

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



empirica

Auftraggeber

Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
Fax (03222) 95 66 169
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Petra Heising, Lukas Weiden

Projektnummer

2019069

Bonn, 13. Juli 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung / Executive Summary	i
1. Aufgabenverständnis.....	1
2. Bisherige Entwicklung von Demografie und Wohnungsmarkt	3
2.1 Arbeitsmarkt: Boomende Dienstleistungsbranche.....	3
2.1.1 Beschäftigungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur.....	3
2.1.2 Pendlerverflechtungen	5
2.2 Wohnungsmarkt: Sinkender Leerstand und steigende Preise trotz Neubau	7
2.2.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit.....	7
2.2.2 Wohnungsleerstand und Immobilienpreise	12
2.2.3 Preiswertes Segment	17
2.3 Demografie: Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung und Geburtenüberschuss.....	20
2.3.1 Einwohnerentwicklung	20
2.3.2 Wanderungen und altersspezifische Unterschiede.....	24
2.3.3 Einfluss auf die Altersstruktur der Kölner Bevölkerung.....	29
2.3.4 Haushalte	31
3. Die zukünftige Wohnungsnachfrage.....	32
3.1 Aussagekraft von Prognosen und Methodischen Vorgehen	32
3.2 Basisszenario.....	34
3.2.1 Annahmen und Vorgehensweise.....	34
3.2.2 Ergebnisse.....	41
3.3 Variationsrechnungen (quantitativ).....	46
3.3.1 Variation 1: Trendfortschreibung der Haushaltsbildung	46
3.3.2 Variation 2: Stärkeres Einwohnwachstum durch mehr Zuzug	49
3.3.3 Variation 3: Stärkeres Einwohnerwachstum und kleinere Haushalte	53
3.4 Ergebnis: Bandbreite der Neubaunachfrage bis 2040.....	55
3.5 Variation der Nachfrage in den Teilssegmenten.....	57
3.6 Von der Nachfrage zum Bedarf.....	61
4. Abgleich von Wohnbaupotenzialen und Wohnungsnachfrage.....	67
5. Wohnungsnachfrage in Teilssegmenten.....	70
5.1 Vorbemerkungen	70
5.2 Ältere Haushalte	70
5.3 Familien.....	74

5.4	Singles	77
5.5	Studentenhaushalte nach dem Verbleib in Köln	80
5.6	Mikroapartment-Nachfrager	82
5.7	Nachfrager gemeinschaftlichen Wohnens.....	83
5.8	Flüchtlinge.....	84
Anhang	86
6.	Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Köln bis 2040.....	86
7.	Expertengespräche	87
8.	Ausgewählte Bestands- und Neubaugebiete.....	87
9.	Räumliche Zuordnungen	89
10.	Verwendete Quellen.....	91

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	ABGLEICH VON ANGEBOT (AUF POTENZIALFLÄCHEN) UND NACHFRAGE (GEMÄß SZENARIEN), KÖLN, 2018 BIS 2040, JAHRESDURCHSCHNITT	4
ABBILDUNG 2:	ARBEITSPLATZENTWICKLUNG; KÖLN IM VERGLEICH, 2008-2018	4
ABBILDUNG 3:	ENTWICKLUNG DER SVP-BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN, KÖLN, 2008 – 2018	4
ABBILDUNG 4:	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR: ANTEIL DER SVP-BESCHÄFTIGTE IM BEREICH „SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN“, KÖLN IM VERGLEICH, 2018	5
ABBILDUNG 5:	PENDLERSALDO DER SVP-BESCHÄFTIGTEN, KÖLN IM VERGLEICH, 2012 UND 2018	6
ABBILDUNG 6:	PENDLERVERFLECHTUNGEN DER TAGESPENDLER, KÖLN, 2018	6
ABBILDUNG 7:	WOHNUNGSBESTAND IN KÖLN, 2011 UND 2018 (QUELLE: IT.NRW)	8
ABBILDUNG 8:	WOHNUNGSBESTAND IN WOHNGEBÄUDEN NACH GEBÄUDEGRÖßE, KÖLN IM VERGLEICH, 31.12.2018	8
ABBILDUNG 9:	WOHNBESTAND IN WOHNGEBÄUDEN NACH ART DER WOHNUNGSNUTZUNG UND GEBÄUDEGRÖßE, KÖLN IM VERGLEICH, 2011	9
ABBILDUNG 10:	WOHNUNGSBESTAND NACH BAUALTERSKLASSEN, KÖLN IM VERGLEICH, STAND 2018	10
ABBILDUNG 11:	(BRUTTO-)BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN EZFH/MFH, IN KÖLN, 2011-2018 (QUELLE: STADT KÖLN)	10
ABBILDUNG 12:	BAUINTENSITÄT VON EINFAMILIENHÄUSERN, KÖLN U.A., 2000-2018	11
ABBILDUNG 13:	BAUINTENSITÄT VON GESCHOSSWOHNUNGEN, KÖLN U.A., 2000-2018	11
ABBILDUNG 14:	BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN EZFH UND MFH, KÖLN, 2000-2018 P.A. (QUELLE IT.NRW)	12
ABBILDUNG 15:	MARKTAKTIVE LEERSTANDSQUOTE VON GESCHOSSWOHNUNGEN, KÖLN IM VERGLEICH, 2010 UND 2018	13
ABBILDUNG 16:	KAUFPREISENTWICKLUNG VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IM BESTAND SEIT 2012, KÖLN IM VERGLEICH	14
ABBILDUNG 17:	KAUFPREISENTWICKLUNG VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IM NEUBAU SEIT 2012, KÖLN IM VERGLEICH	14
ABBILDUNG 18:	KAUFPREISENTWICKLUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IM BESTAND SEIT 2012, KÖLN IM VERGLEICH	15
ABBILDUNG 19:	MIETENTWICKLUNG VON GESCHOSSWOHNUNGEN IM BESTAND SEIT 2012, KÖLN IM VERGLEICH	15
ABBILDUNG 20:	MIETPREISNIVEAU IM JAHR 2019 IN DER REGION KÖLN	16

ABBILDUNG 21:	KAUFPREISNIVEAU FÜR EZFH IM JAHR 2019 IN DER REGION KÖLN	17
ABBILDUNG 22:	ZAHL DER HAUSHALTE MIT TRANSFERLEISTUNGEN IN DER STADT KÖLN, 2010 - 2018	18
ABBILDUNG 23:	ANTEIL FINANZIERBARER MIETWOHNUNGEN FÜR HAUSHALTE MIT NIEDRIGEN UND MITTLEREN EINKOMMEN IN DER STADT KÖLN, 2018	19
ABBILDUNG 24:	ENTWICKLUNG DES MIETPREISGEBUNDENEN WOHNUNGSBESTANDS (TYP A/ 1. FÖRDERWEG) IN KÖLN, 2010 - 2036	20
ABBILDUNG 25:	EINWOHNERENTWICKLUNG, KÖLN, 1987 – 2018	21
ABBILDUNG 26:	EINWOHNERENTWICKLUNG, KÖLN IM VERGLEICH, 2000 – 2018	22
ABBILDUNG 27:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, KÖLN, 2000-2018	22
ABBILDUNG 28:	GEBURTEN UND STERBEFÄLLE, KÖLN, 2010-2018	23
ABBILDUNG 29:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, KÖLN, 2000-2018	23
ABBILDUNG 30:	WANDERUNGSSALDO IM DATENQUELLENVERGLEICH, KÖLN, 2010-2018	24
ABBILDUNG 31:	KÖLN: WANDERUNGSSALDEN NACH ZIEL/HERKUNFT UND ALTER, 2001-2014 (QUELLE: IT.NRW)	26
ABBILDUNG 32:	KÖLN: WANDERUNGSSALDEN NACH ZIEL/HERKUNFT UND ALTER, 2011-2018 (QUELLE: STADT KÖLN)	27
ABBILDUNG 33:	KÖLN: WANDERUNGSSALDEN MIT DER WOHNUNGSMARKTREGION NACH ALTER, 2011-2018 (QUELLE: STADT KÖLN)	28
ABBILDUNG 34:	ENTWICKLUNG DER STUDIERENDENANZAHL, KÖLN, 2002-2017	28
ABBILDUNG 35:	ALTERSSTRUKTUR IN KÖLN, VERÄNDERUNG SEIT 2003	29
ABBILDUNG 36:	ALTERSSTRUKTUR IN KÖLN IM REGIONALVERGLEICH; 2003 BIS 2013	30
ABBILDUNG 37:	MITTLERE HAUSHALTSGRÖÖE IN KÖLN IM VERGLEICH, 2005-2018	31
ABBILDUNG 38:	SCHEMA ZUR METHODIK DER WOHNUNGSNACHFRAGEPROGNOSE FÜR DIE STADT KÖLN BIS 2040	33
ABBILDUNG 39:	BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG IN KÖLN BIS 2040 GEMÄÖ VORAUSBERECHNUNG DER STADT KÖLN	35
ABBILDUNG 40:	ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN KÖLN BIS 2040 GEMÄÖ VORAUSBERECHNUNG DER STADT KÖLN	36
ABBILDUNG 41:	ANNAHMEN ZU QUOTEN IN BASISZENARIO (STAND 2017) – TEIL 1	38
ABBILDUNG 42:	ANNAHMEN ZU QUOTEN IN BASISZENARIO (STAND 2017) – TEIL 2	39
ABBILDUNG 43:	ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG UND DER WOHNUNGSNACHFRAGE IN KÖLN BIS 2040	41

ABBILDUNG 44:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE IN KÖLN BIS 2040	42
ABBILDUNG 45:	ERGEBNIS IM BASISSENARIO – BAUFERTIGSTELLUNGEN 2000-2018 UND NEUBAUNACHFRAGE IN KÖLN BIS 2040	43
ABBILDUNG 46:	ERGEBNISSE IM BASISSENARIO (BESTANDSGRÖßEN): EINWOHNER, HAUSHALTE UND WOHNUNGSNACHFRAGE, KÖLN, 2017 BIS 2040	44
ABBILDUNG 47:	ERGEBNISSE IM BASISSENARIO (FLUSSGRÖßEN): VERÄNDERUNG DER EINWOHNER, HAUSHALTE UND WOHNUNGSNACHFRAGE, KÖLN BIS 2040	45
ABBILDUNG 48:	ANNAHME DER VARIATION 1: TRENDFORTSCHREIBUNG DES ALTERSSPEZIFISCHEN HAUSHALTSBILDUNGSVERHALTENS BIS 2040	47
ABBILDUNG 49:	ERGEBNIS DER VARIATION 1: EINWOHNER UND HAUSHALTSPROGNOSE BIS 2040 IM BASISSENARIO UND IN VARIATION 1	48
ABBILDUNG 50:	ERGEBNIS DER VARIATION 1: BAUFERTIGSTELLUNGEN 2000-2018 UND NEUBAUNACHFRAGE IN KÖLN BIS 2040	48
ABBILDUNG 51:	KURZÜBERSICHT ZU VARIATION 1: VERÄNDERUNG DER EINWOHNER, HAUSHALTE UND WOHNUNGSNACHFRAGE, KÖLN BIS 2040	49
ABBILDUNG 52:	WANDERUNGSSALDO DER STADT KÖLN IM VERGLEICH, 2010-2018 (LINKS – IST-ENTWICKLUNG) UND 2018-2040 (RECHTS -PROGNOSEN)	50
ABBILDUNG 53:	ANNAHMEN IM VERGLEICH - BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DER STADT KÖLN (BASISSENARIO) UND DER IT.NRW (VARIATION 2) BIS 2040	50
ABBILDUNG 54:	ANNAHMEN IM VERGLEICH – ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN KÖLN 2017 UND 2039 IM BASISSENARIO UND IN VARIATION 2	52
ABBILDUNG 55:	ERGEBNIS DER VARIATION 2 – BAUFERTIGSTELLUNGEN 2000-2018 UND NEUBAUNACHFRAGE IN KÖLN BIS 2040	53
ABBILDUNG 56:	KURZÜBERSICHT ZU VARIATION 2: VERÄNDERUNG DER EINWOHNER, HAUSHALTE UND WOHNUNGSNACHFRAGE, KÖLN BIS 2040	53
ABBILDUNG 57:	ERGEBNISSE IM VERGLEICH – EINWOHNER UND HAUSHALTSPROGNOSE BIS 2040 IM BASISSENARIO UND IN VARIATIONEN	54
ABBILDUNG 58:	ERGEBNIS DER VARIATION 3 – BAUFERTIGSTELLUNGEN 2000-2018 UND NEUBAUNACHFRAGE IN KÖLN BIS 2040	55
ABBILDUNG 59:	KURZÜBERSICHT ZU VARIATION 3: VERÄNDERUNG DER EINWOHNER, HAUSHALTE UND WOHNUNGSNACHFRAGE, KÖLN BIS 2040	55
ABBILDUNG 60:	ZWISCHENERGEBNIS - BAUFERTIGSTELLUNGEN 2000-2018 UND NEUBAUNACHFRAGE BIS 2040 IN KÖLN - BANDBREITEN	56
ABBILDUNG 61:	BANDBREITE DER NEUBAUNACHFRAGE IN KÖLN, 2018 BIS 2040	57
ABBILDUNG 62:	VARIATIONEN DER EINFAMILIENHAUSQUOTE IN KÖLN BIS 2040	60

ABBILDUNG 63:	ERGEBNIS „BASISSZENARIO MIT NIEDRIGER EINFAMILIENHAUSQUOTE“: BAUFERTIGSTELLUNGEN 2000-2018 UND NEUBAUNACHFRAGE BIS 2040 IN KÖLN	61
ABBILDUNG 64:	NEUBAUNACHFRAGE NACH GESCHOSSWOHNUNGEN, UNTERTEILT IN MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN IN KÖLN, 2018 – 2040	61
ABBILDUNG 65:	WOHNBAUPOTENZIALE IN KÖLN NACH FERTIGSTELLUNGSZEITRAUM	68
ABBILDUNG 66:	ABGLEICH VON ANGEBOT (AUF POTENZIALFLÄCHEN) UND NACHFRAGE (GEMÄß SZENARIEN), KÖLN, 2018 BIS 2040, JAHRESDURCHSCHNITT	69
ABBILDUNG 67:	ABGLEICH VON ANGEBOT (AUF POTENZIALFLÄCHEN) UND NACHFRAGE (GEMÄß SZENARIEN), KÖLN, 2018 BIS 2040, ZEITVERLAUF	69
ABBILDUNG 68:	ANNAHMEN DER BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG DER STADT KÖLN BIS 2040	86
ABBILDUNG 69:	AUSGEWÄHLTE BESTANDSGEBIETE IN DER STADT KÖLN	88
ABBILDUNG 70:	WOHNUNGSMARKTREGION GEMÄß DER DEFINITION DER STADT KÖLN	89
ABBILDUNG 71:	LAGETYPEN IN DER STADT KÖLN	90

KURZFASSUNG / EXECUTIVE SUMMARY

Köln ist **wirtschaftlich gut** aufgestellt: Der Arbeitsmarkt boomte in den letzten Jahren, vor allem im wachsenden Dienstleistungssektor, und zog junge Arbeitskräfte und ihre Familien an. Als **Universitätsstadt** ist Köln für Starterhaushalte interessant, die zum Studium in die Stadt ziehen und aufgrund der guten Arbeits- und Lebensbedingungen auch nach Abschluss ihres Studiums dauerhaft in der Stadt wohnen bleiben möchten.

Dies führt zu einer permanent **wachsenden Wohnungsnachfrage**, die durch die damit verbundenen **steigenden Preise und Mieten** gedämpft wird (vgl. ab Seite 14): In Köln sind in nur acht Jahren die Mieten um +35 % und die Kaufpreise sogar um +70 % gestiegen! Denn die **Ausweitung des Wohnungsangebots** im Bestand und im Neubau **reicht längst nicht**, um mit dieser dynamischen Nachfrageentwicklung mithalten zu können. Entsprechend wird umgekehrt das zukünftige Bauvolumen die Demografie Kölns beeinflussen: Einkommensschwächere und jüngere Wohnungssuchende werden die Stadt noch stärker als bisher verlassen (müssen), wenn die Preisentwicklung sich fortsetzt und bezahlbarer Wohnraum nur noch im Umland zu finden ist. Steigende Preise bergen auch das Risiko einer sinkenden Attraktivität Kölns für Zuwandernde, die sich andere Städte z. B. als ersten Arbeitsort aussuchen.

Ergebnis der vorliegenden Wohnungsbedarfsberechnungen für Köln ist, dass schon allein, um das von der Stadt Köln erwartete Bevölkerungswachstum von +6 % bis 2040 ohne weitere Preissteigerungen realisieren zu können, – je nach zukünftigem Haushaltsbildungsverhalten – **zwischen rund +1.900 und +2.800 WE pro Jahr gebaut** werden müssen (Abbildung 1; zum Vergleich: bisher +2.700 WE pro Jahr). Für die 23 Jahre des Zeitraums 2018 bis 2040 ergibt sich daraus eine Neubaunachfrage von insgesamt rund +44.000 bzw. +64.000 Wohnungen). Um hingegen das vom statistischen Landesamt NRW errechnete deutlich stärkere Einwohnerwachstum zu realisieren (+16 %), sind **sogar zwischen rund**

+4.000 und +5.200 WE pro Jahr erforderlich (Abbildung 1). Dies würde einer Neubaunachfrage bis 2040 von insgesamt rund +93.000 bzw. 119.000 WE entsprechen.

Das genaue Ausmaß hängt in beiden Szenarien ganz wesentlich auch vom **zukünftigen Haushaltsbildungsverhalten** ab: Ob zwei Personen als Paar oder als Single leben, macht einen Faktor von 2 für die Wohnungsnachfrage aus. Wenn alle freiwerdenden Wohnungsbestände wieder genutzt werden, konzentriert sich die Neubaunachfrage in allen Szenarien auf den Bau von Mehrfamilienhäusern.

Fraglich ist auch, ob sich in Zukunft die altersspezifische **Einfamilienhausnachfrage** ändert: Möglicherweise wollen zukünftige junge Menschen seltener in Einfamilienhäusern wohnen (z. B. weil sie später und/oder weniger Kinder haben als frühere Generationen). Möglicherweise wollen aber auch zukünftige Senioren früher aus ihrem Einfamilienhaus ausziehen, als dies heutige Senioren derzeit tun. Die Variationsrechnungen zeigen: Wenn in Zukunft schon nur 10 % der 65- bis 69-jährigen Haushalte entscheiden, aus ihrem Einfamilienhaus in eine barrierefreie Geschosswohnung zu ziehen, reduziert das bis 2040 die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um mehr als 100 WE pro Jahr.

Mit wachsender Knappheit sinken gleichzeitig die **qualitativen Ansprüche**: Denn je teurer Wohnungen sind, umso größer ist die Kompromissbereitschaft bei der Wohnungssuche. Eine Wohnungsbedarfsrechnung in qualitativer Hinsicht erfordert daher einen anderen Ansatz: Man stellt sich die Frage, welche Wohnwertmerkmale für welche Zielgruppe wesentlich sind und wie diese – zu für die Zielgruppe erschwinglichen Preisen – auf dem Markt angeboten werden können.

Die Analyse für Köln zeigt am Beispiel unterschiedlicher Nachfragegruppen, dass Wohnraum über die gesamte Bandbreite fehlt: Für **Familien** mangelt es in Köln an Wohnungen mit wenigstens vier Zimmern. Dabei geht es

nicht nur um das Einfamilienhaus. Die Bereitschaft wohnungssuchender Familien, auch im Neubau in Mehrfamilienhäuser zu ziehen, ist groß. Jede dritte Neubaugeschosswohnung wurde in den letzten Jahren von einer Familie bezogen. Dieser Anteil könnte höher liegen, setzt allerdings die Schaffung familiengerechter Quartiere in noch stärkerem Maß als bislang voraus. Außerdem fehlen preiswerte Familienwohnungen, z. B. für Flüchtlingsfamilien, die noch in städtischen Unterkünften leben.

Der **Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand** findet nur gebremst statt und könnte umfangreicher sein, wenn ältere Haushalte finanzierbare barrierefreie Geschosswohnungen fänden. Die Bereitschaft zum Umzug ist bei vielen „jungen Älteren“ und bei den zukünftigen Älteren grundsätzlich vorhanden. Allerdings ist der Anteil älterer Haushalte in Neubaugeschosswohnungen in Köln relativ gering. Ein wesentliches Hemmnis: Häufig lässt sich eine Neubauwohnung nicht mit dem Erlös aus dem Verkauf des Einfamilienhauses bezahlen. Von einem forcierten Generationenwechsel, mit dem Bestandshäuser früher frei würden, könnten Familien, die in Köln Wohnraum suchen, profitieren.

Gemeinschaftliches Wohnen in Köln ist mengenmäßig eine Nische, die aber in den letzten Jahren gewachsen ist. Es ist ein Neubauthema, da sich entsprechende Angebote kaum im Bestand schaffen lassen. Im Eigentumssegment wird das Gemeinschaftliches Wohnen v. a. von Familien und ältere Haushalten nachgefragt. Eine größere Herausforderung ist es, im Mietsegment mit gemeinschaftlichem Wohnen auch jüngere Nachfragegruppen zu erreichen.

Die Wohnungsnachfrage **kleiner Haushalte**, v. a. der Singles, macht in Köln mengenmäßig den größten Anteil der Wohnungsnachfrage aus. Mehrheitlich konzentriert sie sich auf den Wohnungsbestand, da insbesondere jüngere Haushalte aufgrund ihrer Einkommenssituation keine hohen Neubaumieten zahlen können. Dennoch gibt es auch zahlungskräftige kleine Haushalte, etwa in der Gruppe der Hochschulabsolventen, die in Köln geblieben sind und über eine relativ hohe Wohnkauf-

kraft verfügen, oder junge gutbezahlte Fachkräfte, die nur unter der Woche in Köln sind und sich die hohe Miete in Mikroapartments und/oder möblierten Wohnungen leisten können.

Die **Modellrechnungen** ermitteln, wieviel Neubau bei einer weiter wachsenden Wohnungsnachfrage in Köln erforderlich ist, um einen **weiteren Miet- und Kaufpreisanstieg zu vermeiden**. In der Vergangenheit hielt die Ausweitung des Angebotes in Köln (noch) nicht Schritt mit dem Nachfragewachstum; daher kam es zu enormen Miet- und Kaufpreiserhöhungen (Abbildung 16 ff.). In ihrer eigenen Bevölkerungsprognose geht die Stadt Köln in Zukunft aber von einem deutlich geringeren Bevölkerungswachstum aus (Abbildung 53, Seite 50). In diesem Basisszenario könnte das derzeitige Bauvolumen auch mittelfristig reichen (vgl. Kap. 3.2). Falls das Einwohner- und Haushaltswachstum allerdings doch ähnlich hoch ausfällt wie bisher (vgl. z. B. die amtliche Prognose des IT.NRW, vgl. Variationsrechnungen in Kap. 3.3), **reicht das derzeitige Bauvolumen nicht aus**. Dann ist mit weiteren Preis- und Mietsteigerungen in Köln zu rechnen.

Wohnungen werden aber nicht nur aufgrund wachsender Knappheiten teurer, sondern im Neubausegment auch aufgrund **real steigender Herstellungskosten**. Diese wiederum gehen zurück auf steigende Grundstückspreise und auf ständig wachsende Qualitätsanforderungen (z. B. energetische Auflagen), aber auch auf hohe Auflagen im Umfeld der Wohnungen (u. a. Stellplatzangebot). Hinzu kommen für Wohnungsnutzer die steigenden Wohnnebenkosten. Grundsteuererhöhungen und die Anhebung kommunaler Gebühren führen unmittelbar zu einer geringen Wohnkaufkraft für die eigentliche Wohnung. Unter den Preissteigerungen leiden besonders junge Haushalte (mit und ohne Kinder): Denn sie sind gezwungen, sich am aktuellen Markt neu mit Wohnraum zu versorgen. Die (meist älteren) Immobilieneigentümer hingegen profitieren von steigenden Preisen. Wohnungsentgänge wirken sich daher unterschiedlich auf Generationen aus.

Der Wohnungsmarkt reagiert elastisch: Steigende Einkommen und sinkende Preise erhöhen die Nachfrage in einem Segment, steigende Preise führen zu einer erhöhten Nachfrage in anderen Segmenten. Die verschiedenen Segmente des Wohnungsmarktes sind miteinander verbunden wie „kommunizierende Röhren“. Dies gilt auch räumlich zwischen verschiedenen Stadtteilen und zwischen Köln und dem Umland. Diese Elastizitäten führen dazu, dass man einfache, preiswerte Wohnungen nicht zwangsläufig *bauen* muss, um das Wohnungsangebot an einfachen, preiswerten Wohnungen zu erhöhen. **Vielmehr führt jeder Neubau** – auch hochwertiger – schon **zu einer gewissen Entspannung des Marktes**.

Von den reinen Mengen- und Preiseffekten (Markgeschehen) sind die **politischen Ziele** einer sozialen Wohnraumversorgung zu trennen: Wie bei anderen Gütern auch, kann sich jeder am freien Markt so viel Wohnfläche leisten, wie er zu gegebenen Preisen finanzieren kann. Da Wohnungen allerdings der Existenzsicherung dienen, sollen sich auch Haushalte *ohne* eigenes Einkommen am Wohnungsmarkt versorgen können. Dazu brauchen sie Unterstützung. Der Bau von Sozialwohnungen ist nur *ein* mögliches Instrument, um die soziale Wohnraumversorgung in Köln zu gewährleisten. Diese sogenannte Objektförderung kann effektiv auch auf Bestandsobjekte angewendet werden; daneben führt auch eine Subjektförderung (die direkt am Haushaltseinkommen ansetzt) zu zielgenauen Lösungen (vgl. Kap. 3.6).

Zielkonflikte und Hemmnisse bei der Umsetzung machen eine **Priorisierung der Ziele** erforderlich: Wenn nicht alles Wünschenswerte erreichbar ist, braucht es Maßgaben, welche Wünsche man nach oben stellt. Das größte Hemmnis zur bedarfsgerechten Wohnungsangebotsausweitung in Köln sind derzeit die **begrenzten Wohnbauflächen**: Das vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik geschätzte derzeitige Flächenpotenzial der Stadt Köln reicht derzeit nur für den Neubau von rund +2.050 WE pro Jahr (Abbildung 1). Die Zielzahlen im derzeitigen STEK Wohnen (von +6.000 WE bis 2020 und +3.600 WE ab 2021) lassen sich darauf nicht realisieren. Auch der Wunsch, jährlich 1.000 Sozialwohnungen neu

zu bauen, wird schwierig, wenn die Flächen insgesamt nur für 2.050 WE pro Jahr ausreichen (und darunter auch noch Ein- und Zweifamilienhäusern sein sollen). Hier stellt sich die Frage, ob mehr Flächen entwickelt und ihre Realisierungswahrscheinlichkeiten erhöht oder zeitlich verkürzt werden kann und/oder ob man die Dichten noch erhöhen will.

Fazit: Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik hat das vorliegende Gutachten beauftragt, um die mit der städtischen Einwohner- und Haushaltsprognose implizierte **Neubau-nachfrage ermitteln** zu lassen und die politischen **Stellschrauben sichtbar zu machen**, mit denen Stadtpolitik den Wohnungsmarkt beeinflussen kann. Das Ergebnis ist trotz aller Unsicherheit über die zukünftige Einwohner- und Haushaltsentwicklung eindeutig: Zur Wohnungsmarktentspannung ist in Köln **viel Neubau erforderlich** – **mehr als sich** nach derzeitigem Planungsstand auf den heutigen Potenzialflächen **realisieren lässt**. Daher gilt das Zwischenziel: Je mehr Neubau erreicht wird, umso besser! Die Stadt hat Instrumente an der Hand: **Bebauungspläne** legen Flächen, Dichten und Gestaltungsmöglichkeiten fest. Auf den zahlreichen **städtischen Grundstücken** kann ein gezieltes Angebot für bestimmte Zielgruppen (z. B. ältere Haushalte) geschaffen werden; dabei ist die Stadt Köln mit ihren Konzeptvergaben schon auf einem guten Weg. Der Bau von Sozialwohnungen hilft derzeit zwar einigen Haushalten mit niedrigem oder mittlerem Einkommen, aber nicht unbedingt den Bedürftigsten. Eine Wiedereinführung der **Fehlbelegungsabgabe** durch das Land könnte helfen, die wenigen Sozialwohnungen effizienter zu nutzen. (So hat das Land Hessen die Fehlbelegungsabgabe 2016 wieder eingeführt, wodurch die Stadt Frankfurt in einem Jahr bei Kosten von gut 1 Mio. Euro über 5 Mio. Euro einnehmen konnte.) Hilfreich wären auch alle Instrumente, die den Generationenwechsel beschleunigen: Wenn ältere Haushalte schon im Alter von ca. 60 Jahren statt erst mit 80 Jahren aus ihren großen Familienwohnungen bzw. Einfamilienhäusern ausziehen, würde sich die Wohnsituation vieler junger Familien früher verbessern. Dazu müssen den Senioren natürlich entsprechend **attraktive Wohnalternativen** für junge Senioren geschaffen werden.

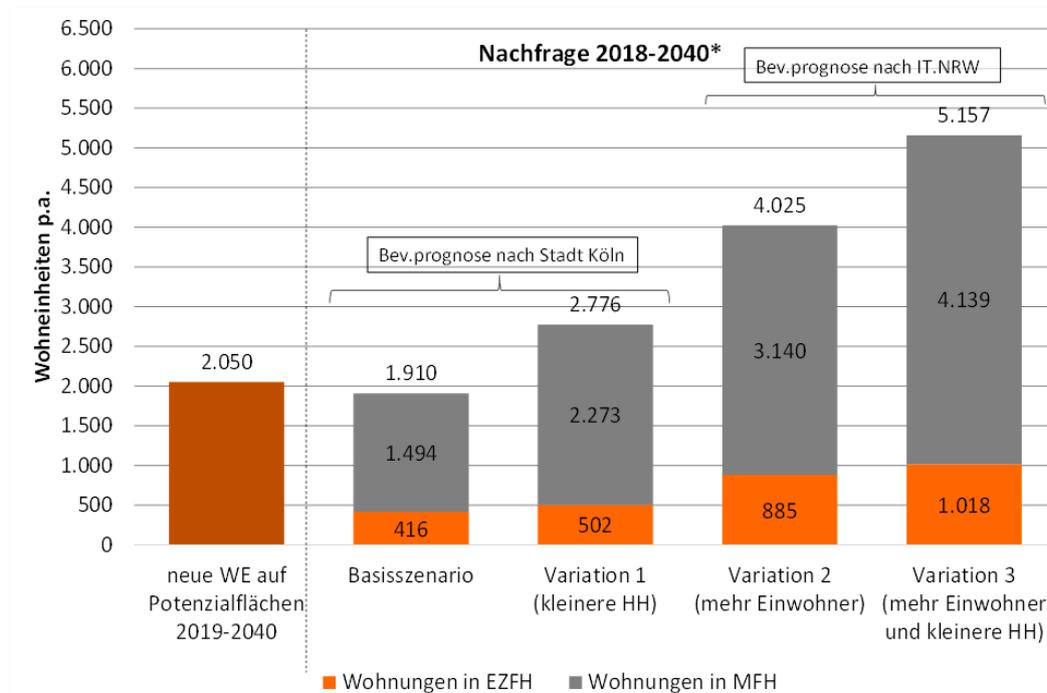
Bei all dem liegt Köln nicht auf einer Insel: Wer in Köln nichts findet, zieht ins Umland. Aber auch der Wohnungsmarkt im Umland ist angespannt. Ein **gemeinsames Denken und Handeln** als „Wohnregion Köln“ dient auch der Effizienzsteigerung und Optimierung im räumlichen Sinne.

Das vorliegende Gutachten enthält ausdrücklich keine handlungspolitischen Empfehlungen an die Stadt Köln. Vielmehr soll es der Stadt

als Grundlagenstudie dienen, um angesichts der möglichen Stellschrauben und Einflussmöglichkeiten die bestmöglichen Entscheidungen zu treffen für eine lebenswerte Wohnstadt Köln im Jahr 2040.

Auf dieser Grundlage kann das Amt für Stadtentwicklung und Statistik wie gewünscht, nun eigene Ziele, Handlungsfelder und Umsetzungsschritte ableiten.

Abbildung 1: Abgleich von Angebot (auf Potenzialflächen) und Nachfrage (gemäß Szenarien), Köln, 2018 bis 2040, Jahresdurchschnitt



Vgl. Abbildung 66 (Seite 69)

Quelle: eigene Berechnungen (Nachfrage), Stadt Köln (Flächenpotenziale), eigene Darstellung

empirica

1. Aufgabenverständnis

Ziel des Gutachtens ist eine **Wohnungsbedarfsberechnung** und eine **Wohnungsnachfrageabschätzung** für die **Stadt Köln** auf Basis der neuen Einwohner- und Haushaltsprognose des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln (Basisjahr 2018, Zeithorizont bis 2040). Die Berechnungen sollen eine mögliche Bandbreite der Nachfrage darstellen und auch zu Aussagen über verschiedene Marktsegmente (Ein- und Zweifamilienhäuser vs. Mehrfamilienhäuser) und verschiedene Zielgruppen (Starterhaushalte, Familien, Studierende, Senioren u. a.) enthalten. Anhand dieser Erkenntnisse könnten ggf. die Zielzahlen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (StEK Wohnen) und die entsprechenden wohnungspolitischen Konsequenzen angepasst werden. Die Ergebnisse könnten zudem bei der Überarbeitung des Regionalplanes für Köln verwendet werden.

Inhaltlich umfasst das Gutachten Folgendes:

- **Ausgangslage** der Stadt Köln hinsichtlich Arbeitsmarkt, Wohnungsmarkt und Demografie (Kap. 2)
- **Quantitative Abschätzung** des Wohnungsbedarfs für Köln für den Zeitraum 2018 – 2040 und Variationsrechnung zur Verdeutlichung der **Wechselwirkungen** zwischen den verschiedenen Marktsegmenten (Kap. 3)
- Abgleich des ermittelten Wohnungsbedarfs mit den **Wohnbauflächenpotenzialen** in Köln (Kap. 4)
- **Qualitative Abschätzung** der Wohnungsnachfrage für verschiedene Wohnungsteilmärkte und Zielgruppen in Köln (Kap. 5)

Die Identifikation von Handlungsbedarfen und die Handlungsempfehlungen sind auf Wunsch der Stadt Köln ausdrücklich kein Bestandteil des Gutachtens, sondern werden später durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln erfolgen.

Das Gutachten berücksichtigt zudem zielgruppenspezifische Remanenzeffekte, die auch für Köln relevant sind: Aus „Familien in Einfamilienhäusern“ werden allein durch den Auszug der Kinder „Paare in Einfamilienhäusern“ (mit entsprechend größerem Wohnflächenverbrauch pro Kopf) und durch den Tod des Partners schließlich sogar „Singles in Einfamilienhäusern“. Gleichzeitig finden die ausziehenden jungen Erwachsene kaum Wohnungen am Markt und noch schwieriger später Häuser für die eigene Familiengründung. Entsprechend ist schon nur zur *Stabilisierung* der Einwohnerzahl ein gewisser Neubau erforderlich – oder aber eine effizientere Nutzung des Bestands, etwa durch einen Geschosswohnungsneubau, der die Babyboomer (die heutigen „Paare in Einfamilienhäusern“) früher aus ihren Häusern „lockt“.

empirica hat in den letzten Jahren bereits die Wohnungsnachfrage für vier Kölner Umlandkreise abgeschätzt (Rhein-Sieg-Kreis¹, Oberbergischer Kreis², Rheinisch-Bergischer Kreis³ und Rhein-Erft-Kreis⁴). Auch hier führte eine differenzierte Betrachtung unter-

¹ Online abrufbar: <https://www.ksk-koeln.de/empirica-regionale-wohnraumbedarfsanalyse-fuer-den-rsk.pdf?stringSearchvalue=Wohnungsmarkt> (Rhein-Sieg-Kreis)

² Online abrufbar: <https://www.ksk-koeln.de/empirica-regionale-wohnraumbedarfsanalyse-fuer-den-obk.pdf?stringSearchvalue=Wohnungsmarkt> (Oberbergischen Kreis).

³ Online abrufbar: <https://www.ksk-koeln.de/empirica-regionale-wohnraumbedarfsanalyse-fuer-den-rbk.pdf?stringSearchvalue=Wohnungsmarkt> (Rheinisch-Bergischen Kreis)

schiedlicher Zielgruppen zu Aussagen über die zukünftige Wohnungsnachfrage. Aus der Saldierung mit dem vorhandenen Wohnungsbestand ergab sich die Abschätzung der zukünftigen Neubaunachfrage. Eine analoge Ermittlung für Köln (auf Basis der stadteigenen Einwohner- und Haushaltsprognosen sowie Variationsrechnungen dazu) führt nach einem Abgleich mit den Kölner Wohnbauflächenpotenzialen zu verschiedenen Szenarien für Köln (z. B. im Hinblick auf Abwanderung ins Umland usw.). Die Wechselwirkungen der Stadt Köln mit dem Umland sind groß. So beeinflussen sich Flächenverfügbarkeit, Neubauvolumen und Preisentwicklung gegenseitig. Die Unterschiede induzieren Wanderungen, die sich wiederum auf die jeweilige Altersstruktur auswirken. Schon heute zeichnet sich eine eklatant andere Altersstrukturentwicklung zwischen Köln und dem Umland ab (Abbildung 36, Seite 30).

Wenn in Köln die Einwohnerzahl bis 2040 noch um +6 % (Prognose der Stadt Köln) oder sogar um +16 % (amtliche Vorausberechnung des IT.NRW) wachsen soll, ist Wohnungsbau erforderlich. Bei der Abschätzung, wie viele Wohnungen gebaut werden müssen, ist auch der Generationenwechsel in den Beständen zu beachten. Denn wenn der letzte Bewohner eines Hauses verstorben oder ausgezogen ist, wird das Haus in Köln nicht lange leer stehen: Falls dort anschließend eine Familie einzieht, versorgt das Haus nicht mehr nur eine Person, sondern wieder vier oder fünf Personen mit Wohnraum. Die empirica-Modellrechnungen berücksichtigen diesen Zusammenhang über das altersspezifische Haushaltsbildungsverhalten, altersspezifische Ein- und Zweifamilienhausquoten (die sich bis 2040 noch ändern können!) und die Beschreibung von zielgruppenspezifischen Qualitätsanforderungen an Wohnraum. Auf Basis des vom Kölner Amt für Stadtentwicklung und Statistik abgeschätzten Wohnbaupotenzials (inkl. der kleinteiligen Innenentwicklung) wird im vorliegenden Gutachten abgeschätzt, inwiefern der heutige Wohnungsbestand zusammen mit den heutigen Wohnflächenpotenzialen und dem darauf bis 2040 realisierbaren Neubau die Wohnungsnachfrage in Köln bis 2040 in quantitativer und qualitativer Hinsicht decken kann.

⁴ Online abrufbar: <https://www.ksk-koeln.de/empirica-regionale-wohnraumbedarfsanalyse-fuer-den-rhein-erft-kreis.pdf?stringSearchvalue=wohnungsmarkt> (Rhein-Erft-Kreis).

2. Bisherige Entwicklung von Demografie und Wohnungsmarkt

2.1 Arbeitsmarkt: Boomende Dienstleistungsbranche

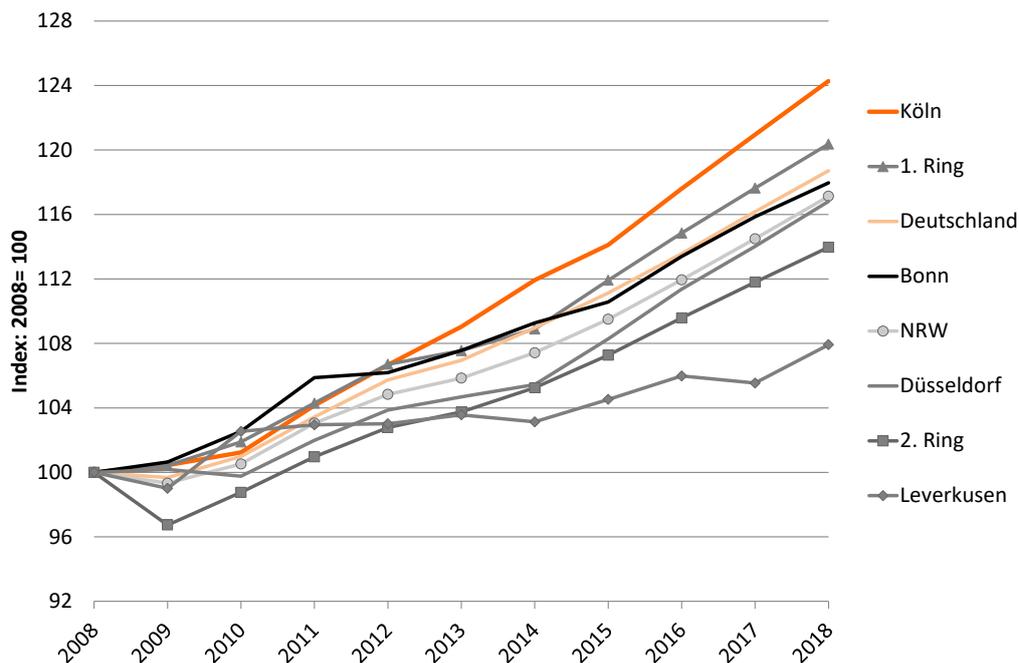
2.1.1 Beschäftigungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Köln ist Arbeitsort für immer mehr Beschäftigte (Abbildung 2): Die Zahl der **sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze** hat sich in den letzten zehn Jahren von 457.000 auf 568.000 und damit um fast ein Viertel erhöht (+24 %). Neben der Stadt Köln sind die Arbeitsplatzzahlen auch in den angrenzenden Umlandkreisen („erster Ring“) überdurchschnittlich stark gestiegen (um +20 % gegenüber +18 % im Bundesdurchschnitt).⁵ Die Wirtschaft im zweiten Ring der Umlandkreise und in der angrenzenden Stadt Leverkusen ist zwar auch gewachsen, aber wesentlich moderater (+14 % bzw. +8 %). Die Großstadt Köln ist also Mittelpunkt der positiven Arbeitsplatzentwicklung der Region.

Das Arbeitsplatzwachstum in Köln betrifft ausschließlich den Bereich der sogenannten „**Sonstigen Dienstleistungen**“ (Abbildung 3): In diesen Dienstleistungsbranchen sind in Köln allein in den letzten zehn Jahren +100.000 (!) neue Arbeitsplätze entstanden. Damit arbeiten in Köln in diesen Bereichen heute mit 360.000 mehr als viermal so viele Beschäftigte wie im Produzierenden Gewerbe (80.000), das seit Jahren stagniert. Leichte Zuwächse gab es noch im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Der Anteil der Sonstigen Dienstleistungen liegt damit höher als im NRW-Durchschnitt, aber noch niedriger als in Bonn und höher als Leverkusen und den angrenzenden Flächenlandkreisen (Abbildung 4). Vor dem Hintergrund, dass der Dienstleistungsbereich der am stärksten wachsende Sektor ist, ist damit auch für die Zukunft zu erwarten, dass der stärkste Arbeitsplatzzuwachs weiterhin in der Stadt Köln und weniger im Umland stattfindet.

⁵ Zum „ersten Ring“ der Umlandkreise zählen hier der Rhein-Sieg-Kreis, der Rheinisch Bergische Kreis und der Rhein-Erft-Kreis, zum „zweiten Ring“ der Rhein-Kreis Neuss, der Kreis Mettmann, der Oberbergischer Kreis sowie die Städte Remscheid und Solingen.

Abbildung 2: Arbeitsplatzentwicklung*; Köln im Vergleich, 2008-2018**



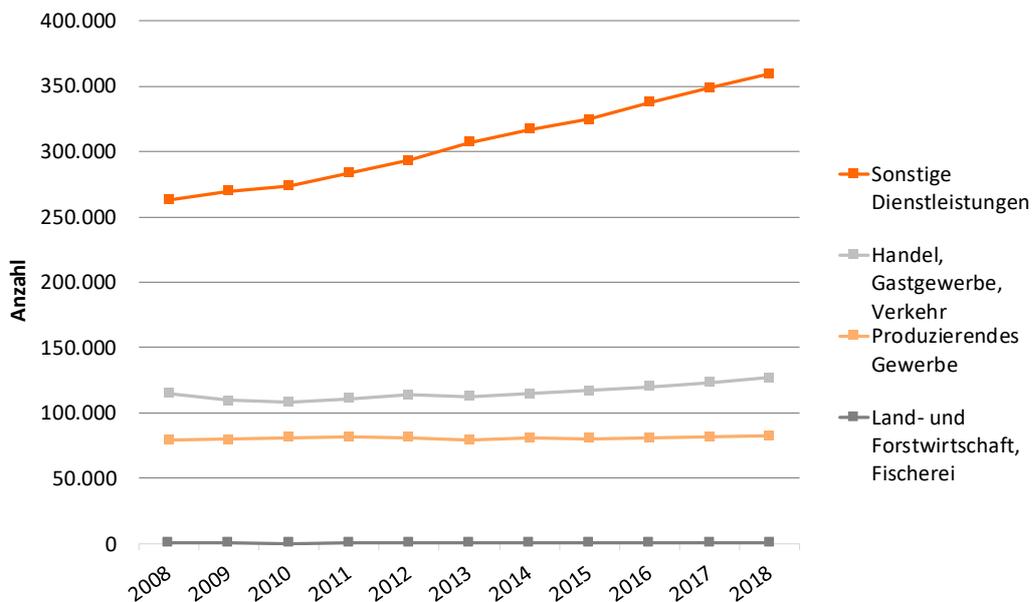
* Zahl der sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten am Arbeitsort. ** Stichtag jeweils 30.06.

1. Ring: Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch Bergischer Kreis, Rhein-Erft-Kreis; **2. Ring:** Rhein-Kreis Neuss, Remscheid, LK Mettmann, Solingen, Oberbergischer Kreis.

Quelle: empirica regio (Datenbasis: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 3: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen, Köln, 2008 – 2018

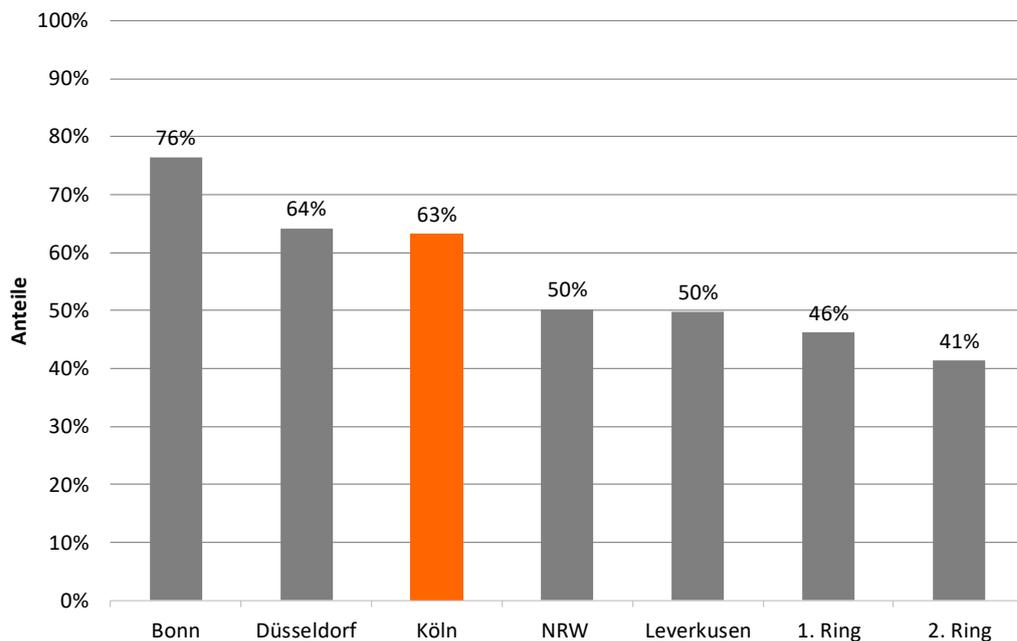


Hinweis: „Sonstige Dienstleistungen“ = Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister, Grundstücks-/Wohnungswesen, wissenschaftliche/technische Dienstleistungen, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen sowie Kunst, Unterhaltung und Erholung.

