) beziehungsweise Immobilienverband Deutschland (IVD). Jahresberichte

Wesentlicher Faktor für die Steigerung der Mietkosten sind nicht nur die Kaltmieten, sondern die Mietnebenkosten als „Zweite Miete“. Nach dem Kölner Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes lagen die monatlichen Betriebskosten 2010 bei über 3,14 Euro/m². Der starke Anstieg der Energiekosten (siehe Grafik 7) hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Mieten insgesamt erheblich angestiegen sind.

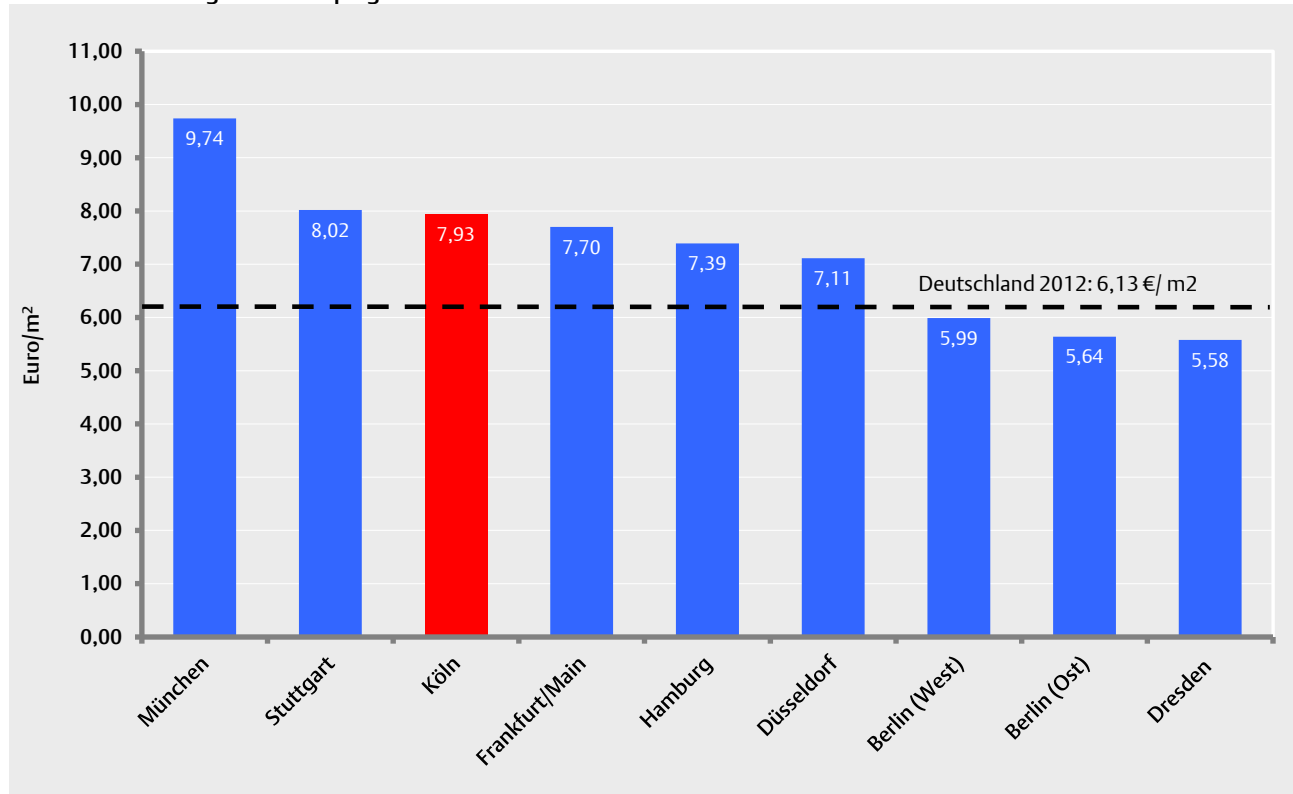
Grafik 7: Entwicklung der Mieten, Nebenkosten, Energiekosten und allgemeinen Lebenshaltungskosten
2005 bis 2012 in Nordrhein-Westfalen



Quelle: Information und Technik Nordrhein- Westfalen (IT.NRW) - Verbraucherpreisindex

Köln weist im Vergleich mit anderen Städten ein hohes Mietniveau auf. Im nationalen Vergleich des F+B Mietspiegelindex⁷ (Wohnungen mit 65 m², mittlere Wohnlage, normaler Wohnwert und alle Baujahre) wurde für das Jahr 2012 für Deutschland ein durchschnittlicher Mietpreis von 6,13 Euro/m² nettokalt ermittelt. Mit 9,74 Euro/m² weist München den höchsten Wert auf und liegt damit um 59 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Hinter Stuttgart (8,02 €/m²) folgt bereits Köln mit 7,93 Euro/m². Damit liegt Köln 29 Prozent über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Großstädte wie Frankfurt am Main, Hamburg und Düsseldorf, liegen unter dem Mietniveau von Köln (siehe Grafik 8).

Grafik 8: Städtevergleich Mietspiegelindex 2012



Quelle: F + B Mietspiegelindex 2012 für Nettokaltmiete, Wohnfläche 65 m², normale beziehungsweise mittlere Ausstattung, normaler Instandhaltungs-/ Sanierungsbedarf, normale beziehungsweise mittlere Wohnlage

Nach Erhebungen der vdp-Research GmbH⁸ für das vierte Quartal 2012 wurden in München Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche in guter Lage und mit guter Ausstattung für 14,90 Euro/m² nettokalt neu vermietet. Vor Köln, mit einem Wert von durchschnittlich 10,80 Euro/m², liegen Stuttgart (11,60 €/m²), Hamburg (12,10 €/m²) und Frankfurt (14,00 €/m²)

3.2. Starker Anstieg der Grundstückspreise

Aus der nachfolgenden Tabelle ist die Höhe der Grundstückspreise für den Wohnungsbau in Köln im Jahr 2012 ersichtlich. Danach lagen die durchschnittlichen Baulandpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in guten Lagen bei 890 Euro/m² und in mittleren Lagen bei 390 Euro/m². Baulandpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser betrugen 750 Euro/m² in guter Lage und 450 Euro/m² in mittlerer Lage. Die durchschnittlichen Bodenpreise für den Geschosswohnungsbau betrugen 2012 in guter Lage 550 Euro/m², in mittlerer Lage 480 Euro/m² und in einfacher Lage 370 Euro/m².

