Pegel Köln 2/2014

Wohnungsbau in Köln 2013

Über 3.000 neue Wohnungen - Weiter steigende Preise

Inhalt: Seite

Zum Inhalt dieses Pegels ... 3

1. Wohnungsbautätigkeit ... 4

1.1. Fertigstellungen mit 3.100 Wohnungen auf dem Niveau des Vorjahres – starker Anstieg der Baugenehmigungen ... 4

1.2. Wohnungsbautätigkeit in den Kölner Stadtbezirken und Stadtteilen – Weiter hohe Fertigstellungen im Stadtbezirk Lindenthal ... 5

1.3. Bezug von neugebauten Wohnungen ... 6

1.3.1. Neubau erreicht vorrangig Kölner Interessenten – Zuzüge von außerhalb gehen meist in den Wohnungsbestand ... 6

1.3.2. Belegungsstrukturen ... 7

2. Preise ... 9

2.1. Mietpreise auf hohem Niveau – weiterer Anstieg ... 9

2.2. Hohe Preissteigerungen für Eigentumswohnungen ... 11

2.3. Starker Anstieg der Grundstückspreise ... 12

3. Geförderter Mietwohnungsbau geht weiter zurück ... 13

4. Ausblick ... 14

Anhang ... 14

Zum Inhalt dieses Pegels

- Mit rund 3.140 fertig gestellten Wohnungen lag die Bauleistung auf dem Vorjahresniveau (3.114). Damit wurde im zweiten Jahr ein Neubauergebnis von über 3.000 Wohnungen erzielt. Mit 2.219 neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 708 in Ein- und Zweifamilienhäusern wurde nahezu die Bauleistung des Vorjahres erreicht.
- Mit 3.331 Wohnungen sind im vergangenen Jahr die Baugenehmigungen gegenüber 2012 allerdings um 390 beziehungsweise 13,3 Prozent gestiegen. Ein Ergebnis, das für die Bauleistung des laufenden Jahres hoffen lässt.
- 2013 wurden 324 geförderte Mietwohnungen bezugsfertig. Dieses Ergebnis liegt eindeutig unter dem langjährigen Durchschnitt von 720. Die Zahl geförderter Mietwohnungen (Erster Förderweg/Typ A) ist in Köln im vergangenen Jahr um 550 auf 40.400 gesunken.
- Mit 960 wurde nahezu ein Drittel aller 2013 fertig gestellten Wohnungen im Stadtbezirk Lindenthal gebaut. Rodenkirchen (15%) sowie Porz und Kalk mit jeweils 12 Prozent waren weitere Bezirke mit starker Bauleistung.
- Mehr als vier Fünftel der in die neu gebauten Wohnungen Eingezogenen kommt durch innerstädtischen Umzug aus Köln. Etwas weniger als ein Fünftel zieht von außerhalb zu. Hauptnachfrager ist die Altersgruppe der 18- bis 34 – Jährigen.
- Die Mieten in Köln sind weiter gestiegen. Ein starker Anstieg ist für Baulandpreise (zum Beispiel für Geschosswohnungsbau in guter Lage um 9 %) festzustellen. Die Preise von Eigentumswohnungen sind durchschnittlich um 8 % von 2012 zu 2013 gestiegen.
- Mit 58.600 Zuzügen hält der Druck auf den Kölner Wohnungsmarkt unvermindert an. Aber auch die Fortzüge ins Umland haben wieder zugenommen. Gleichzeitig ziehen die Kölnerinnen und Kölner auf dem Kölner Wohnungsmarkt weniger um: Die innerstädtischen Umzüge sind 2013 zum vierten Mal in Folge zurückgegangen (2013 um -2.000 auf 73.700). Beides, die gestiegene Zahl an Fortzügen ins Umland, aber auch der Rückgang an Umzügen, könnte mit dem enger gewordenen Wohnungsmarkt und den in der Folge steigenden Mieten und Preisen zusammenhängen.