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 4: Wirtschaftsstruktur: Anteil der SVP-Beschäftigte im Bereich „Sonstige Dienstleistungen“, Köln im Vergleich, 2018

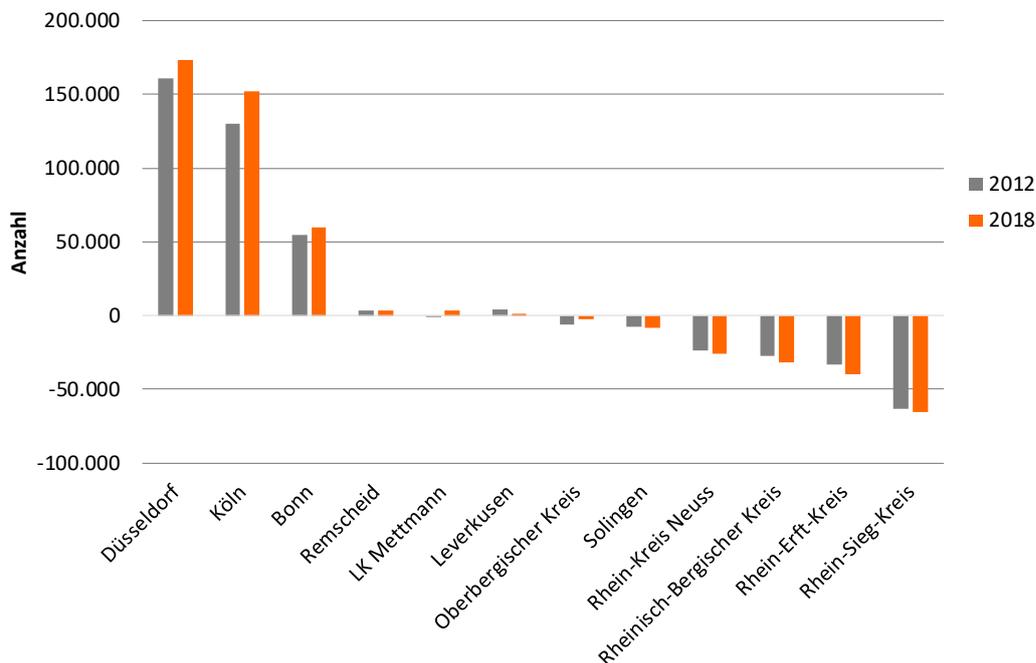


SVP-Beschäftigte: = Sozialversicherungspflichtig-Beschäftigte. **1. Ring:** Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch Bergischer Kreis, Rhein-Erft-Kreis; **2. Ring:** Rhein-Kreis Neuss, Remscheid, LK Mettmann, Solingen, Oberbergischer Kreis.
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

2.1.2 Pendlerverflechtungen

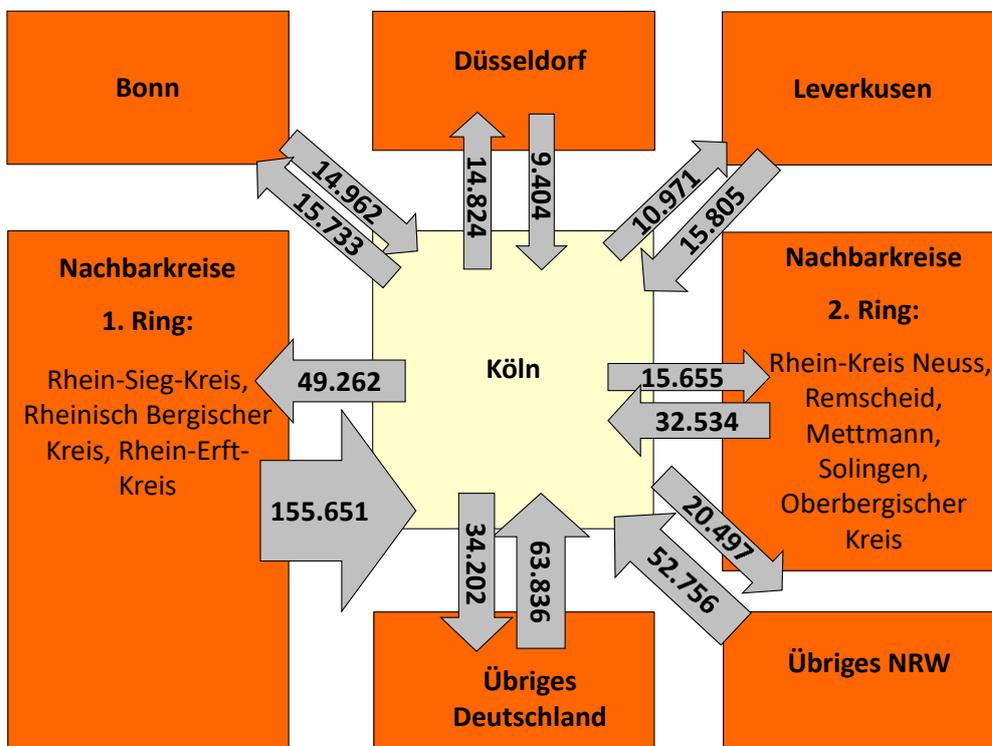
Dieses starke städtische Arbeitsplatzwachstum steht natürlich in Wechselwirkung zum Wohnungsmarkt: Solange die Arbeitsplatzzahlen in Köln stärker steigen als im Umland, das Wohnungsangebot in Köln aber nicht in gleichem Maße mitwächst, ist weiter mit **steigenden Einpendlerzahlen** zu rechnen. Dies zeigt sich bereits: Allein in den letzten sechs Jahren ist der **Einpendlerüberschuss** nach Köln kräftig gewachsen (Abbildung 5). Die meisten Nettoeinpendler (Tagespendler) stammen aus dem ersten Ring der Nachbarkreise (Abbildung 6): Über 100.000 Personen pendeln täglich (!) mehr nach Köln ein als aus. Aus dem zweiten Ring und den angrenzenden Großstädten sind es im Saldo wesentlich weniger. Zudem pendeln -6.000 Personen im Saldo von Köln nach Düsseldorf. Wichtiger Wohnstandort für die in Köln Arbeitenden ist also neben Köln selbst der erste Ring der Nachbarkreise, hier vor allem der Rhein-Erft-Kreis und der Rhein-Sieg-Kreis (Tagespendlersaldo: 49.000 bzw. 34.000). Gleichzeitig wächst dieses Umland auch wirtschaftlich mit (Abbildung 2), so dass hier der Pendlersaldo dennoch stabil blieb (Abbildung 5).

Abbildung 5: Pendlersaldo der SVP-Beschäftigten, Köln im Vergleich, 2012 und 2018



Quelle: empirica regio (Datenbasis: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 6: Pendlerverflechtungen der Tagespendler, Köln, 2018*



* Stand: 30.06.2018

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

2.2 Wohnungsmarkt: Sinkender Leerstand und steigende Preise trotz Neubau

2.2.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

In Köln gibt es rund **562.000 Wohnungen** (Stand 2018), davon rund 440.000 (79 %) in Mehrfamilienhäusern (MFH) und rund 96.000 (17 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH). Die übrigen rund 26.000 Wohnungen (5 %) befinden sich in Heimen und Nichtwohngebäuden (Abbildung 7). Zum Vergleich: Nur bezogen auf die Wohnungen in Wohngebäuden liegt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Köln bei 18 %, im Rhein-Sieg-Kreis hingegen bei 63 % (Abbildung 8). 2011 wurden gemäß Zensus in Köln rund 28 % der Wohnungen vom Eigentümer genutzt, und zwar 76 % der Wohnungen in EZFH und 17 % der Wohnungen in MFH (als Eigentumswohnung). Zum Vergleich: Im Rhein-Sieg-Kreis wurden damals 57 % der Wohnungen selbstgenutzt (77 % der Wohnungen in EZFH und sogar 20 % Wohnungen in MFH, vgl. Abbildung 9). Etwa ein Fünftel der Kölner Wohnungen ist jünger als 30 Jahre, wurde also nach 1990 gebaut. Zum Vergleich: In Düsseldorf sind es nur 15 %, im Rhein-Sieg-Kreis aber sogar 30 % (Abbildung 10). 2011 waren 38 % der bewohnten Geschosswohnungen in Köln Eigentumswohnungen (nach Wohnungseigentumsgesetz) und 62 % Mietwohnungen. Von den Eigentumswohnungen waren 55 % vermietet und 45 % von den Eigentümern selbstgenutzt (Zensus 2011).

Der Wohnungsbestand in Köln wächst: In den acht Jahren von Ende 2010 bis Ende 2018 hat sich der Wohnungsbestand um rund +21.600 Wohnungen (netto) vergrößert (Abbildung 11). Gemäß der Statistik der Stadt Köln sind in dieser Zeit rund **+25.000 Wohnungen neu entstanden** (durch Neubau und Baumaßnahmen im Bestand).⁶ Während im ersten und zweiten Ring der Umlandkreise zwischen 2005 und 2009 die (Brutto-)Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch in Mehrfamilienhäusern auf ein Drittel (!) zurückgefallen sind, wurde in Köln gleichmäßig weitergebaut (Abbildung 12): In der Phase 2010-2014 wurden in Köln sogar bezogen auf die Einwohnerzahl fast genauso viele Einfamilienhäuser gebaut wie im ländlichen zweiten Ring der Umlandkreise. Gleichzeitig wurden in Köln je 1.000 Einwohner fast dreimal so viele Geschosswohnungen wie im zweiten Ring und doppelt so viele Geschosswohnungen wie im ersten Ring gebaut (Abbildung 13).

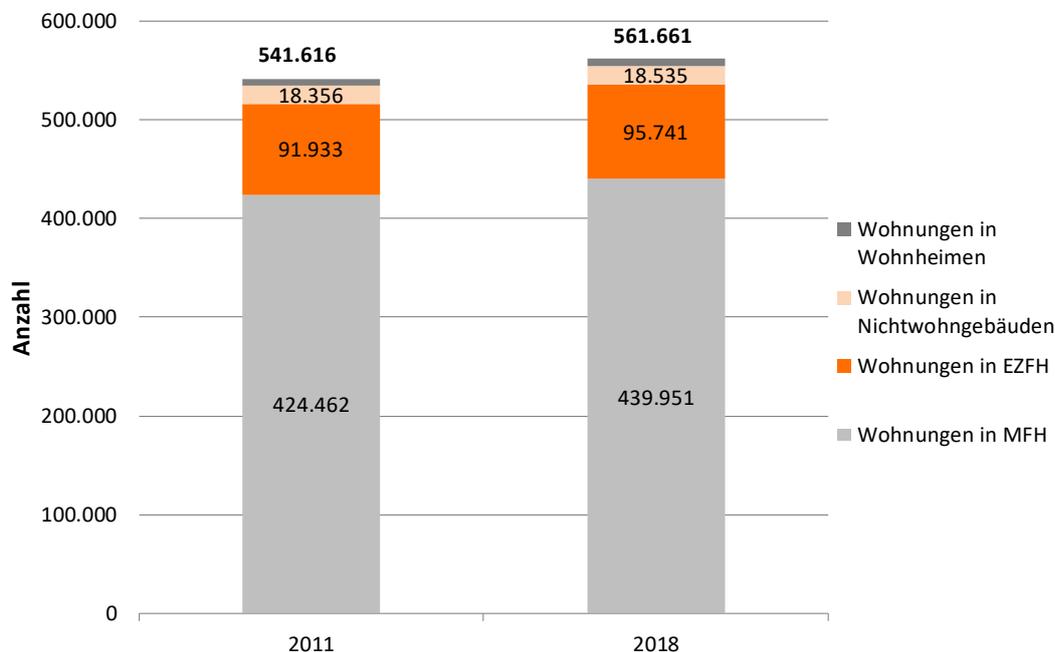
Im Schnitt über Fünf-Jahres-Zeiträume betrachtet wurden damit in Köln in den Jahren 2000-2009 jährlich im Schnitt rund +2.500 Wohnungen fertiggestellt. In den Jahren 2010- 2016 stieg das Neubauvolumen im Schnitt auf jährlich rd. +2.800 Wohnungen leicht an und fiel danach wieder auf rund +2.500 Wohnungen pro Jahr zurück (Abbildung 14). Allerdings hat sich die Anzahl der neugebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern halbiert (von knapp 800 WE p. a. in den Jahren 2010-2014 auf knapp 400 WE in den Jahren 2017-2018), so dass ihr Anteil am Neubau inzwischen von 27 % (2000-2004) auf jetzt nur noch 15 % (2017-2018) abgesunken ist. Von 2014 bis 2018 waren 45 % der fertig gestellten Geschosswohnungen in Köln Eigentumswohnungen. Seit 2014 ist dieser Anteil gestiegen, zwischen 2010 und 2014 waren es 39 %.⁷ Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung geführten Expertengespräche lassen darauf schließen, dass

⁶ Damit sind in der Summe also +25.000 neue Wohnungen entstanden. Der Wohnungsbestand hat sich in dieser Zeit aber netto nur um rund +21.600 Wohnungen erhöht. Demnach sind offensichtlich gleichzeitig rund -3.400 Wohnungen durch Abriss, Zusammenlegungen oder Umnutzung weggefallen (vgl. Abbildung 11).

⁷ Auswertung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln.

in den letzten zwei bis drei Jahren 40 bis 50 % der Neubau-Eigentumswohnungen von Kapitalanlegern gekauft und vermietet wurden.

Abbildung 7: Wohnungsbestand in Köln, 2011 und 2018* (Quelle: IT.NRW)

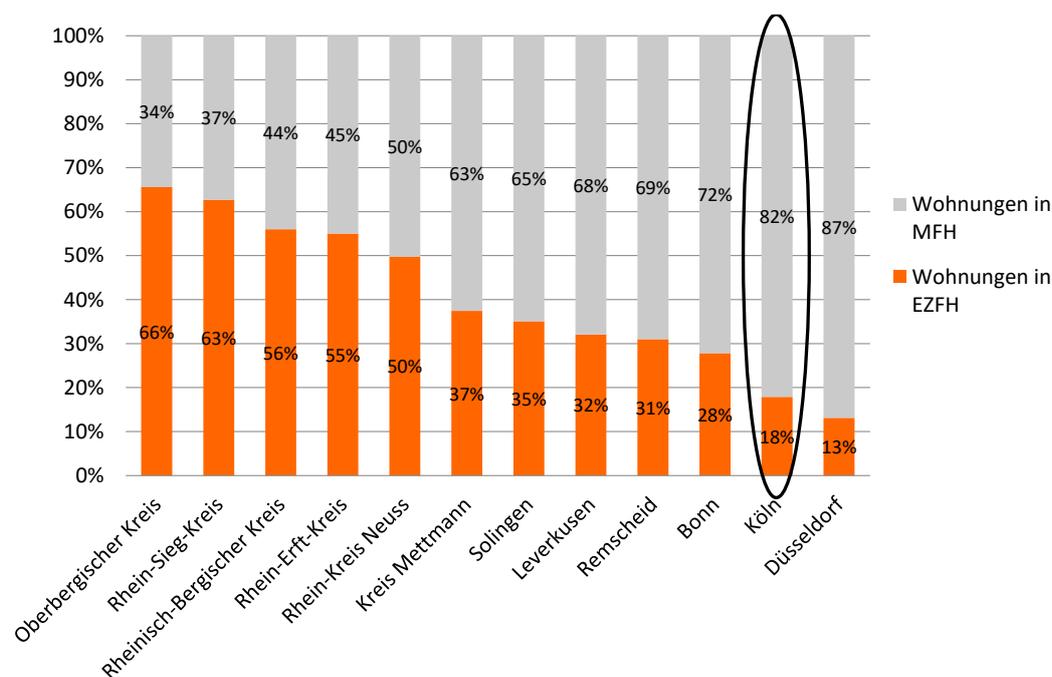


Hinweis: EZFH: Ein- und Zweifamilienhäuser; MFH: Mehrfamilienhäuser. Jeweils zum 31.12.

Quelle: IT.NRW (GWZ, Fortschreibung des Zensus 2011), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 8: Wohnungsbestand in Wohngebäuden* nach Gebäudegröße, Köln im Vergleich, 31.12.2018



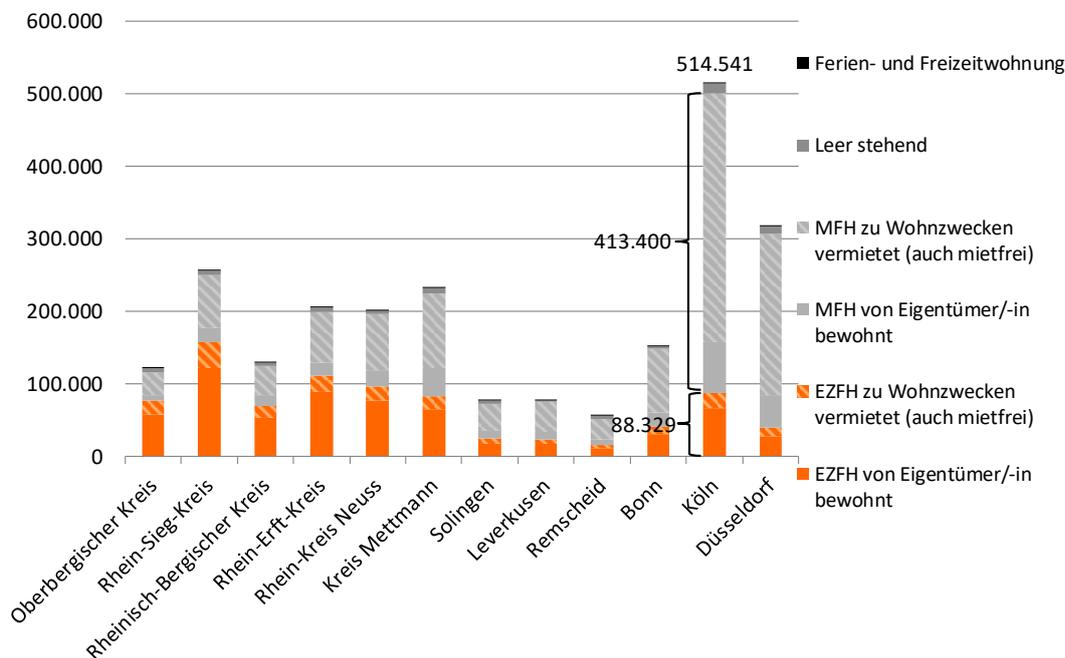
* ohne Wohnungen in Wohnheimen

Quelle: IT.NRW (GWZ, Zensus 2011), eigene Darstellung

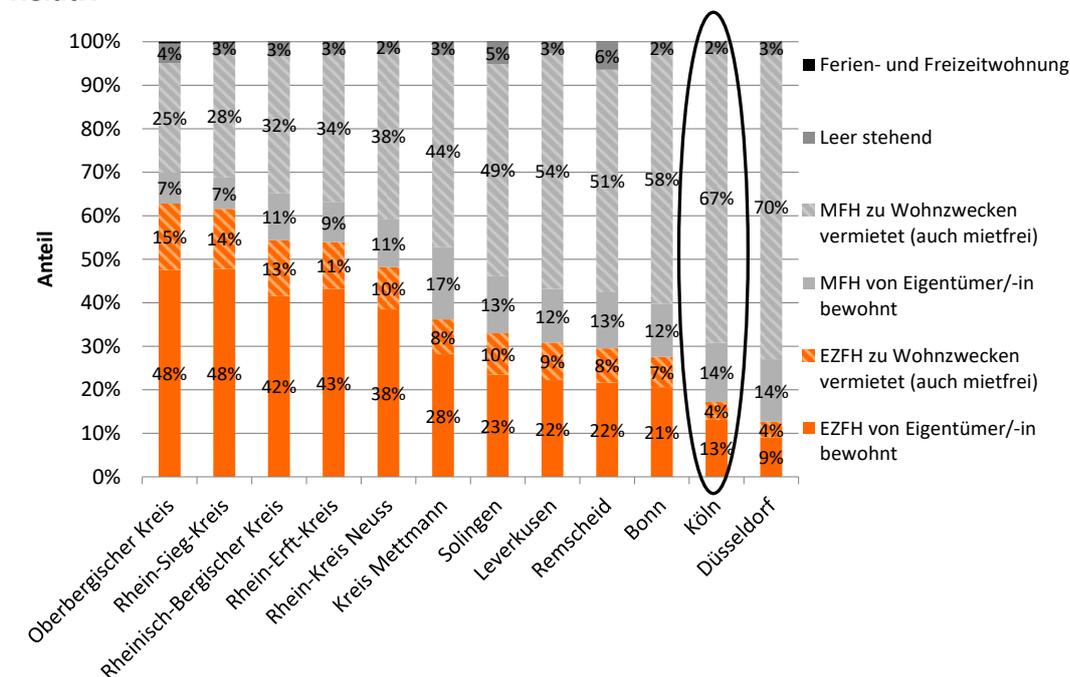
empirica

Abbildung 9: Wohnbestand in Wohngebäuden* nach Art der Wohnungsnutzung und Gebäudegröße, Köln im Vergleich, 2011

Absolut



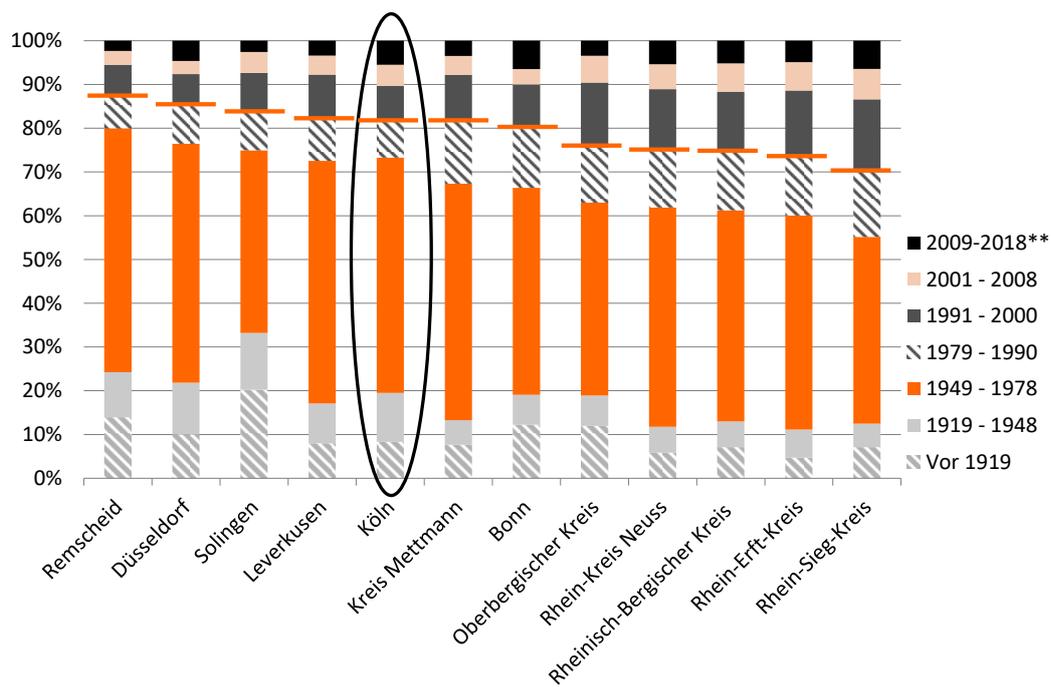
Relativ



*ohne Wohnungen in Wohnheimen; MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

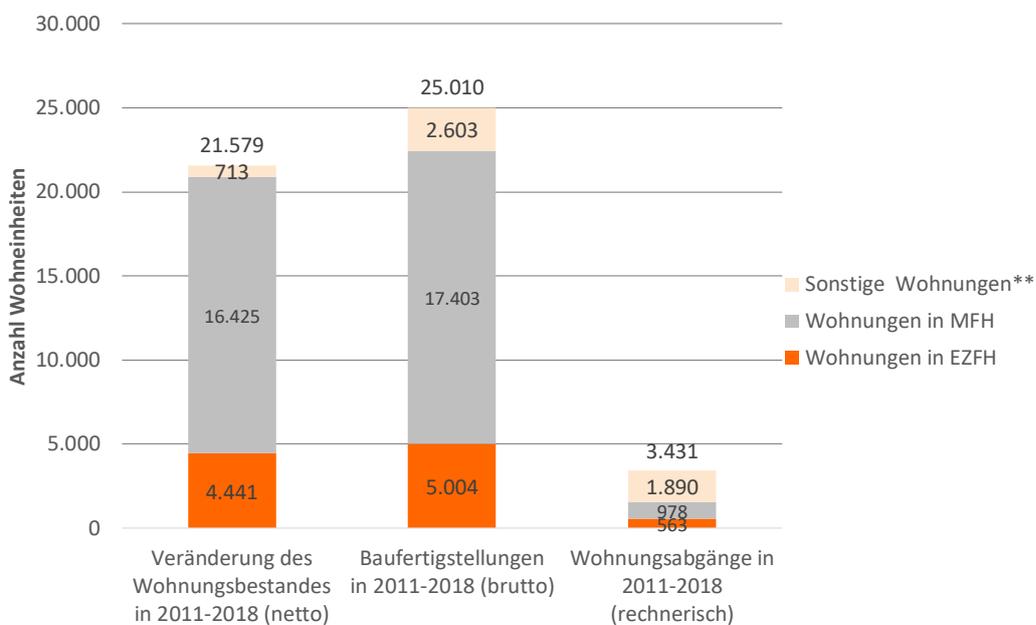
Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Abbildung 10: Wohnungsbestand* nach Baualtersklassen, Köln im Vergleich, Stand 2018**



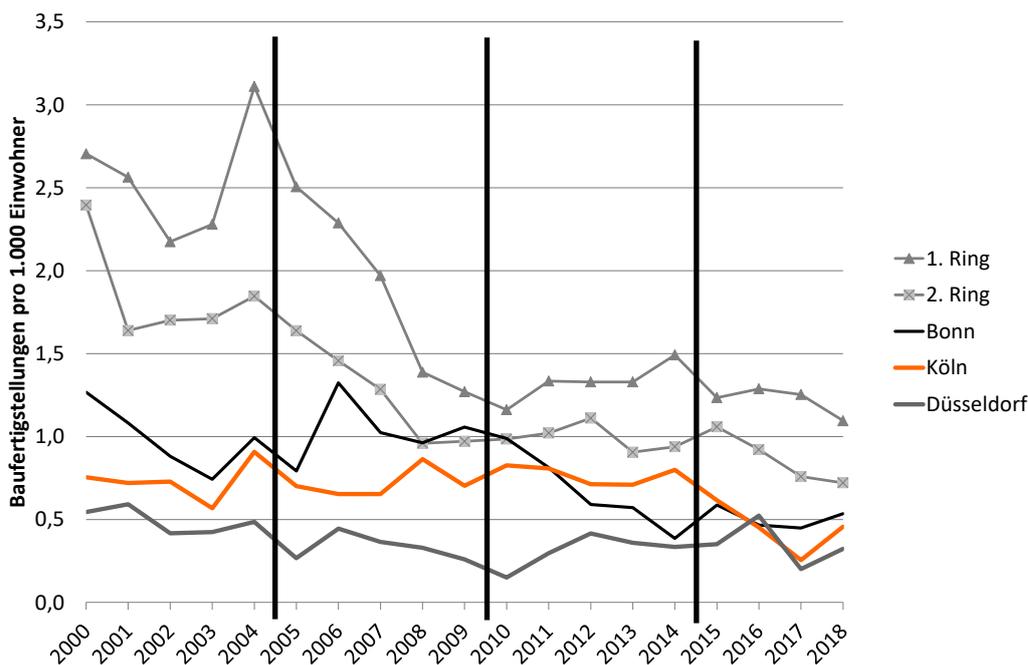
* inklusive Nichtwohngebäuden und Wohnheimen; ** Baualtersklassen lt. Zensus 2011; 2009-2018 gemäß Baufertigstellungen dieser Jahre; daraus Anteile berechnet.
 Quelle: Zensus 2011, IT.NRW (Baufertigstellungsstatistik 2009-2018), eigene Berechnungen, eigene Darstellung
empirica

Abbildung 11: (Brutto-)Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH/MFH*, in Köln, 2011-2018 (Quelle: Stadt Köln)



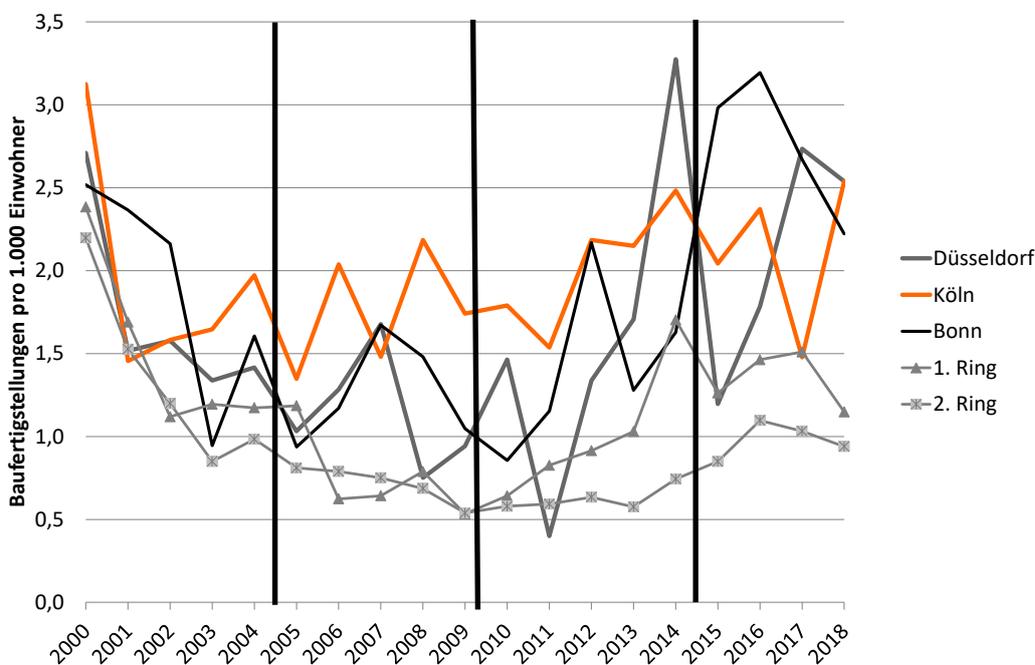
* MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. **Bei Veränderung d. Wohnungsbestandes: Wohnungen außerhalb von EZFH und MFH; bei Baufertigstellungen: Wohnungen in Wohnheimen (534), in Nicht-Wohngebäuden (271) und durch Baumaßnahmen (1.798).
 Quelle: Stadt Köln, eigene Darstellung
empirica

Abbildung 12: Bauintensität von Einfamilienhäusern*, Köln u.a., 2000-2018



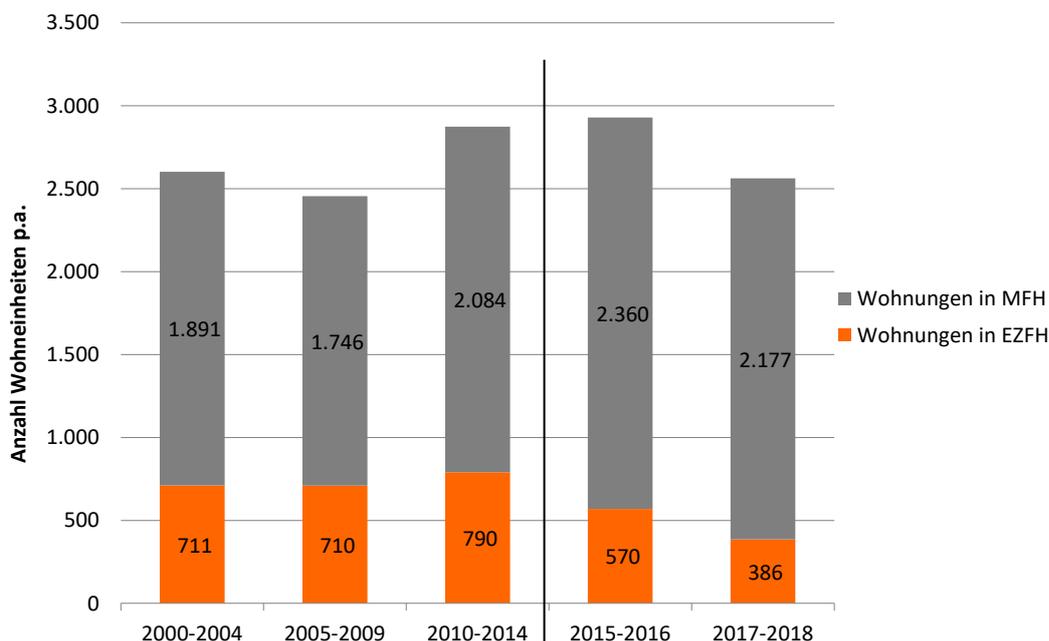
* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner. **1. Ring:** Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch Bergischer Kreis, Rhein-Erft-Kreis; **2. Ring:** Rhein-Kreis Neuss, Remscheid, LK Mettmann, Solingen, Oberbergischer Kreis. -
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung empirica

Abbildung 13: Bauintensität von Geschosswohnungen*, Köln u.a., 2000-2018



* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner. **1. Ring:** Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch Bergischer Kreis, Rhein-Erft-Kreis; **2. Ring:** Rhein-Kreis Neuss, Remscheid, LK Mettmann, Solingen, Oberbergischer Kreis.
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung empirica

Abbildung 14: Baufertigstellungen von Wohnungen EZFH und MFH*, Köln, 2000-2018 p.a. (Quelle IT.NRW)



* MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

2.2.2 Wohnungsleerstand und Immobilienpreise

Ob das Wohnungsangebot in Köln die Nachfrage deckt oder nicht, zeigt ein Blick auf die Knappheitsindikatoren (Leerstands- und Preisentwicklung): Die **Wohnungsleerstände** in Köln sind praktisch ausgeschöpft. Die marktaktive Leerstandsquote in Köln liegt inzwischen bei unter 1 % und hat sich damit in den letzten acht Jahren fast halbiert (Abbildung 15). Auch im ersten Ring der Umlandkreise ist der Wohnungsleerstand stark gesunken: Die marktaktive Leerstandsquote liegt dort in jedem Kreis inzwischen bei unter 3 %. Im Oberbergischen Kreis sowie in Solingen und Remscheid liegt die Quote höher (bei rund 4 % bzw. 6 %). Während in diesen Bergischen Städten der Leerstand seit 2010 kaum gesunken ist, haben die Rheinstädte Köln, Leverkusen, Düsseldorf und Bonn inzwischen praktisch keinen Leerstand mehr (d. h. die Leerstandsquote liegt unter 2 %, wie sie der üblichen Flexibilitätsreserve aufgrund aktueller Umzüge entspricht). Entlang der Rheinschiene wurden damit in den letzten Jahren praktisch sämtliche Wohnungsleerstände abgebaut.

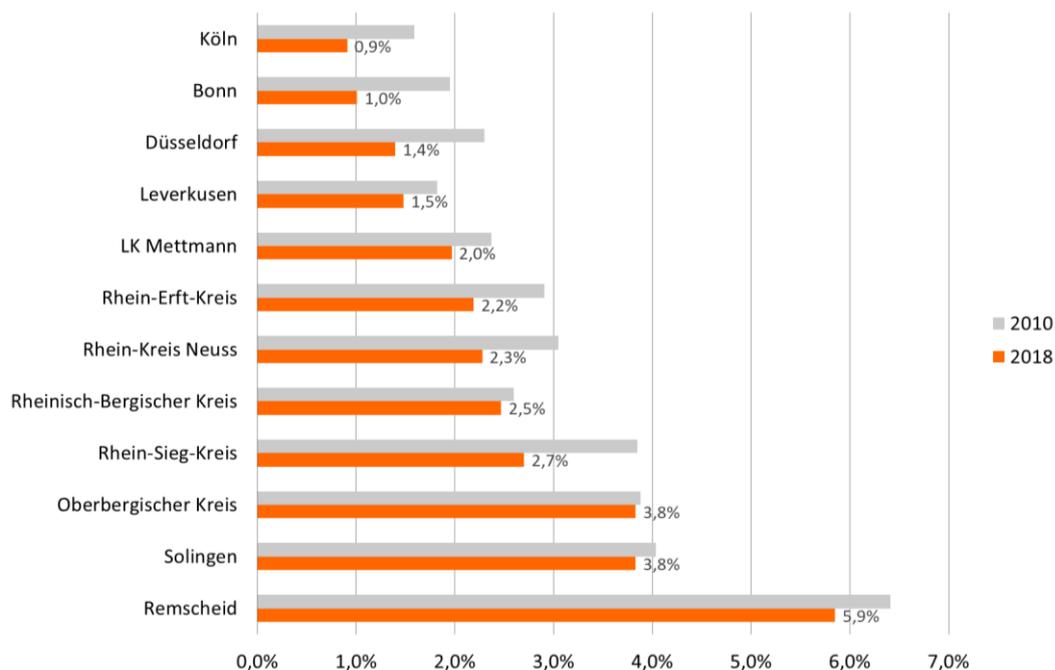
Ein weiterer Indikator für eine Wohnungsnachfrage, die das Angebot übersteigt, ist die Preis- und Mietentwicklung. Das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern in Köln hält nicht mit der Nachfrage Schritt: Die mittleren **Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäusern** sind in Köln innerhalb von acht Jahren von 2.200 Euro/m² auf 3.900 Euro/m² gestiegen (das sind aufs Jahr gerechnet **rund +8 % pro Jahr**, vgl. Abbildung 16). An der Preisentwicklung ist erkennbar, wie die Nachfrage mit zunehmenden Knappheiten in Köln immer weiter ins Umland schwappt: Seit 2014 steigen die Hauspreise auch im ersten Ring der Nachbarkreise und seit 2016 selbst im weiter entfernt liegenden Oberbergischen Kreis. Beim Neubau von Häusern scheint in Köln allerdings inzwischen mit etwa

4.500 Euro/m² eine Schallgrenze erreicht zu sein, ab der sich der Preisanstieg verlangsamte (Abbildung 17).

Die **Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen** haben sich im gleichen Zeitraum mehr als verdoppelt (Abbildung 18). Sie stiegen von 1.800 Euro/m² Anfang 2012 auf 3.700 Euro/m² Ende 2019, also um +1.900 Euro/m² in acht Jahren, das sind aufs Jahr gerechnet sogar **knapp +10 % pro Jahr**. Im ersten Ring der Nachbarkreise sind sie im Mittel von etwa 1.400 auf 2.400 Euro/m², also um etwa +1.000 Euro/m² gestiegen. Die Preissteigerung im Oberbergischen Kreis begann zwar erst später, etwa ab 2017, macht aber auch hier inzwischen +500 Euro/m² aus (von +1.100 Euro/m² bis 1.600 Euro/m²).

Interessanterweise verläuft die **Mietenentwicklung** gebrauchter Geschosswohnungen in Köln hingegen weniger dynamisch: Die mittleren Mieten stiegen in den gleichen acht Jahren von 8,50 Euro/m² auf rund 11,30 Euro/m², also um knapp +3 Euro/m² bzw. **etwa um +4 % pro Jahr**. Im ersten Ring der Umlandkreise und im Oberbergischen Kreis stiegen die Mieten fast genauso stark, nämlich um knapp +3 % pro Jahr (Abbildung 19). Im Vergleich zum Umland zeigt sich ein starkes Preis- und Mietgefälle (Abbildung 20 und Abbildung 21).