⁷ F + B wertet auf Basis von acht Referenzwohnungstypen mehr als 300 Mietspiegel in Deutschland aus.

⁸ Grundlage ist die Datenbank des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V.

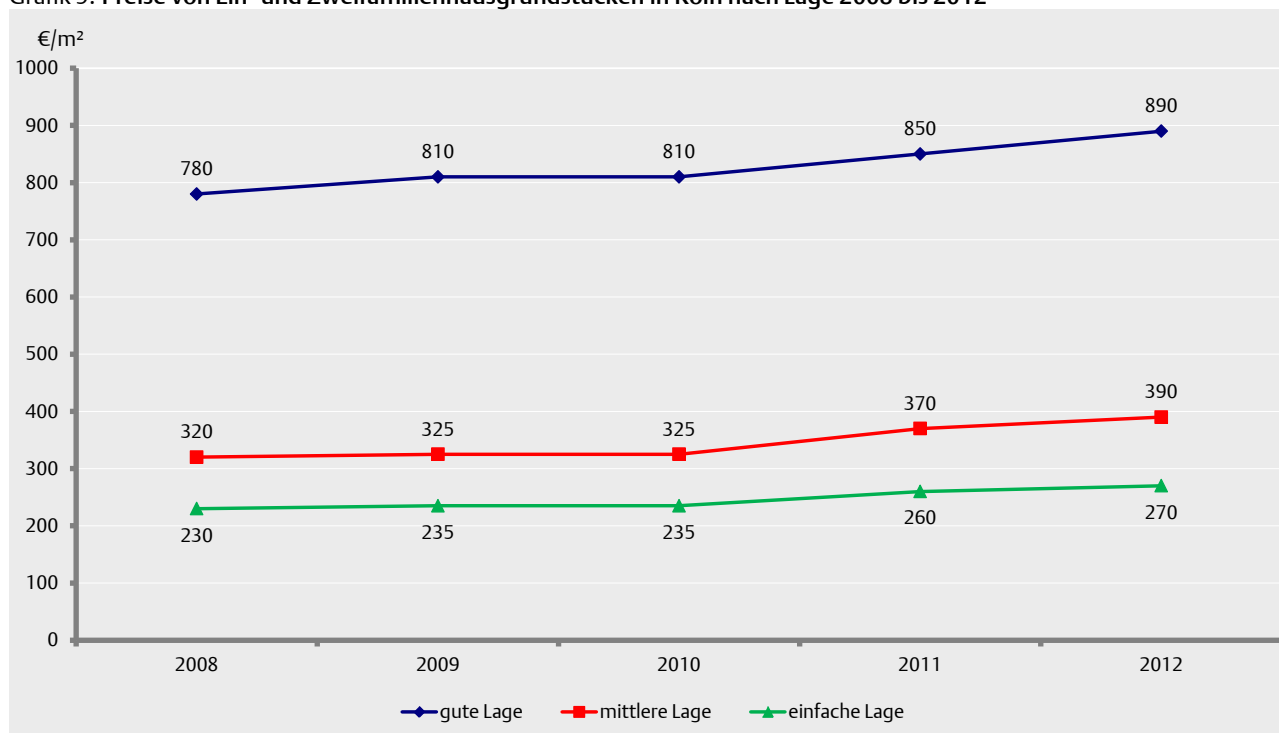
Tabelle 4: Bodenrichtwerte (Erschließungsbeitragsfrei) in Euro/m² für baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau 2012

Art der Bebauung	Lage des Baugrundstücks		
	gut	mittel	einfach
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgröße 350-800 m ²)	890	390	270
Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m ²)	750	450	240
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m ²)	630	430	280
Geschosswohnungsbau	550	480	370

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2013 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln beziehungsweise des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW

Durchschnittlich sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den Jahren von 2008 bis 2012 um 4 Prozent pro Jahr angestiegen. Gegenüber dem Jahr 2010 stiegen die Preise 2011 für Grundstücke in mittleren Lagen (+ 14%) und in einfachen Lagen (+ 11%) stark an.