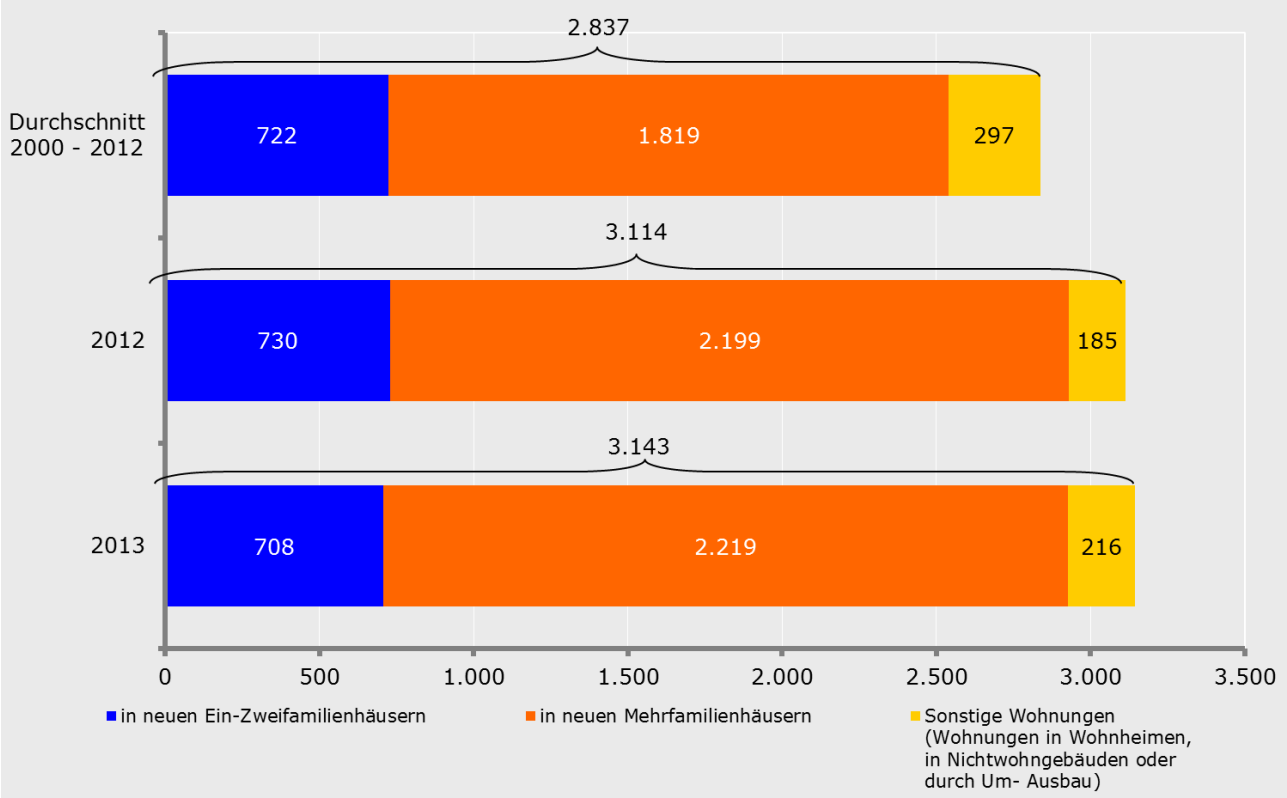
1. Wohnungsbautätigkeit

1.1. Fertigstellungen mit 3.100 Wohnungen auf dem Niveau des Vorjahres – starker Anstieg der Baugenehmigungen

Im Jahr 2013 wurden mit 3.143 Wohnungen nur geringfügig mehr Wohnungen gebaut als im Vorjahr(+ 29; + 0,9%). Allerdings sind dies 300 Wohnungen mehr als im langjährigen Durchschnitt: Im Zeitraum von 2000 bis 2012 sind in Köln durchschnittlich pro Jahr etwa 2.840 Wohnungen gebaut worden. Eine Bauleistung in Höhe von 3.100 war erwartet worden, da Ende 2012 von den vorliegenden 5.950 genehmigten Wohnungen über 3.900 bereits begonnen waren.

2.219 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden 2013 gebaut. Bezogen auf den Durchschnitt pro Jahr für den Zeitraum 2000 bis 2012 sind dies 400 Wohnungen mehr. Gegenüber dem Vorjahr blieb die Neubauleistung nahezu unverändert, was auch für die Bauleistung im Ein- und Zweifamilienhausbereich gilt. Im Vergleich zu 2012 wurden durch Um- und Ausbau sowie in Nichtwohngebäuden („sonstiger Wohnungsbau“) 2013 nahezu gleichviel Wohnungen fertiggestellt (+ 31; +16,8%).

Grafik 1: **Wohnungsbaufertigstellungen in Köln 2000 bis 2013 nach Gebäudeart**



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Statistisches Informationssystem