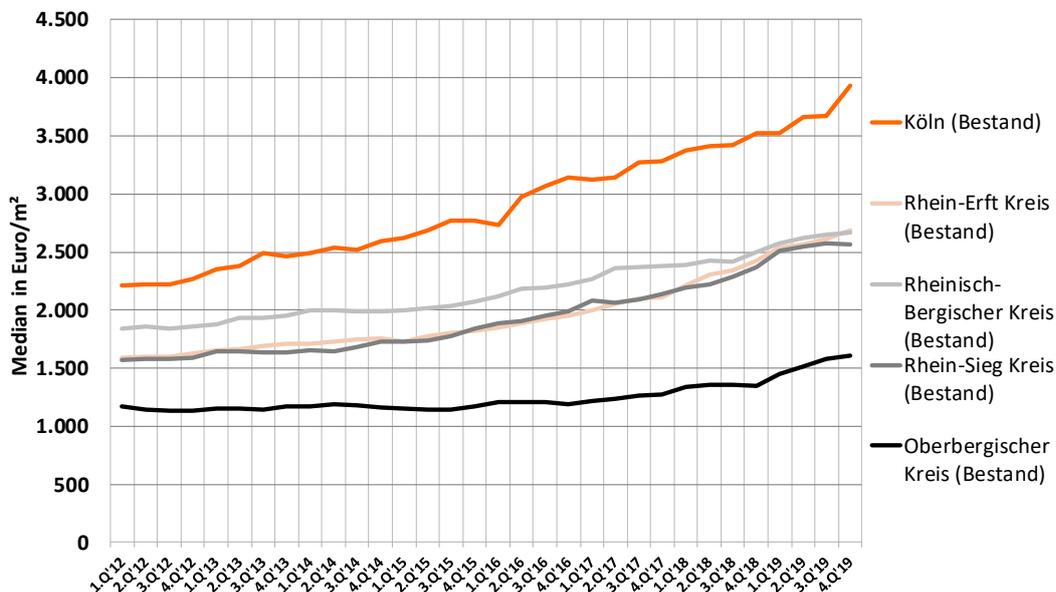
Abbildung 15: Marktaktive Leerstandsquote von Geschosswohnungen, Köln im Vergleich, 2010 und 2018



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 16: Kaufpreisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand* seit 2012, Köln im Vergleich

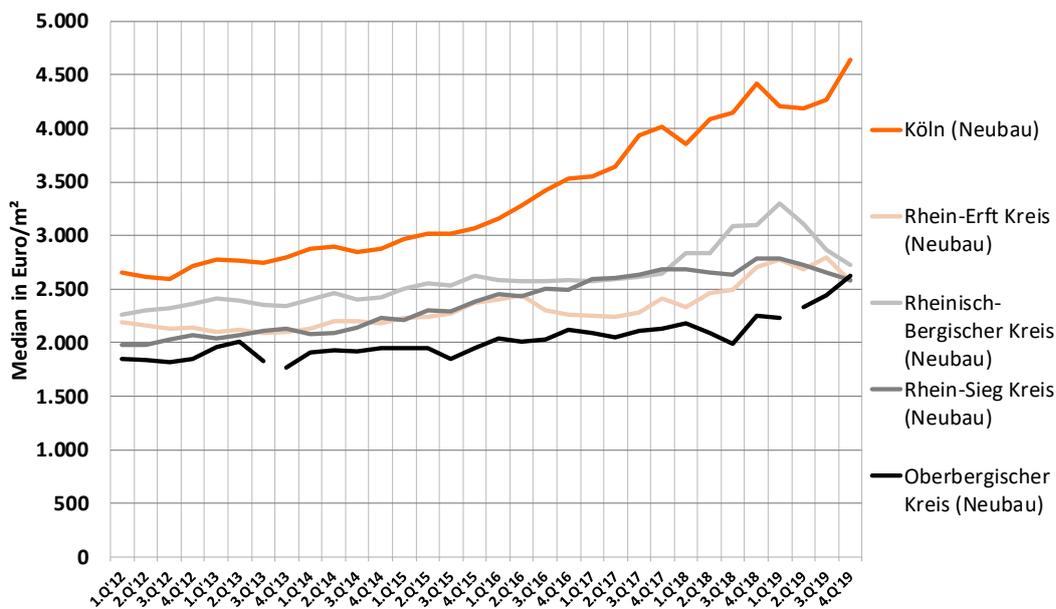


*Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Median in Euro/m² je Quartal), Bestand = mind. 3 Jahre alte Gebäude

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 17: Kaufpreisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Neubau* seit 2012, Köln im Vergleich

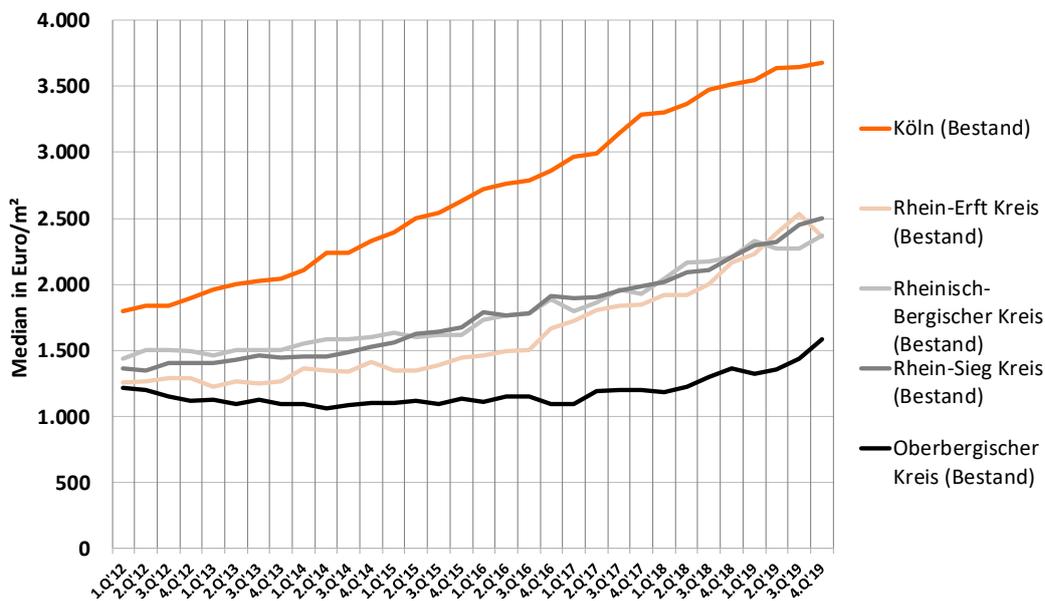


*Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Median in Euro/m² je Quartal, Mindestfallzahl 50), Neubau = max. 3 Jahre alte Gebäude

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 18: Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen im Bestand* seit 2012, Köln im Vergleich

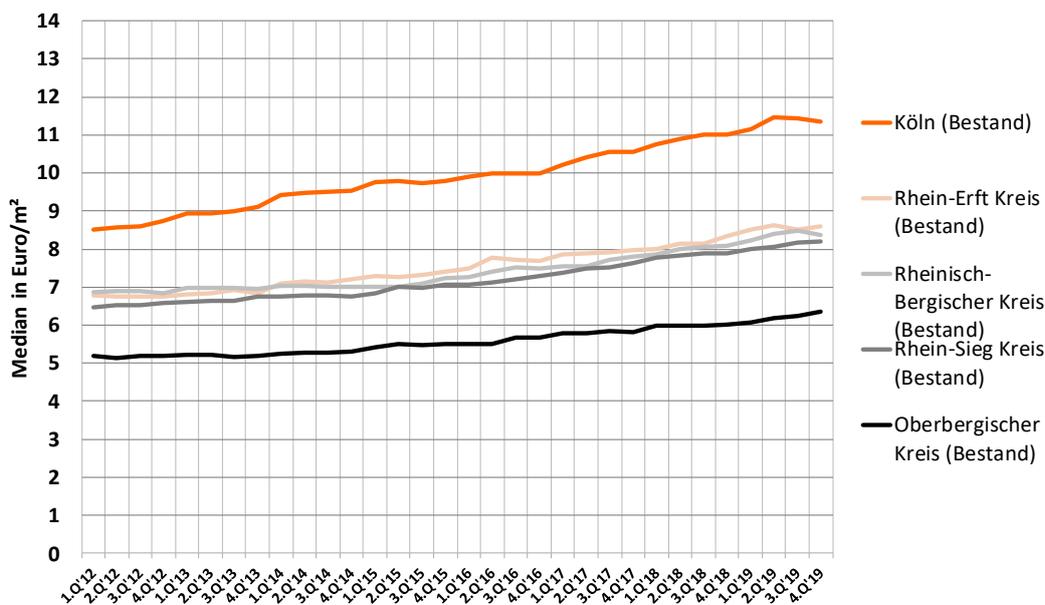


*Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte Wohnungen zum Kauf (Median in Euro/m² je Quartal), Bestand = mind. 3 Jahre alte Gebäude

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 19: Mietentwicklung von Geschosswohnungen im Bestand* seit 2012, Köln im Vergleich

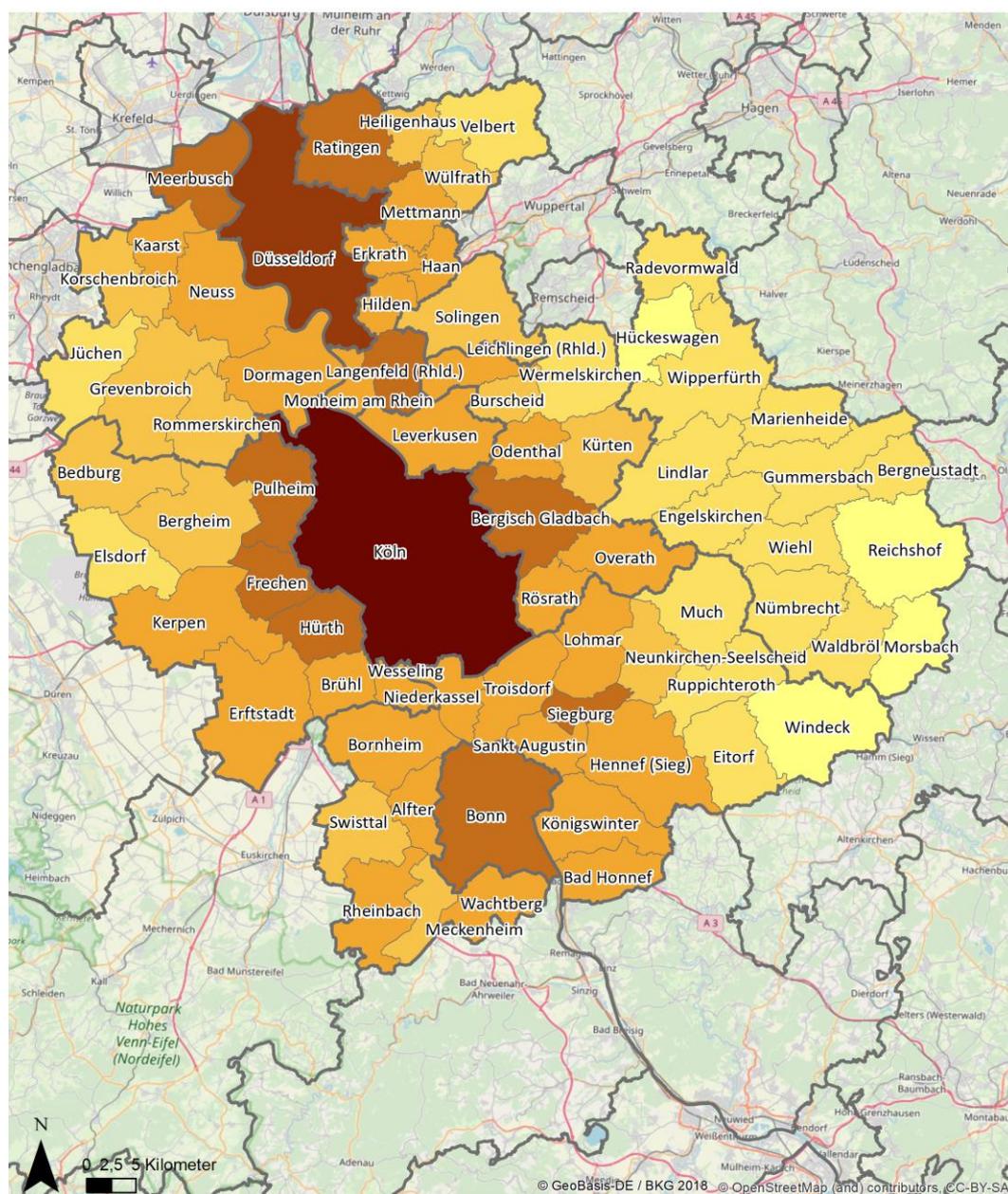


*Mittlere Nettokalt-Mieten für öffentlich inserierte Mietwohnungen (Median in Euro/m² je Quartal), Bestand = mind. 3 Jahre alten Gebäude

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 20: Mietpreisniveau* im Jahr 2019 in der Region Köln



Nettokaltmiete in Euro je m²

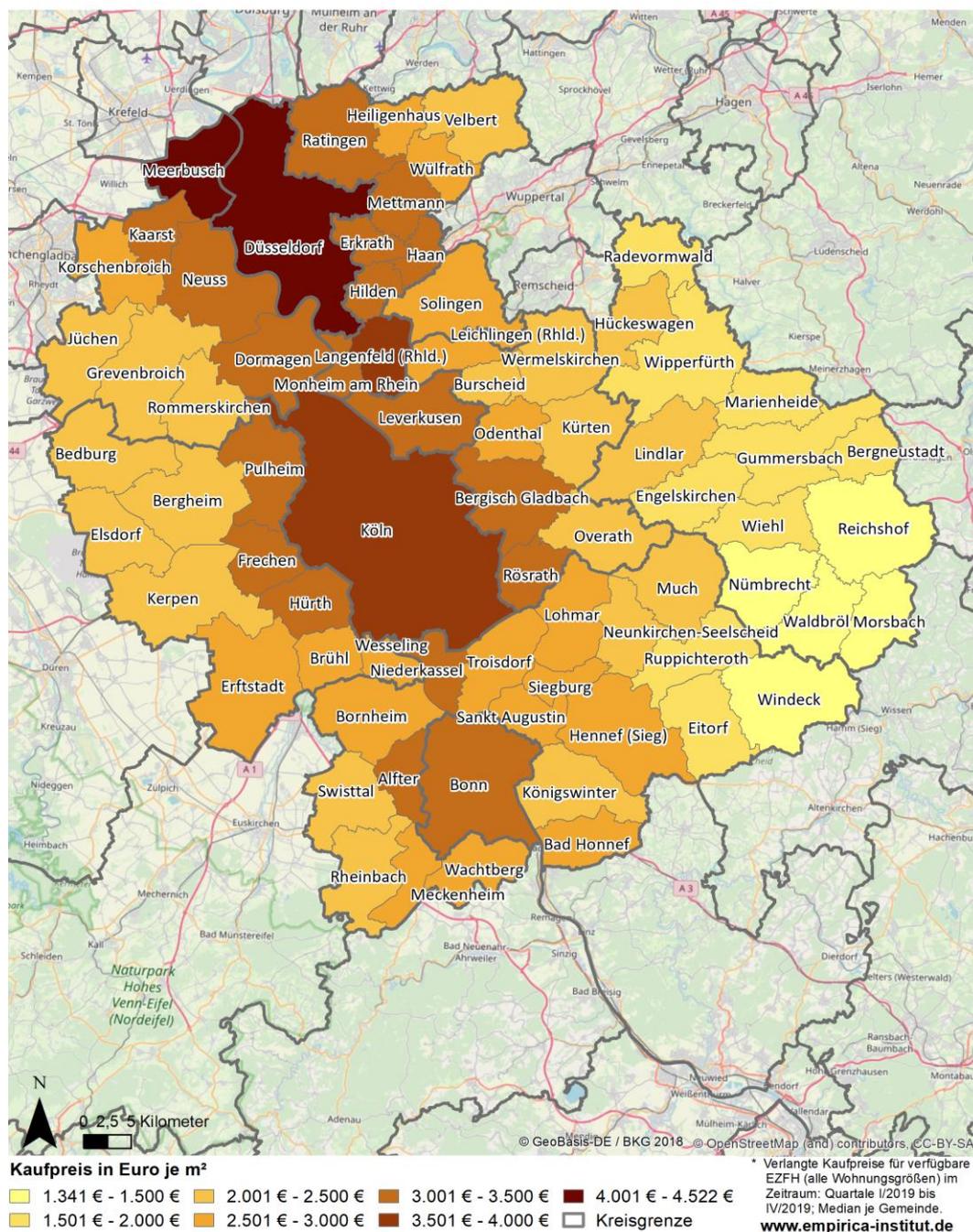
- 5,50 € - 6,00 €
- 6,01 € - 7,00 €
- 7,01 € - 8,00 €
- 8,01 € - 9,00 €
- 9,01 € - 10,00 €
- 10,01 € - 11,00 €
- 11,01 € - 12,00 €
- Kreisgrenze

* Verlangte Mieten für verfügbare Mietwohnungen (alle Wohnungsgrößen) im Zeitraum: Quartale I/2019 bis IV/2019; Median je Gemeinde.
www.empirica-institut.de

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 21: Kaufpreisniveau für EZFH* im Jahr 2019 in der Region Köln



Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

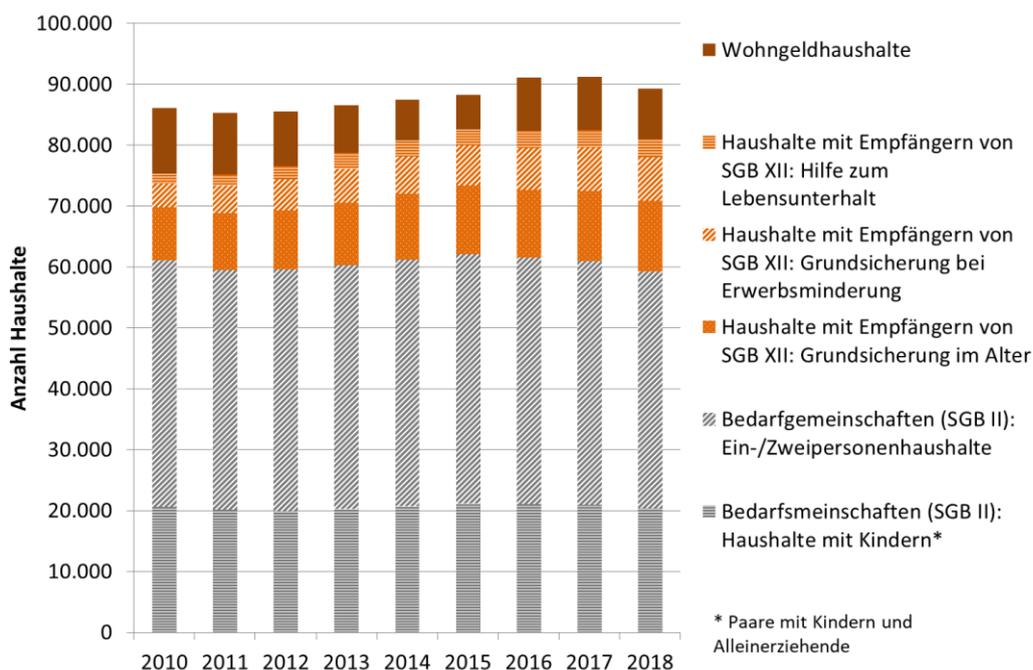
2.2.3 Preiswertes Segment

Der **Kölner Wohnungsmarkt ist angespannt**. Das zeigt auch das aktuelle „Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen“ im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-

Westfalen.⁸ Die Stadt Köln zählt demnach aufgrund erhöhter Mietbelastungsquoten und unterdurchschnittlichem Wohnungsleerstand zusammen mit anderen elf Kommunen im Land (u. a. Münster, Bonn und Düsseldorf) zu den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Leidtragende sind insbesondere die Nachfrager im preiswerten Segment des Kölner Wohnungsmarktes. Daher werden nachfolgend die Nachfrage- und die Angebotsseite des preiswerten Wohnungsmarktsegmentes dargestellt.

Preiswerter Wohnraum in der Stadt Köln wird u. a. von **Transferleistungsempfängern** nachgefragt. Im Jahr 2018 erhielten etwa 16 % der Kölner Haushalte Transferleistungen nach SGB II (Bedarfsgemeinschaften) oder SGB XII (Grundsicherung und Hilfe zum Lebensunterhalt). Absolut waren das ca. 89.000 Haushalte (Abbildung 22).

Abbildung 22: Zahl der Haushalte mit Transferleistungen in der Stadt Köln, 2010 - 2018



Quelle: eigene Berechnungen; empirica regio (© Statistik der Bundesagentur für Arbeit und © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2020, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

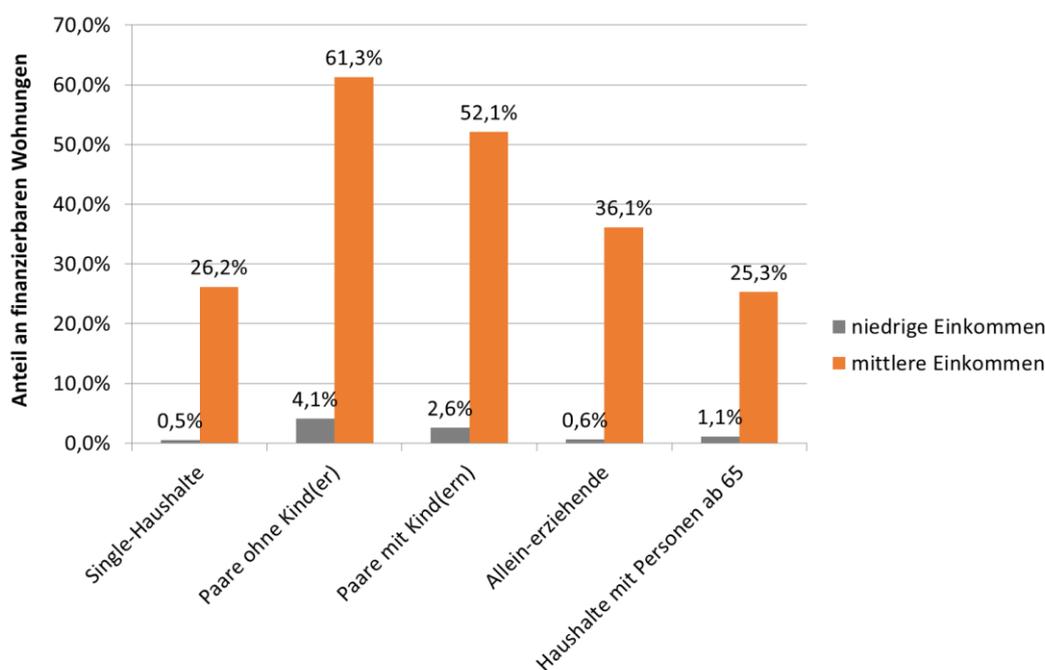
Der größte Teil der 89.000 Transferleistungshaushalte in 2018 waren **Ein- und Zweipersonenhaushalte**, die als Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach SGB II erhielten (rund 42 % aller Transferleistungshaushalte). Haushalte mit Kindern (SGB II) machten 22 % und ältere Haushalte mit Grundsicherung im Alter 13 % der Transferleistungshaushalte in Köln aus. 2018 lag die Zahl der Transferleistungshaushalte 3 % höher als 2010. 2010 bis 2014 stieg die Zahl der Transferleistungshaushalte, seitdem sinkt sie wieder. Knapp 60 % der Transferleistungshaushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte unter 65 Jahren,

⁸ empirica, März 2020: Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen, abrufbar unter https://www.mhkbw.nrw/sites/default/files/media/document/file/2020-01-04MHKBW_Mantelgutachten_Mietenverordnungen.pdf

bei 15 % handelt es sich um ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte und 25 % sind Haushalte mit Kindern.

Neben den Transferleistungshaushalten sind auch Haushalte ohne Transferleistungen auf preiswerten Mietwohnraum angewiesen. **Haushalte ohne Transferleistungen mit niedrigem Einkommen** (unteres Einkommensdrittel) in der Stadt Köln können sich aktuell nur einen geringen Anteil der in Köln angebotenen Mietwohnungen (ohne geförderte Mietpreisgebundene Wohnungen) leisten. Die Erschwinglichkeit, also der Anteil finanzierbarer Mietwohnungen in relevanter Größe, ist am geringsten für Einpersonenhaushalte und für Alleinerziehende (Abbildung 23). Diese können sich unter der Annahme, dass 30 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Nettokaltmiete ausgegeben werden, lediglich 0,5 % bzw. 0,6 % der angebotenen Wohnungen leisten. Zum Vergleich: Paare ohne Kinder mit mittleren Einkommen können sich in Köln 61,3 % der angebotenen Mietwohnungen leisten.

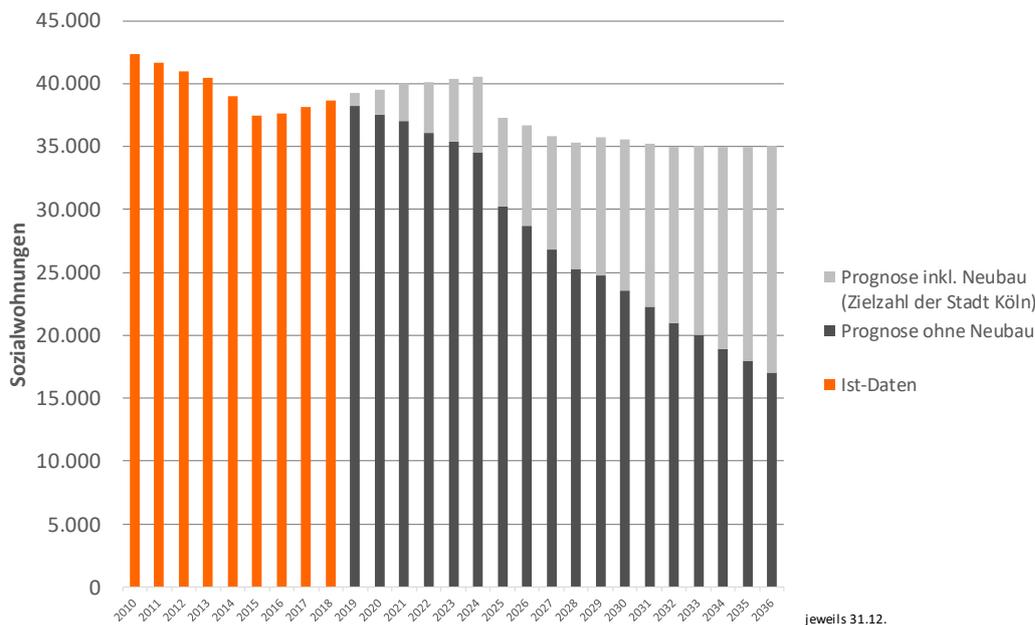
Abbildung 23: Anteil finanzierbarer Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen in der Stadt Köln, 2018



Quelle: eigene Berechnungen; empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), IT.NRW
empirica

Bis 2015 war der **Sozialwohnungsbestand** in Köln rückläufig (Abbildung 24): Durch auslaufende Bindungen sank die Zahl der geförderten Mietwohnungen (Typ A/ 1. Förderweg) von rd. 42.600 WE (Ende 2010) und 41.600 WE (Ende 2011) zunächst auf 37.500 (Ende 2015), stieg dann aber bis Ende 2018 wieder auf 38.600 WE an. Damit hat sich in Köln der Anteil der Sozialwohnungen an allen Geschosswohnungen (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, vgl. Abbildung 7, Seite 8) zwischen 2011 und 2018 von 9,8 % auf 8,8 % verringert. Gemessen an der Zahl der rd. 89.000 Haushalte, die Transferleistungen beziehen, könnten diese zu 43 % mit geförderten Sozialwohnungen versorgt werden. Allerdings wohnen auch Haushalte in Sozialwohnungen, die keine Transferleistungen (mehr) beziehen.

Abbildung 24: Entwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestands (Typ A/ 1. Förderweg) in Köln, 2010 - 2036



Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik/Amt für Wohnungswesen, Bericht "Wohnen in Köln-Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2018/Ausblick 2019, eigene Darstellung **empirica**

2.3 Demografie: Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung und Geburtenüberschuss

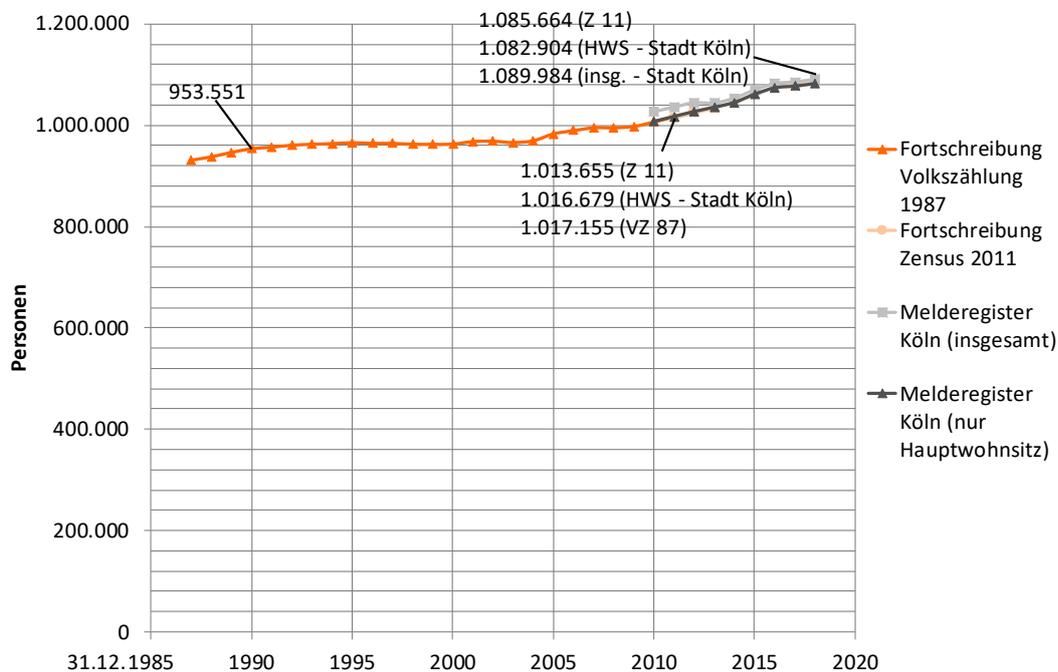
2.3.1 Einwohnerentwicklung

Für 15 Jahre - von 1990 bis 2005 - stagnierte die Einwohnerzahl Kölns bei etwa 960.000 Einwohnern (Abbildung 25). Mit Einführung der Zweitwohnungssteuer am 1.1.2005 stieg die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz nochmal an und blieb dann über die Rezessionsjahre 2008/2009 hinweg stabil. Seit 2010 aber **wächst Köln um fast +10.000 Einwohner jährlich (!)** - auf inzwischen über 1.080.000 (Stand Ende 2018). Auch die benachbarten Rheinstädte Bonn und Düsseldorf wachsen seitdem (Abbildung 26). Interessanterweise verlief die Einwohnerentwicklung im Umland genau umgekehrt: Im ersten Ring der Nachbarkreise (Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch Bergischer Kreis, Rhein-Erft-Kreis) wuchs die Bevölkerung bis 2005 noch und stagnierte danach (bis zum Flüchtlingsjahr 2015), im zweiten Ring der Nachbarkreise stagnierte sie zunächst und schrumpfte dann sogar.

Ursache für den starken Bevölkerungszuwachs in Köln seit 2005 ist ein dauerhaft hoher **Wanderungsüberschuss** (unterbrochen nur von den Rezessionsjahren 2008 und 2009), der noch ergänzt wird durch einen wachsenden Geburtenüberschuss (Abbildung 27). Dieser wiederum lässt sich auf die steigenden Geburtenzahlen seit den Zuzugsjahren 2014/2015 zurückführen: In Köln gab es bis 2013 rund 10.000 Geburten pro Jahr, seit 2016 aber rund 12.000 (Abbildung 28). Die starke Zuwanderung wirkt also doppelt: Es kamen viele (junge) Menschen und diese bekamen zudem noch viele Kinder. Seit 2017

ist der Wanderungssaldo allerdings wieder kleiner geworden und liegt fast wieder auf dem Niveau der Jahre vor 2005 (Abbildung 29).⁹

Abbildung 25: Einwohnerentwicklung, Köln, 1987 – 2018

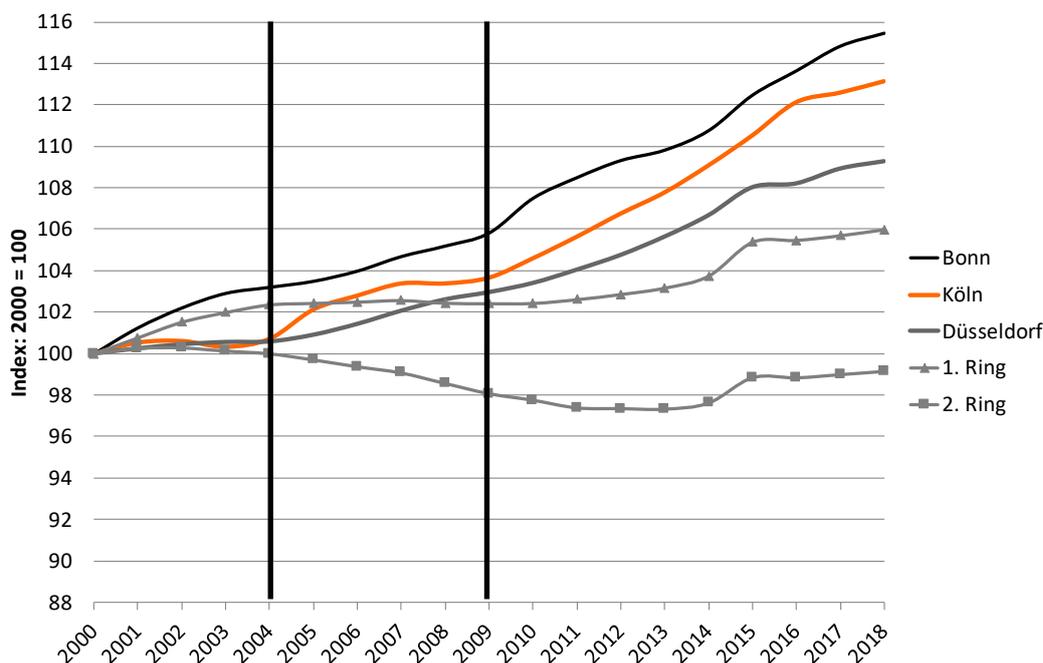


Quelle: IT.NRW (Fortschreibung), Stadt Köln (Melderegister), eigene Darstellung

empirica

⁹ Die Wanderungsstatistik der Stadt Köln auf Basis des Melderegisters weist einen etwas niedrigeren Wanderungssaldo für Köln aus als die Wanderungsstatistik des Statistischen Landesamtes IT.NRW. Unterschiede kommen vermutlich durch unterschiedliche Meldeverfahren zustande. Die zeitliche Entwicklung des Wanderungssaldos verläuft aber in beiden Statistiken parallel (Abbildung 30, Seite 28).

Abbildung 26: Einwohnerentwicklung, Köln im Vergleich, 2000 – 2018

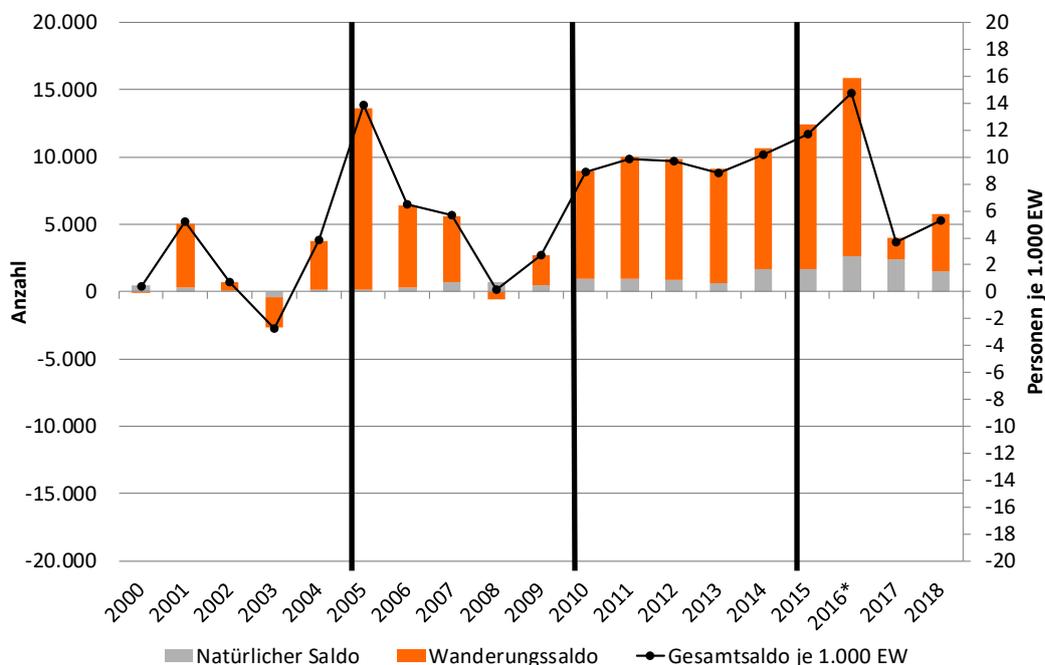


1. Ring: Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch Bergischer Kreis, Rhein-Erft-Kreis; **2. Ring:** Rhein-Kreis Neuss, Remscheid, LK Mettmann, Solingen, Oberbergischer Kreis.

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 27: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, Köln, 2000-2018

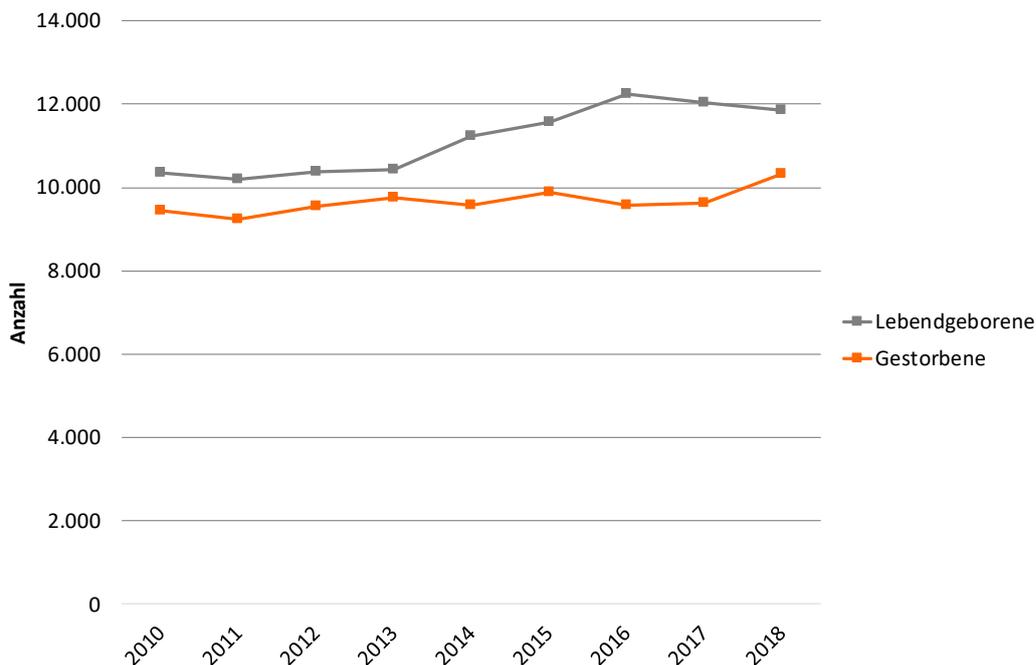


* Hinweis des IT.NRW: „Die Ergebnisse ab Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar“ (u. a. durch Probleme bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender).

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

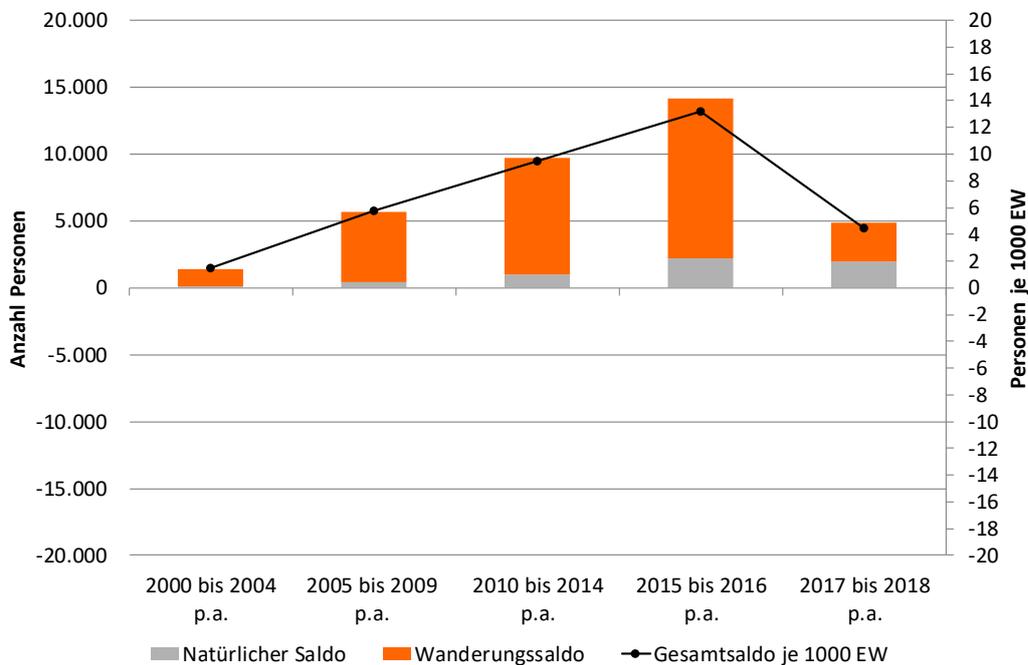
Abbildung 28: Geburten und Sterbefälle, Köln, 2010-2018



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

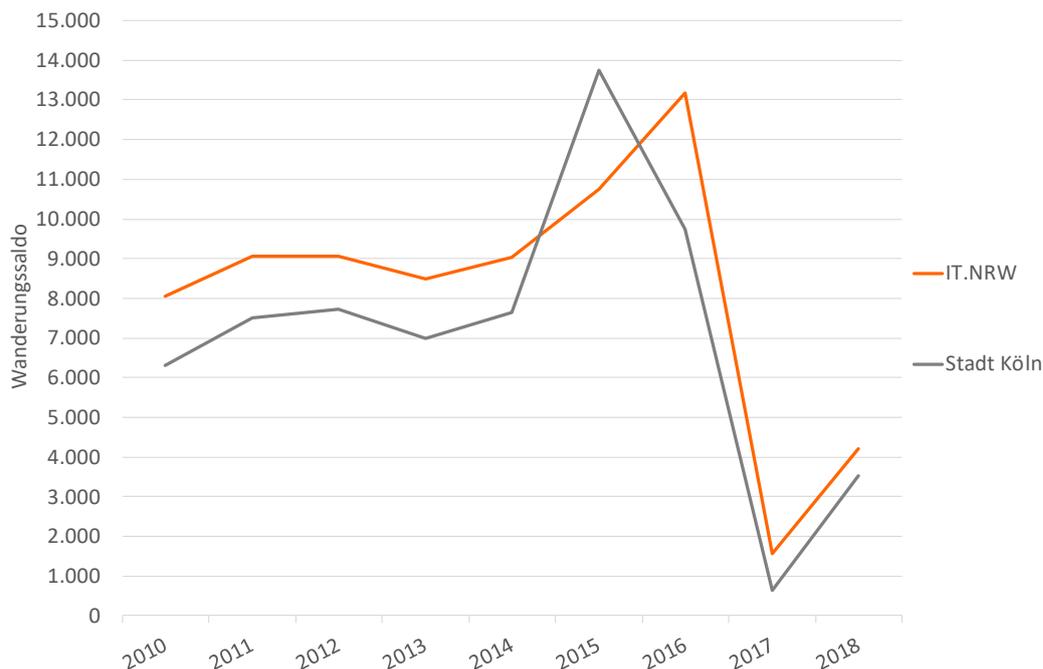
empirica

Abbildung 29: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, Köln, 2000-2018



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 30: Wanderungssaldo im Datenquellenvergleich, Köln, 2010-2018

Quelle: Stadt Köln, IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

2.3.2 Wanderungen und altersspezifische Unterschiede

Eine detaillierte **Analyse der Wanderungen nach Alter und Ziel/Herkunft** für die Jahre 2001 bis 2014 (auf Basis der Daten von IT.NRW) bzw. für die Jahre 2011 bis 2018 (auf Basis der Wanderungsstatistik der Stadt Köln) zeigt die Hintergründe (vgl. Abbildung 31 und Abbildung 32):

- In der **Phase 2001-2005** zogen vor allem junge Menschen (18 bis 30-Jährige) aus ganz Deutschland nach Köln (arbeitsmarktorientiert), während gleichzeitig Familien mit ihren Kindern (genauer: die Altersgruppen „30 bis unter 50 Jahre“ und „unter 18 Jahre“) in die Nachbarkreise fortzogen (wohnungsmarktorientiert). In dieser Phase waren die starken Geburtsjahrgänge der 1960er Jahre („Babyboomer“) gerade im Eigenheimerwerbssalter (d. h. zwischen 30 und 45 Jahre alt, vgl. Abbildung 36, Seite 30), so dass viele von ihnen zur Familiengründung aus Köln heraus ins Umland zogen.
- In der **Phase 2006-2010** liegt der Wanderungssaldo im Schnitt ähnlich hoch und die Wanderungsmuster sehen ähnlich aus. Allerdings ziehen jetzt nicht mehr +8.000 Personen pro Jahr aus Deutschland zu, sondern nur noch gut 6.000. Dafür wandern im Saldo aber auch nicht mehr -4.000 Personen (in Familien) ins Umland ab, sondern nur noch rund -2.000. Hintergrund ist, dass in Köln die Bevölkerungsgruppe im Eigenheimerwerbssalter (d. h. die Zahl der 30- bis 45-Jährigen) inzwischen kleiner geworden ist (vgl. grau gestrichelte Linie in Abbildung 35, Seite 29). Gleichzeitig bricht der Einfamilienhausbau im Umland ein (vgl. Abbildung 12, Seite 11).
- In der **Phase 2011-2014** wächst vor allem die Zuwanderung aus dem Ausland: Jedes Jahr ziehen +4.000 Personen aus dem Ausland netto zu. Zusammen mit

dem Nettozuzug aus dem übrigen Deutschland (weiterhin +6.000 Personen pro Jahr) und der anhaltenden Abwanderung in die Nachbarkreise (weiterhin -2.000 Personen pro Jahr) liegen die jährlichen Wanderungsgewinne in dieser Phase mit fast +9.000 Personen p.a.) mehr als doppelt so hoch wie in der 5-Jahres-Phase zuvor. Mit anderen Worten: Immer mehr Familien (30- bis unter 50-Jährige und ihre Kinder) ziehen von Köln ins Umland (Abbildung 33), aber der Auslandszuzug von Familien kompensiert einen Teil dieser Verluste. Durch die hohe Auslandszuwanderung auch von Familien ziehen netto kaum noch Kinder aus Köln fort, nämlich nur noch rund -200 gegenüber -700 und -1.500 in den 5-Jahres-Phasen zuvor (Abbildung 31). Auch wenn die verschiedenen Datenquellen absolut leicht andere Zahlen ausweisen, zeichnen die städtischen Zahlen das gleiche Bild wie die IT.NRW-Zahlen¹⁰: Die Stadt Köln verliert Familien an das Umland (hier die „Wohnungsmarktregion“ gemäß Definition der Stadt Köln¹¹) und gleichzeitig erzielt die Stadt Wanderungsgewinne bei jungen Erwachsenen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren aus ganz Deutschland und dem Ausland, u. a. auch, weil in diesem Zeitraum die Hochschulen in Köln weiter ausgebaut werden: Zwischen 2008 und 2013 steigt die Zahl der Studenten in Köln um +20.000 (Abbildung 34).¹²

- Die **Jahre 2015 und 2016** sind durch die Flüchtlingskrise und die damit verbundene erhöhte Auslandszuwanderung auch nach Köln geprägt. Der Wanderungssaldo mit dem Ausland ist in diesen beiden Jahren mit +6.700 Personen p. a. im Vergleich zu den Jahren 2011 bis 2014 (+1.700 Personen p.a.) deutlich erhöht. Die Zunahme betrifft alle Altersklassen der unter 50-Jährigen, besonders stark nimmt die Zuwanderung dabei bei den unter 18-Jährigen zu. Gleichzeitig nimmt auch die Abwanderung aus Köln in die Wohnungsmarktregion zu (von Familien), von -2.300 Personen p. a. auf nun -3.400 Personen p.a. (Abbildung 33).
- In den Jahren **2017 und 2018** ist der Wanderungssaldo der Stadt Köln mit nur noch rund +2.100 Personen p.a. deutlich niedriger als in den beiden Jahren zuvor. Der Wanderungssaldo mit dem Ausland beträgt nur noch +700 Personen p.a. Deutlich positiv ist er dabei nur noch bei den unter 25-Jährigen. Bei den über 30-Jährigen ist der Auslandwanderungssaldo nun hingegen sogar leicht negativ. Zudem ist die Zuwanderung aus restlichem NRW geringer. Die Abwanderung in die Wohnungsmarktregion nimmt noch weiter zu: auf rund -4.500 Personen p. a. Hintergrund könnten die weiter steigenden Preise und Mieten in Köln sein, die immer mehr Haushalte ins Umland abdrängen (vgl. Abbildung 16ff., ab Seite 14).

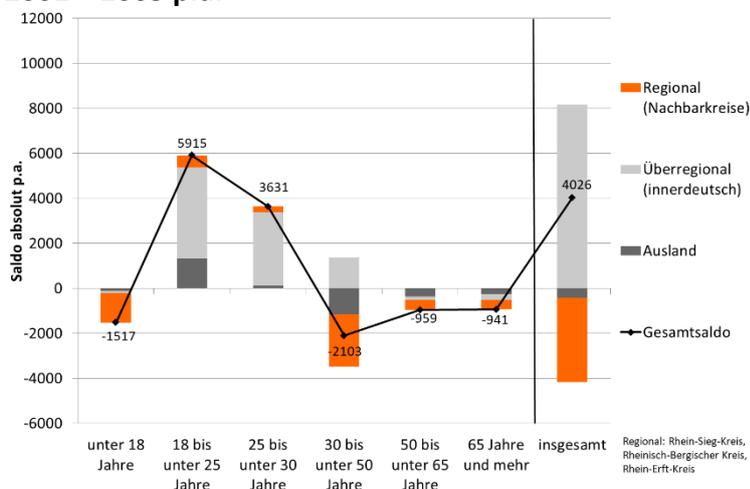
¹⁰ Die städtische Wanderungsstatistik weist in den Jahren 2011 bis 2014 mit rund +7.400 Zuziehenden p. a. eine etwas geringere Nettozuwanderung nach Köln aus (Abbildung 32 oben) als die Wanderungsstatistik von IT.NRW mit rund +8.900 Nettoziehenden (Abbildung 31 unten). Dies ist insbesondere durch eine geringere Auslandszuwanderung in allen Altersgruppen der städtischen Statistik zu erklären.

¹¹ Zur Kölner Wohnungsmarktregion gehören die Gemeinden: Bedburg, Bergheim, Bergisch Gladbach, Bornheim, Brühl, Dormagen, Elsdorf, Engelskirchen, Erftstadt, Euskirchen, Frechen, Gummersbach, Hennef (Sieg), Hürth, Kerpen, Kürten, Leverkusen, Lindlar, Lohmar, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Niederkassel, Nümbrecht, Odenthal, Overath, Pulheim, Rommerskirchen, Rösrath, Siegburg, Troisdorf, Weilerswist, Wesseling, Wiehl, Zülpich. Vgl. hierzu auch Abbildung 70 (Seite 96).

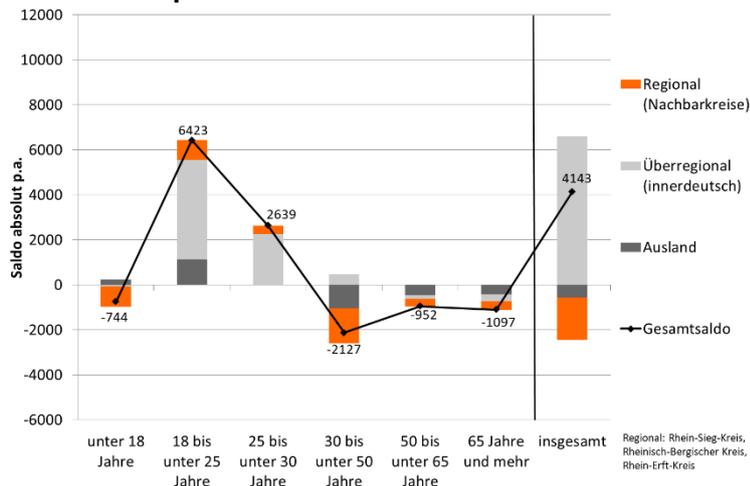
¹² Während die Zahl der an privaten Hochschulen Studierenden seit 2002 kontinuierlich wuchs – von rund 3.500 auf 18.000 (+ 415 %) –, fiel die Zahl der an öffentlichen Hochschulen Studierenden im Zeitraum 2002-2007 von rund 86.000 auf rund 62.000 ab (-28 %).