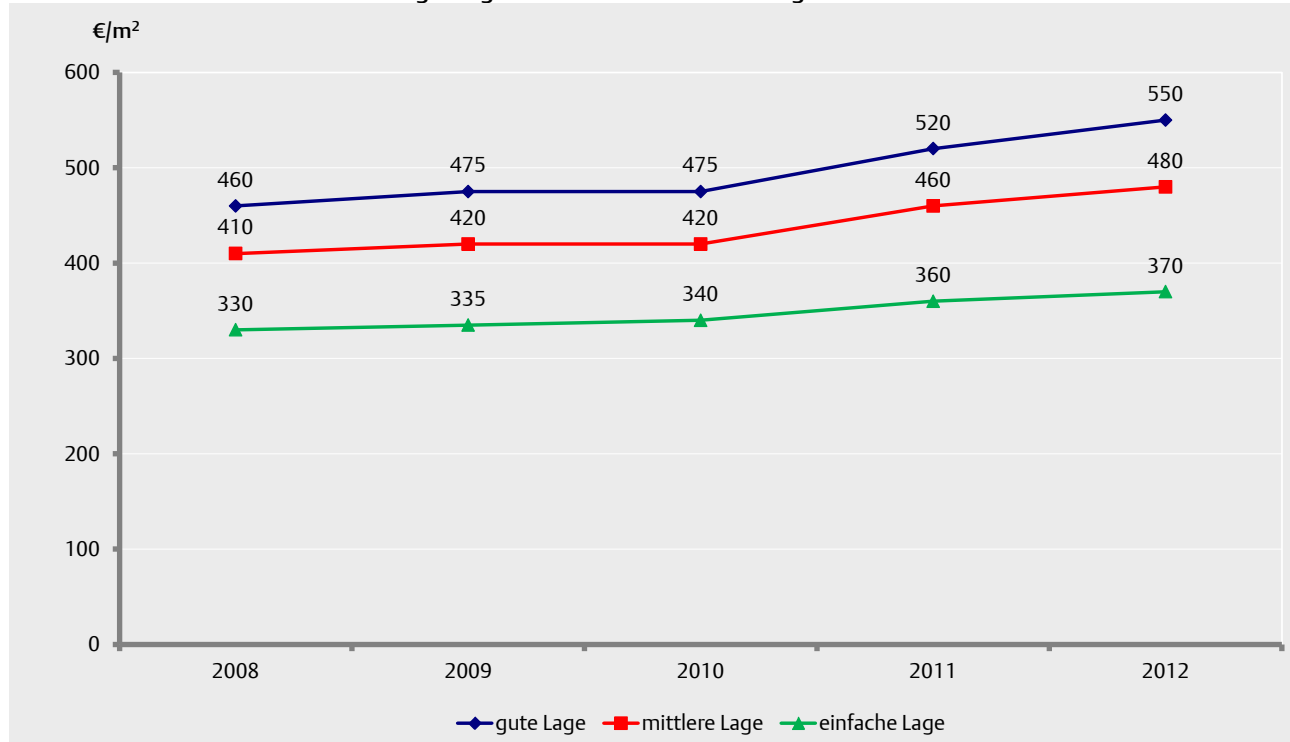
Grafik 9: Preise von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in Köln nach Lage 2008 bis 2012



Quelle: Grundstücksmarktberichte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW

Entsprechend den unterschiedlichen Lagen sind die Preise für Geschosswohnungsbaugrundstücke ebenfalls um 4 Prozent pro Jahr angestiegen. In den letzten zwei Jahren sind dabei die Baulandpreise in guten und mittleren Lagen, wie die Mieten, stark angestiegen. Lag der durchschnittliche Grundstückspreis in guten Lagen im Jahr 2010 noch bei 475 Euro/m², stieg er im Jahr 2011 auf 520 Euro/m² (+9%). In mittleren Lagen war im gleichen Zeitraum ein Preisanstieg um 10 Prozent von 420 Euro/m² auf 460 Euro/m² festzustellen.

Grafik 10: Preise von Geschosswohnungsbaugrundstücken in Köln nach Lage 2008 bis 2012



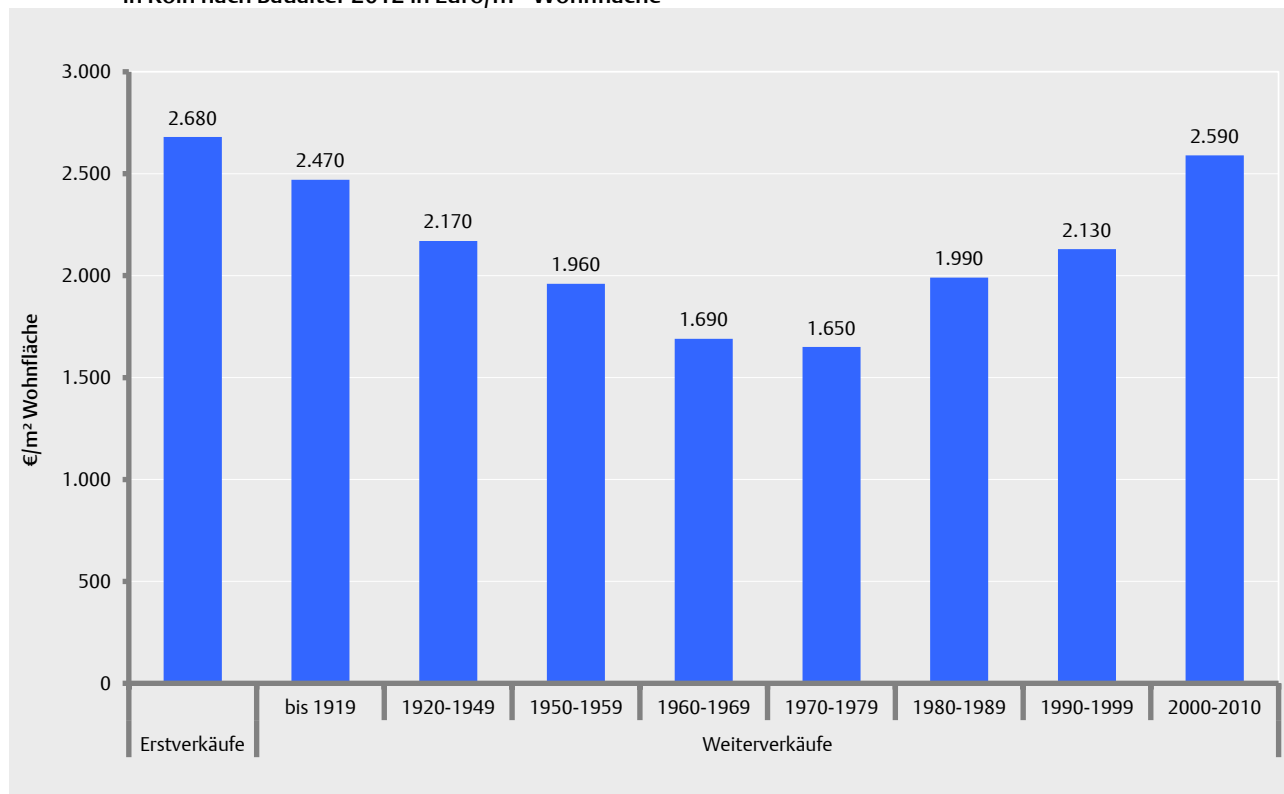
Quelle: Grundstücksmarktberichte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW

3.3. Hohe Preissteigerungen für Eigentumswohnungen

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen Kölns zeigt die nachfolgende Grafik 11. Danach wurden für neu gebaute Eigentumswohnungen, die in den Jahren 2010 und 2011 erstellt worden sind, durchschnittlich 2.680 Euro/m² gezahlt. Eigentumswohnungen, die von 1990 – 1999 gebaut worden sind, kosteten 500 Euro/m² weniger. Relativ hohe Preise erzielen durchschnittlich Objekte, die vor 1919 gebaut worden sind.