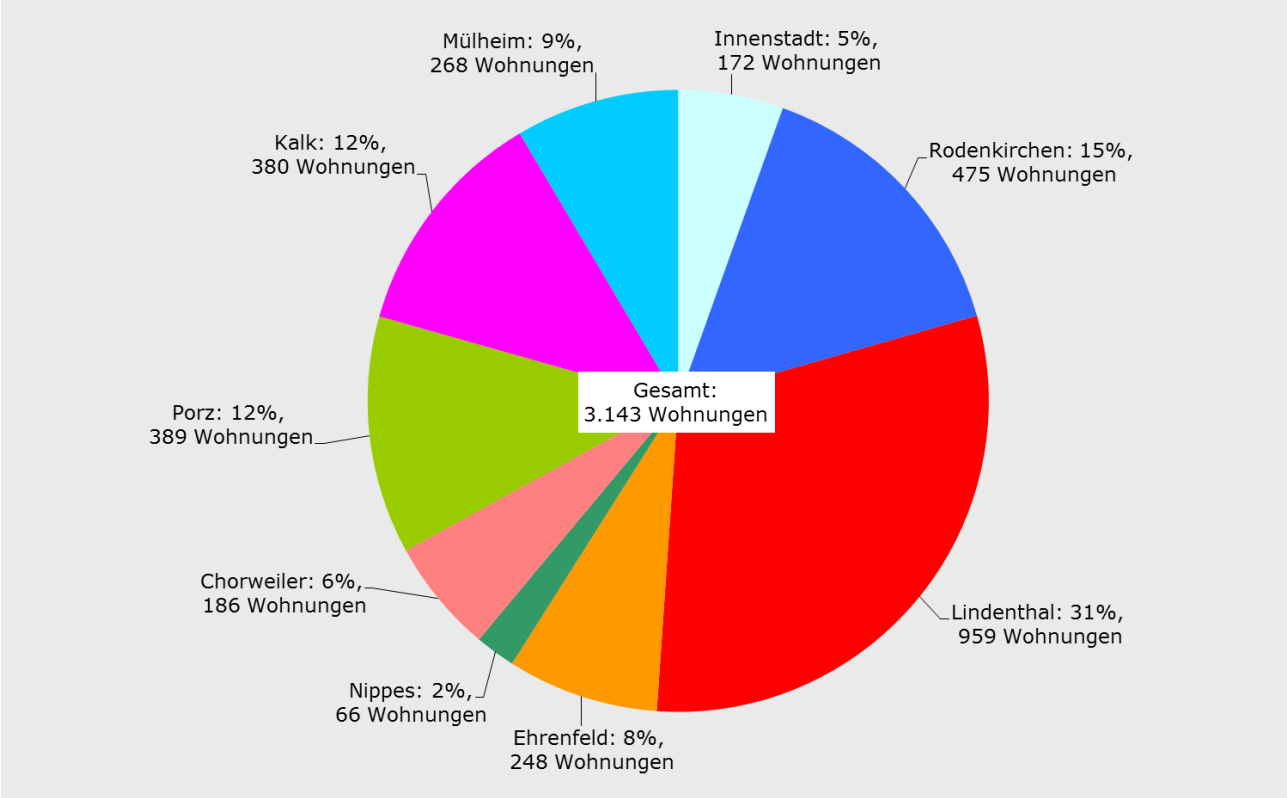
Im Saldo ergibt sich aus den 3.143 Fertigstellungen sowie den 206 Bauabgängen, die mit Rückbau, Zusammenlegung oder Umwandlung von Wohnraum im Zusammenhang stehen, eine Erhöhung des Kölner Wohnungsbestandes um rund 2.900 Wohnungen auf 547.332 Wohnungen.

Erfreulich war im vergangenen Jahr der starke Anstieg der Baugenehmigungen auf 3.331 Wohnungen. Gegenüber 2012 war dies eine Steigerung um 390 Wohnungen beziehungsweise 13,3 Prozent.

1.2. Wohnungsbautätigkeit in den Kölner Stadtbezirken und Stadtteilen – Weiter hohe Fertigstellungen im Stadtbezirk Lindenthal

Lindenthal als gefragte Lage ist *der* Kölner Stadtbezirk, der in den letzten Jahren besonders hohe Fertigstellungen verbuchen konnte. Im Zeitraum 2009 bis 2012 wurden hier 2.360 Wohnungen realisiert[1]. Das war ein Fünftel aller in diesen Jahren in Köln gebauten Wohnungen (11.300). Durchschnittlich waren dies 600 Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 2013 wurde die Bauleistung in dem Stadtbezirk nochmals auf 959 Wohnungen gesteigert. Dies sind rund ein Drittel aller Wohnungen, die 2013 gebaut wurden (siehe Grafik 2). Die meisten Bauvorhaben in diesem Stadtbezirk sind erneut in Widdersdorf entstanden, wo die Fertigstellung des Neubaugebietes Widdersdorf–Süd weiter fortschreitet. Hier wurden 2013 über 280 Einfamilienhäuser fertiggestellt. Im Stadtteil Braunsfeld mit insgesamt 190 fertig gestellten Wohnungen wurde in zwei Projekten eine größere Zahl an Wohnungen realisiert: Auf dem ehemaligen Sidol-Gelände an der Eupener Straße [2] wurden 88 Wohnungen und in den „Max-Wallraf-Höfen“ 101 Wohnungen fertig. In Weiden wurden insgesamt 156 Wohnungen gebaut. Einen hohen Anteil hieran hatten die 111 neuen Wohnungen im Baugebiet „Westlich Igny – Strasse“. In Sülz wurden auf einem Grundstück an der Rhöndorfer Straße 109 Wohnungen neu gebaut.

Grafik 2: **Verteilung der Wohnungsbaufertigstellungen 2013 auf die Kölner Stadtbezirke**



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Statistisches Informationssystem

Neben Lindenthal weist Rodenkirchen mit 475 Wohnungen eine hohe Fertigstellungszahl auf. In diesem Stadtbezirk wurde die Hälfte der Wohnungen im Stadtteil Marienburg gebaut. Im Quartier „Reiterstaffel“ [3] sind 92 Wohnungen entstanden. 126 Wohnungen sind in Marienburg zusätzlich in zwei Projekten an der Bonner Strasse geschaffen worden. In Zollstock sind bei dem Projekt „Vorgebirgsgärten“ weitere 91 Wohnungen entstanden. Im Stadtteil Rodenkirchen sind im Baugebiet „Sürther Feld“ rund 30 Einfamilienhäuser erstellt worden.

[1] 2009: 289; 2010: 563; 2011: 661; 2012: 848 Wohnungen
[2] Auf dem Gelände waren die ehemaligen Sidol -Werke, Siegel u. Co, die Pflegemittel für den Haushalt herstellten, angesiedelt.
[3] Das Gebiet war Standort für die Reiterstaffel des Landes Nordrhein – Westfalen.