Abbildung 31: Köln: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2001-2014 (Quelle: IT.NRW)

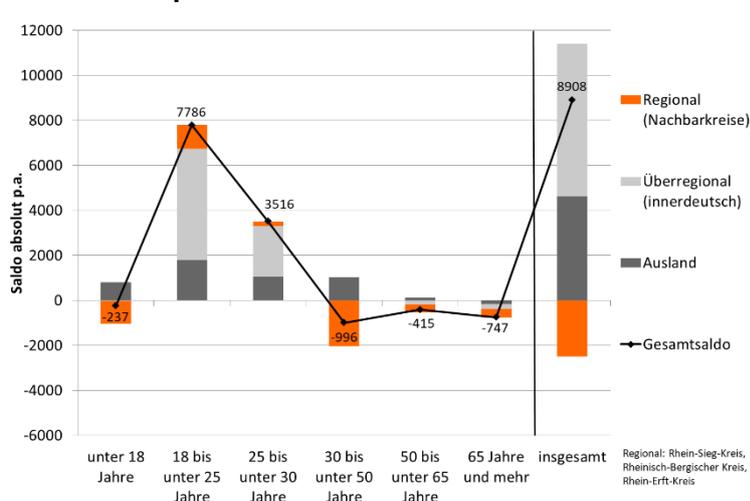
2001 – 2005 p.a.



2006 – 2010 p.a.



2011 – 2014 p.a.

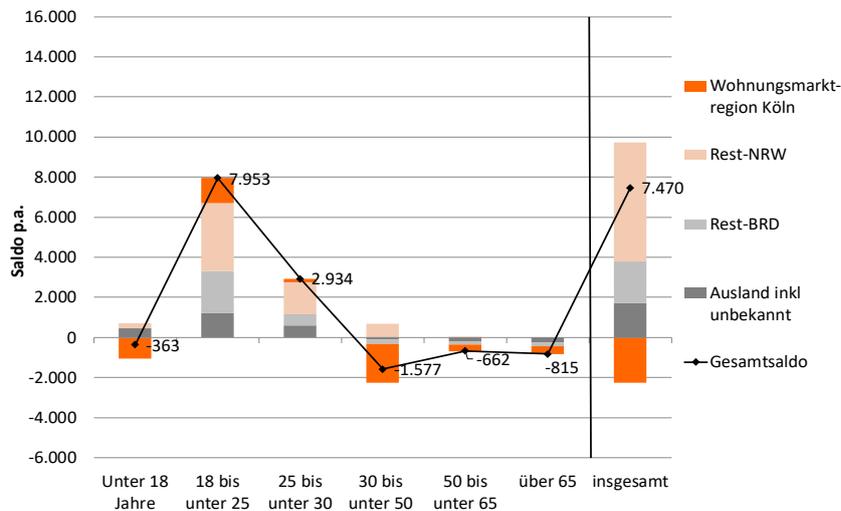


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

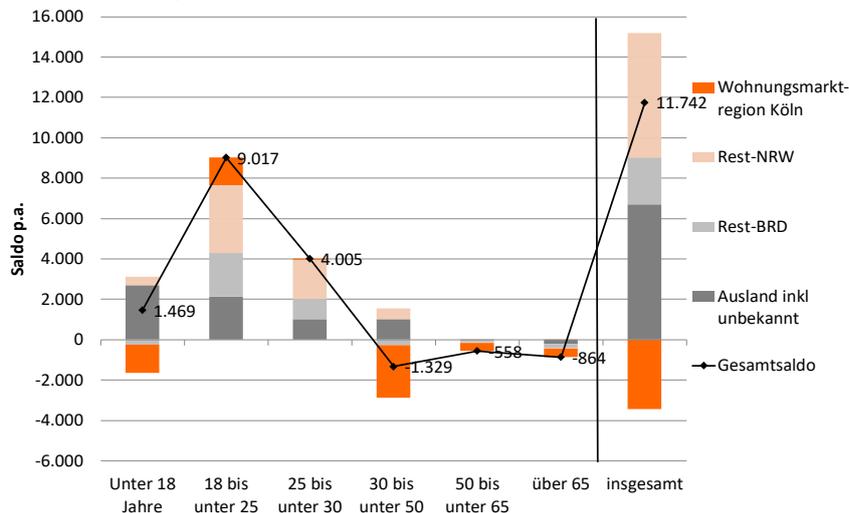
empirica

Abbildung 32: Köln: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2011-2018 (Quelle: Stadt Köln)

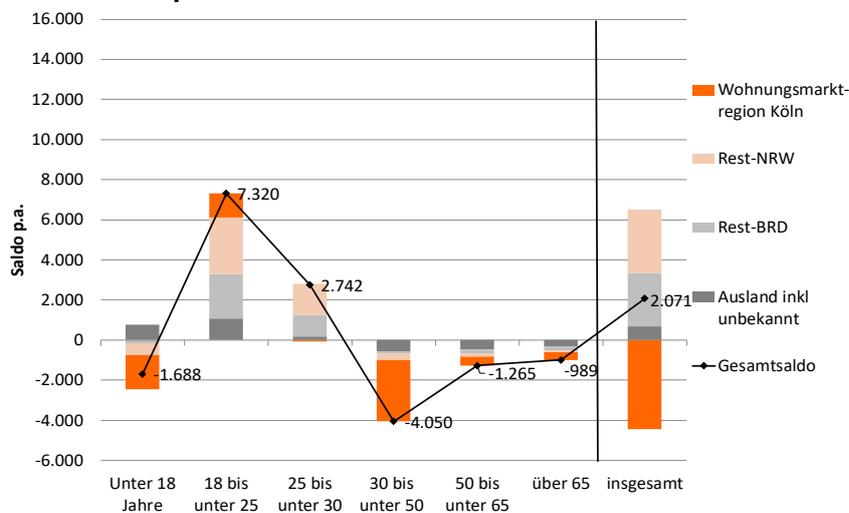
2011 – 2014 p.a.



2015 – 2016 p.a.

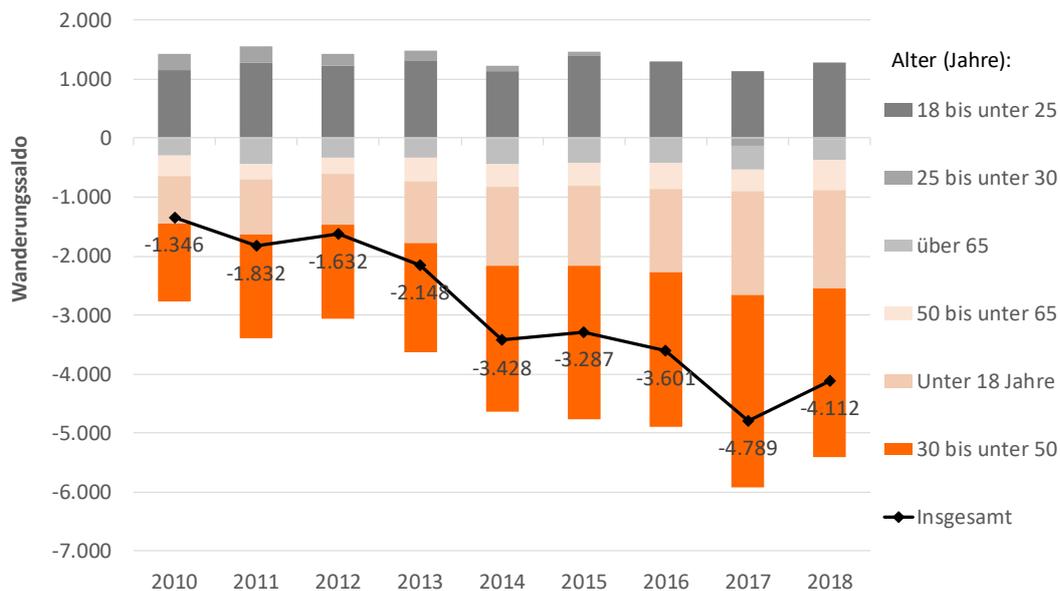


2017 – 2018 p.a.



Zur Definition der Wohnungsmarktregion der Stadt Köln vgl. Fußnote 11, Seite 25.
Quelle: Stadt Köln, eigene Darstellung

Abbildung 33: Köln: Wanderungssalden mit der Wohnungsmarktregion* nach Alter, 2011-2018 (Quelle: Stadt Köln)

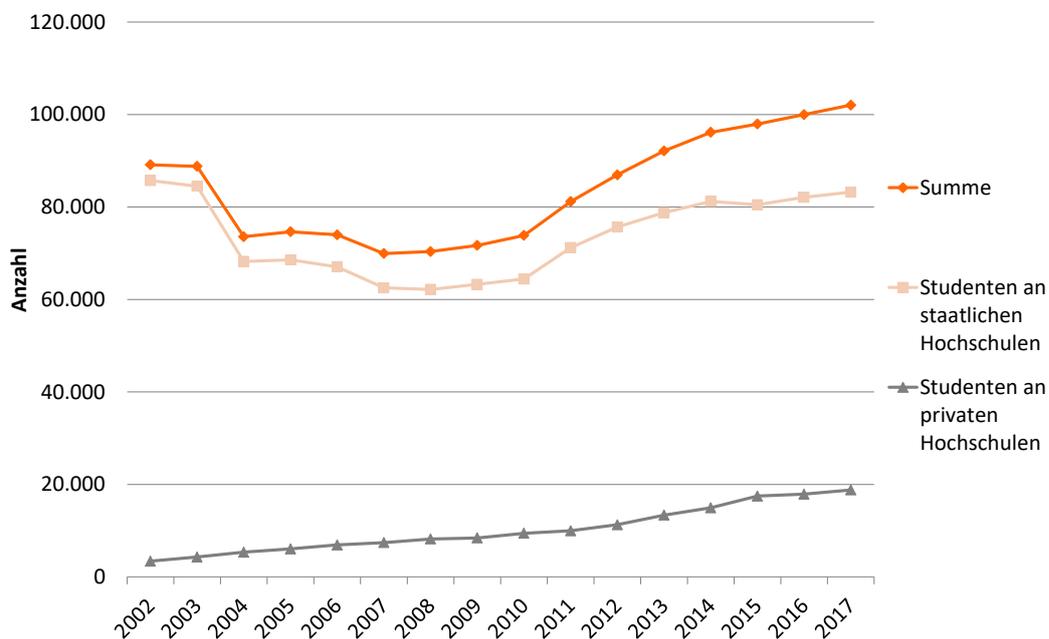


* Zur Definition der Wohnungsmarktregion der Stadt Köln vgl. Fußnote 11, Seite 25.

Quelle: Stadt Köln, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 34: Entwicklung der Studierendenanzahl, Köln, 2002-2017*



* 2017 = Wintersemester 2017/2018 usw.

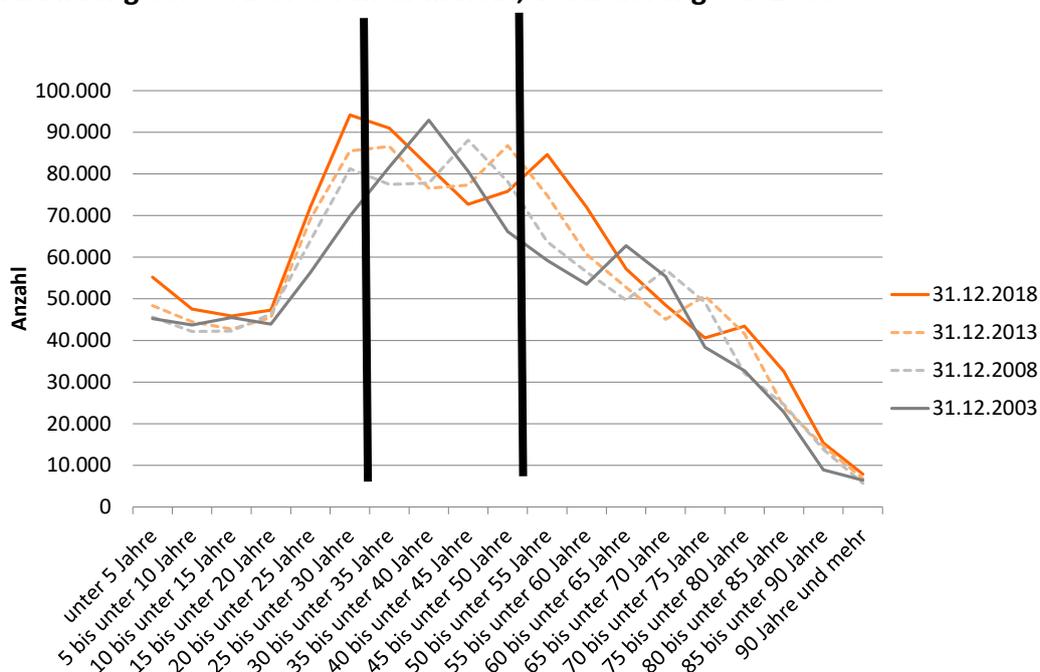
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

2.3.3 Einfluss auf die Altersstruktur der Kölner Bevölkerung

Das altersspezifische Wanderungsverhalten hat natürlich Einfluss auf die **Altersstruktur der Kölner Bevölkerung** (Abbildung 35): Da der Wanderungssaldo der 18- bis 30-Jährigen positiv und der der Über-30-Jährigen negativ ist, verjüngt sich die Kölner Bevölkerung tendenziell durch die Wanderungen (und kompensiert zusammen mit den Geburten die Alterung an sich). Auffällig ist der wachsende Anteil der 25- bis 35-Jährigen zwischen 2008 und 2013 sowie der wachsende Anteil der unter 5-Jährigen zwischen 2013 und 2018. Der wachsende Anteil der jungen Erwachsenen ist vermutlich auch auf den Ausbau der Hochschulen in Köln zurückzuführen: Denn zwischen 2007 und 2017 hat sich die Zahl der Studierenden in Köln von 70.000 auf 102.000, d. h. um +32.000 (+46 %) erhöht (Abbildung 34, Seite 28). Als Folge dieser Wanderungsmuster leben in Köln heute anteilig mehr Kleinkinder als im Umland (Abbildung 36 unten). Das war 2003 noch ganz anders: Damals entsprach der Kleinkinderanteil Kölns dem NRW-Durchschnitt (4,7 %) und lag damit knapp unter dem seines Umlandes (Abbildung 36 oben).

Abbildung 35: Altersstruktur in Köln, Veränderung seit 2003

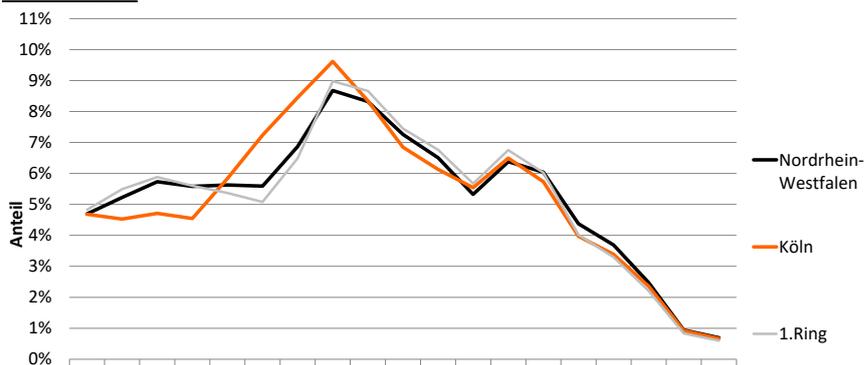


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

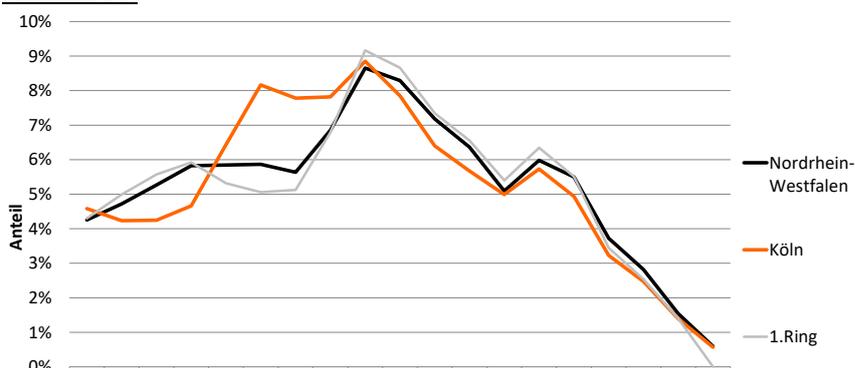
empirica

Abbildung 36: Altersstruktur in Köln im Regionalvergleich; 2003 bis 2013

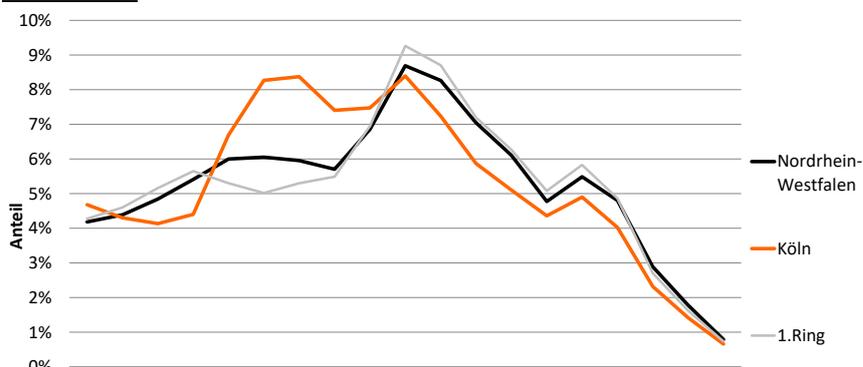
31.12.2003



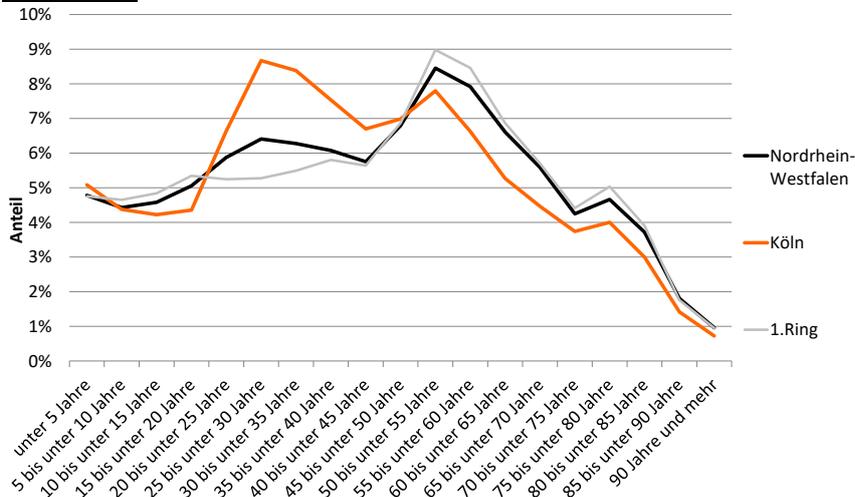
31.12.2008



31.12.2013



31.12.2018



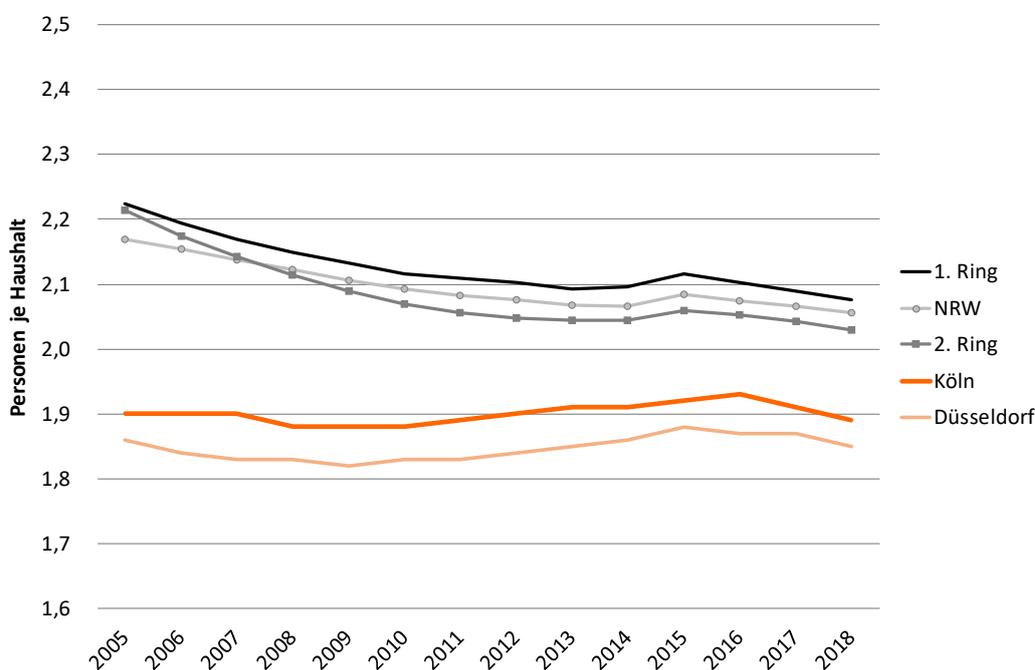
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

2.3.4 Haushalte

Analog zur Einwohnerentwicklung verändern sich natürlich auch die - für die Wohnungsnachfrage entscheidende – **Zahl der Haushalte**: Gemäß Statistik der Stadt Köln stieg ihre Anzahl zwischen 2010 und 2018 von 537.000 auf 564.300, d. h. um +5 % in acht Jahren. Erkennbar ist, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Köln seit 2005 fast konstant bei 1,9 Personen/Haushalt liegt, während sie im Zeitraum 2005-2010 im ersten Ring von etwa 2,2 auf unter 2,1 gesunken ist (Abbildung 37). Die Verkleinerung der Haushalte führt im Umland dazu, dass in jeder Wohnung weniger Personen leben als zuvor, während bei im Schnitt stabilen Haushaltsgrößen die Wohnungen in Köln im Schnitt in gleicher Dichte bewohnt werden wie zuvor.

Abbildung 37: Mittlere Haushaltsgröße in Köln im Vergleich, 2005-2018



Quelle: empirica regio auf Datenbasis von © Statistisches Bundesamt (Destatis), eigene Darstellung

empirica

3. Die zukünftige Wohnungsnachfrage

3.1 Aussagekraft von Prognosen und Methodischen Vorgehen

Prognosen sind immer unsicher. Aber sie helfen, mit den Unsicherheiten umzugehen. Letztlich handelt es bei Prognosen um Modellrechnungen, die auf Basis von Annahmen Ergebnisse berechnen („Wenn-Dann-Aussagen“).

Die nachfolgenden Prognoseszenarien für Köln basieren auf lokalen **empirischen Daten der Vergangenheit**. Damit wird verhindert, dass sich in den Szenarien „Wünsche“ und „Fakten“ vermischen. Grundlage für Modellrechnungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage ist zunächst immer eine Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung. Bereits eine solche Bevölkerungsprognose baut auf Annahmen (z. B. zu Sterbewahrscheinlichkeiten und insbesondere Annahmen zum Wanderungsgeschehen) auf und ist mit Unsicherheiten behaftet. Die Bevölkerungsprognose beeinflusst die weiteren Berechnungen zur Wohnungsnachfrage bereits grundlegend, denn sie geben den grundsätzlichen Entwicklungspfad für die Wohnungsnachfrage vor.

Die **Einwohnerprognose** ist aber dennoch nur eine von vielen Stellschrauben im Modell zur Wohnungsnachfrageprognose (Abbildung 38). Denn nicht Einwohner fragen Wohnungen nach, sondern **Haushalte**. Dabei macht es einen Unterschied von Faktor zwei aus, ob zwei Einwohner als Paar (in einer Wohnung) oder als Singles leben (in zwei Wohnungen). Das altersspezifische Haushaltsbildungsverhalten ist regional unterschiedlich und ändert sich über die Zeit.¹³ Im nächsten Schritt ist zu bedenken, dass nicht jeder Haushalt genau eine Wohnung bewohnt. Vielmehr gibt es Haushalte, die zwei Wohnungen haben (Nebenwohnsitze), und Haushalte, die sich mit anderen Haushalten eine Wohnung teilen (Wohngemeinschaften). Für die Wohnungsnachfrage ist allein die Zahl der **wohnungsnachfragenden Haushalte** relevant. Dabei wird im Modell zusätzlich noch zwischen der Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) unterschieden. Diese stehen für unterschiedliche Baudichten und für unterschiedliche Lebensphasen: Typischerweise wohnen z. B. Familien mit kleinen Kindern gerne ebenerdig und mit privatem Außengelände (Garten). Später im Leben könnte hingegen wieder eine Geschosswohnung (ohne Treppen und ohne Garten, aber mit Aufzug) attraktiv sein. Daher ändert sich die Zusammensetzung der Wohnungsnachfrage nach Segmenten mit dem Alter der Bevölkerung – auch gesamtstädtisch.

In den Modellrechnungen wird die **zukünftige Wohnungsnachfrage** (genauer: EZFH- bzw. MFH-Nachfragender Haushalte) mit dem **heutigen Wohnungsbestand** (an EZFH und MFH) verglichen: Wenn in Zukunft *mehr* Wohnung gebraucht werden, als es heute schon gibt, müssen weitere hinzukommen (**demografisch bedingte Neubaunachfrage**). Umgekehrt käme es zu wachsenden Wohnungsleerständen, wenn in Zukunft *weniger* Wohnungen als heute benötigt würden. Die erforderlichen *Flussgrößen* (Neubaubedarf/ Leerstandsveränderungen innerhalb bestimmter Zeiträume) ergeben sich also aus einem Vergleich der *Bestandsgrößen* (Anzahl Haushalte bzw. Wohnungen zu bestimmten Zeitpunkten). Dabei sind die Wechselwirkungen sowohl zwischen den Marktsegmenten als auch zwischen Angebot und Nachfrage insgesamt zu beachten. Ausgleichender Faktor ist die Preis- und Mietenentwicklung: Wenn die Preise für Einfamilienhäuser sinken, wollen

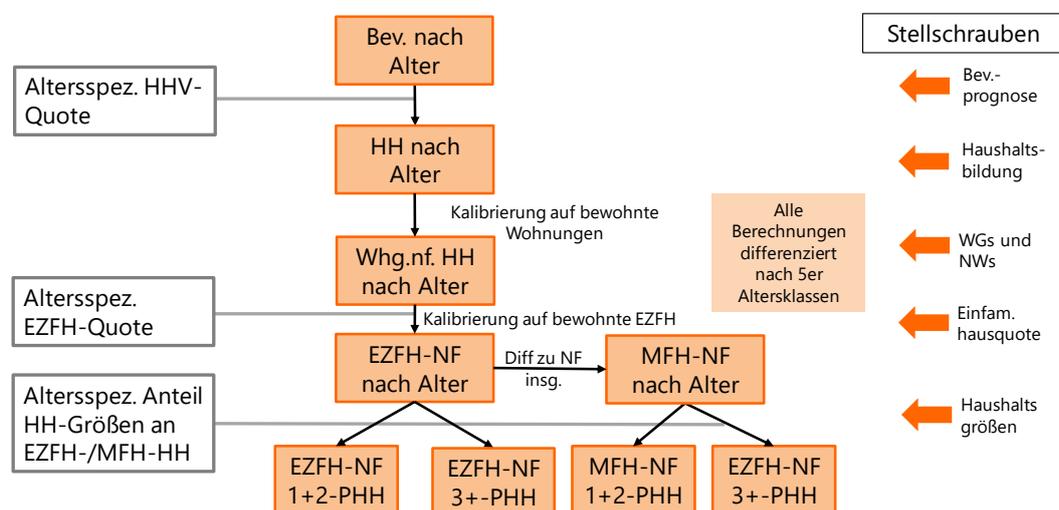
¹³ So leben z.B. heutige 30-Jährige nachweislich häufiger als Singles als 30-Jährige vor 20 Jahren.

mehr Haushalte Häuser kaufen. Wenn zu wenige Wohnungen gebaut werden, steigen die Mieten – was wiederum die Wohnungsnachfrage reduziert (z. B. weil bei hohen Mieten weniger Haushalte in der Stadt wohnen wollen oder häufiger Wohngemeinschaften gebildet werden). Umgekehrt wirkt zusätzlicher Neubau preisdämpfend – was aber wiederum den Zuzug in die Stadt verstärken kann.

Die sogenannte **Fluktuationsreserve** beschreibt die Tatsache, dass umziehende Haushalte vorübergehend zwei Wohnungen haben und nachfragen. Sie entspricht rechnerisch dem strukturellen (Mindest-)Leerstand. In den nachfolgenden Modellrechnungen ist die Fluktuationsreserven bereits implizit durch den Abgleich mit den bewohnten Wohnungen enthalten. Fluktuation ist ja auch heute schon möglich, d. h. die Fluktuationsreserve muss nicht erst neu aufgebaut werden; sie könnte sich allenfalls marginal ändern (wachsen oder schrumpfen), wenn der Wohnungsmarkt insgesamt wächst oder schrumpft. Diese marginalen Veränderungen werden im Berechnungsmodell für Köln explizit mit berücksichtigt.

Daher ist für **Köln** grundsätzlich eines zu bedenken: Köln liegt in einer Wachstumsregion. Aus diesem Grunde ist für Köln nicht damit zu rechnen, dass der „Wohnbedarf gedeckt“ werden kann! Denn jede neu bebaute Wohnung wird bezogen werden; und unabhängig davon, wie viel gebaut wird, wird es immer Haushalte geben, die auch noch gerne in Köln wohnen würden. Das zukünftige Neubauvolumen entscheidet aber darüber, **wie viele Einwohner** im Stadtgebiet leben können: Je weniger Wohnungen in Köln gebaut werden, desto höher die Preise und desto größer das Preisgefälle zum Umland - und umso stärker die Verdrängung der Haushalte ins Umland.

Abbildung 38: Schema zur Methodik der Wohnungsnachfrageprognose für die Stadt Köln bis 2040



Quelle: eigene Darstellung

empirica

Die folgenden Berechnungen zur zukünftigen Neubaunachfrage in **Köln** folgen dem dargestellten Modellschema (Abbildung 38). Dabei wird zunächst ein **Basisszenario** entwickelt (Kap. 3.2), das dann um Szenarien erweitert wird (Kap. 3.3). Die Szenarien unterscheiden sich in den Annahmen an bestimmte Parameter (z. B. höheres Mietniveau, das Familien länger in kleinen Wohnungen wohnen lässt, späteres Familiengründungsalter, steigende Geschosswohnungsakzeptanz von Familien zugunsten einer höheren Mobilität

usw.). Aus diesen Varianten ergibt sich eine ganze **Bandbreite der möglichen Wohnungsnachfrage in Köln bis 2040** (Kap. 3.4).

Ziel der **Variationsrechnungen** ist es, die mögliche Bandbreite der zukünftigen Entwicklung aufzuzeigen. Damit kann man sich angesichts der Unsicherheiten der tatsächlichen zukünftigen Entwicklung auf verschiedene Entwicklungspfade einstellen bzw. die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik entsprechend der städtischen Ziele ausrichten. Nebenbei wird auch deutlich, welche Stellschrauben die Politik hat, wie diese auf die zukünftige Demografie und den zukünftigen Wohnungsmarkt der Stadt Köln wirken und welche Zukunftsparameter dabei die größten Auswirkungen haben. Die Erkenntnisse können auch helfen, ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem aufzubauen, das die wichtigsten Parameter in Zukunft gezielt beobachtet.

3.2 Basisszenario

3.2.1 Annahmen und Vorgehensweise

Das Basisszenario berechnet die Neubaunachfrage für Köln bis 2040 unter der Annahme, dass sich die Einwohner- und Haushaltzahlen **entsprechend den Vorausberechnungen der Stadt Köln** entwickeln:

- **Annahme im Basisszenario:** Im Basisszenario wird also unterstellt, dass die Einwohnerzahl Kölns (Hauptwohnsitze) von 1,078 Mio. im Jahr 2017 ausgehend bis 2040 um +68.000 (also um +6 %) auf 1,146 Mio. anwächst (obere Linie in Abbildung 39). Dieses Einwohnerwachstum ist nach den Vorausberechnungen der Stadt Köln verbunden mit einer Zunahme der Haushaltzahlen (inkl. Nebenwohnsitze, ohne Heime) von rund 561.000 Haushalten im Jahr 2017 um +44.000 (also um + 8 %) auf rund 605.000 Haushalte im Jahr 2040 (untere Linie in Abbildung 39).¹⁴ In diesem Zeitraum wird sich gemäß der Vorausberechnungen der Stadt Köln auch die Altersstruktur der Bevölkerung ändern (Abbildung 40): Die Zahl der jungen Erwachsenen (u. a. Studenten) bleibt konstant, aber der starke Jahrgang der Babyboomer (heute etwa Mitte 50 Jahre alt) wird altern und im Jahr 2040 etwa Mitte 70 Jahre alt sein. Das Bevölkerungswachstum führt also vor allem zu mehr Senioren in Köln (vgl. Differenz zwischen der orangenen Linie und der grauen Fläche in Abbildung 40).
- Der von der Stadt Köln berechnete Einwohnerzuwachs entsteht durch die Annahme einer **weiterhin positiven, aber langsam sinkenden Netto-Zuwanderung** (vgl. Abbildung 68, Seite 86)¹⁵. Zuwanderer sind zwar tendenziell jung (vgl. Kap. 2.3). In der Summe führt dies aber dennoch lediglich dazu, dass die Überalterung der Gesellschaft abgeschwächt wird (ohne die Zuwanderung würde zusätzlich zur wachsenden Zahl an Senioren die Zahl der jungen Menschen sinken;

¹⁴ Zur Datengrundlage (vgl. 1.) Die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Köln bis 2040 (Basisjahr 31.12.2017), differenziert für Einzeljahre und nach Einzelaltersjahren (Annahmen der Berechnungen vgl. Abbildung 68, Seite 76) und (2.) die darauf aufbauende Haushaltsvorausberechnung der Stadt Köln bis 2040, differenziert nach Haushaltsgrößen. (Diese Berechnungen gehen von einem unveränderten Haushaltsbildungsverhalten bis 2040 aus.)

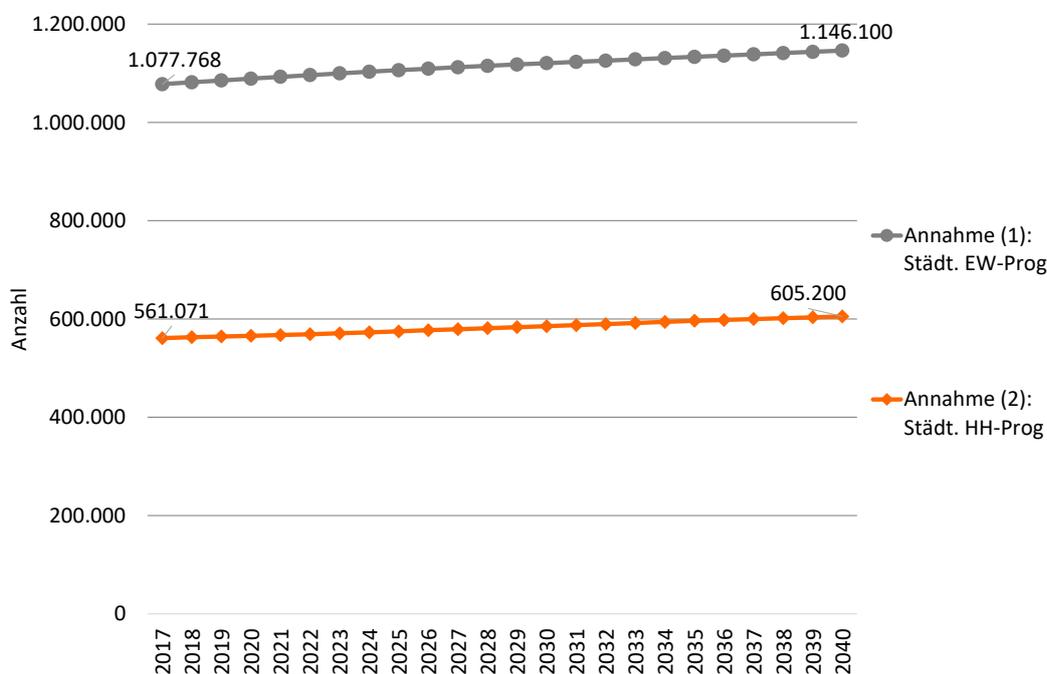
¹⁵ Es wird eine leicht zunehmende Bruttozuwanderung bei konstanten Fortzugsraten angenommen. Aufgrund der wachsenden Bevölkerung führt dies zu einem (stärker) wachsenden Fortzug, so dass der positive Wanderungssaldo zunächst noch leicht zunimmt und dann von Jahr zu Jahr kleiner wird.

durch die unterstellte Zuwanderung aber bleibt die Zahl junger Menschen zumindest konstant und lediglich die Zahl der Älteren wächst.)

Grundlage der **Umrechnung von Einwohnern in Haushalte** sind die sogenannten „altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten“ (Abbildung 41 oben). Sie besagen, wie viel Einwohner einer Altersgruppe Haushaltsvorstand sind.¹⁶

- **Annahme im Basisszenario:** Die städtische Haushaltsvorausrechnung geht davon aus, dass sich das Haushaltsbildungsverhalten nach 2017 nicht mehr verändert. Entsprechend wird im Basisszenario mit **konstanten Haushaltsvorstandsquoten** gerechnet (Abbildung 41 oben). Anders ausgedrückt: Es wird unterstellt, dass sich der Anteil, zu dem 30-Jährige als Paare oder Singles leben, bis 2040 nicht ändert.

Abbildung 39: Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung in Köln bis 2040 gemäß Vorausberechnung der Stadt Köln

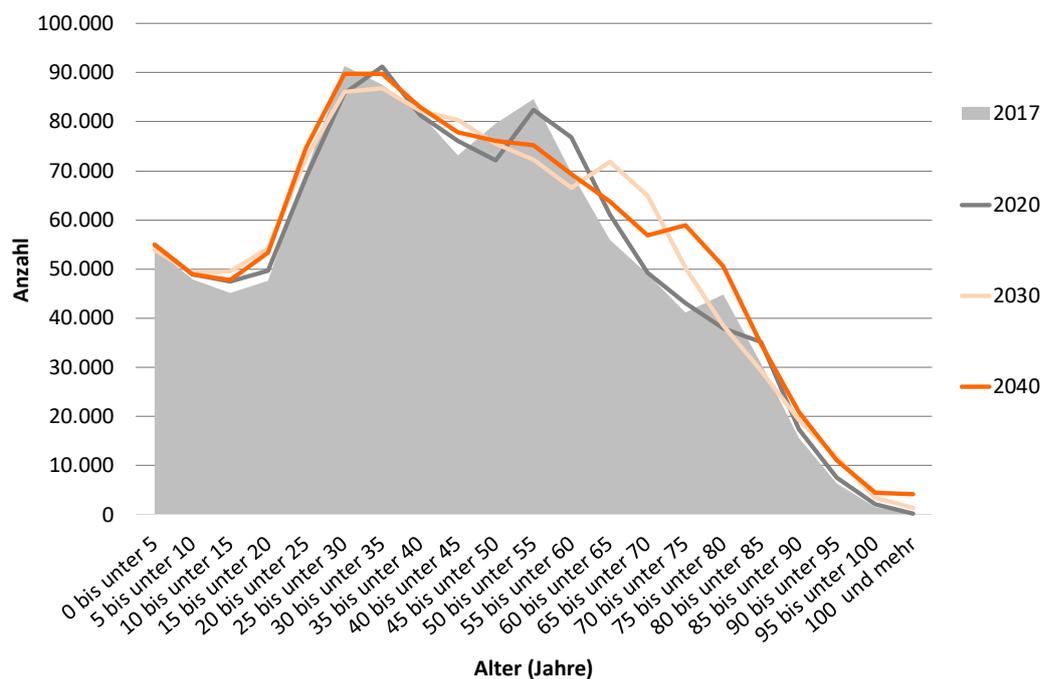


Quelle: Stadt Köln, eigene Darstellung

empirica

¹⁶ Der Verlauf der hier dargestellten altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten wurde auf Basis von Daten des Mikrozensus für westdeutsche Großstädte abgeleitet, das Niveau durch einen Abgleich mit den Kölner Haushaltszahlen bestimmt.

Abbildung 40: Entwicklung der Altersstruktur in Köln bis 2040 gemäß Vorausberechnung der Stadt Köln



Quelle: Stadt Köln, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Da nicht jeder Haushalt eine eigene Wohnung nachfragt, entspricht die Zahl der Haushalte nicht der **Wohnungsnachfrage**. Berücksichtigt werden muss noch, dass manchmal mehrere Haushalte in einer Wohnung wohnen (Untermiete, Wohngemeinschaften) oder aber umgekehrt ein Haushalt in mehreren Wohnungen (Zweitwohnsitz) wohnt.

- Annahme im Basisszenario:** Die städtische Haushaltsvorausberechnung bezieht sich bereits auf die Bevölkerung in Privathaushalten am Ort der Haupt- und Nebenwohnung (ohne Heime). Zur Abschätzung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte werden im Basisjahr der Prognose die Haushaltszahlen **auf die Zahl der bewohnten Wohnungen in Köln kalibriert** (abgeschätzt auf Basis der städtischen Wohnungsfortschreibungsstatistik 2017 und des geschätzten Leerstands in 2017 auf Basis empirica-Fortschreibung des Leerstands gemäß Zensus 2011). Dieser Anpassungsfaktor wird über den Prognosehorizont konstant gehalten. Im Basisszenario werden für den Prognosezeitraum eine **unveränderte Wohngemeinschaftsbildung** und **Nebenwohnsitznachfrage** sowie **gleich bleibende Preiselastizitäten** unterstellt. Das Ergebnis ist für jedes Prognosejahr die **Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte** (Wohnungsnachfrage).

Zur Aufteilung der **Wohnungsnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH)** wird zunächst die Ein- und Zweifamilienhausnachfrage berechnet. Der Bedarf an Geschosswohnungen ergibt sich als Differenz zur Wohnungsnachfrage insgesamt. Zur Prognose der Wohnungsnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern wird die **altersspezifische Quote der EZFH** nachfragenden Haushalte in Köln aus dem Zensus 2011 herangezogen (Abbildung 41 unten). Im Ausgangsjahr wird die

Einfamilienhausquote auf die Zahl der in 2017 in Köln bewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser kalibriert (abgeschätzt auf Basis der städtischen Wohnungsfortschreibungsstatistik 2017 und des geschätzten Leerstands in 2017 auf Basis empirica-Fortschreibung des Leerstands gemäß Zensus 2011)

- **Annahme im Basisszenario:** Der Kalibrierungsfaktor und die auf Köln angepasste altersspezifische EZFH-Quote wird über den Prognosehorizont konstant gehalten. Im Basisszenario werden also gleichbleibende altersspezifische Eigenheimpräferenzen unterstellt. Dies entspricht insbesondere der Erwartung, dass auch in Zukunft der Umzug in ein Ein- und Zweifamilienhaus in gleichem Maße wie bisher überwiegend im Alter zwischen 35 und 50 Jahren erfolgt und dass zukünftige Senioren ebenso bis zum Lebensende in ihren Einfamilienhäusern wohnen bleiben, wie dies heutige Senioren meistens tun.

Die Aufteilung der **Wohnungsnachfrage in kleine und große Haushalte** erfolgt über Quoten, die aus dem Zensus 2011 für die Stadt Köln abgeleitet wurden. Dabei zeigt sich, dass Haushaltsvorstände im Lebensverlauf in unterschiedlich großen Haushalten leben: Junge und ältere Haushalte leben häufiger alleine oder in Paarhaushalten, während Haushalte von Haushaltsvorständen mittleren Alters tendenziell größer sind (diese leben häufiger als Familie mit Kindern). Haushaltsvorstände, die ein Einfamilienhaus bewohnen, wohnen dabei häufiger mit mehr als einer weiteren Person zusammen als Haushaltsvorstände in Geschosswohnungen (Abbildung 42).

- **Annahme im Basisszenario:** Die altersspezifischen Haushaltsgrößenquoten werden über den Prognosehorizont konstant gehalten.

Für die Stadtentwicklungspolitik der Stadt Köln ist aber nicht die gesamte Wohnungsnachfrage wichtig (denn die meisten Häuser stehen ja schon). Vielmehr ist die entscheidende Frage, **wie viele Wohnungen fehlen** und daher **bis 2040 noch gebaut** werden müssen. Diese sogenannte **Neubaunachfrage** entsteht, wenn die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Zukunft wächst, ohne dass es heute noch Wohnungsleerstände gibt, die genutzt werden könnten. Diese (demografisch bedingte) Neubaunachfrage beschreibt die Zusatznachfrage nach Wohnungen, die durch die rein mengenmäßigen Veränderungen der Einwohner- bzw. Haushaltszahlen und der Altersverteilung der Haushalte entsteht.¹⁷

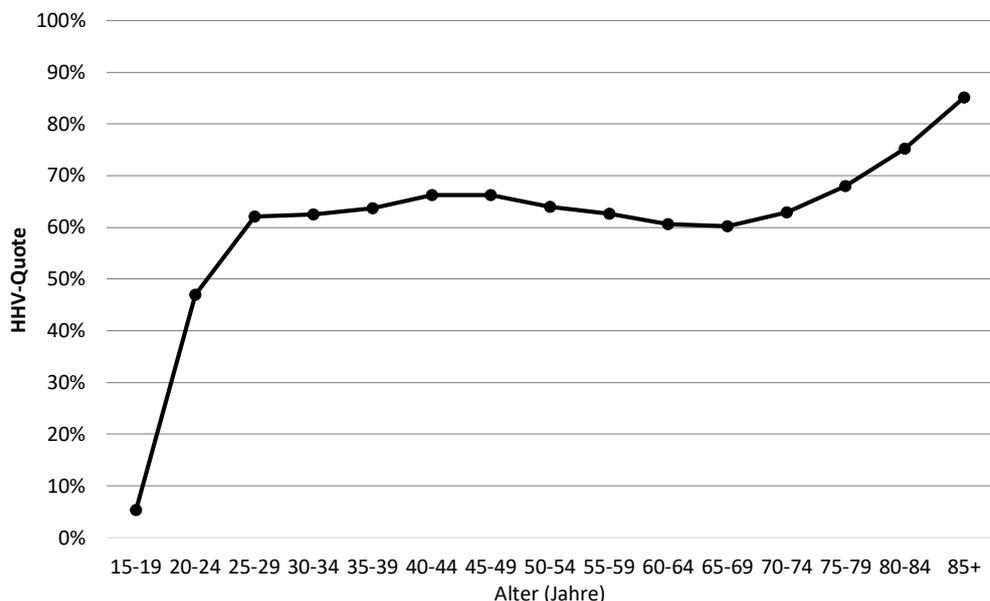
- **Annahme im Basisszenario:** Im vorliegenden Modell berechnet sich die Zahl der neuzubauenden Wohnungen als Differenz zwischen dem heutigen Wohnungsangebot (Wohnungsbestand) und der zukünftigen Wohnungsnachfrage (wohnungsnachfragende Haushalte). Damit wird implizit unterstellt, dass die Wohnraumversorgung in Köln konstant bleibt, sich also weder verschlechtert noch verbessert, so dass weitere Miet- und Preissteigerungen vermieden werden (vgl. dazu Abbildung 16 bis Abbildung 19, ab Seite 14).¹⁸

¹⁷ Sie ist von einer **qualitätsbedingten Neubaunachfrage** zu unterscheiden, die nur entsteht, wenn Wohnungssuchende lieber in Neubauwohnungen ziehen als in freiwerdende Bestandswohnungen. Die vorhandenen, nicht mehr vermarktbareren Bestandswohnungen bleiben dann aufgrund von Qualitätsmängeln dauerhaft leer stehen.