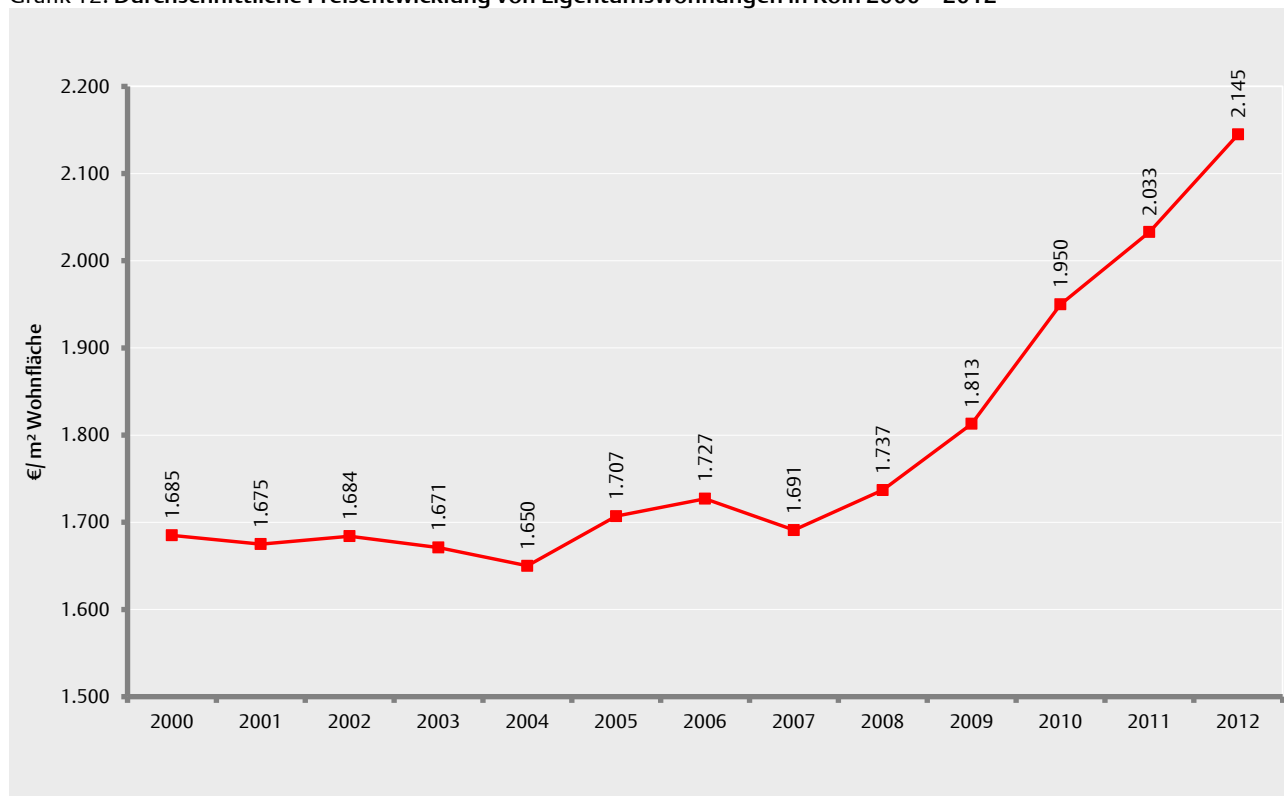
Nach der Preisentwicklung stagnierten die durchschnittlichen Preise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Köln bis 2007, um dann ab dem Jahr 2008 anzusteigen. Bedingt durch die Finanzkrise 2009 und begünstigt durch ein historisch niedriges Zinsniveau werden Wohnimmobilien – insbesondere in nachgefragten Regionen – als vergleichsweise hoch verzinste und sichere Anlageobjekte angesehen. Für Eigentumswohnungen in Köln ist durchschnittlich der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche von 2009 zu 2010 um acht Prozent, von 2010 zu 2011 um vier Prozent und dann von 2011 zu 2012 nochmals um sechs Prozent gestiegen (siehe Grafik 12).

Grafik 11: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen in Köln nach Baualter 2012 in Euro/m² Wohnfläche



Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln bzw. des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW

Grafik 12: Durchschnittliche Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Köln 2000 - 2012