Im rechtsrheinischen Stadtgebiet wurden im Stadtbezirk Porz 389, in Kalk 380 und in Mülheim 268 Wohnungen gebaut. Im Stadtteil Porz wurden „Am Sternenberger Hof“ 112, in Westhoven an der „Amselstrasse“ 42 und in Langel „Am Poppenberg“ und an der „Jakob-Engels-Strasse“ insgesamt 30 Wohnungen neu gebaut.

Von den neugebauten 380 Wohnungen im Stadtbezirk Kalk entfielen allein über 200 auf das ehemalige CFK-Gelände[4]. Im Stadtbezirk Mülheim entstanden 76 Wohnungen auf dem Areal des ehemaligen Kabellagers im Stadtteil Mülheim. In Buchheim setzte sich die Bebauung auf dem Carlswerkquartier [5] weiter fort: Nachdem 2012 an der Wipperfürther Strasse und der Herler Strasse bereits über 130 Wohnungen realisiert wurden, sind 2013 weitere 58 an der Strasse „Im Leimfeld“ gebaut worden.

Wohnungsbauprojekte, bei denen in größerem Umfang 2013 in den Kölner Stadtteilen Wohnraum geschaffen wurde, zeigt die Karte im Anhang. Ebenfalls sind dort ausgewählte Vorhaben dargestellt.

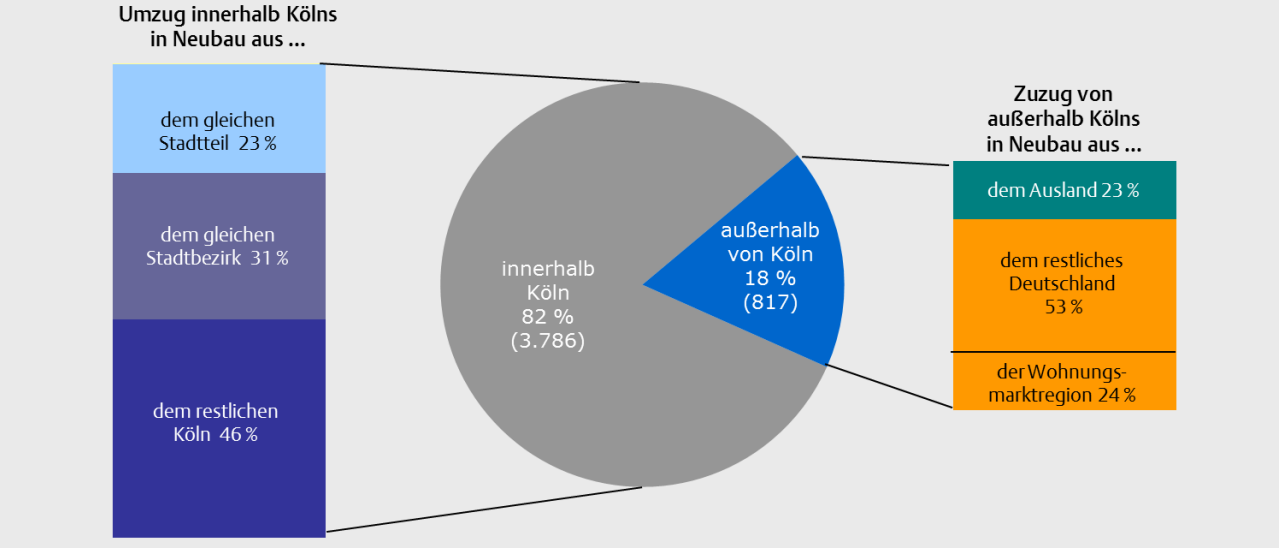
1.3. Bezug von neugebauten Wohnungen

1.3.1. Neubau erreicht vorrangig Kölner Interessenten – Zuzüge von außerhalb gehen meist in den Wohnungsbestand

Für die Bewertung der Neubautätigkeit für den Wohnungsmarkt sowie für die Einwohnerentwicklung ist die Kenntnis der Struktur des Neubezugs wichtig. Aus der langjährigen Auswertung der Fertigstellungsadressen liegen gesicherte Erkenntnisse über den Erstbezug vor [6].

Eine direkte Wirkung für den Zuzug nach Köln geht vom *Neubausegment* offenkundig nicht aus: nach dem Melderegister zum 31.12.2013 kamen mehr als vier Fünftel (82%) der in die neu fertig gestellten Wohnungen Zugezogenen (insgesamt 4.604 Personen) nicht von außerhalb, sondern wohnte bereits in Köln. Der Wohnungsneubau in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern erreichte 2013 somit – wie auch in den vorangegangenen Jahren – überwiegend Kölner Haushalte (siehe Grafik 3).

Grafik 3: **Herkunft der im Jahr 2013 in neu fertiggestellte Wohnungen eingezogenen Personen**



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Statistisches Informationssystem

[4] Die Chemische Fabrik Kalk (CFK) war bis 1993 ein großes Industrieunternehmen in Köln und zeitweise zweitgrößter Sodaproduzent Deutschlands.

[5] Zu den Industriebetrieben in Mülheim und Buchheim, die im 19. und 20. Jahrhundert weltweites Ansehen hatten, zählten auch die Carlswerke , die Drähte und Kabel herstellten.