¹⁸ Falls hingegen auch noch ein wie auch immer definierter „Nachholbedarf“ abgebaut werden soll, um die angespannte Wohnungsmarktsituation in Köln zu entlasten und die Mieten und Preise langfristig wieder zu senken, müsste noch *mehr* gebaut werden als hier errechnet.

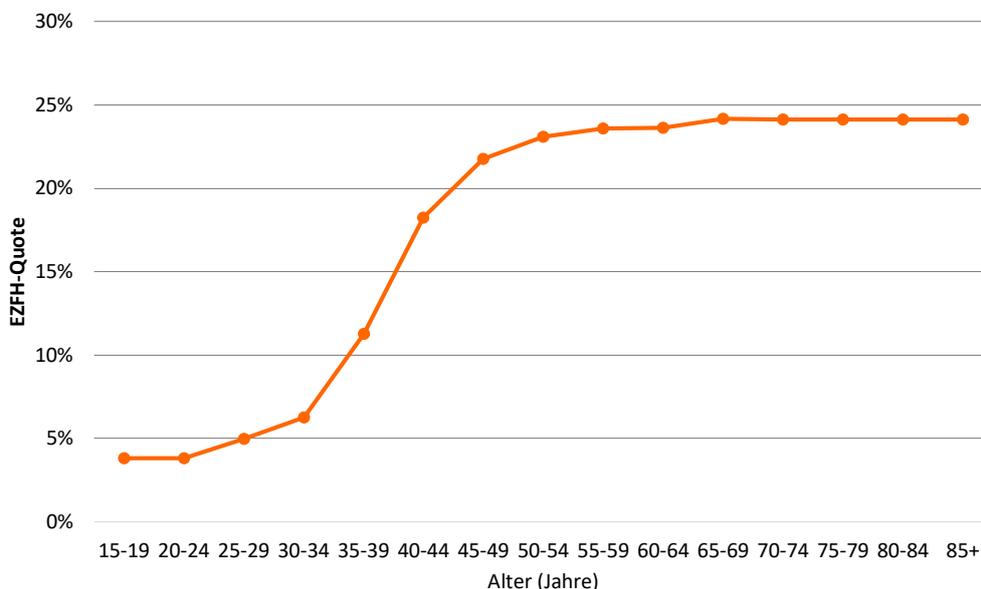
Abbildung 41: Annahmen zu Quoten in Basisszenario (Stand 2017) – Teil 1

Haushaltsvorstandsquote



Lesebeispiel: Wenn alle 30-Jährigen als Singles leben, ist ihre Haushaltsvorstandsquote 100 %; wenn alle 30-Jährigen paarweise wohnen, ist nur jeder zweite Haushaltsvorstand, so dass ihre Haushaltsvorstandsquote bei 50 % liegt. **Ergebnis für Köln:** Ab einem Alter von etwa 25 Jahren liegt die Haushaltsvorstandsquote bei über 60 %. Das heißt, die meisten wohnen paarweise zusammen (mit und ohne Kinder). Erst ab einem Alter von 80 Jahren, leben zunehmend mehr als Singles. Unter 20-Jährige sind nur zu 5 % schon Haushaltsvorstand eines eigenen Haushalts; die meisten wohnen noch bei ihren Eltern.

Einfamilienhausquote

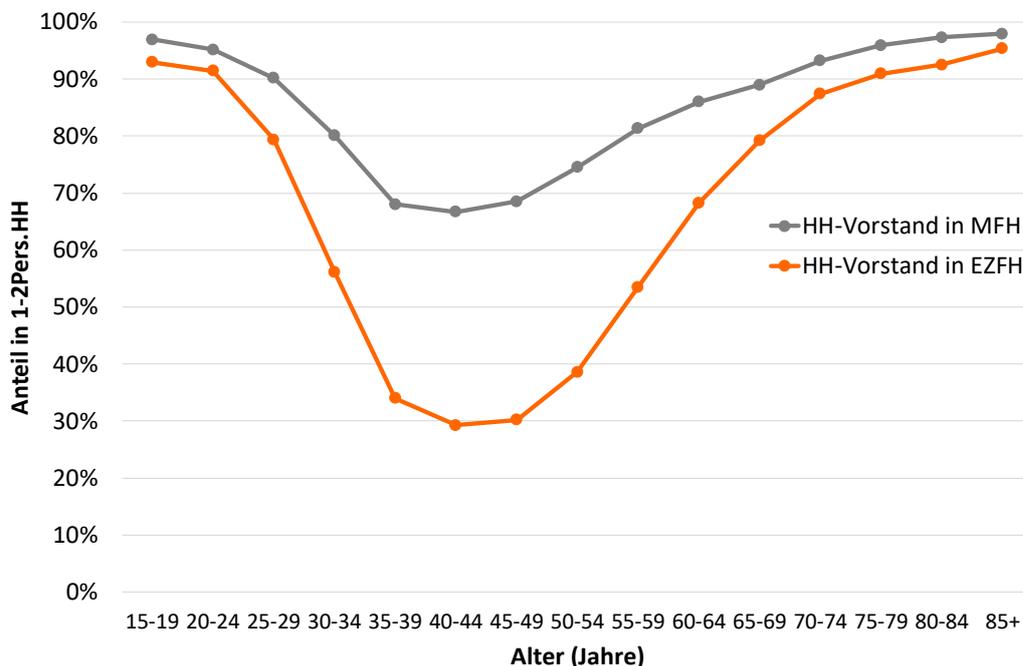


Lesebeispiel/Ergebnis für Köln: Von den etwa 25-Jährigen Haushaltsvorständen in Köln wohnen nur 5 % in Ein- oder Zweifamilienhäusern; von den etwa 50-Jährigen sind es aber bereits 23 %. Mit anderen Worten: Der Umzug in ein EZFH erfolgt offensichtlich im Alter von 35- bis 50 Jahre. Im höheren Alter ändert sich die Quote nicht mehr; d. h. auch im höheren Alter bleibt man im Einfamilienhaus wohnen. (Das kann sich in Zukunft ändern, vgl. dazu Variation in Kap. 3.5).

Quelle: Stadt Köln, Mikrozensus, Zensus 2011, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 42: Annahmen zu Quoten in Basisszenario (Stand 2017) – Teil 2
Anteil Ein- und Zweipersonenhaushalte



Lesebeispiel/Ergebnis für Köln: Sehr junge und sehr alte Haushaltsvorstände in Köln leben zu über 90 % alleine oder nur mit einer weiteren Person im Haushalt. Haushaltsvorstände mittleren Alters wohnen hingegen häufiger mit mehr als einer weiteren Person zusammen. Haushalte, die in Ein- und Zweifamilienhäusern leben, sind dabei tendenziell größer als Haushalte, die in einer Geschosswohnung leben. Beispiel 40-Jährige EZFH-Haushaltsvorstände leben nur zu 30 % mit maximal einer weiteren Person zusammen, d. h. 70 % der etwa 40-Jährigen EZFH-Haushaltsvorstände leben in einem größeren Haushalt mit drei oder mehr Personen. Bei MFH-Haushaltsvorständen im selben Alter ist dies umgekehrt.

Quelle: Stadt Köln, Mikrozensus, Zensus 2011, eigene Berechnungen

empirica

Einzelne Berechnungsschritte im Prognosemodell (analog zu Abbildung 38):

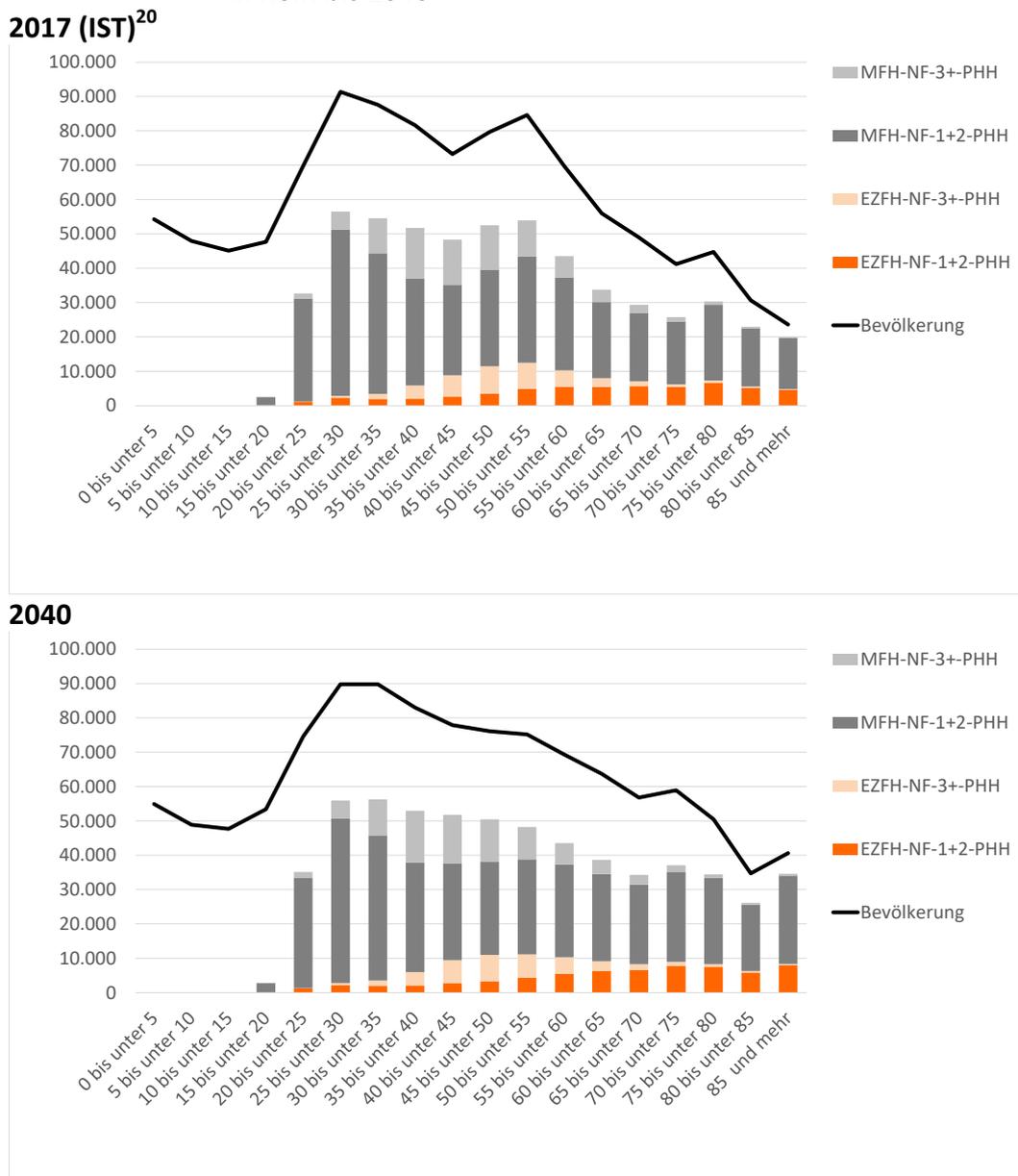
1. Bevölkerungsprognose der Stadt Köln bis 2040 (Basisjahr 31.12.2017), differenziert für Einzeljahre und nach Einzelaltersjahren (Abbildung 40).
2. Im Basisjahr 2017: Anwendung der **altersspezifischen Haushaltsvorstandsvorstandsquoten** (31.12.2017) auf die Bevölkerungsprognose und Kalibrierung auf Ergebnisse der Haushaltsprognose der Stadt Köln, so dass die **Zahl der Haushalte für die Jahre bis 2040 auch altersspezifisch** vorliegt. Die Haushaltsvorstandsquote wird dabei konstant gehalten (vgl. Abbildung 41 oben).
3. Im Basisjahr 2017: Kalibrierung auf den Wohnungsbestand (hier in Köln Leerstand 0 % daher entspricht der Wohnungsbestand quasi den bewohnten Wohnungen), so dass **Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in 2017** vorliegt. Zwischenergebnis bis 2040: **Wohnungsnachfragende Haushalte nach Alter des Haushaltsvorstands** zum Stand Ende 2017 und 2040.
4. Im Basisjahr 2017: Anwendung von aus dem Zensus 2011 abgeleiteten **altersspezifischen EZFH-Quoten** und Kalibrierung auf EZFH-Wohnungsbestand (hier in Köln Leerstand 0 % daher entspricht EZFH-Wohnungsbestand den bewohnten Wohnungen in EZFH). Für Prognose bis 2040: Anwendung der so kalibrierten EZFH-Quote. Im Basisszenario: Annahme einer konstanten EZFH-Quote (vgl. Abbildung 41 unten). Zwischenergebnis bis 2040: **Wohnungsnachfragende EZFH-Haushalte nach Alter des Haushaltsvorstands** zum Stand Ende 2017 und 2040. MFH-Haushalte ergeben sich aus Differenz zur Nachfrage insgesamt.
5. Berechnung der **Neubaunachfrage** (Anzahl Wohneinheiten) bis 2040: Die Neubaunachfrage nach Wohnungen in EZFH und MFH entspricht der Zunahme der entsprechenden wohnungsnachfragender Haushalte: Für jeden zusätzlichen wohnungsnachfragenden Haushalt muss (bei fehlendem Wohnungsleerstand) eine zusätzliche Wohnung gebaut werden. Dies kann durch Baumaßnahmen im Bestand und durch Neubau in Innenverdichtung oder auf neuen Wohnbauflächen geschehen. Ergebnis im Basisszenario: vgl. Abbildung 45.
6. Differenzierung der **Neubaunachfrage nach Haushaltsgröße** über altersspezifische Anteile der Ein- und Zweipersonenhaushalte an allen EZFH- bzw. MFH-nachfragenden Haushalten. Zahl der größeren Haushalte (mit drei und mehr Personen) ergibt sich aus Differenz zu allen Haushalten.¹⁹

¹⁹ Die von bestimmten Zielgruppen und Haushaltsgrößen gewünschten Wohnformen (Ein- und Zweifamilienhaus versus Mehrfamilienhaus) werden in Kap. 5 näher erläutert. Durch die flexible Nachfrage (auch junge Paare ohne Kinder können in Einfamilienhäuser leben usw.) sowie durch den fließenden Übergang der Bauformen (z. B. durch „einfamilienhausähnliche Geschosswohnungen“) stoßen die quantitativen Aussagen der Modellrechnungen hier an ihre Grenzen. Entscheidender wird sein, die Präferenzen der zukünftigen Wohnungssuchenden bestmöglich abzuschätzen und vorherzusehen.

3.2.2 Ergebnisse

Die Veränderung der Einwohnerzahl nach Alter (Linie) und die damit verbundene alters-spezifische Wohnungsnachfrage in Köln (Säulen) zeigt Abbildung 43 (Stand 2017 oben; Stand 2040 unten).

Abbildung 43: Altersstruktur der Bevölkerung und der Wohnungsnachfrage in Köln bis 2040



MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungen, EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, NF-1+2-PHH = Nachfrage von Haushalten mit 1 und 2 Personen, NF-3+-PHH = Nachfrage von Haushalten mit 3 und mehr Personen.

Quelle: Stadt Köln, eigene Berechnungen und Darstellung

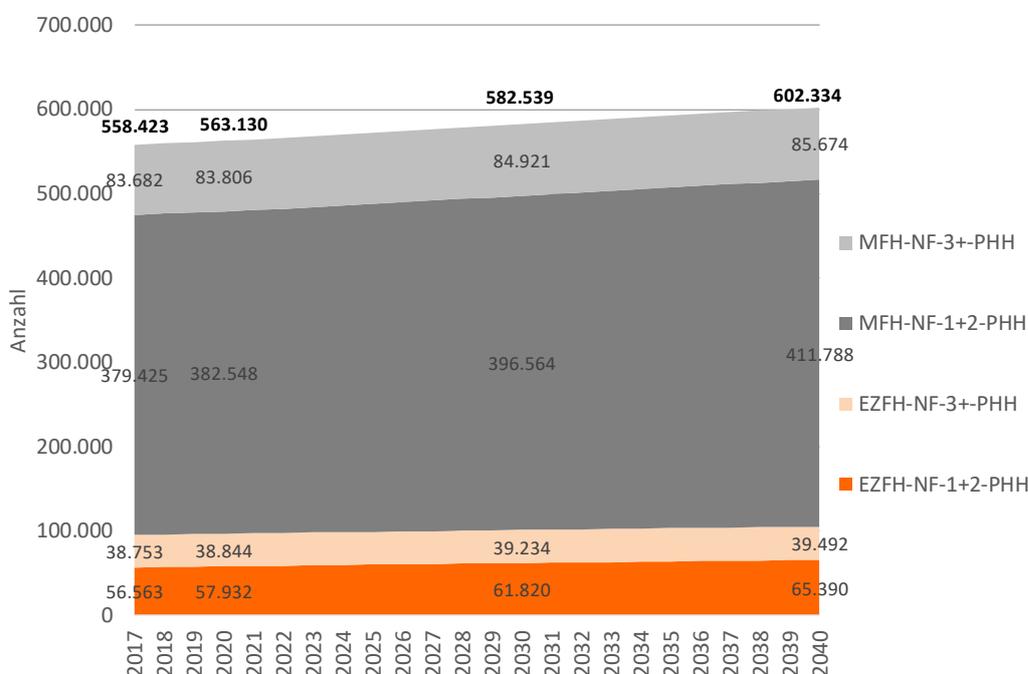
empirica

²⁰ Haushalte 2017 (Quelle: Stadt Köln), kalibriert auf den Bestand bewohnter Wohnungen in 2017 (Quelle: empirica regio (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder), eigene Berechnungen), Verteilung auf Altersgruppen geschätzt.

Aufsummiert über alle Altersgruppen ergibt sich jeweils die **gesamte Wohnungsnachfrage in Köln**: Ausgehend von rund 558.000 wohnungsnachfragenden Haushalten (Ende 2017) steigt sie (um +44.000, d. h. um 8 %) auf 602.000 im Jahr 2040 (Abbildung 44). Dabei wächst vor allem die Nachfrage nach Geschosswohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, nämlich um +32.000 bzw. um +9 % (vgl. dunkelgraue Säulen in Abbildung 43 bzw. Fläche in Abbildung 44).

Um die insgesamt +44.000 zusätzlichen Haushalte in den Jahren 2018 bis 2040 mit Wohnungen versorgen zu können, müssen **jährlich rund +1.900 neue Wohnungen** in Köln entstehen (Abbildung 45, rechter Teil). Dies ist deutlich weniger als die jährliche Bauleistung in den Jahren 2000 bis 2018 (Abbildung 45, linker Teil). In den ersten Prognosejahren ist die Neubaunachfrage mit zunächst nur rund 1.600 WE p. a. sogar noch geringer. In den späteren Prognosejahren nimmt die Neubaunachfrage – der städtischen Haushaltevorausrechnung folgend – dann allerdings noch zu, auf bis zu 2.200 WE p. a.

Abbildung 44: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Köln bis 2040

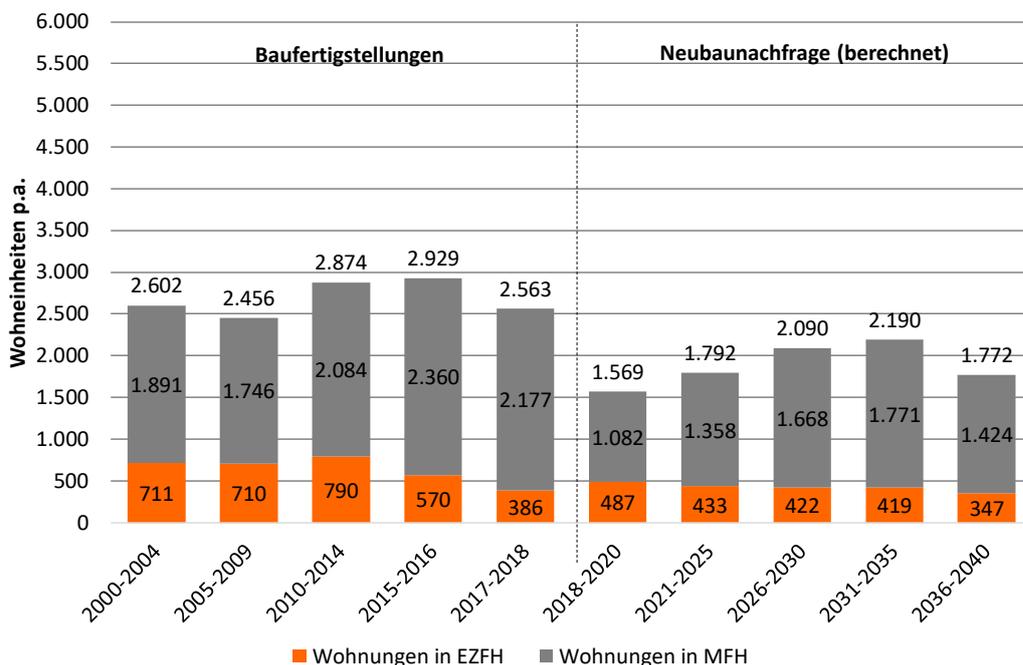


MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungen, EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, NF-1+2-PHH = Nachfrage von Haushalten mit ein und zwei Personen, NF-3+-PHH = Nachfrage von Haushalten mit ein und mehr Personen.

Quelle: Stadt Köln, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Abbildung 45: Ergebnis im Basisszenario – Baufertigstellungen 2000-2018 und Neubaunachfrage in Köln bis 2040



Quelle: Ist: IT.NRW, Prognose: eigene Berechnungen

empirica

Eine Übersicht zur Entwicklung der Zahl der Einwohner und der wohnungsnachfragenden Haushalte in Köln für einzelne Jahren (2017, 2020, 2030 und 2040) zeigt Abbildung 46 (Bestandsgrößen). In Abbildung 47 sind die entsprechenden Veränderungen dargestellt (Flussgrößen).

Fazit (vgl. letzte Tabelle in Abbildung 47): Bis 2040 wird die Zahl der Einwohner in Köln um rund +68.000 Personen zunehmen. Dies entspricht einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage von gut +44.000 Wohnungen, die meisten davon in Mehrfamilienhäusern (+34.000 WE). Hintergrund für die hohe Geschoswohnungsnachfrage ist, dass in wachsendem Maße Einfamilienhäuser der heute etwa 80-Jährigen Haushalte in Köln auf den Markt kommen werden. Wenn die wenigen jungen Familien in diese freiwerdenden Häuser ziehen, reicht der heutige Einfamilienhausbestand – unter den Prämissen der städtischen Einwohner- und Haushaltsprognose – bis 2040 weitgehend aus.

Abbildung 46: Ergebnisse im Basisszenario (Bestandsgrößen): Einwohner, Haushalte und Wohnungsnachfrage, Köln, 2017 bis 2040**31.12.2017**

Alter	Ein- wohner	EZFH-Nachfrage		MFH-Nachfrage		Wohnungsnachfrage (Haushalte)		
		1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	EZFH	MFH	insgesamt
unter 20 J.	194.987	90	7	2.387	76	97	2.463	2.560
20 J. bis unter 40 J.	330.424	7.266	6.037	150.502	31.646	13.303	182.147	195.450
40 J. bis unter 60 J.	307.220	16.336	26.618	112.475	42.859	42.953	155.334	198.288
60 J. bis unter 80 J.	190.883	23.149	5.454	82.256	8.328	28.604	90.584	119.188
80 J. und älter	54.254	9.722	637	31.805	773	10.359	32.579	42.938
Summe	1.077.768	56.563	38.753	379.425	83.682	95.316	463.107	558.423

31.12.2020

Alter	Ein- wohner	EZFH-Nachfrage		MFH-Nachfrage		Wohnungsnachfrage (Haushalte)		
		1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	EZFH	MFH	insgesamt
unter 20 J.	201.000	94	7	2.485	79	101	2.565	2.666
20 J. bis unter 40 J.	327.000	7.189	6.055	148.742	31.699	13.244	180.441	193.685
40 J. bis unter 60 J.	307.500	16.564	26.419	112.907	42.547	42.983	155.453	198.436
60 J. bis unter 80 J.	191.300	22.929	5.632	81.917	8.594	28.561	90.510	119.071
80 J. und älter	62.200	11.156	731	36.497	887	11.887	37.385	49.272
Summe	1.089.000	57.932	38.844	382.548	83.806	96.776	466.354	563.130

31.12.2030

Alter	Einwohner	EZFH-Nachfrage		MFH-Nachfrage		Wohnungsnachfrage (Haushalte)		
		1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	EZFH	MFH	insgesamt
unter 20 J.	206.800	103	8	2.731	87	111	2.818	2.929
20 J. bis unter 40 J.	327.700	7.224	6.059	149.682	31.609	13.282	181.291	194.573
40 J. bis unter 60 J.	294.800	15.561	25.647	108.559	41.922	41.208	150.481	191.689
60 J. bis unter 80 J.	225.700	26.983	6.781	96.609	10.383	33.764	106.993	140.757
80 J. und älter	65.100	11.949	739	38.983	919	12.687	39.902	52.590
Summe	1.120.100	61.820	39.234	396.564	84.921	101.053	481.485	582.538

31.12.2040

Alter	Ein- wohner	EZFH-Nachfrage		MFH-Nachfrage		Wohnungsnachfrage (Haushalte)		
		1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	EZFH	MFH	insgesamt
unter 20 J.	204.900	102	8	2.691	86	110	2.777	2.887
20 J. bis unter 40 J.	337.200	7.434	6.176	154.261	32.368	13.610	186.629	200.239
40 J. bis unter 60 J.	298.500	15.881	25.947	110.005	42.180	41.828	152.185	194.013
60 J. bis unter 80 J.	229.900	28.172	6.504	99.796	9.974	34.676	109.770	144.446
80 J. und älter	75.300	13.800	858	45.035	1.065	14.658	46.101	60.759
Summe	1.145.800	65.390	39.492	411.788	85.674	104.882	497.462	602.344

Quelle: Stadt Köln, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Abbildung 47: Ergebnisse im Basisszenario (Flussgrößen): Veränderung der Einwohner, Haushalte und Wohnungsnachfrage, Köln bis 2040

Veränderung in den Jahren 2018-2020 p.a.

Alter	Einwohner	EZFH-Nachfrage		MFH-Nachfrage		Neubaunachfrage (Wohneinheiten)		
		1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	EZFH	MFH	insgesamt
unter 20 J.	+2.004	+1	+0	+33	+1	+1	+34	+35
20 J. bis unter 40 J.	-1.141	-26	+6	-587	+18	-19	-569	-588
40 J. bis unter 60 J.	+93	+76	-66	+144	-104	+10	+40	+49
60 J. bis unter 80 J.	+139	-74	+59	-113	+88	-14	-25	-39
80 J. und älter	+2.649	+478	+31	+1.564	+38	+509	+1.602	+2.111
Summe	+3.744	+456	+30	+1.041	+41	+487	+1.082	+1.569

Veränderung in den Jahren 2021-2030 p.a.

Alter	Einwohner	EZFH-Nachfrage		MFH-Nachfrage		Neubaunachfrage (Wohneinheiten)		
		1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	EZFH	MFH	insgesamt
unter 20 J.	+580	+1	+0	+25	+1	+1	+25	+26
20 J. bis unter 40 J.	+70	+3	+0	+94	-9	+4	+85	+89
40 J. bis unter 60 J.	-1.270	-100	-77	-435	-62	-177	-497	-675
60 J. bis unter 80 J.	+3.440	+405	+115	+1.469	+179	+520	+1.648	+2.169
80 J. und älter	+290	+79	+1	+249	+3	+80	+252	+332
Summe	+3.110	+389	+39	+1.402	+111	+428	+1.513	+1.941

Veränderung in den Jahren 2031-2040 p.a.

Alter	Einwohner	EZFH-Nachfrage		MFH-Nachfrage		Neubaunachfrage (Wohneinheiten)		
		1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	EZFH	MFH	insgesamt
unter 20 J.	-190	-0	-0	-4	-0	-0	-4	-4
20 J. bis unter 40 J.	+950	+21	+12	+458	+76	+33	+534	+567
40 J. bis unter 60 J.	+370	+32	+30	+145	+26	+62	+170	+232
60 J. bis unter 80 J.	+420	+119	-28	+319	-41	+91	+278	+369
80 J. und älter	+1.020	+185	+12	+605	+15	+197	+620	+817
Summe	+2.570	+357	+26	+1.522	+75	+383	+1.598	+1.981

Summe der Jahre 2018-2040

Alter	Einwohner	EZFH-Nachfrage		MFH-Nachfrage		Neubaunachfrage (Wohneinheiten)		
		1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	EZFH	MFH	insgesamt
unter 20 J.	+9.913	+12	+1	+304	+10	+12	+314	+326
20 J. bis unter 40 J.	+6.776	+169	+139	+3.760	+722	+308	+4.482	+4.789
40 J. bis unter 60 J.	-8.720	-455	-670	-2.471	-678	-1.125	-3.149	-4.274
60 J. bis unter 80 J.	+39.017	+5.023	+1.049	+17.540	+1.646	+6.072	+19.186	+25.258
80 J. und älter	+21.046	+4.078	+221	+13.230	+292	+4.299	+13.522	+17.821
Summe (gerundet)	+68.000	+9.000	+1.000	+32.000	+2.000	+10.000	+34.000	+44.000

Quelle: Stadt Köln, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

3.3 Variationsrechnungen (quantitativ)

Das Basisszenario bildet einen von vielen möglichen Entwicklungspfaden für die Wohnungs- und Neubaunachfrage in Köln bis zum Jahr 2040. Auch andere Entwicklungen sind denkbar. Die folgenden Variationsrechnungen sollen eine Bandbreite möglicher Entwicklungen in Köln aufzuzeigen. Hierzu werden im Prognosemodell einzelne Annahmen variiert (vgl. dazu auch die „Stellschrauben“ gemäß Abbildung 38):

- **Variation 1** ist eine Variationsrechnung zur Haushaltsbildung (Kap. 3.3.1): In der Vergangenheit zeigte sich, dass sich das altersspezifische Haushaltsbildungsverhalten über die Jahre und Generationen verändert. So wohnen z. B. die heute 30-Jährigen häufiger als Singles als noch die 30-Jährigen von vor 20 Jahren. Variation 1 unterstellt, dass das altersspezifische Haushaltsbildungsverhalten nicht (wie im Basisszenario unterstellt) konstant bleibt, sondern dass es sich im Trend weiter verschiebt – hin zu einer weiteren Versingelung (z. B. durch Trennungen). Bei älteren Haushalten zeigt sich in der Vergangenheit ein umgekehrter Trend: Durch die steigende Lebenserwartung leben auch ältere Haushalte immer länger paarweise. In Variation 1 wird auch dieser Trend fortgeschrieben (vgl. Abbildung 48).
Ergebnis für Köln: Bei gleicher Bevölkerungsentwicklung ergeben sich durch verändertes Haushaltsbildungsverhalten andere Haushaltszahlen.
- In **Variation 2** wird eine andere Einwohnerprognose als im Basisszenario zugrunde gelegt (Kap 3.3.2): Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung vom IT.NRW geht von einer weitaus höheren Zuwanderung in die Stadt Köln aus: Bis zum Jahr 2040 könnte die Einwohnerzahl Kölns dann nicht nur um +6 % wachsen (wie im Basisszenario unterstellt), sondern sogar um +16 %. Diese dynamischere Einwohnerentwicklung entsteht durch eine höher angenommene Nettozuwanderung.²¹ Die Haushaltsbildung bleibt dabei wie in Basisszenario unverändert.
- In der **Variation 3** werden die beiden Annahmen der Variationen 1 und 2 kombiniert (Kap 3.3.3): Zum einen wird eine Einwohnerentwicklung wie in Variation 2 („mehr Einwohner“) und zum anderen ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten wie in Variation 1 („kleinere Haushalte“) unterstellt.²²

3.3.1 Variation 1: Trendfortschreibung der Haushaltsbildung

Im Basisszenario wird für den Prognosezeitraum ein Haushaltsbildungsverhalten unterstellt, wie es den Berechnungen der Stadt Köln zugrunde liegt. Dieses geht im Ergebnis davon aus, dass das Haushaltsbildungsverhalten im Zeitablauf altersspezifische unverändert bleibt. Die Vergangenheit hat jedoch gezeigt, dass sich dieses verändern kann.²³ Die Variationsrechnung 1 soll daher aufzeigen, wie sich Wohnungsnachfrage und damit auch die Neubauentwicklung könnte, wenn in der Modellrechnung (vgl. Abbildung 38) an der Stellschraube „Haushaltbildung“ gedreht wird.

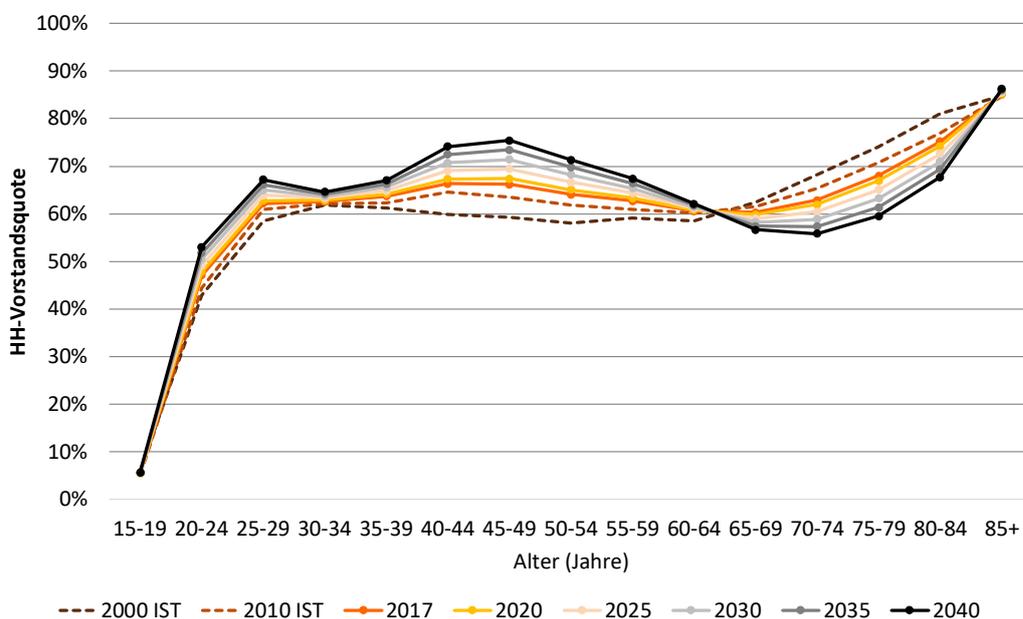
²¹ Im Rahmen der Regionalplanüberarbeitung verwendet die Bezirksregierung Köln für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes nach der von ihr gewählten Methodik auch Prognosezahlen des IT.NRW. Wegen der unterschiedlichen Methodik sind die Ergebnisse des Gutachtens mit dieser nur eingeschränkt vergleichbar.

²² Zur Variation der EZFH-Quote (weil zukünftige Familien und/oder zukünftige Senioren häufiger im Geschoss wohnen): vgl. Kap. 3.5, Seite 59.

²³ So lassen sich z. B. in der langen Zeitreihe der Jahre 1996 bis 2013 des Mikrozensus altersspezifische Verschiebungen der Haushaltsvorstandsquoten in den westdeutschen Großstädten beobachten.

Grundlage für die Berechnungen in der Variation 1 ist – wie im Basisszenario – weiterhin die städtische Bevölkerungsprognose. Im Gegensatz zum Basisszenario wird jedoch eine Fortsetzung einer im Mikrozensus zu beobachtenden **Trendentwicklung der Haushaltsvorstandsquoten** unterstellt. Konkret bedeutet dies, dass für die Zukunft erwartet wird, dass jüngere Einwohner (im Alter von unter 60 Jahren) häufiger Vorstand eines Haushalts sind (also häufiger alleine wohnen) und gleichzeitig ältere Einwohner seltener Haushaltsvorstand sind (also häufiger mit einer weiteren Person im Haushalt leben, was auch eine weitere Zunahme der Lebenserwartung widerspiegeln könnte). Die in Variation 1 für die Stadt Köln bis zum Jahr 2040 angenommen Quotenverläufe zeigt Abbildung 48. Alle weiteren Annahmen der Modelrechnung bleiben im Vergleich zum Basisszenario unverändert.

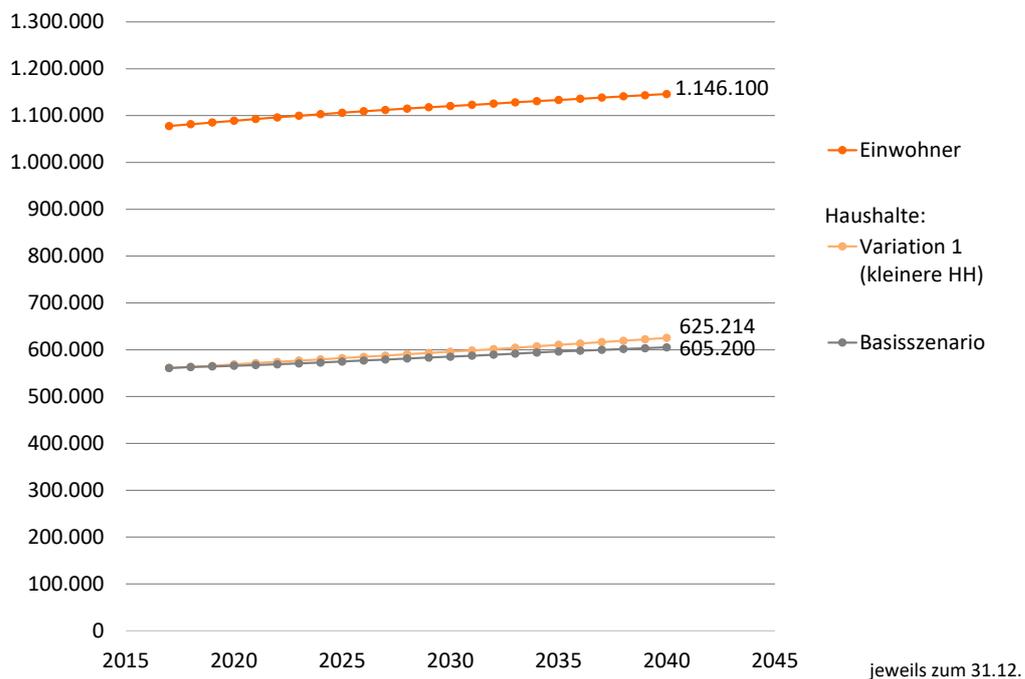
Abbildung 48: Annahme der Variation 1: Trendfortschreibung des altersspezifischen Haushaltsbildungsverhaltens bis 2040



Quelle: Mikrozensus, Stadt Köln, eigene Berechnungen

empirica

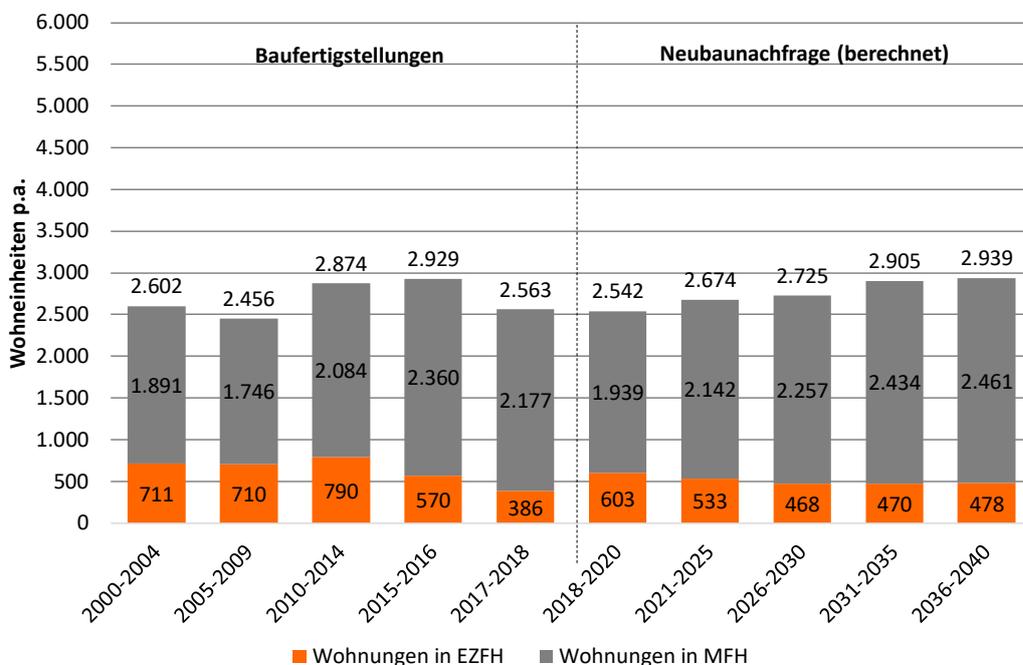
Abbildung 49: Ergebnis der Variation 1: Einwohner und Haushaltsprognose bis 2040 im Basisszenario und in Variation 1



Quelle: Stadt Köln, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 50: Ergebnis der Variation 1: Baufertigstellungen 2000-2018 und Neubaunachfrage in Köln bis 2040



Quelle: Ist: IT.NRW, Prognose: eigene Berechnungen

empirica

Im **Ergebnis der Variation 1** führt die Variation der Haushaltsvorstandsquoten – bei gleicher Einwohnerentwicklung wie im Basisszenario – zu einem höheren Haushaltswachstum. Bis zum Jahr 2040 nimmt die Zahl der Haushalte in Köln demnach nicht nur auf rund 605.000, sondern auf rund 625.000 Haushalte zu (Abbildung 49). Dementsprechend müssen zur Deckung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage von bis zu 64.000 Einheiten zum Jahr 2040 mehr neue Wohnungen als im Basisszenario gebaut werden, um die zusätzlichen Haushalte mit Wohnraum zu versorgen (Abbildung 51). Das hierzu erforderliche jährliche Neubauvolumen von rund 2.800 WE p. a. ist ungefähr so hoch wie die tatsächliche Bautätigkeit der letzten Jahre in Köln (Abbildung 50).

Abbildung 51: Kurzübersicht zu Variation 1: Veränderung der Einwohner, Haushalte und Wohnungsnachfrage, Köln bis 2040

Summe der Jahre 2018-2040

Alter	Einwohner	EZFH-Nachfrage		MFH-Nachfrage		Neubaunachfrage (Wohneinheiten)		
		1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	EZFH	MFH	insgesamt
unter 20 J.	+9.913	+15	+1	+387	+12	+16	+400	+416
20 J. bis unter 40 J.	+6.776	+624	+415	+13.759	+2.261	+1.038	+16.020	+17.058
40 J. bis unter 60 J.	-8.720	+1.120	+2.133	+9.010	+3.951	+3.253	+12.961	+16.214
60 J. bis unter 80 J.	+39.017	+2.797	+758	+10.118	+1.168	+3.554	+11.286	+14.840
80 J. und älter	+21.046	+3.520	+174	+11.378	+240	+3.694	+11.618	+15.312
Summe (gerundet)	+68.000	+8.000	+3.000	+45.000	+8.000	+12.000	+52.000	+64.000

Quelle: Stadt Köln, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

3.3.2 Variation 2: Stärkeres Einwohnwachstum durch mehr Zuzug

Die Ergebnisse der bis hierhin betrachteten Variationen der Modellrechnung sind im Wesentlichen bereits durch die städtischen Prognosen vorgegeben. Im Basisszenario werden sowohl die Ergebnisse der Bevölkerungs- als auch der Haushaltevorausberechnung der Stadt Köln übernommen und auch die Ergebnisse der Variationsrechnung 1 sind durch die von der Stadt Köln erwartete Einwohnerentwicklung bis 2040 getrieben.

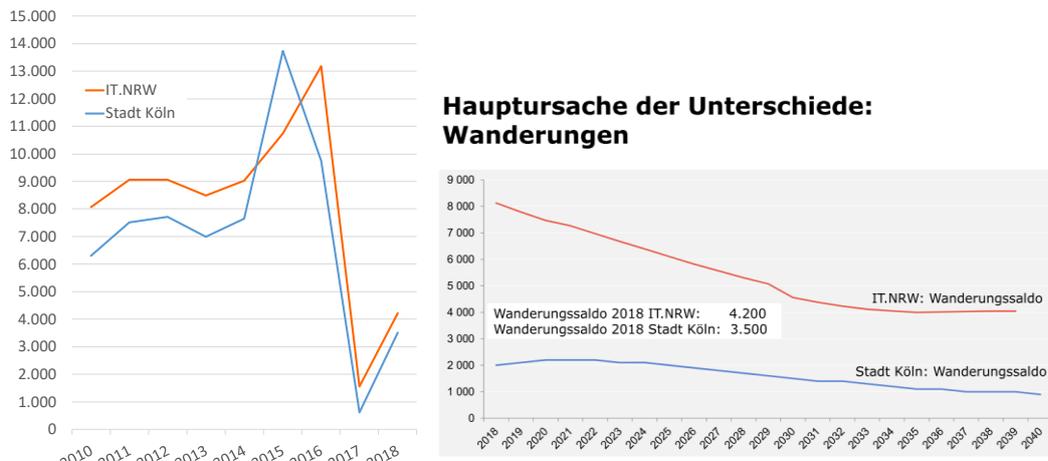
Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des IT. NRW²⁴ erwartet für die Stadt Köln eine deutlich dynamischere Einwohnerentwicklung als die städtischen Berechnungen. Demnach nimmt in Köln die Einwohnerzahl bis 2040 nicht nur um +6 % (Prognose der Stadt Köln), sondern um **+16 %** zu (amtliche Vorausberechnung des IT.NRW bis 2039).²⁵ Dies entspricht einem Unterschied von rund 100.000 Einwohner (Abbildung 53).

Der Hauptunterschied liegt darin, dass das IT.NRW in den nächsten Jahren von einer **deutlich stärkeren Nettozuwanderung** nach Köln ausgeht. In der IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung ist der Wanderungssaldo zunächst ähnlich hoch wie in den Jahren 2010 bis 2014 und halbiert sich im Zeitverlauf. Die Berechnungen der Stadt Köln nehmen hingegen eine deutlich geringere Nettozuwanderung an, die lediglich auf dem Niveau der Jahre 2017 und 2018 liegt (Abbildung 52).

²⁴ IT.NRW: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens für 2018 bis 2040.

²⁵ Anmerkung: Die Berechnungen von IT.NRW reichen bis zum 01.01.2040. In den folgenden Auswertungen werden die Veränderungen im Jahr 2040 geschätzt, um den Prognosezeitraum an den der städtischen Prognose anzupassen.