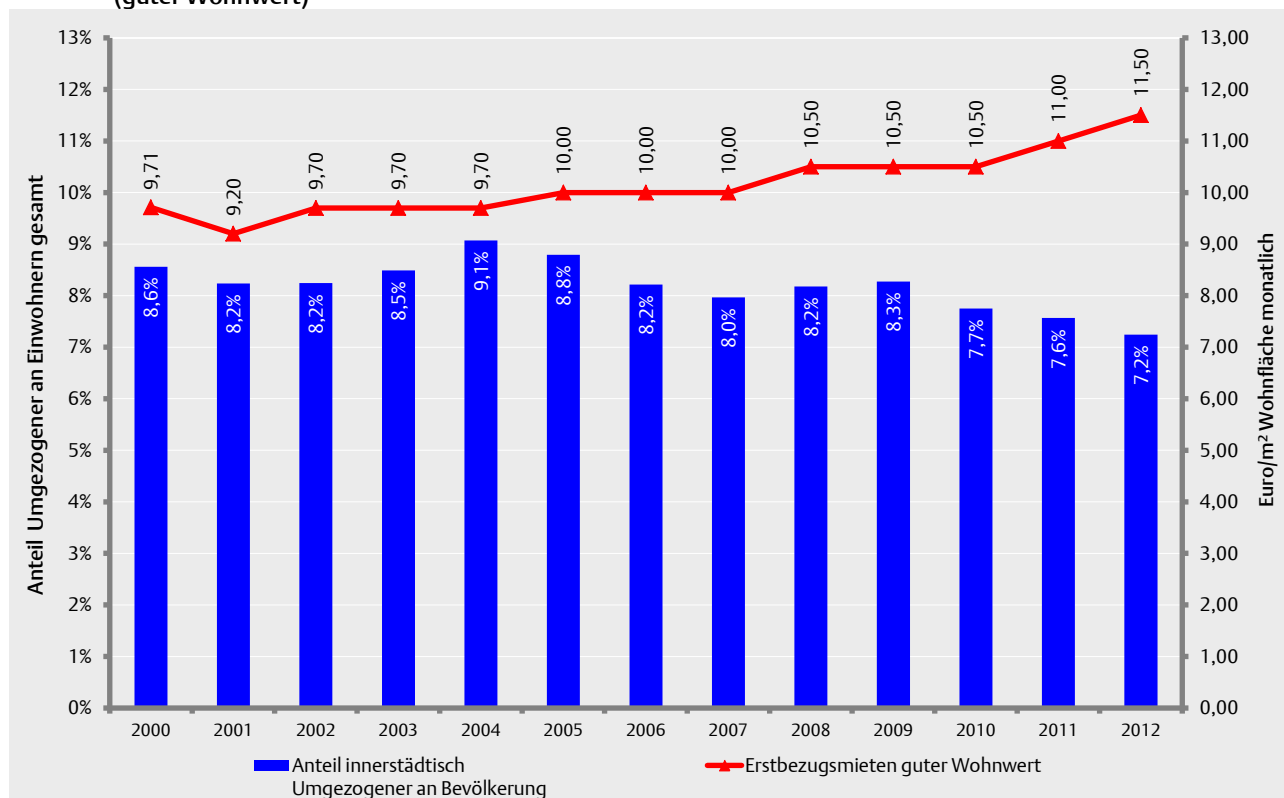
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2013 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln

4. Marktanspannung spürbar

Mit der Expertenbefragung 2011 zum Wohnungsmarkt Köln wurde konstatiert, dass der Wohnungsmarkt in Köln als angespannt anzusehen ist. Eine erneute Befragung ist vorgesehen. Steigende Mieten (siehe Kapitel 3.1) sind ein Zeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt.

Mit steigenden Mieten sind auch die innerstädtischen Umzüge gesunken. Während der Zuzug junger Menschen nach Köln unvermindert stark anhält (siehe Kapitel 1), ist die Zahl der Umzüge innerhalb Kölns seit dem Jahr 2010 stark gesunken. Von 2000 bis 2009 sind in Köln in jedem Jahr mehr als 80.000 Personen umgezogen. Im Jahr 2009 waren es 84.400. Seit dem Jahr 2010 nehmen die innerstädtischen Umzüge jedoch ab und liegen unter 80.000: Im Jahr 2010 waren es 79.600 und 78.400 in 2011. Im Jahr 2012 sind die Umzüge innerhalb Kölns nochmals um 2.700 Personen⁹ auf 75.700 zurück gegangen. Bei einer Erstbezugsmiete von 11,50 Euro/m² im Jahr 2012 zogen nur noch 7,2 Prozent der Einwohner¹⁰ um, während es 2009 noch 8,3 Prozent bei einer Miete von 10,50 Euro/m² waren.

Grafik 13: Anteil innerstädtisch Umgezogener an der Kölner Bevölkerung im Vergleich zu Erstbezugsmietern (guter Wohnwert)



Quelle: Ring Deutscher Makler (RDM) beziehungsweise Immobilienverband Deutschland (IVD) Jahresberichte
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stark gestiegene Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren haben dazu geführt, dass die Wohnfläche je Einwohner seit dem Jahr 2010 rückläufig ist.