[6] Die Struktur der Belegungen kann nur in neu fertig gestellten Wohngebäuden analysiert werden. Auswertungen für neugeschaffene Wohnungen in bereits bestehenden Gebäuden sind nicht möglich, da in Deutschland die Daten nicht auf Wohnungs-, sondern nur auf Adressebene vorliegen. Damit kann nicht zwischen bereits bestehenden Wohnungen in Gebäuden und neu hinzugekommenen unterschieden werden.

Beim Zuzug in den Neubau ist eine klare Nahorientierung festzustellen. Mehr als die Hälfte des Neubaubezuges kam entweder aus dem Stadtteil, in dem der Neubau lag (23 %) oder dem gleichen Stadtbezirk (31 %).

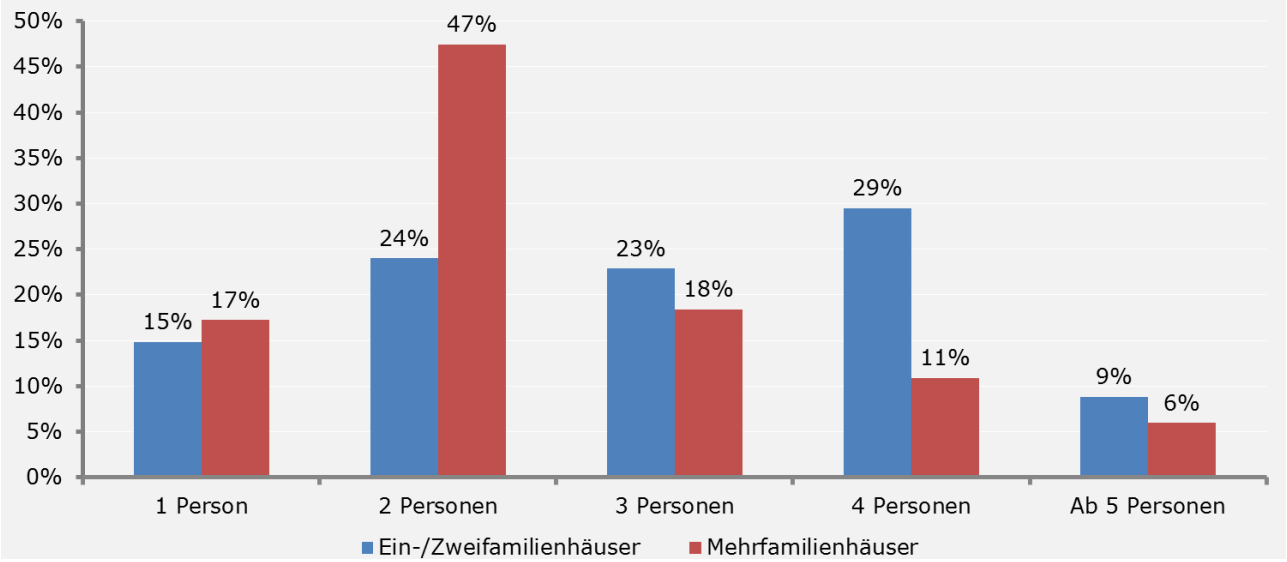
Nur jeder sechste Zuzug (18 %) kam von außerhalb Kölns. An diesen Zuzügen von außerhalb Kölns ist die Wohnungsmarktregion nur zu einem knappen Viertel beteiligt. Aus den übrigen Regionen Deutschlands kam etwas mehr als der Hälfte, aus dem Ausland ein knappes Viertel der Zugezogenen.

Die Versorgung der Kölner und der nach Köln Zuziehenden erfolgt fast ausschließlich im Wohnungsbestand. Im Jahr 2013 sind in Köln 73.708 Personen innerstädtisch umgezogen und 58.618 von außerhalb nach Köln zugezogen. Insgesamt haben also mehr als 130.000 Personen in Köln eine Wohnung neu bezogen. Die zur Verfügung stehenden Wohnungen wurden zu 44 Prozent von Auswärtigen bezogen. 56 Prozent wohnten bereits vor dem Umzug in Köln.

1.3.2. Belegungsstrukturen

Die Erstbezugsstrukturen unterscheiden sich je nach Wohnungsmarktsegment (siehe Grafik 4 und Tabelle 1). Ein Blick auf die Haushaltsgrößen der Bezieher von den in 2013 fertig gestellten *Ein- und Zweifamilienhäusern* zeigt, dass zwei Fünftel davon Ein- oder Zweipersonenhaushalte sind. Sechs von 10 Objekten wurden von einem drei- oder mehr Personenhaushalt bezogen. Somit sind es vorrangig die Familien, die dieses Segment belegen. Nahezu jede dritte Person ist unter 18 Jahre alt. 26 Prozent der zugezogenen Personen sind im Alter zwischen 35 und 44 Jahren und gehören damit zu den familienrelevanten Jahrgängen.