Abbildung 52: Wanderungssaldo der Stadt Köln im Vergleich, 2010-2018 (links – IST-Entwicklung) und 2018-2040 (rechts -Prognosen)

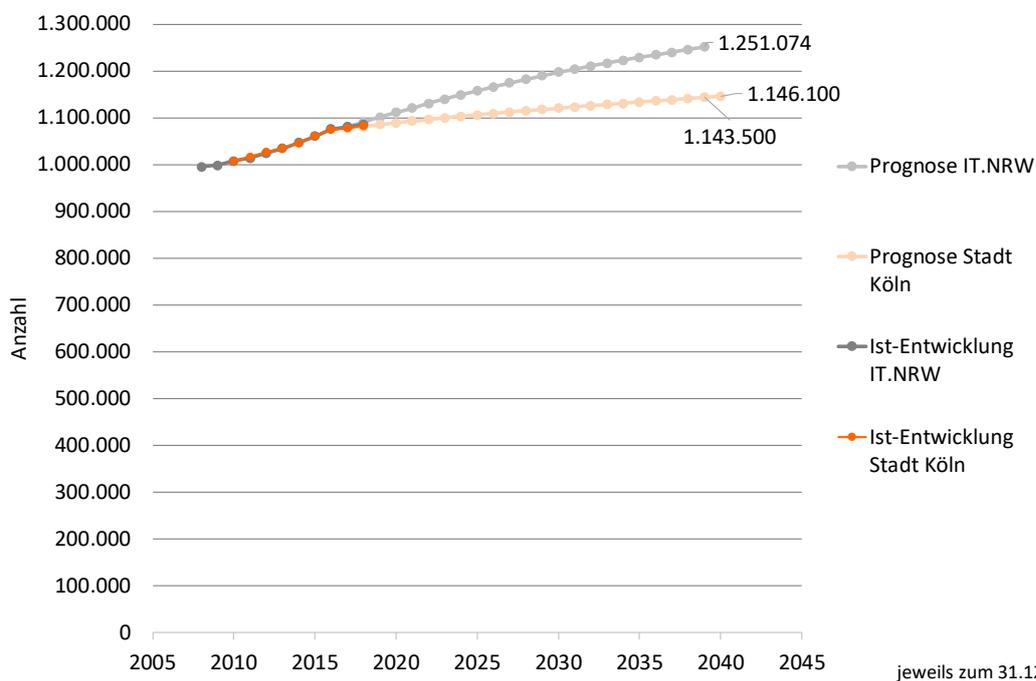


Maßstabgerechter Vergleich: links Ist-Entwicklung (vgl. Abbildung 30) – rechts Prognoseannahmen.

Quelle: Stadt Köln, IT.NRW, links: eigene Darstellung, rechts: Darstellung der Stadt Köln

empirica

Abbildung 53: Annahmen im Vergleich - Bevölkerungsprognose der Stadt Köln (Basisszenario) und der IT.NRW (Variation 2) bis 2040



Quelle: Stadt Köln, IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

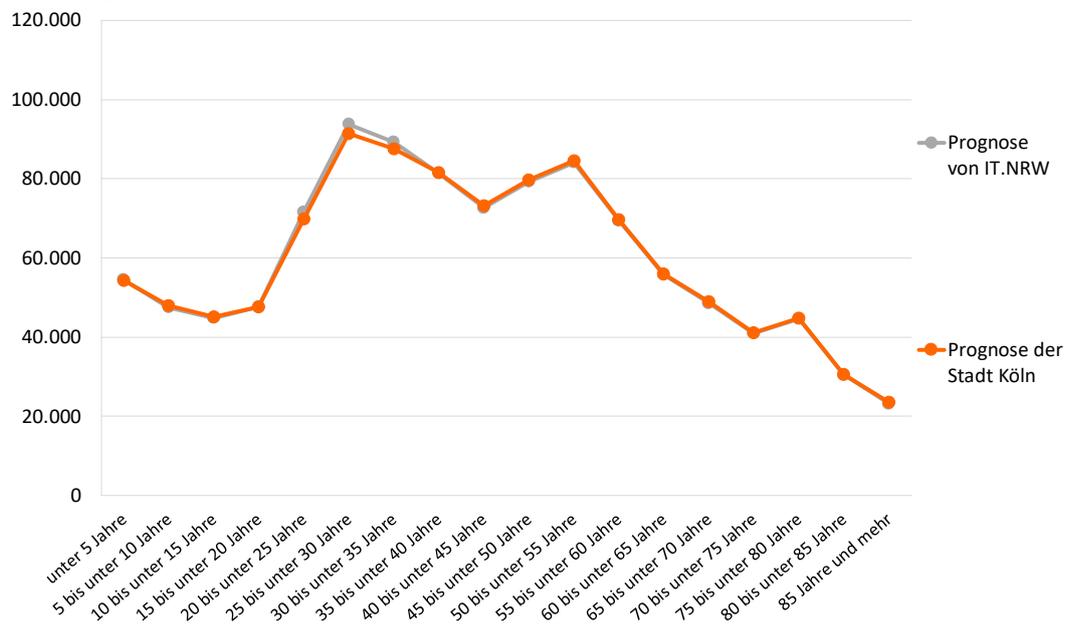
Wanderungsannahmen sind zentrale Stellschrauben von Bevölkerungsprognosen und beeinflussen die zukünftige Altersstruktur der Einwohner eines Ortes in besonderem Maße. Der Vergleich der Altersstruktur der Einwohner gemäß der beiden Bevölkerungsvorausrechnungen macht dies deutlich: Im Basisjahr 2017 der beiden Bevölkerungsvorausrechnungen unterscheidet sich die Altersstruktur in Köln nicht (Abbildung 54 oben). Bis zum Jahr 2039 gehen die Entwicklungen der einzelnen Altersklassen jedoch teilweise deutlich auseinander (Abbildung 54 unten). Gemäß der IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung leben in Köln dann deutlich mehr Erwachsene im mittleren Alter (von etwa 35 bis 55 Jahren) und mehr Kinder (5- bis unter 15-Jährige), als es die städtische Bevölkerungsvorausberechnung erwarten lässt.

Mehr Einwohner leben natürlich auch in mehr Haushalten und fragen entsprechend mehr Wohnungen nach. Um einen weiteren möglichen Entwicklungspfad für die zukünftige Wohnungs- und Neubaunachfrage abzubilden, wird in der Variationsrechnung 2 daher die deutlich dynamischere Einwohnerentwicklung gemäß der IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde gelegt. Alle weiteren Stellschrauben (vgl. Abbildung 38) bleiben hierbei im Vergleich zum Basisszenario zunächst unverändert, d. h. im gesamten Prognosezeitraum bleiben das Haushaltbildungsverhalten und Nachfrage usw. unverändert.

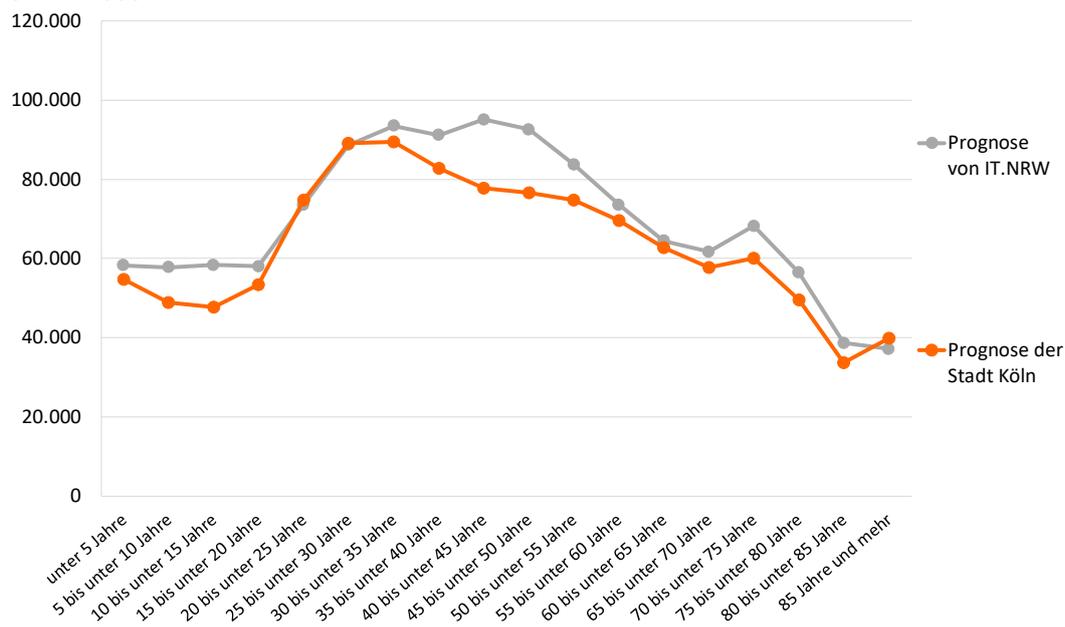
Im **Ergebnis der Variation 2** nimmt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Köln auf über 650.000 zu. Dies sind ca. +50.000 mehr als im Basisszenario und +30.000 im Vergleich zur Variation 1. Dementsprechend höher ist die Neubaunachfrage in Variation 2 (Abbildung 55). In der Summe der Jahre 2018 bis 2040 sind dies rund 93.000 Wohnungen (Abbildung 56).

Abbildung 54: Annahmen im Vergleich – Altersstruktur der Bevölkerung in Köln 2017 und 2039 im Basisszenario und in Variation 2

31.12.2017



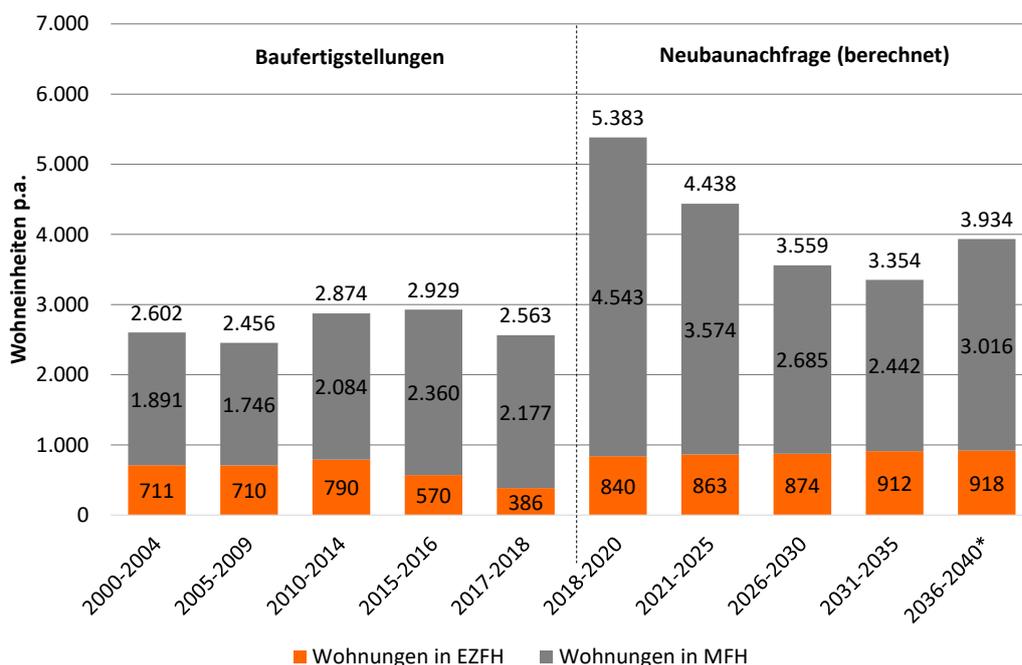
31.12.2039



Quelle: Stadt Köln, IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 55: Ergebnis der Variation 2 – Baufertigstellungen 2000-2018 und Neubaunachfrage in Köln bis 2040



*2040 geschätzt.

Quelle: Ist: IT.NRW, Prognose: eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 56: Kurzübersicht zu Variation 2: Veränderung der Einwohner, Haushalte und Wohnungsnachfrage, Köln bis 2040

Summe der Jahre 2018-2040*

Alter	Einwohner	EZFH-Nachfrage		MFH-Nachfrage		Neubaunachfrage (Wohneinheiten)		
		1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	EZFH	MFH	insgesamt
unter 20 J.	+37.531	+21	+2	+540	+17	+22	+557	+579
20 J. bis unter 40 J.	+10.329	+215	+411	+3.733	+1.658	+627	+5.391	+6.018
40 J. bis unter 60 J.	+43.220	+1.897	+3.824	+15.552	+6.951	+5.721	+22.503	+28.223
60 J. bis unter 80 J.	+61.337	+7.861	+1.460	+26.917	+2.283	+9.321	+29.201	+38.521
80 J. und älter	+23.843	+4.400	+264	+14.233	+330	+4.664	+14.563	+19.227
Summe (gerundet)	+176.000	+14.000	+6.000	+61.000	+11.000	+20.000	+72.000	+93.000

* 2040 geschätzt.

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

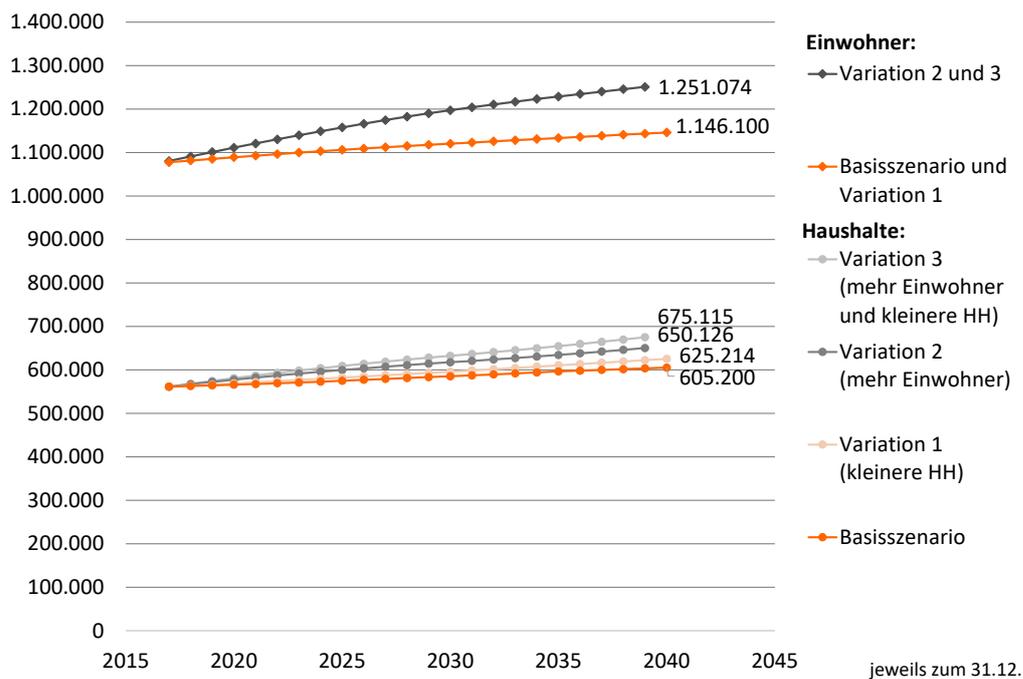
3.3.3 Variation 3: Stärkeres Einwohnerwachstum und kleinere Haushalte

In einer weiteren Variationsrechnung (Variation 3) wird zusätzlich zur Annahme der IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung (wie Variation 2: „mehr Einwohner“) auch noch die Annahme zum sich verändernden Haushaltsbildungsverhalten (Variation 1: „kleinere Haushalte“) übernommen.

Im Ergebnis der Kombination der beiden Annahmen (Variation 2 „mehr Einwohner“ und Variation 1, „kleinere Haushalte“) steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haus-

halte in Köln noch stärker an, nämlich auf über 675.000 Haushalte (Abbildung 57). Verglichen mit dem Basisszenario sind dies +75.000 Haushalte mehr und selbst im Vergleich zur Variation 2 noch +26.000 weitere Haushalte. Um diese Haushalte mit Wohnungen versorgen zu können, müsste die Neubautätigkeit in Köln entsprechend deutlich höher sein (Abbildung 58). Im gesamten Prognosezeitraum entspricht dies pro Jahr mehr als 5.000 Wohnungen, insgesamt bis 2040 also rund 119.000 Wohneinheiten.

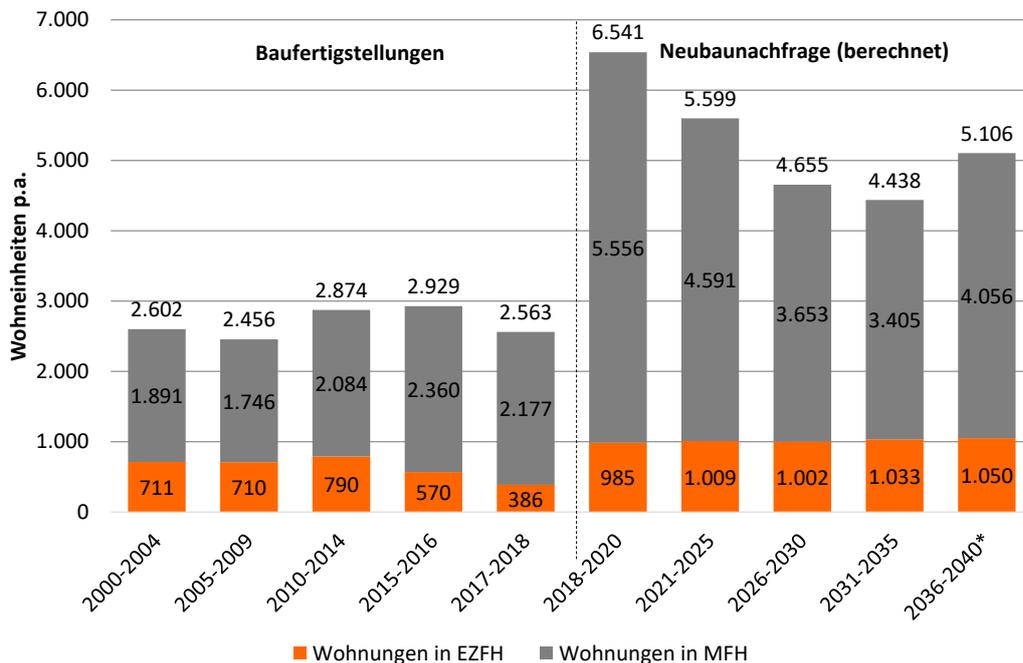
Abbildung 57: Ergebnisse im Vergleich – Einwohner und Haushaltsprognose bis 2040 im Basisszenario und in Variationen



Quelle: Stadt Köln, IT.NRW eigene Darstellung

empirica

Abbildung 58: Ergebnis der Variation 3 – Baufertigstellungen 2000-2018 und Neubaunachfrage in Köln bis 2040



*2040 geschätzt.

Quelle: Ist: IT.NRW, Prognose: eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 59: Kurzübersicht zu Variation 3: Veränderung der Einwohner, Haushalte und Wohnungsnachfrage, Köln bis 2040

Summe der Jahre 2018-2040*

Alter	Ein- wohner	EZFH-Nachfrage		MFH-Nachfrage		Neubaunachfrage (Wohneinheiten)		
		1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	1-2Pers.-HH	3+Pers.-HH	EZFH	MFH	insgesamt
unter 20 J.	+37.531	+25	+2	+650	+21	+27	+670	+697
20 J. bis unter 40 J.	+10.329	+729	+746	+14.851	+3.474	+1.475	+18.324	+19.799
40 J. bis unter 60 J.	+43.220	+3.850	+7.346	+29.826	+12.758	+11.196	+42.584	+53.779
60 J. bis unter 80 J.	+61.337	+5.501	+1.170	+19.144	+1.808	+6.672	+20.952	+27.624
80 J. und älter	+23.843	+3.838	+216	+12.381	+278	+4.054	+12.659	+16.713
Summe (gerundet)	+176.000	+14.000	+9.000	+77.000	+18.000	+23.000	+95.000	+119.000

* 2040 geschätzt.

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

3.4 Ergebnis: Bandbreite der Neubaunachfrage bis 2040

Schon diese wenigen Variationen zeigen eine enorme Bandbreite der möglichen Neubaunachfrage. Allein die Unsicherheiten über die zukünftigen Einwohnerentwicklung und das zukünftige Haushaltsbildungsverhalten entscheiden darüber, ob im Schnitt rund

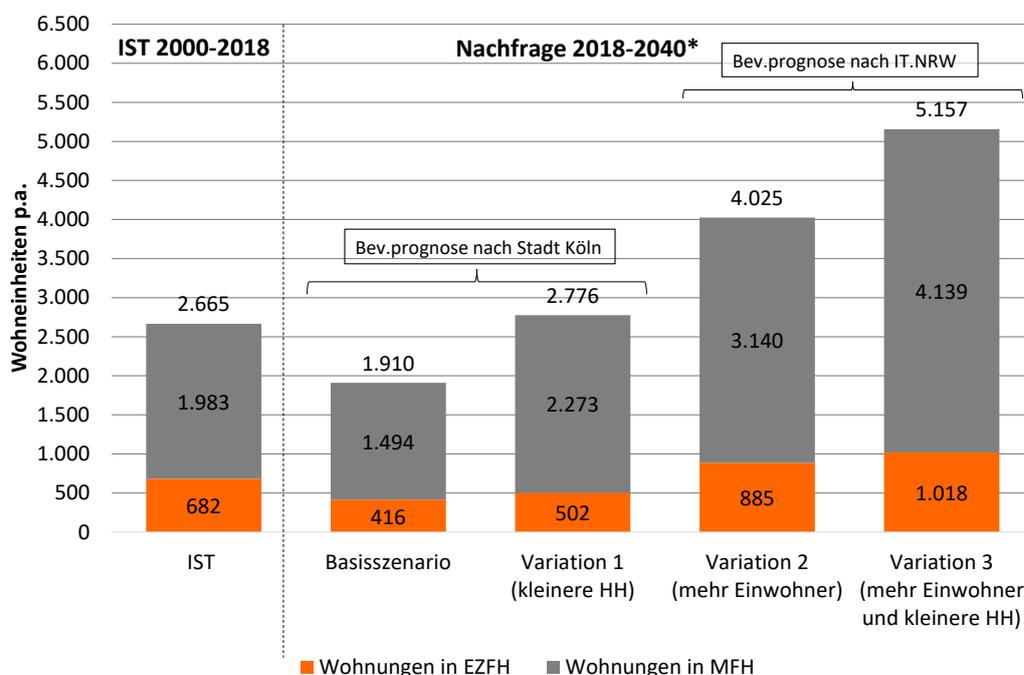
+1.900 Wohnungen oder aber +5.200 WE pro Jahr gebaut werden müssen (Abbildung 60).

Es wird auch klar, dass es sich hier lediglich um Modellrechnungen handelt, die *ceteris paribus* gelten – also wenn sich alle weiteren Parameter nicht ändern. In der Realität gibt es aber – insbesondere über die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt – Wechselwirkungen zwischen den Annahmen und Konsequenzen: Wenn das erforderliche Bauvolumen nicht realisiert werden kann, wird es auch nicht zu der unterstellten Einwohnerentwicklung kommen. Vielmehr werden Preissteigerungen das zukünftige Wanderverhalten - und auch das zukünftige Haushaltsbildungsverhalten (!) – beeinflussen. Schon in der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Haushalte „zusammenrücken“, wenn der Wohnungsmarkt angespannt ist: Man zieht eher in eine Wohngemeinschaft (WG), verzichtet auf die Zweitwohnung, wohnt auch nach einer Trennung noch länger mit dem Partner in einer Wohnung oder Kinder ziehen später aus dem Elternhaus aus, usw.

Mit anderen Worten: Die Modellrechnungen sind keine „Prognosen“. Sie wollen vielmehr die Zusammenhänge und politischen Stellschrauben und Einflussmöglichkeiten aufzeigen.

Eine sehr wichtige Stellschraube in diesem Zusammenhang ist in Köln die Flächenknappheit bzw. die Frage nach dem auf den **knappen Flächen** überhaupt zu realisierendem Neubauvolumen. Dabei spielen neben der reinen Frage nach der Flächengrößen (ha) auch die Frage nach Bauhemmnissen bzw. Realisierungswahrscheinlichkeiten sowie die Frage nach der politisch *angestrebten* (auch im Vergleich zu der von Wohnungsnachfragern *bevorzugten*) Baudichte. Zum Abgleich der hier berechneten **Neubaunachfrage** mit dem auf den Flächenpotentialen der Stadt Köln möglichen **Neubauangebot**: vgl. Kap. 4.

Abbildung 60: Zwischenergebnis - Baufertigstellungen 2000-2018 und Neubaunachfrage bis 2040 in Köln - Bandbreiten



*2040 in den Variationen 2 und 3 geschätzt.

Quelle: Ist: IT.NRW, Prognose: eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 61: Bandbreite der Neubaunachfrage in Köln, 2018 bis 2040

	Basisszenario	Variation 1 (kleinere HH)	Variation 2 (mehr Einwohner)	Variation 3 (mehr Einw. und kl. HH)
	WE	WE	WE	WE
in EZFH	+10.000	+12.000	+20.000	+23.000
in MFH	+34.000	+52.000	+72.000	+95.000
Insgesamt	+44.000	+64.000	+93.000	+119.000

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Im Ergebnis aller Modellrechnungen zeigt sich, dass Wohnungsbau in Köln ausschließlich **demografisch bedingt** ist. Denn Köln ist eine wachsende Stadt. Der Preisdruck ist so hoch dass sich bei Qualitätsmängeln auch Sanierungsmaßnahmen im Bestand lohnen. In Köln wird es bis 2040 keine (rein) **qualitätsbedingten Neubaunachfrage** geben; denn die entsteht nur, wenn Wohnungssuchende lieber in Neubauwohnungen ziehen als in freiwerdende Bestandswohnungen. Damit verbunden wäre, dass nicht mehr vermarktbar Bestandswohnungen aufgrund von Qualitätsmängeln dauerhaft leer ständen. Damit ist in Köln bis 2040 nicht zu rechnen. Bei den vorliegenden Ergebnissen handelt es sich bereits um die „**Netto-Neubaunachfrage**“ (Neubau abzüglich Abriss). Zur Ausweisung auch der „**Brutto-Neubaunachfrage**“ (also inklusiv des Neubaus auf zuvor durch Wohnungsabriss freigewordenen Grundstücken) müssten die erwarteten Wohnungsabgänge noch hinzuaddiert werden.²⁶

3.5 Variation der Nachfrage in den Teilsegmenten

Zwischen den Marktsegmenten der Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern gibt es Substitutionsmöglichkeiten. Denn durch einfamilienhausähnliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern könnte auch ein Teil der Neubaunachfrage nach Einfamilienhäusern gedeckt werden. Zudem ist denkbar, dass sich zukünftig die Wohnpräferenzen der wohnungsnachfragenden Haushalte in der Zukunft verändern. Im Basisszenario und den Variationsrechnungen wird eine im Zeitverlauf unveränderte Einfamilienhausquote unterstellt (Abbildung 41 unten). Dies entspricht der Annahme, dass z. B. 40-jährige Haushaltsvorstände in Zukunft genauso häufig ein Einfamilienhaus gegenüber einer Geschosswohnung bevorzugen wie im Basisjahr der Berechnungen.

Die Präferenzen einer bestimmten Altersgruppe (z. B. die der 40-Jährigen) können sich jedoch im Zeitablauf, d. h. von Generation zu Generation, ändern. Für das Basisszenario werden beispielhaft zwei Unterszenarien für die altersspezifischen Einfamilienhausquoten (EZFH-Quote) der wohnungsnachfragenden Haushalte in Köln bis 2040 modelliert. Hierzu wird die EZFH-Quote für verschiedene Altersklassen variiert:

²⁶ Laut Auskunft der Stadt Köln wurden auf 92 % der Flächen mit Wohnungsabrissen anschließend wieder neue Wohnungen gebaut.

- a) **Niedrigere Einfamilienhausquote bei jüngeren Haushalten (Familien):** Es zeigt sich, dass in Köln heute schon anteilig mehr 30- bis 45-Jährige leben als im Umland (vgl. Abbildung 36, Seite 30). In den 1990er Jahren führte die klassische Suburbanisierung dazu, dass 40-Jährige zur Familiengründung häufig in ein Einfamilienhaus im Umland zogen. Vielleicht ändert sich das in Zukunft: Vielleicht genießen die zukünftig 40-Jährigen stärker die Vorzüge der Stadt (z. B. weil beide berufstätig sind, das ÖPNV-Angebot schätzen, die kürzeren Strecken zur Arbeit und zur Kita genießen oder weil sie Kinobesuche der Gartenarbeit vorziehen). Vielleicht sind aber auch die Häuser im Umland inzwischen so teuer und knapp geworden sind, dass sich nur der Verbleib in einer (deutlich kleineren) Wohnung wirtschaftlich abbilden lässt. Mit anderen Worten: Ob 40-Jährige in Zukunft nicht ins Umland ziehen *wollen* oder nicht ins Umland ziehen *können*, sei dahin gestellt. Möglich ist aber, dass in Zukunft anteilig je Altersgruppe mehr von ihnen in der Stadt (und dort in Geschosswohnungen) bleiben. Es ist also denkbar, dass die EZFH-Quote von Haushalten im Familienalter zukünftiger Generationen geringer ist als bei Haushalten im selben Alter bislang. In der Modellrechnung lässt sich eine solche Präferenzverschiebung beispielhaft durch eine niedrigere EZFH-Quote bei den Haushalten mittleren Alters abbilden (Abbildung 62 oben).
- b) **Niedrigere Einfamilienhausquote bei älteren Haushalten (Senioren):** Die heutigen 80-Jährigen wollen meist so lange wie möglich (bis zu ihrem Tod oder unvermeidbaren Umzug in ein Pflegeheim) in ihren Einfamilienhäusern wohnen. Vielleicht ändert sich das in Zukunft: Vielleicht bevorzugen einige der zukünftig 70- bis 80-jährigen eine große, neue, barrierefreie Geschosswohnungen mit Dienstleistungsangebot oder in der Nähe von Seniorenangeboten gegenüber der Einsamkeit und der Treppenlastigkeit ihres alten, zu groß gewordenen Einfamilienhauses. Vielleicht ziehen einige von ihnen daher mit 60 oder 70 Jahren noch einmal aus ihrem Einfamilienhaus aus (in eine Geschosswohnung) und machen ihr Haus für junge Familien frei. Dies könnte sich dementsprechend in einer niedrigeren Einfamilienhausquote bei den Seniorenhaushalten widerspiegeln (Abbildung 62 unten).

Allerdings müssten auch hier Wechselwirkungen betrachtet werden, die sich aus den rein schematischen Modellrechnungen der Annahmen (a) und (b) nicht erkennen lassen: Eine Kombination beider Annahmen (a) + (b) würde in der Summe zu einer so geringen Einfamilienhausnachfrage führen, dass der heutige Einfamilienhausbestand in Köln schon zu groß wäre. Das ist natürlich unplausibel - allein schon deshalb, weil die sinkende Einfamilienhausnachfrage zu sinkenden Hauspreisen führen würde, die zusätzlich andere (Schwellen-)Haushalte zum Einzug in ein Haus bewegen würden. Die Modellrechnungen sollen nur zeigen: Wenn etwas mehr junge und auch etwas mehr ältere Menschen in Geschosswohnungen wohnen (wollen), gibt es ggf. schon ausreichend viele (alte) Einfamilienhäuser in Köln, so dass man für junge Familien nicht mehr viele neu bauen müsste. Wichtiger wäre dann, die qualitative Ausgestaltung der neuen Geschosswohnungen genau an den Bedürfnissen dieser neuen Zielgruppen auszurichten. Dies könnte gleichzeitig dazu beitragen, knappe Flächen effizienter zu nutzen.

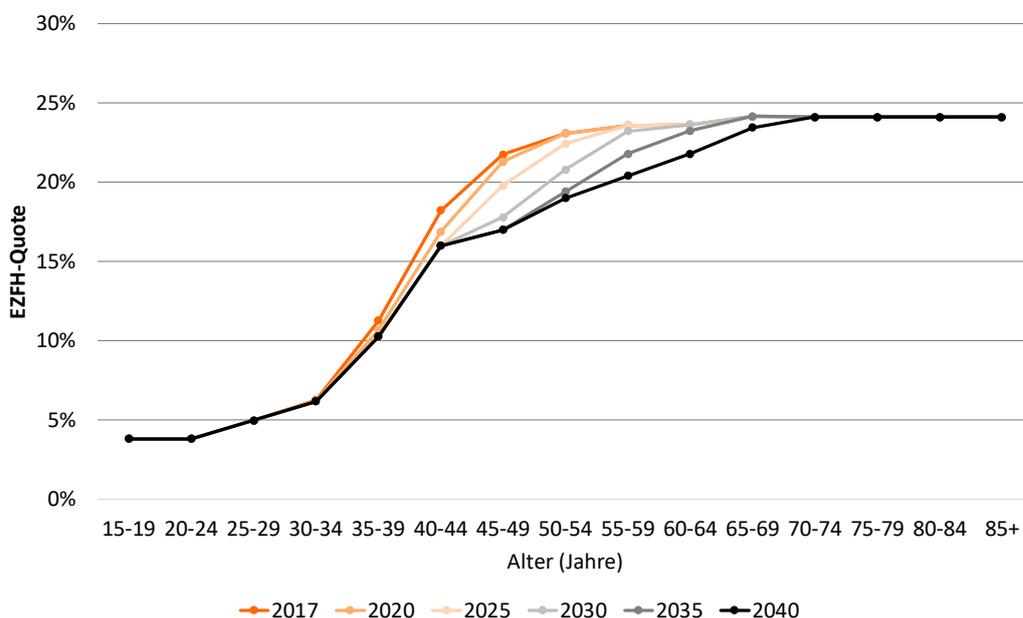
Möglicher Einfluss auf die Neubaunachfrage in Köln: Das Gesamtvolumen der Neubaunachfrage von 1.900 WE p. a. in Köln bleibt unter beiden Annahmen genauso hoch wie im Basisszenario. Denn die Zahl der Wohnungsnachfrager bleibt je dieselbe. Es verändert sich lediglich die segmentspezifische Aufteilung (Abbildung 63): Statt 400 WE in EZFH (wie im Basisszenario) beträgt die EZFH-Neubaunachfrage unter Annahme (a) ge-

rade einmal 50 WE p. a. und unter Annahme (b) sind es etwas weniger als 300 WE p. a. Die Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen ist dementsprechend höher als im Basisszenario.

Nachfrage nach Eigentumswohnungen: Wenn in Köln weiterhin 45 % der fertig gestellten Geschosswohnungen Eigentumswohnungen sein sollen (vgl. Kap. 2.2.1), dann werden bis 2040 je nach Szenario zwischen 700 und 1.900 Neubauwohnungen als Eigentumswohnungen nachgefragt (Abbildung 64). Die übrigen 55 % werden von zumeist institutionellen Großvermietern (Wohnungsunternehmen usw.) als Mietwohnungen errichtet. In welchem Umfang neu gebaute Eigentumswohnungen in Köln von den Erwerbenden später selbst genutzt oder als Kapitalanlage vermietet werden, ist unklar. Setzt sich der aktuelle Trend der letzten zwei bis drei Jahre, dass 40 bis 50 % der Eigentumswohnungen vermietet werden, zukünftig fort, dann steht jedenfalls zusammen mit dem Angebot der institutionellen Vermieter die Mehrzahl der neu gebauten Geschosswohnungen dem Mietmarkt zur Verfügung. Berücksichtigt man die aktuellen Neubaumieten für freifinanzierte Mietwohnungen in Köln (Quartal 1/2020: im Median 12,50 Euro/m² nettokalt), dann ist klar, dass mit vermieteten Neubau-Eigentumswohnungen vorrangig ein kaufkraftstärkeres Klientel angesprochen werden wird.

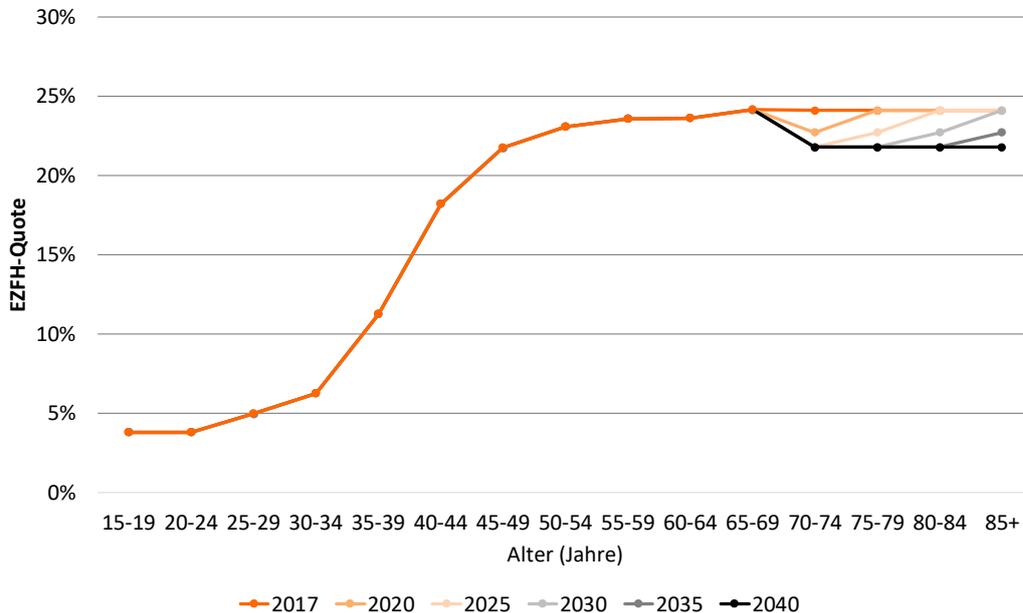
Abbildung 62: Variationen der Einfamilienhausquote in Köln bis 2040

Annahme (a): Einfamilienhausquote bei jüngeren Haushalten wird geringer



Lesehilfe für Annahme (a): Es wird unterstellt, dass die heutigen jungen Haushalte später im Leben nicht mehr zu 24% in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen (wie im Basisszenario unterstellt), sondern nur noch zu 20%.

Annahme (b): Einfamilienhausquote bei älteren Haushalten wird geringer

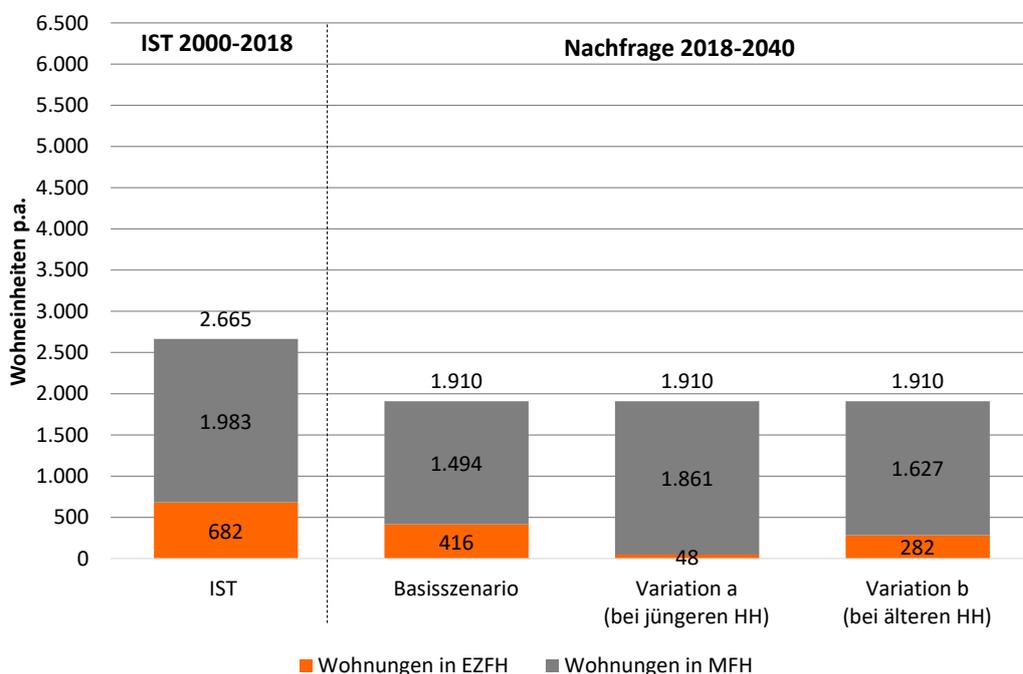


Lesehilfe für Annahmen (b): Es wird unterstellt, dass ab sofort jeweils 10% der 65- bis 69-Jährigen vom Einfamilienhaus in eine Geschosswohnung umziehen, so dass sie nicht mehr zu 24% in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen (wie im Basisszenario unterstellt), sondern nur noch zu 22%. (Anmerkung: Die EZFH-Quote in 2017 ist identisch zu Abbildung 41 unten.)

Quelle: Stadt Köln, Mikrozensus, Zensus 2011, empirica-Auswertung, empirica-Darstellung

empirica

Abbildung 63: Ergebnis „Basisszenario mit niedriger Einfamilienhausquote“: Baufertigstellungen 2000-2018 und Neubaunachfrage bis 2040 in Köln



Quelle: Ist: IT.NRW, Prognose: eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 64: Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen, unterteilt in Miet- und Eigentumswohnungen in Köln, 2018 – 2040

	Geschosswohnungen insgesamt	davon	
		Eigentumswohnungen	Mietwohnungen
	WE p.a.	WE p.a.	WE p.a.
Basisszenario	+1.500	+700	+800
Variation 1	+2.300	+1.000	+1.300
Variation 2	+3.100	+1.400	+1.700
Variation 3	+4.100	+1.900	+2.300

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

3.6 Von der Nachfrage zum Bedarf

Die Modellrechnungen in den vorangegangenen Kapiteln beziehen sich auf die zukünftige **Wohnungsnachfrage**. Nachfrage ist immer die Menge an Gütern, die zu einem bestimmten Preis bei gegebener persönlicher Kaufkraft „gekauft würde“ (falls es ein entsprechendes Angebot gäbe). Die Wohnungsnachfrage nennt also die Anzahl an Woh-

nungen (einer bestimmten Größe und Qualität), die zum jeweiligen Preis bei gegebener Kaufkraft tatsächlich gekauft bzw. angemietet würde.

Der Wohnungsmarkt reagiert elastisch und es gibt **Wechselwirkungen zwischen den Wohnungsmarktsegmenten**: Steigende Einkommen und sinkende Preise erhöhen die Nachfrage in einem Segment, steigende Preise lenken die Nachfrage auf andere Segmente. Dies gilt auch räumlich zwischen verschiedenen Stadtteilen und zwischen Stadt und Umland. Diese **Elastizitäten** führen dazu, dass man nicht zwangsläufig einfache, preiswerte Wohnungen bauen (!) muss, um das Wohnungsangebot an einfachen, preiswerten Wohnungen zu erhöhen. Denn *jeder* Neubau führt schon zu einer gewissen Entspannung des Marktes. Wichtig ist, dass am Ende möglichst genau die Qualitätsstreuung am Wohnungsmarkt vorhanden ist, die der Wohnkaufkraftstreuung der Bevölkerung entspricht (Nachfrage). Unter sozialen Gesichtspunkten sollte zudem der Mindestwohnbedarf für jeden Haushalt gedeckt sein, was für einkommensschwache Haushalte über staatliche Maßnahmen (Förderungen) erreicht werden kann (Bedarfsdeckung). Die staatlichen Maßnahmen können neben dem zusätzlichen Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen (Objektförderung) auch Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (Subjektförderung) umfassen.

Allerdings ist eine Wohnung kein „normales“ Konsumgut, das man nur nutzt, wenn man es sich leisten kann. Eine Wohnung braucht man auf jeden Fall – auch wenn man nicht sich leisten kann. Ein Dach über dem Kopf ist neben Nahrung und Kleidung wesentlich zur Existenzsicherung. Für Haushalte mit geringem Einkommen ist angesichts der hohen Mieten in Köln die Wohnungsnachfrage möglicherweise gleich Null, dennoch haben sie einen **Wohnungsbedarf**. Der Wohnungsbedarf nennt also die Anzahl an Wohnungen, die benötigt werden, ohne dass sie vom Bewohner selbst finanziert werden können. In diesem Zusammenhang ist die Bezeichnung „benötigt werden“ wichtig. Wohnungsbedarf ist immer normativ: Was „benötigt“ wird, muss zuerst definiert werden. Natürlich herrscht Einigkeit darüber, dass jede Familie eine (eigene) Wohnung haben sollte. Aber im Detail ist vieles unklar: Wie groß muss die Wohnung sein? Wie weit vom Wunschstandort darf sie entfernt sein? Welche Qualität muss sie (mindestens) haben? Bezeichnenderweise sind die Mindeststandards für Asylbewerber andere als für Hartz-IV-Empfänger. Es geht also bei der Deckung des Wohnbedarfs um mehr als nur um das physische Überleben durch Vorhandensein von Dach und Heizung. Auch von gesellschaftlicher Teilhabe ist die Rede. Wohnungen sollen also nicht abgelegen sein oder stigmatisiert sein. Der Anforderungskatalog ist groß und es keinen gesellschaftlichen Konsens über die Details. Allein dies macht es schon schwierig, den Wohnbedarf einfach auszurechnen. Es gibt Mindestgrundflächen für Garagen, aber nicht für Kinderzimmer. Ab welcher Wohnungsgröße, Lage, Erreichbarkeit (Aufzug) ist der Wohnbedarf einer Familie gedeckt?

Der deutsche Sozialstaat hat mehrere Instrumente entwickelt zur **Deckung des Wohnungsbedarfs**:

- **Objektförderung (Neubau)**: Um den Wohnungsbau auch ohne ausreichendem Kapital von Investoren oder Mieter anzukurbeln, wird der (soziale) Wohnungsbau gefördert: Investoren erhalten kostengünstige Darlehen vom Land, wenn sie im Gegenzug mietpreisgebundenen Wohnungen bauen, die nur an bestimmte Haushalte, nämlich solche mit Wohnberechtigungsschein (WBS), einziehen dürfen. Voraussetzung für den Erwerb eines WBS ist, dass das Einkommen nicht höher sein darf als nach den vom Land NRW festgelegten Einkommensgrenzen. Die aktuellen Einkommensgrenzen sind so definiert, dass sie nicht nur niedrige

Einkommen umfassen, sondern auch in den Bereich der mittleren Einkommen reichen. **Nachteil:** Es gibt viel mehr Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (nach Schätzungen der Stadt Köln sind das nämlich ca. 40 % aller Haushalte) als Sozialwohnungen (Bestand: rund 39.000 WE, vgl. Abbildung 24, Seite 20). Bei der Vermietung einer Sozialwohnung muss also eine Auswahl getroffen werden. Dabei sind die Steuerungsmöglichkeiten begrenzt: Da sich ein Vermieter unter den vielen Berechtigten einen Beliebigen aussuchen kann, erhalten nicht zwingend die Bedürftigsten die Wohnung. Außerdem gibt es keine Fehlbelegungsabgaben mehr; das Einkommen ist nur bei Einzug in die Sozialwohnung nachzuweisen. Wenn das Einkommen später steigt, kann der Mieter dennoch zu den relativ niedrigen gebundenen Mieten wohnen bleiben. Nach einer aktuellen Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft sind 54 % der Sozialwohnungen in Deutschland fehlbelegt.²⁷ (Diese Quote ist allerdings an der Armutsgrenze, also bei weniger als 60 % des Äquivalenzeinkommens) orientiert und nicht an den tatsächlichen Einkommensgrenzen. Im Jahr der Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe in NRW (2005) lag die Fehlbelegungsquote bei 10,5 %. Mit jeder Sozialwohnung wird also immer nur genau ein Haushalt einmal gefördert. Erst wenn er freiwillig auszieht, kann ein weiterer Haushalt mit niedrigem Einkommen von der Sozialwohnung profitieren. Der tatsächlich von Wohnberechtigten bewohnte Teil des Sozialwohnungsbestands ist also noch geringer. Im Schnitt der Jahre 2015 bis 2019 wurden pro Jahr knapp neue 1.000 Sozialwohnungen in Köln gefördert. Die Subvention je Wohnung besteht aus der Differenz der Sozialmiete (6,80 Euro/m²) zur Marktmiete (Median der Angebotsmiete für Neubaumietwohnungen im 1. Quartal 2020: 12,50 Euro/m²). Mit anderen Worten: Die Subvention je Sozialwohnung beträgt mindestens 5,00 Euro/m² und Monat, für eine 50-m²-Wohnung also dauerhaft mindestens 3.000 Euro pro Jahr (entgangene Marktmiete). In Zeiten von Nullzinsen sind auch am Markt kostengünstige Darlehen zu bekommen, so dass der Bau freifinanzierter Wohnungen für Investoren häufig rentabler ist. Wenn auf Neubauf Flächen entsprechend dem kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln eine festgelegte Quote geförderter Wohnungen (derzeit 30 %, vgl. dazu perspektivisch auch Fußnote 34) entstehen soll, kann dies zumeist nur über eine Querfinanzierung gelingen (durch entsprechend teurere Vermarktung des frei finanzierten Teils).