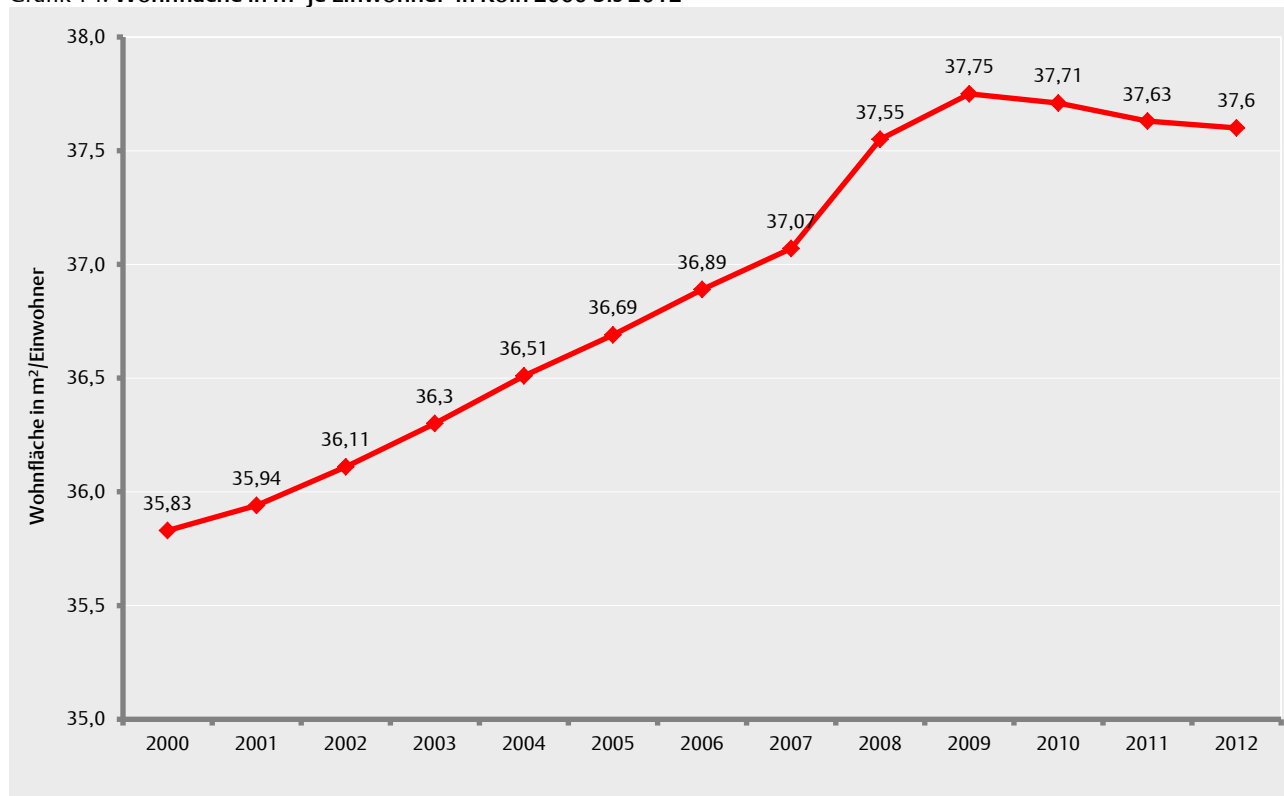
Bis zum Jahr 2009 hat die Wohnfläche je Person kontinuierlich zugenommen: Lag die Wohnfläche pro Kopf in Köln im Jahr 2000 bei 35,83 m², ist sie im letzten Jahrzehnt bis 2009 auf 37,75 m² kontinuierlich gestiegen (siehe Grafik 14). Dies waren durchschnittlich pro Jahr 0,21 m²¹¹. Seit dem Jahr 2010 sinkt die Wohnflächengröße jedoch: Gegenüber dem Jahr 2009 mit 37,75 m² nahm die Wohnfläche pro Person im Jahr 2010 auf 37,71 m² ab und lag aktuell Ende 2012 bei 37,6 m².

⁹ Der Rückgang von 2.700 Personen entspricht 1.200 Haushalten (Berechnung auf Basis der Wanderungsmotivbefragung 2007/ 2008, nach der für innerstädtische Umzüge eine Haushaltsgröße von 2,3 ermittelt wurde).

¹⁰ Die Umzugsquote misst die Wohnungswechsler an der Zahl der Einwohner.

¹¹ Hochgerechnet auf eine Bevölkerung von 1.000.000 bedeutet eine Veränderung um 0,1 m² 100.000 m² Wohnfläche. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße in Köln von 70 m² entspricht dies etwa 1.400 Wohnungen.

Grafik 14: Wohnfläche in m² je Einwohner in Köln 2000 bis 2012



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

Ursache für den Rückgang der Wohnfläche pro Kopf dürfte ein nicht ausreichend vorhandenes Angebot an Neubau- und Bestandswohnungen sein. Möglicherweise wird die Wohnungsnachfrage nur mit einer geringeren Wohnungsgröße erfüllbar. Das Preisniveau wirkt sich offenkundig auf die Umzugsbereitschaft aus. Der Rückgang an Umzügen seit 2010 zeigt, dass offenbar Umzugswünsche zurückgestellt werden, weil kein nach Preis, Größe und Lage passendes Angebot vorhanden ist.

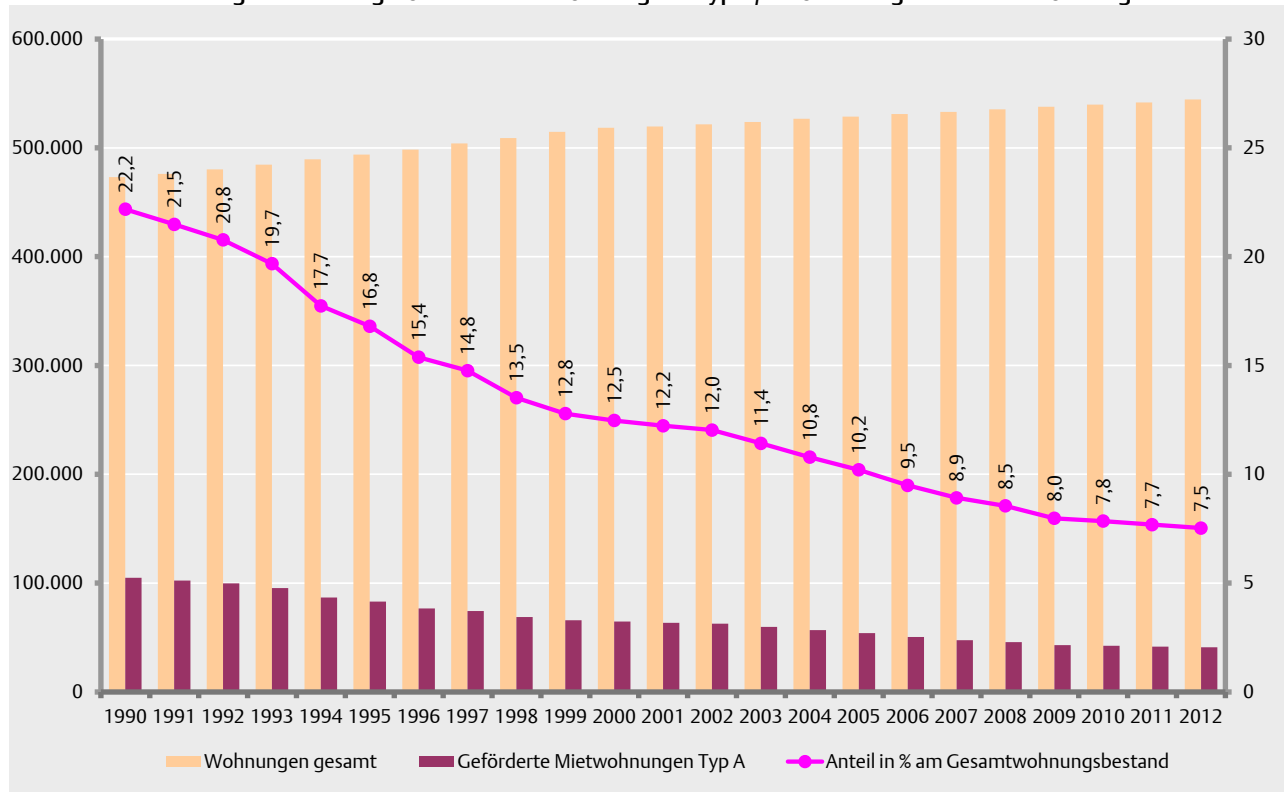
Zusammenfassend ist festzustellen, dass seit dem Jahr 2010, die Immobilienpreise sowohl für Mietwohnungen als auch bei den Baulandpreisen und für Eigentumswohnungen stark gestiegen sind. Gleichzeitig gehen seit 2010 bei stark zunehmender Nachfrage durch den erheblich gestiegenen Einwohnerzuwachs seit 2010 die innerstädtischen Umzüge und die Wohnfläche pro Kopf zurück. Dies sind Anzeichen für einen zunehmend angespannten Kölner Wohnungsmarkt.