Grafik 4: **Haushaltsstrukturen der Bewohner am 31.12.2013 in neu fertig gestellten Wohnungen**



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Statistisches Informationssystem

Bei den *Mehrfamilienhäusern* dominieren beim Erstbezug die kleinen Haushalte: Nahezu zwei Drittel der Erstbezieher leben entweder in einem Zweipersonenhaushalt (47%) oder als Single (17%). Vier – beziehungsweise fünf und mehr Personenhaushalte sind zusammengenommen mit 17 Prozent nicht einmal halb so stark vertreten, wie bei den Erstbeziehern der Ein- und Zweifamilienhäuser (38%). Jede(r) dritte Erstbezieher(in) einer neu gebauten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus ist im Alter zwischen 18 und 35 Jahren. Mit 19 Prozent ist der Anteil der Kinder beziehungsweise Minderjährigen unter 18 nur etwa halb so groß, wie bei den Erstbeziehern der Ein- und Zweifamilienhäuser (34%).

Tabelle 1: **Altersstrukturen der Bewohner am 31.12.2013 in neu fertig gestellten Wohnungen**

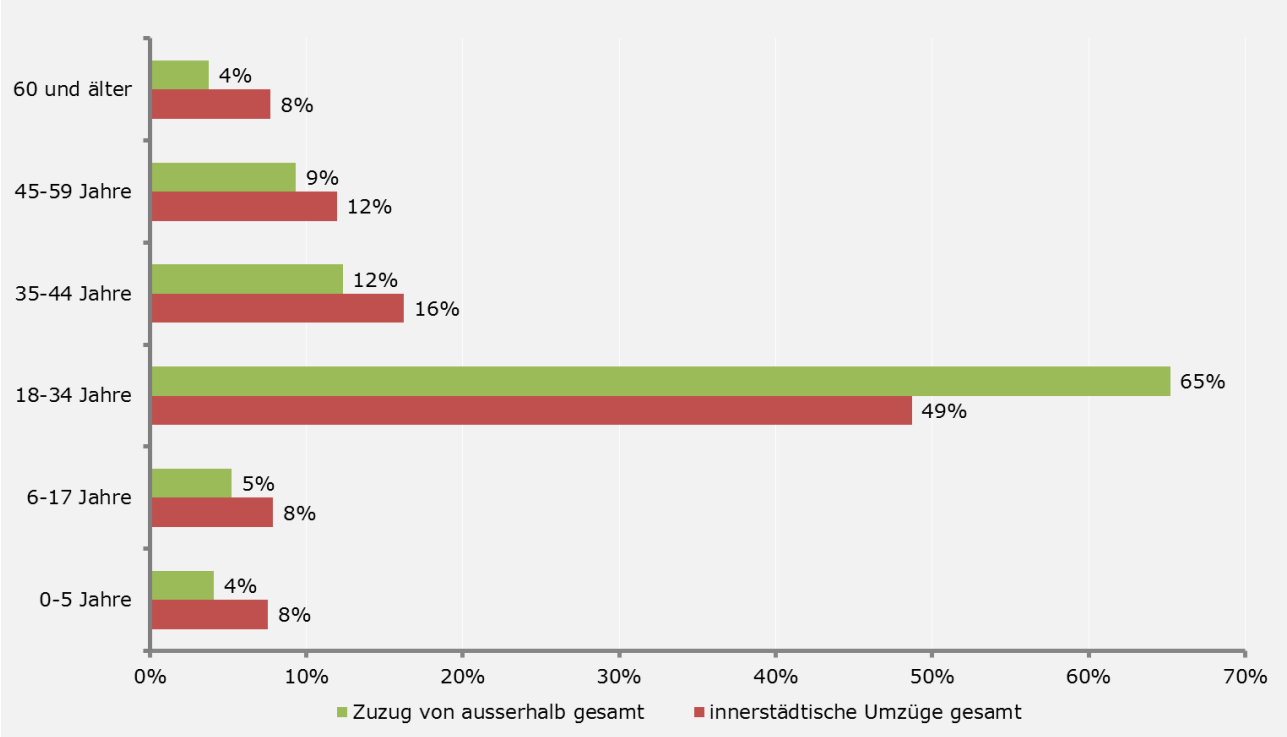
Altersgruppen	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Neubau Gesamt
0-5 Jahre	19%	11%	14%
6-17 Jahre	15%	8%	11%
18-34 Jahre	21%	34%	29%
35-44 Jahre	26%	21%	23%
45-59 Jahre	14%	16%	15%
60 und älter	5%	11%	9%

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Statistisches Informationssystem

Die Hauptnachfragegruppe nach den 2013 neu errichteten Wohnungen sind junge Erwachsene im Alter von 18 bis unter 35 Jahren.

Beim *Gesamtbezug von Wohnungen* in Köln ist diese Gruppe stark vertreten. Bei Umzügen innerhalb Kölns sind es 50 Prozent und bei Zuzügen nach Köln macht diese Altersgruppe, die zum Studium, zur Ausbildung oder zum beruflichen Einstieg nach Köln kommt, zwei Drittel aus (siehe Grafik 5). Kinder und Jugendliche machen bei den nach Köln Zugezogenen neun Prozent und bei den innerstädtisch Umgezogenen 16 Prozent aus.