- **Objektförderung (Bestand):** Belegungsrechte können allerdings auch im Bestand erworben werden. Dann wird der Neubau frei finanziert, aber gleichzeitig eine Mietbindung im Bestand geschaffen. Dann darf der WBS-Haushalt in die älteren Bestandswohnungen einziehen, und der Neubau kann frei finanziert vermarktet werden. **Vorteil: Die Streuung über das Stadtgebiet kann gezielter gesteuert werden (auch nur einzelne Wohnungen in jedem Gebäude können mietgebunden sein).** Die Subvention je Wohnung besteht auch hier aus der Differenz zwischen Sozialmiete und Marktmiete. Da die Marktmieten für ältere Wohnungen niedriger sind als für Neubau, ist die Subventionshöhe pro Wohnung geringer: Es können also für einen bestimmten Subventionsbetrag *mehr* Belegungsrechte im Bestand geschaffen werden als für den gleichen Betrag im Neubau.

²⁷ Schier, M., Voigtländer, M., 2016: Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand – IW-Trends 1/2016 (abrufbar unter https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/266056/IW-Trends_2016-01-02_Schier-Voigtlaender.pdf)

- **Subjektförderung (Sozialhilfe und Grundsicherung):** Die Subjektförderung ist unabhängig von der bewohnten Wohnung. Sie hängt allein von der Lebens- und Einkommenssituation des Betroffenen ab. Haushalte ohne eigenes Einkommen erhalten unter bestimmten Bedingungen, z. B. arbeitssuchende Erwerbspersonen (SGB II) oder Nicht-Erwerbspersonen wie Rentner (SGB XII) die gesamten Wohnkosten einschließlich der Nebenkosten vom Staat: Im Sozialgesetzbuch ist festgeschrieben, dass die Bedarfe Unterkunft und Heizung übernommen werden (zumindest sofern sie angemessen sind; es gibt also eine Obergrenze). In Köln liegen diese Angemessenheitsgrenzen z. B. für Einpersonenhaushalte bei 633 Euro (bruttokalt) zzgl. 1,30 Euro/m² warme Nebenkosten.²⁸ Die Subventionshöhe je Haushalt beträgt bei einer 50 m² Wohnungen damit bis zu 698 Euro/Monat für einen Einpersonenhaushalt. Die Stadt Köln zahlt allein für Einpersonenhaushalte im SGB II-Bezug 11.568.000 Euro/Monat an Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung.²⁹ In Köln lebten im Januar 2020 insgesamt 57.600 SGB II-Bedarfsgemeinschaften. Für alle SGB II-Haushalte zusammen zahlt die Stadt Köln Wohnkosten in Höhe von 35.256.000 Euro - monatlich! Die durchschnittlich bewohnte Wohnfläche der finanzierten Wohnungen liegt für Einpersonendarfsgemeinschaften bei 45 m² und für fünf Personen bei 84 m².
- **Subjektförderung (Wohngeld):** Haushalte mit geringem Einkommen, die in teuren Städten wohnen, erhalten Wohngeld. In Köln wurden nach Angaben der Stadt Köln rund 8.900 Haushalten Wohngeld bewilligt (Stand 2018).³⁰ Der Mietzuschuss in Köln beträgt z. B. für einen Einpersonenhaushalt 96 Euro/Monat (falls er ein monatliches Gesamteinkommen von 1.000 Euro und eine Miete von über 575 Euro im Monat hat).³¹ Eltern mit Kindern erhalten zusätzlich einen sogenannten Kinderzuschlag, der bis zu 185 Euro/Monat ausmachen kann.³²
- **Sonstige Förderungen:** Darüber hinaus gibt es weitere finanzielle Hilfen, die bei Bedarf auch zur Finanzierung der Wohnung verwendet werden können (z. B. Ba-fög für Studenten).

In der Summe sollte also niemand unter der Brücke schlafen *müssen*; dennoch ist bekannt, dass es Wohnungs- und Obdachlose in der Stadt Köln gibt. Der Hintergrund sind häufig auch persönliche Schicksalsschläge und Problemlagen. **Zur ausreichenden Wohnraumversorgung** einer Stadt gehören daher neben dem eigentlichen Wohnungsangebot (Anzahl Wohnungen) und finanziellen Hilfen (Geldleistungen) in wachsendem Maße auch eine gute persönliche und soziale Betreuung. Dies bedeutet, dass eine ausreichende Wohnraumversorgung nur ämterübergreifend erreicht werden kann: Neben dem Planungsamt, das für ausreichende Mengen an Neubauten und Umbauten sorgen kann, und dem Wohnungsamt, das Wohnungen, Notunterkünfte und Belegungsrechte verwaltet, sind auch die Jobcenter (zur Bewertung und Übernahme von Unterkunftskosten bei Arbeitssuchenden) und die Sozialämter involviert, die neben der Auszahlung der Grundsicherungsbeträge auch für eine gute (auch zugehende) Einzelbetreuung sorgen müssen, um Obdachlosen wieder zu einer Wohnung zu verhelfen.

²⁸ Quelle: © 2020 Jobcenter Köln (Stand 13.03.2020).

²⁹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Wohn- und Wohnkostensituation SGB II, „Laufende anerkannte Kosten der Unterkunft insgesamt“, Stadt Köln, Januar 2020.

³⁰ Stadt Köln, 2020: Statistisches Jahrbuch 2019

³¹ Quelle: © Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, 2020.

³² Quelle: © Bundesagentur für Arbeit.

Diese Ansätze gehen über den Auftrag dieses Gutachtens hinaus. Sie zeigen aber, dass das Ziel „den Wohnbedarf in Köln decken“ nicht allein durch die Realisierung bestimmter Neubaumengen erreicht werden kann. Ja mehr noch: **Man kann in Köln auf keinen Fall „zu viel“ bauen.** Jede Wohnung wird bezogen werden! Denn die Nachfrage ist hoch. Jedes zusätzliche Angebot senkt die Mieten und Preise und erhöht damit auch wieder die Nachfrage. Nur hohe Mieten und Preise halten die Nachfrage niedrig.

Preis- und Mietensteigerungen treffen allerdings nicht jeden gleich hart, sondern verstärken die **sozialen Ungleichheiten** zwischen Mietern und Eigentümern, und damit auch zwischen den Generationen: (Die meist älteren) Wohnungseigentümer profitieren von steigenden Preisen durch die Wertsteigerung ihrer Immobilie. Auch (die meist älteren) Mieter in bestehenden Mietverträgen sind durch die Kappungsgrenze vor hohen Mietsteigerungen geschützt. Steigende Preise und Mieten treffen vor allem (die meist jungen) Wohnungssuchenden. Das sind in erster Linie junge Menschen, die erstmals von zu Hause ausziehen, sowie junge Familien, die für ihre Kinder mehr Platz brauchen. Leidtragende sind also z. B. junge Menschen, die länger als gewünscht bei den Eltern oder in WGs wohnen, oder Familien, die dauerhaft in zu kleinen Wohnungen wohnen. Paradoxerweise gibt es auch in Köln die Situation, dass ältere Haushalte alleine in großen Familienwohnungen wohnen und gerne umziehen würden, dass aber alternative kleine Wohnungen bei Neuvermietung mehr kosten. Hier sind neue Instrumente gefragt, etwa ein Verzicht auf Mieterhöhungen bei Wohnungstauschen innerhalb von Wohnungen des gleichen Eigentümers. Kommunale Wohnungsunternehmen könnten hier einen (freiwilligen) Betrag zur besseren Wohnraumversorgung leisten, indem sie solche Wohnungstausche (zwischen junger Familie und Senioren) ermöglichen, ohne in der Summe höhere Mieten zu verlangen als bisher.

Im Ergebnis wird man beides brauchen: **Neubau**, um weitere Preis- und Mietsteigerungen – und damit eine wachsende soziale Ungleichheit – zu vermeiden. Dabei sind zunächst die Mengen entscheidend. Es spielt keine Rolle, ob der Neubau privatwirtschaftlich oder staatlich gefördert finanziert wird. Wichtig ist eine gezielte **staatliche Förderung**, um auch den Wohnbedarf von Haushalten ohne eigenes Einkommen oder mit nur geringem eigenem Einkommen decken zu können. Diese Förderung ist nicht allein auf den Bau von Sozialwohnungen beschränkt, sondern kann auch subjektorientiert sein (KdU, Wohngeld) und sollte für Härtefälle sogar mit **persönlicher Unterstützung** erfolgen.

Die **Wechselwirkung zwischen Neubau und Wohnungsbestand** ist im empirica-Modell implizit enthalten, weil davon ausgegangen wird, dass in engen Märkten wie dem Kölner Wohnungsmarkt jede freiwerdende Wohnung wiederbezogen wird. Dabei kommt es zu Sickereffekten: Selbst der Neubau einer Luxuswohnung macht durch Umzugsketten von Haushalten in jeweils bessere Wohnungen schließlich am Ende der Umzugskette eine einfache, günstige Bestandswohnung frei, in die ein bisher unterversorgter Haushalt einziehen kann. Diese **Sickereffekte** verbinden letztlich die Wohnungsteilmärkte miteinander (ähnlich wie kommunizierende Röhren).³³

Häufig ist von einem sogenannten „**Nachholbedarf**“ die Rede. Dieser spielt bei der Berechnung der Wohnungsnachfrage aber streng genommen keine Rolle: Denn offenbar haben die Haushalte zu den am Markt geforderten Preisen keine weiteren Wohnungen

³³ Vgl. dazu auch empirica, Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW („Sickerstudie“), Bonn, 2016, abrufbar unter: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf>.

„nachgefragt“. Daher gibt es auch nichts nachzuholen. Der Nachholbedarf besagt, wie viel man hätte bauen müssen, um Preissteigerungen zu vermeiden: Die steigenden Preise der Vergangenheit sind ein Indikator dafür, dass nicht genug gebaut wurde. Der Nachholbedarf kann sich im engeren Sinne nur darauf beziehen, dass möglicherweise nicht mehr alle Haushalte – aufgrund der steigenden Preise und Mieten - einen (normativ gesetzten) Mindestwohnstandard mit eigenen Mitteln am Markt finanzieren können. Für diese Haushalte bietet der Sozialstaat verschiedene Unterstützungsleistungen.

In der öffentlichen Diskussion liegt der Fokus aber fast nur auf dem **Bau von Sozialwohnungen**, so als würde dieser alleine das Wohnraumversorgungsproblem lösen. Dies ist nicht der Fall. Selbst wenn man – unabhängig von der Frage, ob die dafür notwendigen Fördermittel überhaupt bereit gestellt werden könnten – alle Neubau-Geschosswohnungen der nächsten Jahre mietpreisbinden würde (im Basisszenario wären das rund 34.000 Wohnungen im Zeitraum 2018 bis 2040, vgl. Abbildung 61), hätten noch nicht alle Haushalte eine Sozialwohnung, die einen WBS beantragen können. Nach städtischen Schätzungen sind das 40 % aller Haushalte, d. h. rund 225.000 Haushalte. Perspektivisch plant die Stadt Köln, jährlich +1.000 neue Sozialwohnungen zu bauen, wodurch sich aggregiert der Sozialwohnungsbestand ab 2028 bei rund 35.000 stabilisieren würde (Abbildung 24). Beim derzeitigen Gesamtneubauvolumen von 2.200 WE in MFH (vgl. Abbildung 14, Seite 12) würde dies allerdings bedeuten, dass bis 2040 ab sofort fast die Hälfte (45 %) aller neugebauten Geschosswohnungen mietpreisgebundene Sozialwohnungen sein müssten, in Zukunft vielleicht sogar zwei Drittel.³⁴

Auch die **auslaufenden Bindungen** sind nicht das Hauptproblem: Solange der Mieter dort wohnen bleibt, darf der Vermieter die Miete ja nicht schlagartig auf das Marktniveau anheben. Vielmehr gilt auch hier die Kappungsgrenze für bestehende Mietverträge und die Anpassung erfolgt langsam. Zudem haben die unterschiedlichen Eigentümertypen auch unterschiedliche Strategien. Ein öffentliches Wohnungsunternehmen agiert anders als ein privater Bestandshalter, der das Ziel einer Maximalrendite verfolgt. Ebenso spielt der Zustand des Objektes, das aus der Bindung läuft, eine Rolle bei der Frage, in welchem Maß die Miete erhöht werden kann.

Ein Lösungsansatz, dem in der derzeitigen öffentlichen Diskussion noch viel zu wenig Bedeutung zukommt, ist die Frage, es, ob die (wenigen) vorhandenen Wohnungen nicht effizienter genutzt werden könnten. Ansatzpunkte gibt es viele:

- Fehlbeleger mit Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen profitieren von niedrigen Mieten, obwohl sie sich auch mehr leisten könnten. Fehlbeleger können zwar helfen, ein Quartier sozial zu stabilisieren (weil sie als kaufkräftigere Haushalte in einem sozial schwächeren Quartier leben). Aber sie konterkarieren gewissermaßen das System der öffentlichen Wohnraumförderung.
- Einige ältere Haushalte wollen sich verkleinern und würden damit ihre Wohnungen für Familien frei machen, aber sie haben es schwer: Neubauwohnungen sind teuer, zum Umzug brauchen sie Kraft und persönliche Unterstützung, Informationen und persönliche Ansprachen fehlen.
- Wichtiger als „möglichst viele“ Wohnungen mit öffentlicher Förderung zu bauen, ist daher zielgerichtet zu bauen – und zielgenau zu fördern: Staatliche Förde-

³⁴ Falls bis 2040 sogar nur noch rund +1.500 WE in MFH pro Jahr gebaut werden (vgl. Basisszenario, Abbildung 45, Seite 46), von denen +1.000 WE Sozialwohnungen sein sollen, wären dies im Schnitt sogar 66 % Sozialwohnungen.

rungen zum Bau barrierefreier Wohnungen, zu Angeboten von Dienstleistungen für Senioren (Einkäufe, Arztbesuche) sind hilfreich. Hier bietet die Landeswohnraumförderung Möglichkeiten, die noch stärker ausgeschöpft werden sollten als bislang.

4. Abgleich von Wohnbaupotenzialen und Wohnungsnachfrage

Der zusätzlichen Wohnungsnachfrage, die gemäß den Modellrechnungen bis 2040 in Köln zu erwarten ist, müssen die **möglichen Wohnungsbaufertigstellungen** gegenübergestellt werden. Diese wurden in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln (Stand Oktober 2019) abgeschätzt. In Summe sind das bis 2040 rund 45.000 Wohneinheiten (vgl. Abbildung 65). Grundlage hierfür sind drei Kategorien von Potenzialflächen:

- **Baureife Flächen ab 20 Wohneinheiten**, für die das Planrecht bereits geschaffen ist. Da sich nur ein Teil der Flächen im Eigentum der Stadt Köln befindet, wird angenommen, dass sich nur 80 % des Potenzials auf diesen Flächen realisieren lässt.
- **Potenzialflächen Wohnungsbau ab 20 Wohneinheiten**: Auch hier sind viele der Flächen nicht im städtischen Eigentum, so dass analog zu den baureifen Flächen auch hier nur eine 80 %-ige Ausschöpfungsmöglichkeit angenommen wird.
- **Potenzial aus der Innenentwicklung**: In den letzten Jahren sind in der Stadt Köln pro Jahr rund 1.200 Wohneinheiten im Rahmen der Innenentwicklung gebaut worden. Dieser Prozess wird sich auch zukünftig fortsetzen, allerdings hier nur mit einer reduzierten Menge von angenommenen 800 Wohneinheiten pro Jahr (zwei Drittel der in den letzten Jahren realisierten Wohneinheiten).

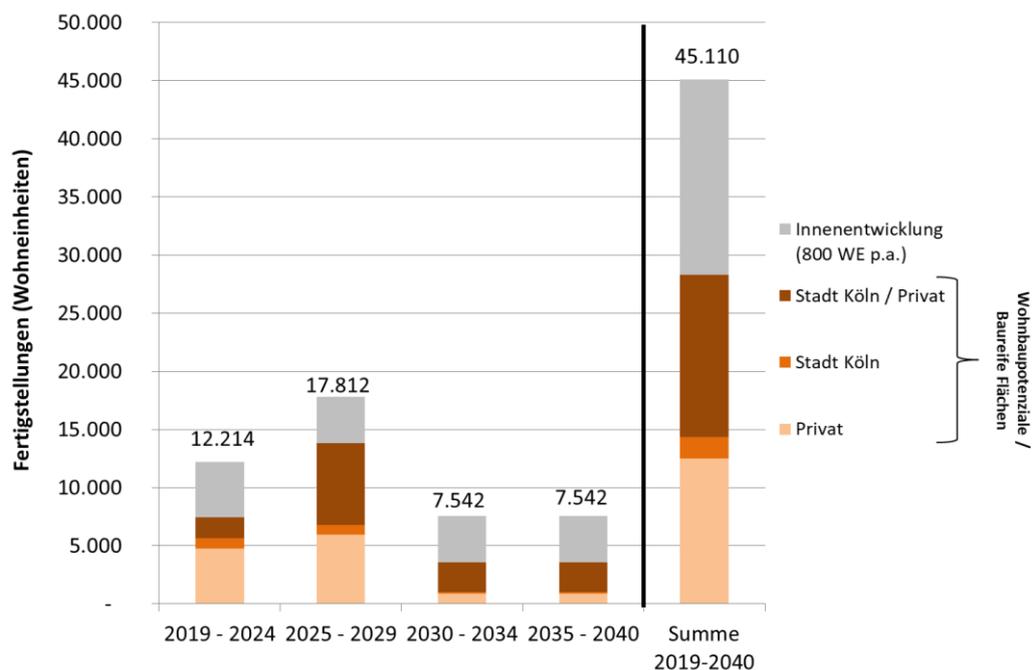
Die Stadt Köln ist **Eigentümer** der wenigsten Flächenpotenziale (Abbildung 65b). Allerdings ist nicht bekannt, wie hoch die Flächenanteile der Stadt Köln bei den Flächen sind, die sich in gemischtem Eigentum befinden (Stadt Köln und privat). Bei den Potenzialen der Innenentwicklung dürfte davon auszugehen sein, dass sich diese fast ausschließlich im Privateigentum befinden.

Die in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln getroffene **zeitliche Zuordnung der Fertigstellungen** soll eine grobe Orientierung geben, wann die Potenzialflächen bebaut sein könnten. Danach ist zu erwarten, dass der überwiegende Teil der Flächen bis 2029 bebaut sein könnte. Ein Spitzenwert kann mit knapp 18.000 Wohneinheiten von 2025 bis 2029 erreicht werden. Aber auch bis 2024 ist mit rund 12.200 Wohneinheiten ein relativ großes Volumen zu erwarten. In diese Phase fallen auch die meisten der baureifen Flächen, für die bereits Planungsrecht besteht.

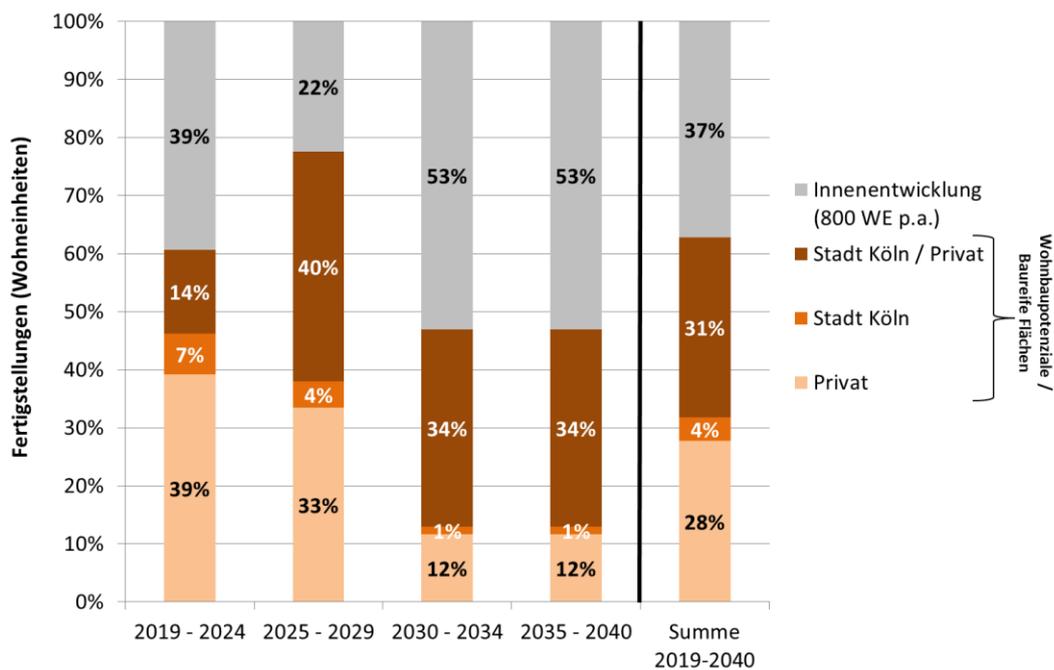
Stellt man die Wohnbaupotenziale den unterschiedlichen Pfaden der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Köln gegenüber, dann ist erkennbar, dass die **Nachfrage des Basisszenarios auf jeden Fall erreicht werden kann** (Abbildung 66). Darüber hinaus erscheint es bis zur Hälfte des Prognosezeitraums möglich (bis 2030), auch noch den Nachfragepfad der Variation 1 zu bedienen (Abbildung 67). Danach aber sinken die Möglichkeiten eines nachfragegerechten Neubauvolumens, weil es nur noch wenige Wohnungsbaupotenzialflächen in Köln gibt.

Abbildung 65: Wohnbaupotenziale in Köln nach Fertigstellungszeitraum

absolut



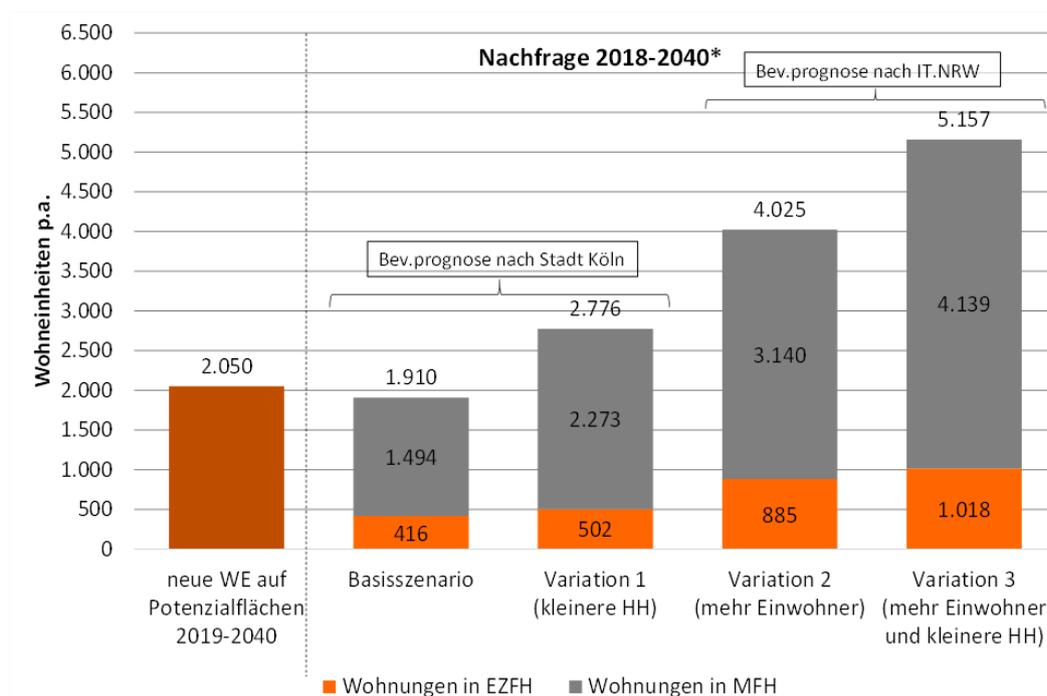
relativ



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln, eigene Darstellung

empirica

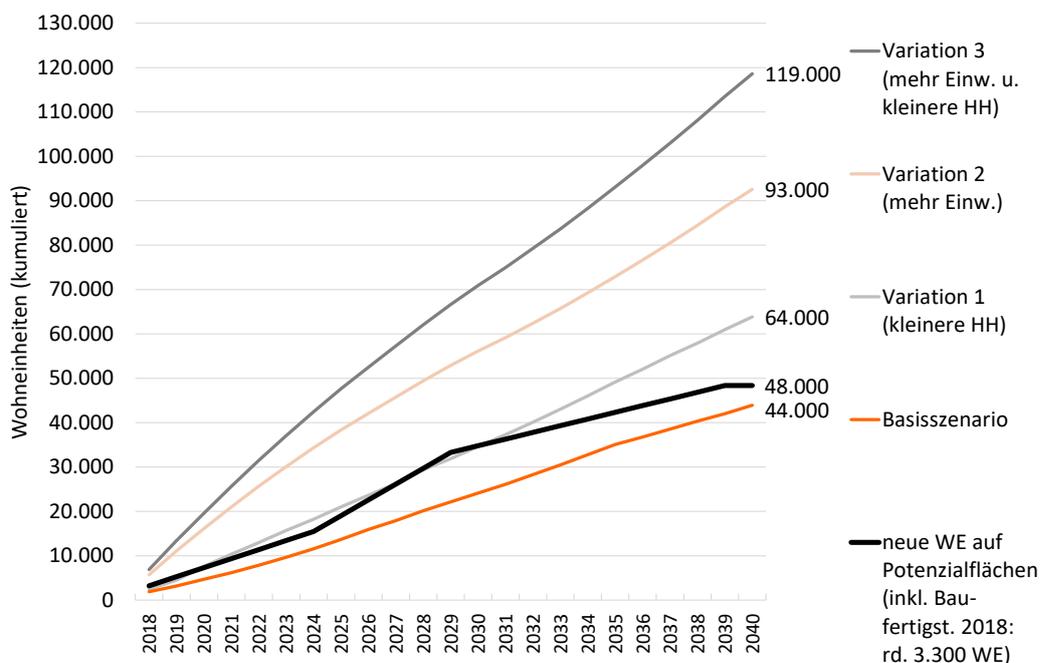
Abbildung 66: Abgleich von Angebot (auf Potenzialflächen) und Nachfrage (gemäß Szenarien), Köln, 2018 bis 2040, Jahresdurchschnitt



Zur Neubaunachfrage in den Szenarien vgl. auch Abbildung 60 (Seite 56).

Quelle: eigene Berechnungen (Nachfrage), Stadt Köln (Flächenpotenziale), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 67: Abgleich von Angebot (auf Potenzialflächen) und Nachfrage (gemäß Szenarien), Köln, 2018 bis 2040, Zeitverlauf



Zur Neubaunachfrage in den Szenarien vgl. auch Abbildung 61 (Seite 57).

Quelle: eigene Berechnungen (Nachfrage), Stadt Köln (Flächenpotenziale), eigene Darstellung **empirica**

5. Wohnungsnachfrage in Teilssegmenten

5.1 Vorbemerkungen

In den vorangegangenen Kapiteln war der Blick auf die Wohnungsnachfrage in der Stadt Köln vorrangig quantitativ. An dieser Stelle wird der Fokus stärker auf **qualitative Aspekte** gerichtet. Dabei werden **ausgewählte Nachfragegruppen am Kölner Wohnungsmarkt und ihre Wohnpräferenzen** untersucht. Methodisch basiert die Analyse auf Gesprächen mit Akteuren des Kölner Wohnungsmarktes³⁵ sowie auf Vor-Ort-Erhebungen bzw. zugehenden Bewohnergesprächen in vier ausgewählten Bestandsquartieren und vier Neubaugebieten auf dem Kölner Stadtgebiet.³⁶ Zudem sind Ergebnisse eingeflossen, die im Rahmen von Wohnungsmarktuntersuchungen im Kölner Umland durch empirica in den letzten Jahren erarbeitet wurden.³⁷ Bei den im Rahmen der vorliegenden Untersuchung geführten o. g. Expertengesprächen und den zugehenden Bewohnergesprächen handelt es sich zwar nicht um repräsentative Befragungen, sondern um ein Stimmungs- bzw. Meinungsbild der befragten Personen bzw. um Experteneinschätzungen. Dennoch geben sie einen guten Überblick über aktuelle qualitative Trends am Kölner Wohnungsmarkt. Die aus den Gesprächen abgeleiteten Schlussfolgerungen sind insofern auch zuverlässig, als das sie auch im Kontext über Köln hinausreichender Erkenntnisse zu generellen Wohnpräferenzen unterschiedlicher Nachfragegruppen stehen, die empirica in den letzten Jahren bundesweit gewonnen hat.

Häufig ist von „**Einkommensschwachen Haushalten**“ die Rede, ohne dass diese eindeutig definiert werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, ob man zum Einkommen auch schon Transferleistungen zählt: Wenn einer arbeitslosen Familie mit vier Kindern jeden Monat die Wohnkosten komplett erstattet werden und sie zusätzlich noch einen festen Betrag für die Lebensführung bekommt (Regelsatz), ohne ein eigenes Einkommen zu haben, dann ist sie nicht reich, aber fällt vermutlich auch nicht mehr unter „einkommensschwach“. (Denn dies wollen die Finanzhilfen ja gerade vermeiden.) Das Problem sind häufig eher die Haushalte an den *Schnittstellen*, die eben gerade einen Euro zu viel verdienen, um in den Genuss staatlicher Hilfen zu kommen. Hier sind die Sozialsysteme im föderalen Deutschland einmal gründlich auf bessere Übergänge hin zu untersuchen.

5.2 Ältere Haushalte

Nachfragegruppe

Junge Senioren im Alter von 60 bis unter 80 Jahren sowie Hochbetagte ab 80 Jahren

³⁵ Siehe Liste der Gesprächspartner im Anhang

³⁶ Siehe Übersicht der untersuchten Gebiete im Anhang

³⁷ U.a. hat empirica im Auftrag der Kreissparkasse Köln die Wohnungsmärkte im Rhein-Erft-Kreis, im Rheinisch-Bergischen Kreis, im Oberbergischen Kreis und im Rhein-Sieg-Kreis in den Jahren 2016 bis 2019 untersucht.

Mengenmäßige Bedeutung und Entwicklung in den letzten Jahren³⁸

2018 wohnten in Köln rund 247.000 *Einwohner* ab 60 Jahren (21 % aller Einwohner). Seit 2010 ist die Zahl der Älteren um +5 % gewachsen (+ rund 12.300 Personen).

Die Zahl der älteren *Haushalte* (Haushaltsvorstände ab 60 Jahren) betrug 2018 in Köln rund 168.000 Haushalte (30 % aller Haushalte). In drei von vier älteren Haushalten lebten ausschließlich Personen ab 60 Jahren (ca. 130.000 Haushalte). Seit 2010 ist die Zahl der älteren Haushalte um +6 % gewachsen (+ 10.100 Haushalte).

Wohnform und Wohnkaufkraft

Ca. 60 % der älteren Haushalte in Köln wohnen zur Miete, die übrigen 40 % im selbstgenutzten Eigentum.³⁹

2016 lag die Mietbelastung von 60- bis 80-Jährigen in Köln bei 34 % (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen). Damit lag sie höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt (28 %).⁴⁰

Entwicklung bis 2040

Bis 2040 wird die Zahl der älteren *Einwohner* in Köln im Basisszenario um +24 % (+58.000 Personen) steigen⁴¹

Die Zahl der älteren *Haushalte* nimmt dabei um ca. 27% zu.⁴²

Haushaltzusammensetzung

2018 waren 90 % der älteren Haushalte in Köln Ein- und Zweipersonenhaushalte.⁴³ Im Schnitt lebten ca. 1,5 Personen im Haushalt.

Bis 2040 wird sich die Haushaltsgröße der älteren Haushalte im Schnitt geringfügig verkleinern, weil die zukünftigen Älteren (d. h. die heute 40+-Jährigen) heute schon in kleineren Haushalten leben als die heutigen Älteren.⁴⁴

Wanderungsverhalten⁴⁵

Wanderungen innerhalb der Stadt Köln: Die Umzugsmobilität Älterer in Köln ist gering: Zwischen 2014 und 2018 zogen jährlich 2 % der älteren Bewohner ab 60 Jahren inner-

³⁸ Daten der Stadt Köln; Statistisches Jahrbuch der Stadt Köln 2018

³⁹ Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

⁴⁰ Stadt Köln, Leben in Köln Umfrage (2016)

⁴¹ Einwohnerprognose der Stadt Köln

⁴² Berechnungen empirica

⁴³ Daten der Stadt Köln

⁴⁴ Berechnungen empirica

⁴⁵ Berechnungen empirica auf Basis von Daten der Stadt Köln

halb der Kölner Stadtgrenzen um. Geht man von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße älterer Haushalte von 1,5 Personen aus, dann zogen in den letzten Jahren rund 3.500 ältere Haushalte in Köln um. In der Innenstadt war die Umzugsmobilität älterer Bewohner höher (mehr Mieter) als im Lagetyp Zwischenstadt/Stadtrand (mehr Selbstnutzer).⁴⁶ Seit 2010 ist die Umzugsmobilität älterer Kölner gesunken (\emptyset 2010 - 2014: 2,4 %; \emptyset 2014-2018: 2,1 %). Der Lagetyp Zwischenstadt/Stadtrand hat von 2010 – 2018 durch Wanderungsgewinne Älterer (60+) mit der Innenstadt und dem Innenstadtrand gewonnen.

Wanderungen mit der Wohnungsmarktregion: Die Abwanderung Älterer in die Wohnungsmarktregion ist sehr gering. 2010 bis 2014 wanderten (brutto) jährlich nur 0,5 % der Bewohner ab 60 Jahren in die Wohnungsmarktregion (bei 1,5 Personen je Haushalte entspricht das rund 700 Haushalten p. a.). Die Fortzugsmobilität älterer Haushalte hat sich seit 2010 nicht verändert. Im Ergebnis hat Köln bei Älteren (60+) Wanderungsverluste mit der Wohnungsmarktregion.

Der bis 2040 zu erwartende überdurchschnittliche Anstieg der Bewohnerzahl ab 60 Jahren in Köln wird bei einer unveränderten Umzugsmobilität dazu führen, dass das Umzugsvolumen Älterer in Köln insgesamt steigt. (Durch die geringe Mobilität Älterer wird aber die weitere Alterung der Kölner Gesellschaft dazu führen, dass die Umzugsmobilität insgesamt in der Stadt sinkt.)

Wohnpräferenzen

Unabhängig von der jetzigen Wohnform, ziehen ältere Haushalte v. a. um, weil die Wohnung oder der Standort nicht in ausreichendem Maße altersgerecht ist. Sie suchen dann vorzugsweise eine Wohnung mit wenigen Barrieren (keine oder möglichst wenig Stufen/Schwellen auf dem Weg in die Wohnung sowie innerhalb der Wohnung), idealerweise mit kurzen Wegen zum Versorgen. Der **Suchradius älterer Haushalte ist räumlich sehr viel kleiner als bei jüngeren Haushalten**. Gesucht wird Wohnraum in vertrauter Umgebung. Langjährige soziale Kontakte im direkten Umfeld spielen dabei eine große Rolle.

Wohnungssuchende ältere Haushalte im **Mietwohnungsbestand** in Köln fragen Wohnungen in der Nachbarschaft im Erdgeschoss oder in Gebäuden mit Aufzug nach. Kölner Bestandhalter versuchen hier für ältere Mieter passende Wohnungen in der Nachbarschaft zu finden oder prüfen, inwieweit eine altersgerechte Anpassung der bestehenden Wohnung baulich möglich ist. Je nach Baualter und Zustand ist das nur eingeschränkt oder gar nicht machbar. Die GAG z.B. hat das Ziel, 6.000 voll barrierefreie Wohnungen in ihrem Bestand zu haben und hat dieses Ziel auch schon fast erreicht.

Im **Neubausegment** berichten Kölner Bauträger von dem Trend, dass sich ältere Haushalte „kleiner setzen“, d. h. sie ziehen aus dem Eigenheim in eine barrierefreie Neubauwohnung. Diese sollten für zwei Personen wenigstens 80 m² Wohnfläche und einen großen Balkon haben. Mengenmäßig lässt sich dieser Trend aber (noch) nicht in Köln nachweisen. Nachgefragt werden dabei Standorte mit kurzen Wegen zum Einkaufen und zu Ärzten sowie einem ÖPNV-Anschluss. Das sind neben der Kölner Innenstadt die Stadtteilzentren im gesamten Stadtgebiet. Viele Ältere können sich aber aufgrund der

⁴⁶ Zur Zuordnung der Kölner Stadtteile zu Lagetypen: siehe Anhang, Abbildung 69 (Seite 95).

stark gestiegenen Kaufpreise und Mieten insbesondere in den nachgefragten zentralen Lagen einen Neubau in Köln nicht mehr leisten – selbst dann nicht, wenn sie gleichzeitig ihr (älteres) Haus verkaufen wollen.

Die von Kölner Marktakteuren beschriebene Präferenz der Älteren (d. h. vor allem der 60- bis 70-Jährigen), aus ihrem Eigenheim in eine barrierefreie Wohnung zu ziehen und so den **Generationenwechsel** in gewachsenen Einfamilienhausgebieten zu ermöglichen, kann, aber muss nicht bis 2040 wachsen. Für ein steigendes Interesse spricht, dass sich viele der heute 50- bis 60-Jährigen (Babyboomer-Generation) für das Thema Wohnen im Alter interessieren: Spricht man mit Babyboomern in gewachsenen Kölner Einfamilienhausgebieten, dann werden als erwartete Vorteile eines Umzugs in eine Geschosswohnung die Barrierefreiheit, das Wohnen auf einer Ebene sowie kurze Wege zum Einkaufen genannt. Es gibt aber auch Argumente, die für einen langfristigen Verbleib im Einfamilienhaus sprechen. Vor allem die bestehenden sozialen Kontakte in der Nachbarschaft, die man nicht aufgeben möchte, sind relevant. Die Umzugsbereitschaft steigt also bei Angeboten, die in der Nähe des bisherigen Wohnstandorts liegen.

Preissensibilitäten

Es spricht einiges dafür, dass sich der derzeitige **Trend einer rückläufigen Umzugsmobilität Älterer** in Köln fortsetzt. Treiber der Entwicklung ist die Wohnkaufkraft. Der Rückgang der Umzugsmobilität Älterer in den letzten Jahren stand im Kontext stark gestiegener Preise. Die Verkaufserlöse gebrauchter Eigenheime reichten in immer geringerem Maße aus, damit eine barrierefreie Neubauwohnung in gewünschter Lage zu finanzieren. Kölner Bauträger berichten davon, dass die Anteile älterer Käufer von Neubaueigentumswohnungen in guten Lagen gering sind. Eine Auswertung der Stadt Köln zeigt, dass Ältere (ab 60 Jahren) nur 12 % der Erstbezieher von Neubaugeschosswohnungen (Baujahre 2016, 2017, 2018) in Köln ausmachen. Seit 2016 ist dieser Anteil gesunken.⁴⁷ Wenn der Verkaufserlös für ein gebrauchtes Eigenheim immer weniger ausreicht, um eine barrierefreie Neubauwohnung zu finanzieren, ist mit einem weiteren Rückgang der Umzugsmobilität Älterer (aus Eigenheimen) zu rechnen - unabhängig davon, dass bei den zukünftigen Älteren eine höhere Bereitschaft als bei den heute Älteren besteht, ihr Eigenheim früher freizuziehen. Auch wenn insgesamt die Umzugsmobilität Älterer im Mietwohnungsbestand über der im Eigentumssegment liegt, ziehen auch ältere Mieterhaushalte selten um. Das berichten Bestandshalter in Köln. Auch hier könnte eine sinkende Wohnkaufkraft im Rahmen weiter steigender Mieten und mehr Älteren, die von Altersarmut betroffen sind, der Grund für die sinkende Umzugsmobilität sein.

Zu einer – zumindest in der Summe - **steigenden Umzugsmobilität Älterer** in Köln kann es kommen, wenn zusätzlich zu den (wenigen) 70- bis 80-Jährigen in Zukunft gleichzeitig auch schon einige 50-bis 70-Jährige (nach dem Auszug ihrer Kinder) aus ihren Eigenheimen ausziehen. Voraussetzung dafür ist aber auch hier eine ausreichende Wohnkaufkraft, d.h. ein Preisverhältnis von Bestandshaus zur Neubauwohnung, das es erlaubt, dass sich ältere Eigenheimbesitzer aus dem Verkaufserlös für ihr gebrauchtes Einfamilienhaus eine barrierefreie Neubauwohnung leisten können.

⁴⁷ Stadt Köln, 2020, Auswertung Neubauten in Mehrfamilienhäusern nach Alter der Erstbezieher.

5.3 Familien

Nachfragegruppe

Paarhaushalte mit Kindern sowie Alleinerziehende.

Mengenmäßige Bedeutung und Entwicklung in den letzten Jahren⁴⁸

2017 gab es Köln rund 104.000 Haushalte mit Kindern (18,5 % aller Haushalte in Köln), in denen rund 175.000 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren lebten. Davon waren ca. 24.000 Haushalte alleinerziehend.

Von 2010 bis 2017 ist die Zahl der Haushalte mit Kindern in Köln um +6 % gewachsen. Dabei ist auch ihr Anteil an allen Haushalten leicht gestiegen. Die Zahl der Alleinerziehenden Haushalte in Köln ist im gleichen Zeitraum um -2 % gesunken.

Wohnform und Wohnkaufkraft

Circa zwei Drittel der Haushalte mit Kindern in Köln wohnen zur Miete und ein Drittel lebt im selbstgenutzten Eigentum. Während *Paare* mit Kindern zu 40 % im selbstgenutzten Eigentum wohnen, sind es bei alleinerziehenden Haushalten nur 25 %.⁴⁹

2016 lag die Mietbelastung von Haushalten mit Kindern in Köln bei 27 % (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) und damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (28%). Alleinerziehende Haushalte hatten mit 35 % eine deutlich überdurchschnittliche Mietbelastung.⁵⁰ Hieraus ergibt sich eine Mietbelastung für Paare mit Kindern von ca. 25 %.

Entwicklung bis 2040

Bis 2040 wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahren) in Köln gemäß städt. Prognose um ca. +4 % (+ 7.000 Personen) steigen.⁵¹

Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen wird bis 2040 zunehmen.⁵²

Haushaltszusammensetzung⁵³

In Haushalten mit Kindern in Köln leben im Schnitt ca. 3,5 Personen. Alleinerziehende Haushalte sind mit 2,3 Personen kleiner als Paarhaushalte mit Kindern (3,8 Personen).

⁴⁸ Statistische Jahrbücher der Stadt Köln 2011 und 2018

⁴⁹ Statistisches Bundesamt, Zensus 2011.

⁵⁰ Stadt Köln, Leben in Köln Umfrage (2016).

⁵¹ Einwohnerprognose der Stadt Köln.

⁵² Berechnungen empirica.

⁵³ Berechnungen auf Basis von Statistischen Jahrbüchern der Stadt Köln, 2011 und 2018

Seit 2010 ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Haushalten mit Kindern in Köln (um -0,1 Personen) leicht gesunken. Sie sank sowohl bei Paaren mit Kindern als auch bei Alleinerziehenden mit Kindern.

Wanderungsverhalten⁵⁴

Wanderungen innerhalb der Stadt Köln: Im Zeitraum von 2014 - 2018 zogen pro Jahr geschätzt 7.300 Haushalte mit Kindern innerhalb Kölns um. Absolut waren das geringfügig mehr Familienumzüge pro Jahr als zwischen 2010 und 2014. Dennoch sank die Ummzugs­mobilität von Familien leicht, da die Zahl der Familien in Köln in den letzten Jahren stieg (2010 bis 2014 zogen pro Jahr 7,4 % der unter 18-Jährigen in Köln um; 2014 bis 2018 waren es 7,2 % p. a.). Bei den Kölner Binnenumzügen von Familien gab es eine vom Zentrum zum Stadtrand gerichtete Bewegung, die dem Preisgefälle folgt. Die Lagen Innenstadt und Innenstadtrand verzeichneten beide Wanderungsverluste mit dem Lage­typus Zwischenstadt/Stadtrand.

Wanderungen mit der Wohnungsmarktregion: Zwischen 2014 und 2018 wanderten geschätzt rund 1.300 Familien pro Jahr aus der Stadt Köln in die Wohnungsmarktregion. Gegenüber der Phase 2010 bis 2014 (rund 1.100 Familien p. a.) hat die absolute Zahl der aus Köln abwandernden Familien zugenommen. Das ließ die Fortzugs­zugs­mobilität von Familien in die Region steigen – bei den unter 18-Jährigen von 0,8 % (2010 – 2014) auf 0,9 % (2014 – 2018). Insbesondere junge Familien in der Expansionsphase (d. h. mit Kindern unter sechs Jahren und Eltern zwischen 30 und 40 Jahren) zogen aus Köln in wachsendem Maß in die Wohnungsmarktregion, während ältere Familien in der Konsolidierungsphase (d. h. mit Kindern ab zehn Jahren und Eltern ab 40 Jahren) in ihrer Fortzugs­mobilität fast unverändert blieben.

Der städtischen Bevölkerungsprognose folgend wird die Zahl der Familien in Köln bis 2040 wachsen. Dies würde bei unveränderter Ummzugs- und Fortzugs­mobilität bedeuten, dass in Summe mehr Familien in Köln umziehen und auch mehr Familien aus Köln in die Wohnungsmarktregion ziehen.

Wohnpräferenzen

Familien fragen Wohnraum in ausreichender Größe (wenigstens vier Zimmer) an Stand­orten mit einem für Kinder sicheren Umfeld nach (d. h. eher ruhig gelegene und verkehrssichere Standorte in kurzer Entfernung zu Grünflächen). Die Nähe zu Kitas und Grundschulen spielt für jüngere Familien (Expansionsphase) eine große Rolle bei der Standortwahl. Familien wählen gerne Standorte, an denen bereits viele Familien wohnen. Neben der ausreichenden Größe der Wohnung spielen insbesondere für Familien mit kleinen Kindern größere Freiflächen unmittelbar am Gebäude für die Kinder zum Spielen eine wichtige Rolle. Dabei wird i.d.R. der **eigene Garten** einem Balkon bevorzugt.