5. Weiterer Rückgang des geförderten Mietwohnungsbaus

2012 wurden 635 geförderte Mietwohnungen bezugsfertig. Dieses Ergebnis liegt damit um 284 beziehungsweise 31 Prozent unter dem Wert von 2011 und 95 unter dem langjährigen Durchschnitt von 730. Der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen an den insgesamt fertig gestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lag bei 30 Prozent.

Der Rückgang der Zahl der Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung hat sich weiter fortgesetzt. Lag der Anteil der geförderten Mietwohnungen Typ A/erster Förderweg am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 1990 noch bei 22,2 Prozent, so ist er bis Ende 2012 auf einen Anteil von 7,5 Prozent (41.000 Wohnungen) gesunken.

Grafik 15: Entwicklung des Anteils geförderter Mietwohnungen - Typ A/1. Förderweg am Gesamtwohnungsbestand



Quelle: Amt für Wohnungswesen; Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

Seit dem Jahr 2003 hat der geförderte Mietwohnungsbestand insgesamt um 17.000 Wohnungen abgenommen. Den aus der Bindung gelaufenen Wohnungen steht eine Neubauleistung von rund 7.400 geförderten Wohnungen im Zeitraum 2003 bis 2012 gegenüber.

Während das Angebot an „preiswerten“ geförderten Mietwohnungen weiter abgenommen hat, ist die Einschätzung zum Bedarf an preiswerten Wohnungen in Köln hoch. Nach der Bürgerumfrage „Demografischer Wandel“ 2009/10 hätten rechnerisch rund 45 Prozent der Haushalte in Köln Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Davon verfügt aber ein gewisser Teil bereits über eine preiswerte Wohnung oder lebt im Eigentum. 33 Prozent der Kölner Haushalte beziehungsweise 86 Prozent der potentiell Anspruchsberechtigten verfügen nicht über eine preiswerte Wohnung auf dem Niveau des geförderten Mietwohnungsbaus zum Zeitpunkt der Umfrage.

Gemäß dem städtischen Handlungskonzept „Preiswerter Wohnraum“ sollen in Köln pro Jahr 1.000 geförderte Mietwohnungen gebaut werden; zur Intensivierung des geförderten Wohnungsbaues hat der Rat der Stadt am 15.05.2012 zusätzlich den Wiedereinstieg in ein kommunales Wohnungsbau-förderungsprogramm beschlossen. Wie schwierig jedoch die Rahmenbedingungen zur Gewinnung von Investoren für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind, zeigen die Neubewilligungen. Seit 2000 sind durchschnittlich pro Jahr Mittel für 630 Mietwohnungen bewilligt worden. Die nur 182 Neubewilligungen für geförderte Mietwohnungen im vergangenen Jahr 2012 sind weit entfernt von

Im Jahr 2000 betrug der Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus (Typ A/erster Förderweg) an allen Wohnungen für die Gesamtstadt noch 12,5 Prozent gegenüber 7,5 Prozent in 2012. Aus der Karte 3 im Anhang ist die absolute Veränderung der Sozialmietwohnungen für die Kölner Stadtteile von 2000 zu 2012 zu ersehen.

6. Ausblick

Der Anstieg der Mieten, der Rückgang der innerstädtischen Umzüge in den letzten Jahren und die geringere Wohnfläche pro Kopf sind Anzeichen, dass der Kölner Wohnungsmarkt angesichts einer hohen Nachfrage zunehmend angespannter wird. Beabsichtigte Umzugswünsche mit Vergrößerung der Wohnfläche werden möglicherweise zurückgestellt.

Für die nächsten Jahre ist davon auszugehen, dass das Einwohner- und Haushaltswachstum in Köln weiter auf hohem Niveau stattfindet. Der zusätzliche Bedarf an Wohnraum, insbesondere an preiswerterem Wohnraum ist durch eine entsprechende Neubautätigkeit, besonders im Geschosswohnungsbau zu decken. Der erfreulich starke Anstieg der neu erstellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Jahr 2012 hat hierzu bereits beigetragen. Für die Deckung des künftigen Wohnungsbedarfes für Köln werden mit dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen die Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik, die Handlungsfelder und –instrumente bestimmt.