Grafik 5: **Alterstrukturen der in Köln umziehenden und nach Köln zugezogenen Personen 2013**



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Statistisches Informationssystem

2. Preise

2.1. Mietpreise auf hohem Niveau – weiterer Anstieg

Nach dem Preisspiegel "Wohnimmobilien" des Immobilienverbandes Deutschland IVD sind für Köln seit 2010 höhere Mietpreissteigerungen festzustellen als in den Vorjahren. Ein besonders starker Anstieg erfolgte von 2012 nach 2013. Dies betraf sowohl die Vermietung von neu gebauten Wohnungen, als auch die Wiedervermietung von Bestandsobjekten (siehe Tabelle 2). Dabei wiesen Wohnungen mit Erstbezug die höchsten Mietpreissteigerungen in den letzten Jahren auf. Von 2012 nach 2013 sind die Mieten in diesem Segment um 10 Prozent gestiegen. In 2014 steigen die Mieten in Köln weiter. Nach Erhebungen des IVD hat sich der Anstieg jedoch etwas abgeschwächt. Der Anstieg von 2013 nach 2014 fiel mit 3 Prozent bei Erstvermietungen etwas moderater aus als im Vorjahreszeitraum. Auch bei den Wiedervermietungen stiegen die Preise „nur“ noch um vier Prozent gegenüber 2013.

Tabelle 2: **Entwicklung der Angebotsmieten in Köln (mittlerer Wohnwert) 2005 bis 2014**

Jahr	Fertigstellung				Neubau Erstvermietung	
	bis 1948 Wiedervermietung		ab 1949 Wiedervermietung			
	Miete* €/m²	Veränderung zum Vorjahr in %	Miete* €/m²	Veränderung zum Vorjahr in %	Miete* €/m²	Veränderung zum Vorjahr in %
2005	6,20	./.	7,35	./.	9,00	./.
2006	6,35	2,4	7,35	0,0	8,50	-5,6
2007	6,35	0,0	7,35	0,0	8,50	0,0
2008	6,40	0,8	7,50	2,0	9,00	5,9
2009	6,40	0,0	7,50	0,0	9,00	0,0
2010	6,60	3,1	7,50	0,0	9,00	0,0
2011	7,00	6,1	7,90	5,3	9,50	5,6
2012	7,00	0,0	8,00	1,3	10,00	5,3
2013	7,50	7,1	8,50	6,3	11,00	10,0
2014	7,80	4,0	8,80	3,5	11,30	2,7

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

Stand: Beginn des Berichtsjahres

Quelle: Ring Deutscher Makler (RDM); Immobilienverband Deutschland (IVD) – Jahresberichte

Trotz steigenden Mieten hält der Zuzug junger Menschen nach Köln weiter an. Wie Tabelle 3 zeigt, zogen im Jahr 2013 mit 58.618 Personen nahezu so viele Menschen nach Köln wie im Jahr 2012 (58.729). Nach Abzug der Fortzüge (2012: 51.011; 2013: 51.620) gab es in den letzten beiden Jahren einen Wanderungsgewinn von 7.718 in 2012 beziehungsweise 2013 von 6.998. Während der Zuzug nach Köln insgesamt weiter positiv ist, ist der Wanderungsverlust mit dem Umland im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr um rund 500 beziehungsweise nahezu um ein Drittel wieder angestiegen. Der negative Saldo aus Zuzügen und Fortzügen in die Wohnungsmarktregion lag 2010 bei 1.346 Personen. Er erhöhte sich im Jahr 2011 auf 1.832 und sank 2012 leicht auf 1.632. Der Bevölkerungsverlust mit dem Umland stieg 2013 jedoch auf 2.148. Entsprechend des Wohnungsmarktgeschehens ist die weitere Entwicklung der Wanderungsbeziehungen mit dem Umland zu verfolgen.

Tabelle 3: **Zuzüge nach Köln und Fortzüge aus Köln 2010 - 2013**

Jahr	Einwohner insgesamt				Wohnungsmarktregion			
	Zuzüge gesamt	Fortzüge gesamt*	Saldo	Veränderung zum Vorjahr in %	Zuzüge	Fortzüge*	Saldo	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	56.693	50.385	6.308	./.	10.272	11.618	-1.346	./.
2011	60.636	53.119	7.517	19,2	10.712	12.544	-1.832	36,1
2012	58.729	51.011	7.718	2,7	10.418	12.050	-1.632	-10,9
2013	58.618	51.620	6.998	-9,3	10.454	12.602	-2.148	31,6