Auch wenn Familien in Köln, fragt man sie nach ihren Präferenzen, ein **Einfamilienhaus** (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) bevorzugen - in hohem Maße aufgrund des eigenen Gartens, in dem die Kinder auch unbeaufsichtigt sicher spielen können -

⁵⁴ Berechnungen empirica auf Basis von Daten der Stadt Köln

fragen sie auch **Geschosswohnungen** in Köln nach. Das hängt jedoch in hohem Maß mit der Verfügbarkeit bzw. **Erschwinglichkeit** von familiengerechten Immobilien zusammen. Der Kaufpreis für ein Einfamilienhaus in Köln ist mittlerweile so hoch, dass sich das nur sehr wenige Familien leisten können. Das gilt insbesondere für Neubauten: Mittlerweile wird fast **jede dritte neu gebaute Geschosswohnung in Köln von einer Familie bezogen** – mit steigendem Trend.⁵⁵ Zwar sind gerade die Quadratmeterpreise für Neubaugeschosswohnungen in Köln in den letzten Jahren stark gestiegen. Damit die Gesamtpreise dennoch für Familien finanzierbar bleiben, haben die Bauträger die **Wohnflächen im Neubau reduziert**. Für Familien ist bei knappem Wohnbudget die Wohnfläche nicht so entscheidend wie die Tatsache, dass die Wohnung wenigstens vier Zimmer und einen funktionalen Grundriss hat. Für Familien in Köln ist die 80 Quadratmeter große Neubauwohnung mit vier Zimmern mittlerweile üblich. Eine Geschosswohnung ist in Summe immer noch wesentlich günstiger als ein Einfamilienhaus.

Kölner Familien, die Wohnraum suchen, möchten am liebsten **in der Stadt Köln bleiben**. Daher wird im ersten Schritt innerhalb der Stadtgrenzen gesucht. Da das Angebot in den letzten Jahren immer geringer bzw. teurer wurde, sind die **Suchzeiträume länger geworden**. Im zweiten Schritt wird der **räumliche Fokus der Wohnungssuche erweitert**: Es wird in der gesamten Wohnungsmarktregion gesucht. Auch wenn die Abwanderung von Familien aus Köln in die Wohnungsmarktregion insgesamt zugenommen hat, gibt es unterschiedliche Trends der Standortwahl. Der größere Teil der wohnungssuchenden Kölner Familien ist in die Wohnungsmarktregion gezogen, weil dort die gewünschte Immobilie finanzierbar war. Das war zumeist das Einfamilienhaus, weil das die von Familien bevorzugte Wohnform ist. Spricht man mit Familien im Kölner Umland, die aus Köln zugezogen sind, dann hört man häufig: „Wenn man schon aufgrund der Marktsituation gezwungen ist, rauszuziehen, dann kommt nur ein Einfamilienhaus in Frage.“ Es gibt aber auch den Teil der wohnungssuchenden Familien, die auf jeden Fall in Köln bleiben wollen. Sie suchen so lange, bis sie etwas in Köln finden, oder sie **bleiben in ihrer Wohnung wohnen** (letzteres oftmals in zu kleinen Wohnungen für eine vierköpfige Familie). Diese „urbanen“ Familien suchen i.d.R. Standorte mit einer urbanen Infrastruktur, wie man sie etwa in vielen Stadtteilen am Kölner Innenstadtrand findet. Für sie ist der Standort wichtiger als die Wohnung. Nachgefragt werden daher auch Geschosswohnungen in zentralen Lagen.

Preissensibilität

Setzen sich die aktuellen Trends fort beim Umzug von Familien innerhalb von Köln (sinkende Umzugsmobilität) und beim Fortzug in die Wohnungsmarktregion (steigende Umzugsmobilität), dann wird die Zahl der in Köln umziehenden Familien zurückgehen und parallel die Abwanderung von Familien in die Region steigen. Treiber einer solchen Entwicklung werden weiter steigende Kaufpreise und Mieten in der Stadt Köln sein sowie ein auch zukünftig bestehender Preisunterschied zwischen Köln und der Wohnungsmarktregion.

⁵⁵ Sonderauswertung der Stadt Köln zur Erstbelegung von Neubauten der Jahre 2016 bis 2018

Zukünftig **weniger stark steigende Preise für familiengerechten Wohnraum** bzw. ein größeres und für Familien erschwingliches Wohnungsangebot können zwei Effekte auf die Mobilität von Familien haben. Zum einen besteht die Möglichkeit, dass Familien in stärkerem Maß innerhalb der Stadt Köln umziehen können. Sie wären nicht mehr in dem Maß wie in den letzten Jahren gezwungen, in ihren (zu klein gewordenen) Wohnungen wohnen zu bleiben. Zum anderen führen angebotsseitige Veränderungen bzw. Verbesserungen aber auch dazu, dass die Abwanderung von Familien in die Wohnungsmarktregion reduziert wird. In diesem Kontext kann es dazu kommen, dass eine Familie, die eigentlich in die Wohnungsmarktregion gezogen wäre, jetzt einer umzugswilligen Familie, die bislang innerhalb der Stadtgrenzen umgezogen wäre, den Wohnraum „wegnimmt“. Das würde sowohl die Umzugsmobilität innerhalb der Stadt als auch die Fortzugsmobilität in die Wohnungsmarktregion reduzieren – insgesamt aber tendenziell zu (noch) mehr Familien in Köln führen.

Die in den letzten Jahren stark gestiegenen Preise für Wohnungen haben dazu geführt, dass Familien auch in nennenswertem Umfang Geschosswohnungen in Köln nachfragen. Bei weiter steigenden Preisen in Köln ist davon auszugehen, dass der heutige **Anteil von Familien in Neubaugeschosswohnungen von einem Drittel zukünftig noch steigen kann**. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung von familienfreundlichen Wohnquartieren einerseits und angemessen großen und damit finanzierbaren Wohnungen andererseits. In diesem Kontext dürfte die 80-Quadratmeter-Wohnung mit vier Zimmern als Familienwohnung im Neubau ein Standard werden.

5.4 Singles

Nachfragegruppe

Einpersonenhaushalte unterschiedlicher Altersgruppen.

Mengenmäßige Bedeutung und Entwicklung in den letzten Jahren⁵⁶

2018 gab es in Köln nach städtischen Angaben rund 285.000 Einpersonenhaushalte (rund 51 % aller Haushalte in Köln). Von 2010 bis 2018 ist die Zahl der Einpersonenhaushalte in Köln um 5,7 % gewachsen. Dabei ist auch ihr Anteil an allen Haushalten leicht gestiegen.

Die Gruppe der Einpersonenhaushalte setzt sich aus verschiedenen Altersgruppen zusammen.

- Studierende/Auszubildende/Berufsstarter unter 30 Jahre machen knapp 23 % der Einpersonenhaushalte in Köln aus
- Zu den jüngere Haushalten zwischen 30 und unter 45 Jahren zählt jeder vierte Einpersonenhaushalt
- Einpersonenhaushalte im mittleren Alter (45 bis unter 60 Jahren) machen rund 23 % aus.

⁵⁶ Daten der Stadt Köln, Statistische Jahrbücher der Stadt Köln 2011 und 2018

- 29 % der Einpersonenhaushalte in der Stadt Köln sind ältere Haushalte (vgl. Kapitel 5.2).

Wohnform und Wohnkaufkraft

82 % der Einpersonenhaushalte in der Stadt Köln wohnten lt. Zensus 2011 zur Miete.⁵⁷ Jüngere Haushalte (bis 30 Jahren) leben dabei fast ausschließlich zur Miete. Mit steigendem Alter nimmt auch der Anteil der Einpersonenhaushalte zu, die in selbstgenutztem Eigentum wohnen. Lässt man die älteren Haushalte ab 60 Jahren außen vor, dann bedeutet das v.a. eine Eigentumswohnung.

Nach städtischen Daten lag die Mietbelastung für 18- bis 34-jährige Haushalte (die in Köln zu zwei Drittel als Einpersonenhaushalt wohnen) im Jahr 2016 bei 31 % (Durchschnitt alle: 28 %). Bei Studierenden als einer Teilgruppe der 18 bis 34-jährigen Haushalte lag die Mietbelastung mit 45 % mit an der Spitze aller Haushaltstypen in Köln. Bei 35- bis 59-jährigen Haushalten (die in Köln zu 43 % als Einpersonenhaushalt leben) betrug die Mietbelastung 28 % und lag damit im Schnitt der Gesamtstadt.

Entwicklung bis 2040

Im Basis-Szenario nimmt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Stadt Köln zwischen 2017 und 2040 um 9 % zu.

Die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte findet in überdurchschnittlichem Maß insbesondere bei den älteren Haushalten statt (2017 – 2040: + 27 %). Ebenso steigt bis 2040 aber auch die Zahl der kleinen Haushalte von Studierenden, Auszubildenden und Berufsstärtern (+ 7 %) und der jüngeren Haushalte zwischen 30 und unter 45 Jahren (+ 4 %). Es wird nach dem Basis-Szenario 2040 weniger Ein- und Zweipersonenhaushalte im mittleren Alter (45 bis unter 60 Jahren) in Köln geben.

Wanderungsverhalten

Die Bevölkerungszahl der Stadt Köln ist in den letzten Jahren gestiegen, weil es insbesondere Wanderungsüberschüsse mit jungen Menschen im Alter von 18 bis unter 35 Jahren gab. Dabei handelt es sich um Fernwanderungsüberschüsse mit Deutschland und dem Ausland. Junge Menschen kommen zum Studieren, für die Ausbildung und für die erste Arbeitsstelle nach Köln. Köln ist Schwarmstadt und in hohem Maß attraktiv für die Zuwanderung junger Menschen.

Wanderungen innerhalb der Stadt Köln: Studierende/Auszubildende/Berufsstärter-Haushalte: Die Altersgruppe der unter 30-Jährigen ist die mobilste in Köln. Zwischen 2014 und 2018 zogen 14,4 % der 18- bis unter 30-Jährigen innerhalb der Stadt Köln um. Die Umzugsmobilität ist im Vergleich mit 2010 – 2014 leicht gesunken. Jüngere Haushalte zwischen 30 und unter 45 Jahren: Deren Umzugsrate lag 2014 bis 2018 bei 8,9 % (darin enthalten sind aber auch Eltern von Familien mit Kindern) und ist im Zeitablauf seit 2010 gesunken. Einpersonenhaushalte im mittleren Alter (45 bis unter 60 Jahren) haben

⁵⁷ Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

eine relativ geringe Umzugsmobilität. 2014 bis 2018 lag diese im Schnitt bei 3,5 % p. a. – bei rückläufigem Trend.

Wanderungen mit der Wohnmarktregion: Studierende/Auszubildende/ Berufsstarter-Haushalte: Die Fortzugsrate in die Region lag 2014 bis 2018 bei 2,2 %. Bei den Jüngeren gewinnt die Stadt Köln Bewohner bzw. Haushalte aus der Region. Jüngere Haushalte zwischen 30 und unter 45 Jahren: 2014 bis 2018 zogen p. a. 2 % in die Region. Bei dieser durch Familien stark geprägten Altersgruppe verliert Köln Bewohner durch Wanderungsverluste. Allerdings ist nicht bekannt, wie der Saldo nur für allein lebende Angehörige dieser Altersgruppe ist. Einpersonenhaushalte im mittleren Alter (45 bis unter 60 Jahren) haben eine relativ geringe Umzugsmobilität. 2014 bis 2018 lag diese im Schnitt bei 3,5 % p. a. – bei rückläufigem Trend. Durch Wanderungen verliert die Stadt Köln im Ergebnis Bewohner bzw. Haushalte dieser Altersgruppe an die Region.

Wohnpräferenzen

Studierende/Auszubildende/Berufsstarter-Haushalte: In wachsendem Maße sind zentral gelegene Standorte nachgefragt, die eine schnelle Erreichbarkeit von Hochschulen und Arbeitsplätzen gewährleistet. 60 % der 18- bis unter 30-jährigen Bewohner von Köln wohnen in der Innenstadt und am Innenstadtrand. Bei den innerstädtischen Wanderungen haben die Innenstadt und der Innenstadtrand Wanderungsgewinne bei den 18- bis unter 30-Jährigen mit dem Lagetyp Zwischenstadt/Stadtrand.⁵⁸ Nachgefragt werden von den unter 25-Jährigen insbesondere preisgünstige Mietwohnungen. Es werden Wohnflächen unter 50 m² nachgefragt. Hierbei ist die Gruppe der Studierenden relevant. Auch wenn es einige Studierende in Köln gibt, die von der Quadratmetermiete her hochpreisige Neubau-Studentenapartments nachfragen, macht diese Gruppe nur einen geringen Anteil aus. Mit zunehmendem Alter und Berufstätigkeit steigt die Fähigkeit, überdurchschnittliche Mieten zahlen zu können (insbesondere akademische Berufseinsteiger). Die nachgefragten Wohnflächen liegen auch mal über 50 m².

Jüngere Einpersonenhaushalte zwischen 30 und unter 45 Jahren in Köln sind auch in hohem Maß auf zentrale Wohnstandorte in der Innenstadt und am Innenstadtrand fokussiert. Es werden aber auch in wachsendem Maß und mit zunehmendem Alter Standorte im Lagetypus Zwischenstadt/Stadtrand akzeptiert. Auch bei dieser Gruppe dominiert die Nachfrage nach Mietwohnungen, die allerdings im Schnitt größer sein sollten als bei den Haushalten unter 30 Jahren. In dieser Altersgruppe findet auch Eigentumsbildung statt, so dass auch Eigentumswohnungen nachgefragt werden.

Einpersonenhaushalte im mittleren Alter (45 bis unter 60 Jahren) sind seltener auf zentrale Standorte fokussiert. In den Wanderungen dieser Altersgruppe innerhalb von Köln gewinnt der Lagetypus Zwischenstadt/Stadtrand zugunsten der Innenstadt und dem Innenstadtrand. Zwar ist die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes in dieser Altersgruppe als Standortkriterium immer noch wichtig, allerdings spielt ein ruhiger und im Grünen gelegener Wohnstandort eine Rolle bei der Suche nach einer Wohnung in der Stadt Köln.

Einpersonenhaushalte machten in den Jahren 2016, 2017 und 2018 rund 20 % der Erstbezieher von neu gebauten Geschosswohnungen in der Stadt Köln aus. Die Präferenz für

⁵⁸ Berechnungen empirica auf Basis von Daten der Stadt Köln

zentrale Standorte zeigt sich darin, dass in der Innenstadt der Anteil der Einpersonenhaushalte im Neubau der Jahre 2016, 2017 und 2018 fast 50 % ausmachte. Im Bezirk Chorweiler lag der Anteil der Einpersonenhaushalte im Neubau hingegen lediglich bei 14 %.⁵⁹

Preissensibilität

Haushalte zwischen 18 und unter 34 Jahren sind aufgrund ihrer Einkommenssituation **in hohem Maße preissensibel**. Dies trifft auch auf die Gruppe der Studierenden zu, berücksichtigt man, dass sie im Schnitt in Köln 45 % ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Eine deutliche Verteuerung des Wohnens zur Miete in der Stadt Köln dürfte sich bremsend auf die Zuwanderung junger Menschen nach Köln auswirken. Solche Entwicklungen zeichnen sich in München und in Berlin ab. Dort ist das Wohnen mittlerweile so teuer geworden, dass junge Menschen nicht mehr in dem Maß dorthin ziehen, sondern eine andere attraktive und zumeist kleinere Stadt wählen. Nur ein geringer Anteil der Studierenden in Köln hat eine relativ geringe Preissensibilität, weil die Eltern die Miete zahlen. Von dieser Teilgruppe werden dann auch hochpreisige Neubau-Studentenapartments nachgefragt und die Sensibilität gegenüber Preissteigerungen ist relativ gering.

Bei den Einpersonenhaushalten zwischen 35 und unter 60 Jahren ist die Preissensibilität im Vergleich mit den Einpersonenhaushalten unter 35 Jahren zwar geringer. In dieser Gruppe dürften aber die **Einkommensunterschiede** relativ groß sein. Der langzeitarbeitslose 59-Jährige Ungelernte auf der einen Seite und der 38-jährige IT-Spezialist auf der anderen Seite zeigen die Heterogenität der Gruppe. Je höher das Einkommen ist, desto geringer ist die Preissensibilität und umgekehrt. Bei Einpersonenhaushalten mit geringen Einkommen in Köln ist bei weiter steigenden Mieten in erster Linie zu erwarten, dass deren Umzugsmobilität sinken wird.

5.5 Studentenhaushalte nach dem Verbleib in Köln

Nachfragegruppe

Absolventen, die nach ihrem Abschluss an einer Kölner Hochschule in der Stadt wohnen (bleiben).

Mengenmäßige Bedeutung

In der Stadt Köln waren 2018 rund **100.000 Studierende** an acht Hochschulen eingeschrieben.⁶⁰ An den beiden größten Kölner Hochschulen, der Universität und der TH Köln gab es in den letzten Jahren ca. 10.000 Absolventen pro Jahr, d. h. rund 14 % der dort eingeschriebenen 71.500 Studierenden. Diese differenzieren sich aus nach unterschiedlichen Abschlussarten. An der Universität Köln erreichte von den knapp 7.000 Absolventen pro Jahr fast die Hälfte einen Bachelorabschluss. Weitere 20 % schlossen ihre Ausbildung im Lehramt ab. Der Anteil an ausländischen Absolventen an der Universität betrug rund 7 %. Überträgt man den o. g. 14 %-igen Absolventen-Anteil auf alle 100.000

⁵⁹ Sonderauswertung der Stadt Köln zur Erstbelegung von Neubauten der Jahre 2016 bis 2018

⁶⁰ Stadt Köln, 2019: Kölner Zahlenspiegel

Studierenden in der Stadt, dann machen pro Jahr 14.000 Studierende an den Kölner Hochschulen ihren Abschluss.

Die Frage, welchen mengenmäßigen Effekt die Kölner Hochschul-Absolventen auf den Kölner Wohnungsmarkt haben, hängt zum einen davon ab, wie viele bereits **in Köln wohnen**. Nicht jeder Kölner Studierende wohnt auch in der Stadt. Geht man z. B. davon aus, dass drei Viertel der in Köln Studierenden in der Stadt Köln wohnen (und ein Viertel aus der Region einpendelt) und überträgt diese Quote auf die Absolventen, dann gibt es rund 10.500 Absolventen pro Jahr, die in der Stadt Köln wohnen.

Zum anderen **verbleibt nur ein Teil am Wohnstandort Köln**. 80 % der erwerbstätigen Absolventen der Universität Köln haben 1,5 Jahre nach dem Abschluss ihre Arbeitsstelle in NRW.⁶¹ In Berlin sind 70 % der erwerbstätigen Absolventen der Berliner Humboldt-Universität ca. 1,5 Jahre nach Studienabschluss am Hochschulstandort beschäftigt.⁶² In Köln dürfte der Anteil der erwerbstätigen Absolventen, die ihre Arbeitsstelle in der Stadt Köln haben, nicht so hoch sein wie in Berlin, da der Arbeitsmarkt in NRW bzw. in der Rheinschiene im Vergleich mit Berlin polyzentraler und mit starken Arbeitsmärkten in Bonn und Düsseldorf besetzt ist. Allerdings pendeln auch viele Beschäftigte in der Rheinschiene, so dass z. B. in Bonn gearbeitet, aber in Köln gewohnt wird. Geht man in diesem Kontext für Köln davon aus, dass 60 % der Absolventen nach ihrem Abschluss in Köln arbeiten und auch wohnen, dann entspricht das potenziell 6.300 Absolventen. Diese werden jedoch nicht alle in dem Maß jedes Jahr als Wohnungsnachfrager wirksam. Nimmt man Umzugsquote der 18 bis unter 30-Jährigen in Köln von rd. 14 % p. a. aus den letzten Jahren an, dann fragen rund 880 Absolventen pro Jahr Wohnraum in der Stadt Köln nach.

Wohnpräferenzen

Die Präferenzen wohnungssuchender Hochschulabsolventen sind in hohem Maße identisch mit denen der bereits dargestellten Nachfragegruppe der jungen Singles (vgl. Kapitel 5.4). Im Übergang vom Studium in den Job ändert sich die **hohe Präferenz für zentral gelegene Standorte** nicht. Am liebsten möchte man in den auch von Studierenden nachgefragten Stadtteilen in der Innenstadt und am Innenstadtrand wohnen. In den ersten Jahren der Berufstätigkeit ist auch schon aus finanziellen Gründen die Präferenz für eine Wohneigentumsbildung gering. Zunächst wird daher vor allem eine Mietwohnung gesucht. Diese sollte aber schon etwas größer sein als die „Studentenbude“. Viele Berufstarter wohnen (zunächst noch) als Single, wünschen sich aber mittelfristig, mit der Partnerin oder dem Partner zusammenzuziehen. Auch Paare bevorzugen einen Wohnstandort in zentraler Lage, allerdings sollte die Mietwohnung etwas größer sein als bei den Singles. Dabei wird auch ein drittes Zimmer interessant, denn es kann als Büro und in einer späteren Familienphase als Kinderzimmer genutzt werden.

⁶¹ Auskunft der Universität Köln (<https://portal.uni-koeln.de/studium/lehre-studium-im-ueberblick/qualitaet-evaluation/qualitaetsverbesserungsmittel/projekte/quantitative-studierenden-ehemaligenbefragungen>) Die Auswertungen basieren auch auf dem KOAB. Das ist ein gemeinschaftliches Projekt des INCHER-Kassel bzw. seit 2017 des Institut für angewandte Statistik (ISTAT) und einer großen Zahl bundesweit teilnehmender Hochschulen. Es findet seit 2007 jährlich mit einer variierenden Anzahl und Zusammensetzung der Hochschulen statt.

⁶² ISTAT - Institut für angewandte Statistik, 2017: Ergebnisse der Erstbefragung des Abschlussjahrgangs 2015 Humboldt-Universität zu Berlin

5.6 Mikroapartment-Nachfrager

Marktsegment und Nachfragegruppe

Mikroapartments sind ein in den letzten Jahren stark gewachsenes Segment des Wohnimmobilienmarktes. Sie entstehen i.d.R. im Rahmen größerer Projekte, bei denen mehrere hundert homogene Kleinstwohnungen mit Wohnflächen von 20 bis 40 m² realisiert werden. Sie befinden sich mehrheitlich an zentralen Standorten in Großstädten.

Nachfrager von Mikroapartments sind Singles, die temporär in einer Stadt leben. Zum einen sind das Personen in Ausbildung, d. h. Studierende und Auszubildende (d. h. zumeist unter 25 Jahren). Für diese Nachfragegruppen wird auch der Begriff Studentenapartments verwendet. Zum anderen werden Mikroapartments nachgefragt von Berufseinsteigern, Projektmitarbeitern, Fernpendlern. Das sind v. a. Haushalte zwischen 30 und 40 Jahren.

Mengenmäßige Bedeutung und zukünftige Entwicklung

In der Stadt Köln wurden in jüngster Zeit und werden in den kommenden Jahren einige Neubauprojekte mit Mikroapartments realisiert. Ein paar Beispiele:

- 2018 wurden am Großmarkt in Raderberg rund 200 Studentenapartments fertiggestellt
- In der Innenstadt wurden 2018 rund 290 voll möblierte Appartements mit Wohnflächen zwischen 20 und 50 m² fertig gestellt.
- In Neu-Ehrenfeld wurde 2019 ein Mikroapartmentkomplex mit rund 90 Wohneinheiten fertig gestellt.
- In Deutz werden bis 2021 rund 160 möblierte Studentenapartments in der Nähe der Hochschule errichtet
- Bis 2022 sollen in Zollstock 150 Studentenapartments mit Co-Living-Einheiten gebaut werden

Nimmt man das Jahr 2018 und setzt die beiden o. g. in 2018 fertig gestellten Projekte mit insgesamt rund 500 Apartments zu den fertiggestellten Geschosswohnungen in Köln im Jahr 2018 (rund 3.400 WE) in Relation, dann betrug der Anteil der Mikroapartments an der Neubautätigkeit knapp 14 %. Angesichts der projektierten Mikroapartments erscheint ein **Anteil von 10 bis 15 % an den Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment** in den kommenden Jahren in Köln realistisch.

Berücksichtigt man, dass die Zahl der kleinen Haushalte in Köln bis 2040 wachsen wird und das insbesondere die Gruppe der Studierenden/Auszubildenden und Berufseinsteiger Mikroapartments nachfragen, dann ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Mikroapartments in Köln auch langfristig zunehmen wird.

5.7 Nachfrager gemeinschaftlichen Wohnens

Nachfragegruppe

Die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen in der Stadt Köln ist ein „**bunter Farblecks mit einem bislang geringem Volumen**“. Quantifizieren lässt sich dieses Volumen allerdings nicht. Eine Genossenschaft, die ein gemeinschaftliches Mietwohnprojekt in Sülz realisiert hat, schätzt, dass „vielleicht 2 % der älteren Menschen aus dem eigenen Wohnungsbestand in der Umgebung daran Interesse haben könnten“. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung befragte Kölner Wohnungsmarktakeure verzeichnen aber den Trend, dass „das **Interesse für gemeinschaftliches Wohnen in Köln zunimmt**“. **Die Nachfrager sind eine „bunte Mischung“, wobei nach Einschätzung befragter Wohnungsmarktakeure Familien und Haushalte ab ca. 55 Jahren die beiden größten Nachfragegruppen nach gemeinschaftlichem Wohnen in Köln ausmachen.**

Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Köln

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden nach Einschätzung befragter Akteure „mehr und mehr **Bestandteil von gemischten Neubauvorhaben** für unterschiedliche Nachfragegruppen“. In den letzten Jahren wurden einige gemeinschaftliche Wohnprojekte in Köln realisiert.

- Mitte der 2000er Jahre wurde von der Genossenschaft „Die Ehrenfelder“ ein Mehrgenerationenhaus in Neu-Ehrenfeld mit 30 Mietwohnungen von einer Genossenschaft realisiert. Die Bewohner sind nicht nur Ältere und Familien, sondern es wohnen auch junge Menschen dort. Für dieses Projekt gibt es viele Nachfrager.
- Im Eigentumssegment bauten sechs Baugemeinschaften in Sülz auf dem Gelände des ehemaligen Kinderheims in 2012 rund 80 Wohnungen.
- In einem leer stehenden Altenheim in der Kölner Innenstadt wurde 2017 ein gemeinschaftliches Projekt mit 32 Mietwohnungen von der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft realisiert. Im Projekt wohnen Flüchtlinge zusammen mit anderen Nachfragegruppen, insgesamt ca. 200 Personen.
- Im Eigentumssegment ist das Clouth-Areal in Nippes der jüngste Schwerpunkt gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Köln. Dort haben zehn Baugemeinschaften rd. 100 Wohnungen gebaut. Bewohner sind vor allem Familien und Haushalte ab 50 Jahren. Die Projekte wurden 2018 und 2019 fertig gestellt.
- In Sülz realisierte die Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG 2019 ein Gemeinschaftswohnprojekt mit 7 Mietwohnungen für Menschen mit und ohne Behinderung (bei letzteren liegt der Schwerpunkt bei Älteren).
- Es gibt eine Gemeinschaftswohnen-Initiative im Kölner Süden, die aus dem „Haus der Familie“ in Rondorf entstanden ist. Es wird geplant, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in dem zukünftigen Neubaugebiet Rondorf-Nordwest zu realisieren.

Urbane Standorte im Neubau am geeignetsten

Die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Köln ist eine Standort- und Objektfrage. Nach Einschätzung befragter Wohnungsmarktakeure in Köln werden insbesondere **Standorte in zentralen Lagen** für Gemeinschaftswohnen-Projekte nachgefragt. Das sind neben der Innenstadt die Stadtteile am Innenstadtrand (wie z. B. Nippes, Ehrenfeld, Sülz). Standorte am Stadtrand scheinen sich nicht in dem Maß zu eignen bzw. selten nachgefragt zu werden. Es bleibt aber abzuwarten, wie sich in der Findung befindliche Projekte wie das in Rondorf am südlichen Kölner Stadtrand weiter entwickeln werden. Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden in erster Linie im Neubau nachgefragt.

Hoher Beratungs- und Planungsaufwand

Eine besondere Herausforderung bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist die Gruppenfindung und ein hoher Beratungsbedarf auf der Nachfrageseite und daraus resultierend ein aufwändiger Planungsprozess. Das dürfte auf Eigentums- wie auf Mietprojekte gleichermaßen zutreffen. Kölner Bestandshalter agieren unterschiedlich im Hinblick auf ein Engagement im gemeinschaftlichen Segment. Es gibt zwar generell ein hohes Interesse und die Sinnhaftigkeit wird auch gesehen, auch um attraktive und gemischt genutzte Neubauquartiere schaffen zu können. Ein Hemmnis wird aber in dem **hohen Planungs- und Koordinationsaufwand** gesehen, was umso schwerer in Zeiten von personellen Kapazitätsengpässen wiegt.

5.8 Flüchtlinge

Nachfragegruppe

Geflüchtete, die nicht in einer eigenen Wohnung leben, sondern noch in städtischen Unterkünften untergebracht sind

Mengenmäßige Bedeutung und aktuelle Unterbringungssituation

Zum 31.12.2019 betrug die Zahl der in Köln untergebrachten Geflüchteten 7.460 Personen.⁶³ Das waren rund 2.800 Personen weniger als ein Jahr zuvor (minus von 27 %). Diese Personen sind einerseits auf dem normalen Wohnungsmarkt untergekommen und haben andererseits die Stadt Köln verlassen. Nach dem aktuellsten Bericht der Stadt Köln zur Situation Geflüchteter in Köln sind 65 % der o.g. Geflüchteten in Unterkünften mit temporärer Perspektive untergebracht (u. a. Wohnheime, Systembauten, Beherbergungsbetriebe) und 35 % in abgeschlossenen Wohnungen zur dauerhaften Nutzung.⁶⁴ Mehr als 80 % der o. g. Geflüchteten in städtischer Unterbringung sind Familienhaushalte. Bei den übrigen Personen handelt es sich zumeist um alleinreisende Männer, d. h. um Einpersonenhaushalte.

⁶³ Ohne unbegleitete Minderjährige (2019: 383 Personen))

⁶⁴ Stadt Köln, 2019: Situation Geflüchteter in Köln, 27. Bericht

Zukünftige Wohnungsnachfrage und Übergang in den Wohnungsmarkt

Geht man davon aus, dass die derzeit in städtischen Wohnungen untergebrachten Geflüchteten langfristig dort wohnen bleiben können und daher nicht als Nachfrager auf dem Kölner Wohnungsmarkt auftreten, dann liegt die Größenordnung der potenziell am Kölner Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren nachfragenden Geflüchteten bei ca. 4.800 Personen. Überträgt man die Haushaltsstruktur der geflüchteten Menschen in der Betreuung des Auszugsmanagements auf diese Personen, dann leben die o. g. rund 4.800 Geflüchteten in ca. 1.300 Haushalten, die zu zwei Dritteln **Familienhaushalte** sind (ca. 850 Haushalte) und zu einem Drittel **Ein- und Zweipersonenhaushalte** (ca. 450 Haushalte).

In welchem Umfang diese Haushalte dann tatsächlich Wohnraum in Köln nachfragen, hängt auch davon ab, wie die **Bleibeperspektive** der Geflüchteten ist. Hierzu gibt es für Köln keine Erkenntnisse. Man muss jedoch davon ausgehen, dass die meisten Geflüchteten auch längerfristig in Köln wohnen bleiben möchten. Eine Flüchtlingsbefragung, die im Rahmen einer Wohnungsmarktuntersuchung im Rhein-Sieg-Kreis im Jahr 2016 durchgeführt wurde, benennt Haltefaktoren: Junge Männer möchten vor allem dorthin (...), wo es Arbeitsplätze und Universitäten gibt oder wo andere Verwandte wohnen. Flüchtlingsfamilien hingegen möchten häufig dort leben, wo ihre Kinder Kitas oder Schulen besuchen und sie darüber und über ehrenamtliche Flüchtlingsnetzwerke oft bereits gut in die Gesellschaft eingebunden sind.⁶⁵ Die genannten Faktoren dürften für Köln zutreffen.

Der Übergang für Geflüchtete von den städtischen Unterkünften in den Kölner Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren schwieriger geworden. Grund ist der zunehmend **angespannte Kölner Wohnungsmarkt**. So sind die Zahlen der Wohnungsvermittlungen des Kölner Auszugsmanagements gesunken. Wurden 2017 noch 537 Personen in 189 Wohnungen vermittelt, so waren es 2018 nur noch 426 Personen in 144 Wohnungen und 2019 371 Personen in 132 Wohnungen. Vermittlungsschwierigkeiten gibt es insbesondere bei größeren Wohnungen für Familien. Wenn in den letzten Jahren Wohnungen vermittelt wurden, dann waren es eher Wohnungen für eine und zwei Personen.⁶⁶

Wohnpräferenzen

Die zukünftige Wohnungsnachfrage geflüchteter Haushalte in der Stadt Köln bezieht sich wie oben dargestellt, zu zwei Dritteln auf **familiengerechte Wohnungen**, d.h. Wohnungen zur Miete mit wenigstens vier Zimmern, sowie zu einem Drittel auf kleine Mietwohnungen bis ca. 50 m² Wohnfläche für eine und zwei Personen. Die o. g. Flüchtlingsbefragung im Rhein-Sieg-Kreis hat ergeben, dass das Umfeld und die **Lage der Wohnung (innerstädtisch oder Stadtrand) für Flüchtlingshaushalte nachrangig** ist. Wichtig hingegen ist eine **gute ÖPNV-Anbindung**, um ohne eigenes Auto mobil zu sein.

Flüchtlingshaushalte sind **sehr preissensibel**, da sie in hohem Maße Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sind.

⁶⁵ empirica, 2016: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis

⁶⁶ Stadt Köln, Auszugsmanagement, Jahresberichte 2018 und 2019

ANHANG

6. Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Köln bis 2040

Abbildung 68: Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Köln bis 2040

Eckdaten													
Ausgangsbasis	Kölner Bevölkerung mit Hauptwohnsitz zum Stichtag 31.12.2017												
Referenzzeitraum	2010 bis 2017												
Berechnungszeitraum	2018 bis 2040												
Annahmen													
Geburtenhäufigkeit	Der 2017-Wert von 1,39 Kindern je Frau (TFR) wird bis 2040 konstant gehalten.												
Lebenserwartung	Die Lebenserwartung steigt bis 2040 linear an. <ul style="list-style-type: none"> • Frauen: + 1,65 Jahre: von 83,46 auf 85 Jahre • Männer: + 2,58 Jahre: von 79,01 auf 82 Jahre 												
Zuzüge nach Köln	Ausgehend vom Zuzugsniveau des Jahres 2017 steigt die Zahl der Zuzüge linear bis 2040 auf den Durchschnitt der Jahre im Referenzzeitraum (2010 bis 2017).												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zuziehende aus:</th> <th>2017:</th> <th>Durchschnitt 2010 bis 2017:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NRW</td> <td>26 155</td> <td>27 400</td> </tr> <tr> <td>Restliches Bundesgebiet</td> <td>13 516</td> <td>13 900</td> </tr> <tr> <td>Ausland</td> <td>16 892</td> <td>18 000</td> </tr> </tbody> </table>		Zuziehende aus:	2017:	Durchschnitt 2010 bis 2017:	NRW	26 155	27 400	Restliches Bundesgebiet	13 516	13 900	Ausland	16 892	18 000
Zuziehende aus:	2017:	Durchschnitt 2010 bis 2017:											
NRW	26 155	27 400											
Restliches Bundesgebiet	13 516	13 900											
Ausland	16 892	18 000											
Fortzüge aus Köln	Die Fortzugswahrscheinlichkeit entspricht in jedem Berechnungsjahr der Fortzugswahrscheinlichkeit im Referenzzeitraum (2010 bis 2017).												

Demografische Komponente	Ausgangssituation 2017	Annahme	Zielwert 2040
Geburtenhäufigkeit	1,39	Stabile Geburtenziffer	1,39
Lebenserwartung bei Geburt	Jungen: 79,01 Jahre Mädchen: 83,46 Jahre	Geringer Anstieg	Jungen: 82 Jahre Mädchen: 85 Jahre
Zuzüge	NRW: 26.200 BRD: 13.500 Ausland: 16.900 Insgesamt: 56.600	Kontinuierlicher Anstieg auf Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2017	NRW: 27.400 BRD: 13.900 Ausland: 18.000 Insgesamt: 59.300
Fortzüge	Insgesamt: 55.600	Konstante Fortzugswahrscheinlichkeit	Insgesamt: 58.400

Quelle: Stadt Köln

empirica

7. Expertengespräche

- Frau Buchen/Herr Simon, Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
- Herr Frysch, Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG
- Frau Gismann, Stadt Köln, Wohnbauleitstelle
- Frau Herr, Stadt Köln, Stadtplanungsamt
- Herr Kiefer, Stadt Köln, Liegenschaftsamt
- Herr Kropmanns, DIE WOHNKOMPANIE Berlin GmbH & Co. KG
- Herr Ludwig, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
- Herr Mael, GAG Immobilien AG
- Herr Nußbaum, DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG
- Herr Röhrig, Moderne Stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH
- Frau Steinbach, Stadt Frankfurt, Gemeinschaftliches Wohnen
- Herr Venjakob, Bonava Deutschland GmbH
- Herr von Moers, WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH
- Herr Wieck, AMAND Verwaltungs GmbH

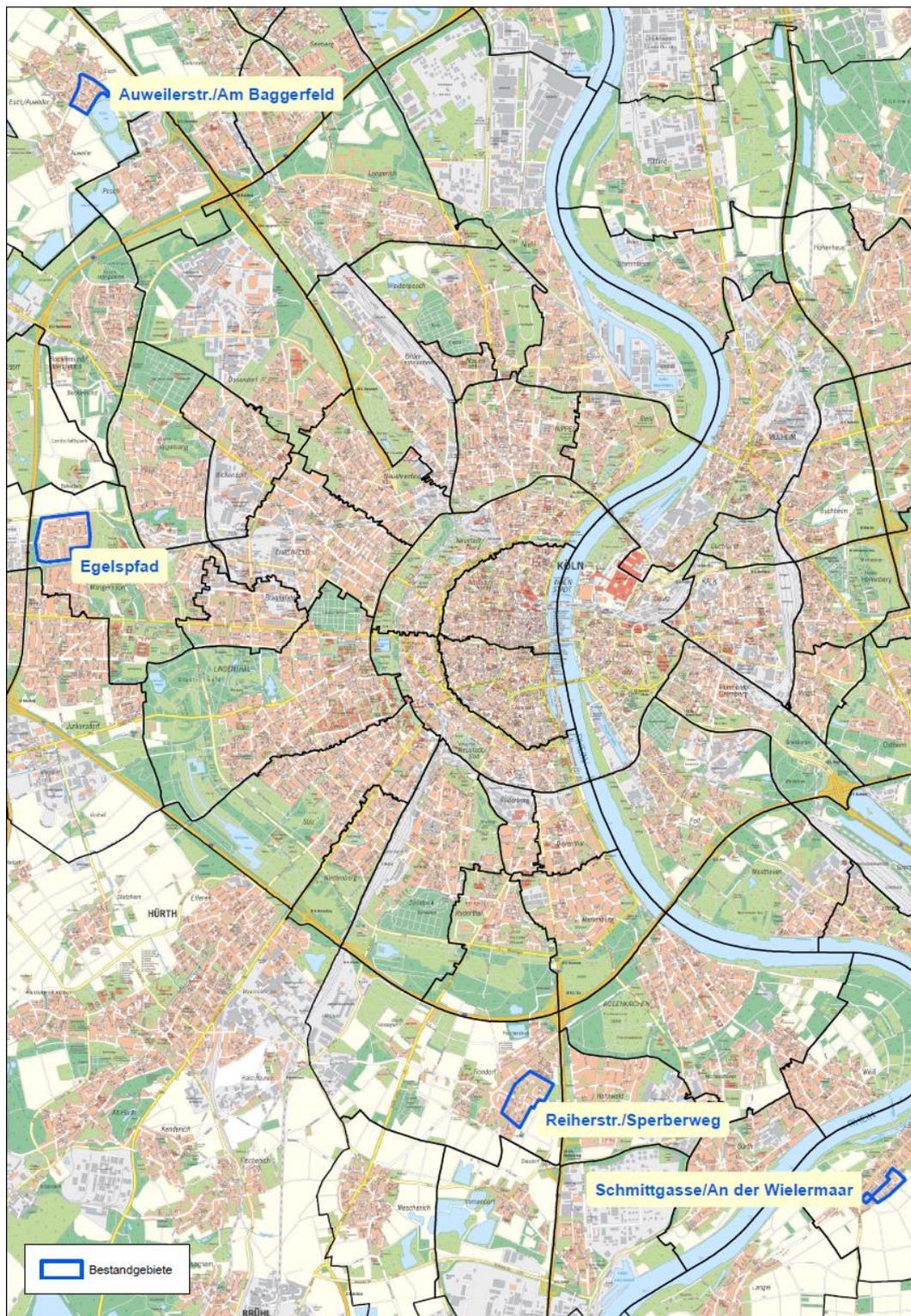
8. Ausgewählte Bestands- und Neubaugebiete

Neubaugebiete:

- Waldbadviertel, Stadtteil Ostheim (Stadtbezirk Kalk)
- Clouth-Gelände, Stadtteil Nippes (Stadtbezirk Nippes)
- Sürther Feld, Stadtteil Rodenkirchen (Stadtbezirk Rodenkirchen)
- Widdersdorf – Süd, Stadtteil Widdersdorf (Stadtbezirk Lindenthal)

Die ausgewählten Bestandsgebiete sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Abbildung 69: Ausgewählte Bestandsgebiete in der Stadt Köln



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Köln

empirica

9. Räumliche Zuordnungen

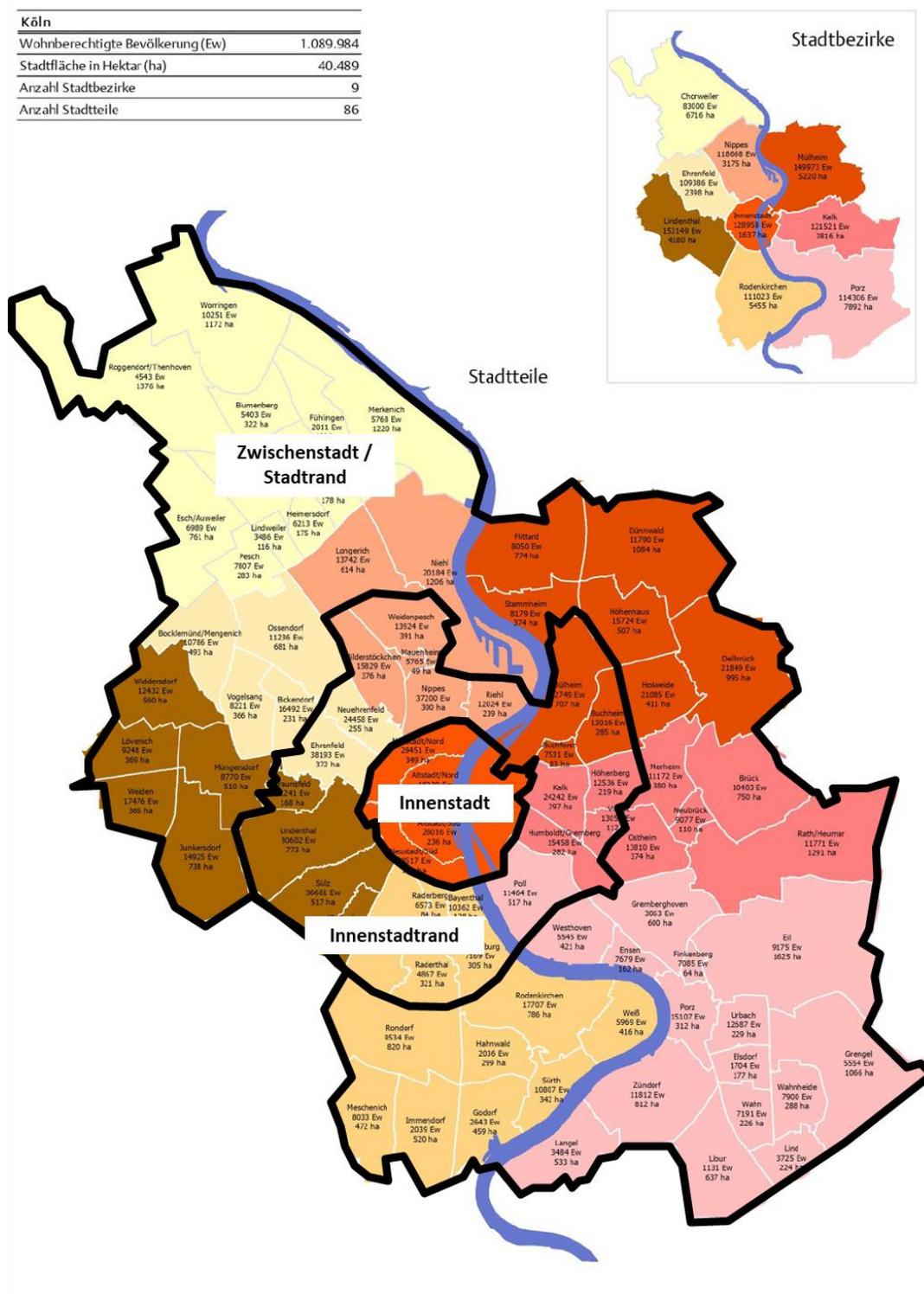
Abbildung 70: Wohnungsmarktregion gemäß der Definition der Stadt Köln



Quelle: Stadt Köln

empirica

Abbildung 71: Lagetypen in der Stadt Köln



Quelle: eigene Zuordnung (Kartengrundlage: Stadt Köln, Statistisches Jahrbuch 2019, S. 13)

empirica

10. Verwendete Quellen

- CBRE-empirica-Leerstandsindex
- empirica, 2020: Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen, (abrufbar unter https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/2020-01-04MHKBG_Mantelgutachten_Mietenverordnungen.pdf)
- empirica, 2016: Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW („Sickerstudie“), abrufbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf .
- empirica regio (Datenbasis: u.a. © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, © Statistisches Bundesamt (Destatis) und © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2020, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)
- empirica-systeme Marktdatenbank: empirica-Auswertungen zu Mieten und Kaufpreisen
- Information und Technik -NRW – Statistisches Landesamt (IT.NRW): Landesdatenbank NRW (<https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online>). Hieraus u.a. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), Pendlerrechnung, Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011), Baufertigstellungsstatistik, Bevölkerungs- und Wanderungsstatistik, Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens für 2018 bis 2040
- ISTAT - Institut für angewandte Statistik, 2017: Ergebnisse der Erstbefragung des Abschlussjahrgangs 2015 Humboldt-Universität zu Berlin
- Jobcenter Köln und Statistik der Bundesagentur für Arbeit
- Stadt Köln: (Sonder-)Auswertungen zu Einwohner- und Haushaltszahlen nach Alter etc., Wanderungen, Baufertigstellungen, geförderter Mietwohnungsbestand
- Stadt Köln: Städtische Einwohner- und Haushaltprognose bis 2040
- Stadt Köln: Wohnen in Köln-Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2018/ Ausblick 2019
- Stadt Köln: Statistische Jahrbücher der Stadt Köln u.a. 2011, 2018 und 2019
- Stadt Köln, Auszugsmanagement, Jahresberichte 2018 und 2019
- Stadt Köln: Situation Geflüchteter in Köln, 27. Bericht
- Stadt Köln: Kölner Zahlenspiegel 2019
- Stadt Köln: "Leben in Köln" - Umfrage 2016