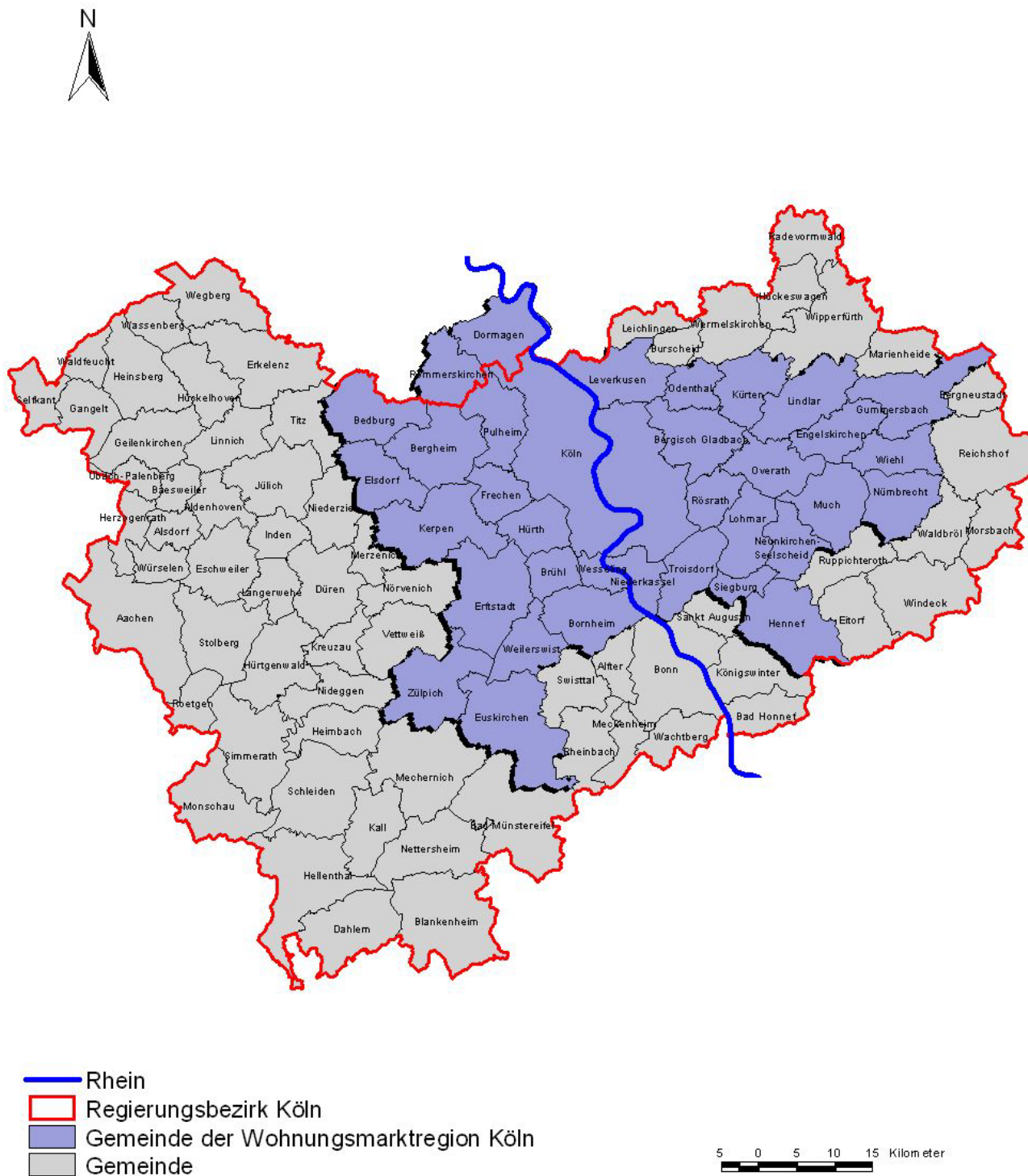
Die überwiegende Nachfrage, und insbesondere die von außerhalb Kölns Zugezogenen, richtet sich auf den Wohnungsbestand. Dies bedeutet, dass es vor allem der Bestand ist, der auf den Einwohnerzuwachs der letzten Jahre reagieren mußte. Wie er jedoch reagiert, zeigen die erheblich gestiegenen Immobilienpreise und Mieten. Der seit 2010 rückläufige Indikator „Wohnfläche/Einwohner“ signalisiert den Engpass auf dem Wohnungsmarkt. Die aktuellen Analysen zeigen aber auch, dass das Gros der Aufnahmekapazität im Wohnungsmarkt im Bestand liegt. In den letzten vier Jahren hat er mit einer Elastizität auf die ständig gewachsene Nachfrage reagiert. Für eine künftige Wohnungsmarktbeobachtung wird es daher darauf ankommen, die Wohnungswechsel- beziehungsweise Belegungsprozesse genau zu beobachten.

Der Wohnungsbestand wird künftig auf die Anforderungen der Nachfrager und des demografischen Wandels reagieren müssen. Der Bestand stellt daher ein wichtiges Handlungsfeld im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen dar. Um den Wohnungsbestand hinsichtlich seiner Angebotsentwicklung und -wirkung beurteilen zu können, sollen durch eine Untersuchung zum Generationenwechsel im Geschosswohnungsbau Erkenntnisse zu den daraus folgenden Auswirkungen gewonnen werden ¹².

¹² Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist bereits eine Pilotuntersuchung „Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern“ - veröffentlicht als Kölner Statistische Nachricht 2/2012 - durchgeführt worden.

Anhang:

Anhangkarte 1: Abgrenzung der Wohnungsmarktregion Köln



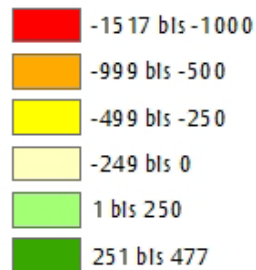
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

Anhangkarte 2: Größere Wohnungsbauprojekte in Köln 2009 bis 2012



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

Anhangkarte 3: Absolute Veränderung geförderter Mietwohnungen (Typ A/ 1. Förderweg) von 2000 zu 2012 in Kölner Stadtteilen



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

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

Internet: www.stadt-koeln.de/1/zahlen-statistik/



Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

ISSN 1869-070X

© Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe

13/15/250/11.13