* inklusive Abmeldung von Amts wegen nach unbekannt

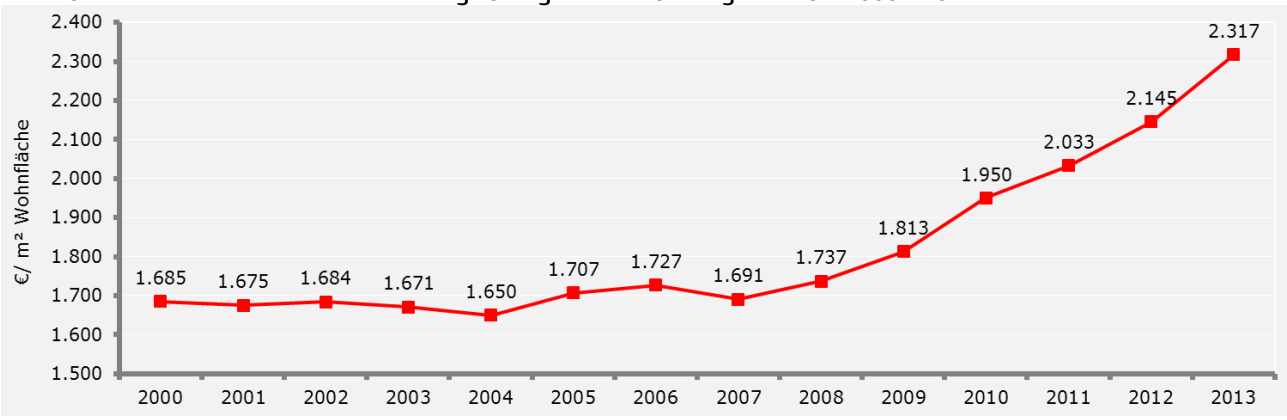
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

Zu vermuten ist, das bei einer hohen Zuwanderung der Kölner Wohnungsmarkt offensichtlich nicht die Nachfragewünsche der Kölner Bevölkerung befriedigen kann. Dies könnte die Ursache dafür sein, dass Kölner Haushalte ihre Umzugswünsche zurückstellen oder wieder verstärkt in das Umland abwandern.

2.2. Hohe Preissteigerungen für Eigentumswohnungen

Die durchschnittlichen Preise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen stagnierten in Köln bis 2007. Seit 2008 steigen sie jedoch stark an. Bedingt durch die Finanzkrise 2009 und begünstigt durch ein historisch niedriges Zinsniveau werden Wohnimmobilien – insbesondere in nachgefragten Regionen – als vergleichsweise hoch verzinste und sichere Anlageobjekte angesehen. Für Eigentumswohnungen in Köln ist durchschnittlich der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche von 2009 bis 2013 um 28 Prozent gestiegen. Der Anstieg vom Jahr 2012 bis 2013 machte acht Prozent aus (siehe Grafik 8).

Grafik 8: **Durchschnittliche Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Köln 2000 - 2013**



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2014 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte der Stadt Köln analysiert die Preise für Eigentumswohnungen differenziert nach unterschiedlichen Baualtersgruppen. Aus der Analyse der gezahlten Preise sind die Preisspannen ersichtlich, zu denen Eigentumswohnungen in Köln im Jahr 2013 veräußert worden sind. Bei neueren Eigentumswohnungen (Baujahr ab 2010) wurde zum Beispiel der durchschnittliche Wert mit 3.397 Euro/m^2 Wohnfläche und ein Spitzenwert von 9.314 Euro/m^2 im Grundstücksmarktbericht 2014 angegeben.

2.3. Starker Anstieg der Grundstückspreise

Aus der nachfolgenden Tabelle ist die Höhe der Grundstückspreise für den Wohnungsbau in Köln im Jahr 2013 und die Veränderung zu 2012 ersichtlich. Für alle Wohnungsbauflächen – individueller Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Geschoßwohnungsbau – sind die Grundstückspreise in Köln gestiegen. Besonders stark fiel der Preisanstieg bei Grundstücken in guter Lage aus: Hier wurde ein Preisanstieg von 10 Prozent von 2012 zu 2013 ermittelt. Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen sogar um 15 Prozent im Preis. In guten Lagen liegt der durchschnittliche Baulandpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inzwischen bei über 1.000 Euro/m² und für den Geschosswohnungsbau bei 600 Euro/m². Aber auch in mittleren und mäßigen Lagen sind die Grundstückspreise weiter gestiegen. Für den Geschosswohnungsbau sind die Grundstücke in mittlerer Lage um 10 Prozent auf 530 Euro/m² und in mäßiger Lage um 5 Prozent auf 390 Euro/m² gestiegen.

Tabelle 4: **Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei) in Euro/m² für baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau 2012 und 2013**

Art der Bebauung	Lage des Baugrundstücks								
	gut			mittel			mäßig		
	2012	2013	Veränderung in %	2012	2013	Veränderung in %	2012	2013	Veränderung in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgrösse 350-800 m^2)	890	1.020	15%	390	420	8%	270	280	4%
Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Grundstücksflläche: 250-500 m^2)	750	820	9%	450	470	4%	240	250	4%
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m^2)	630	690	10%	430	450	5%	280	300	7%
Geschosswohnungsbau	550	600	9%	480	530	10%	370	390	5%

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2013 und 2014 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln

4. Ausblick

Der Rat der Stadt hat am 11. Februar 2014 das „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ beschlossen. Für die Deckung des künftigen Wohnungsbedarfs für Köln wurden mit dem Konzept die Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik, die Handlungsfelder und –instrumente für die nächsten Jahre bestimmt. Der hohe zusätzliche Bedarf an Wohnraum bis 2020 durch weiter steigende Einwohner- und Haushaltszahlen, insbesondere an preiswertem Wohnraum ist durch eine entsprechende Neubautätigkeit, besonders im Geschosswohnungsbau zu decken. Bis 2020 müssten als Zielzahl pro Jahr 3.900 Wohnungen, davon 3.400 im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Die Fertigstellungen von über 3.000 fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2013 sind ein gutes Ergebnis, jedoch angesichts der Zielzahlen noch nicht ausreichend.

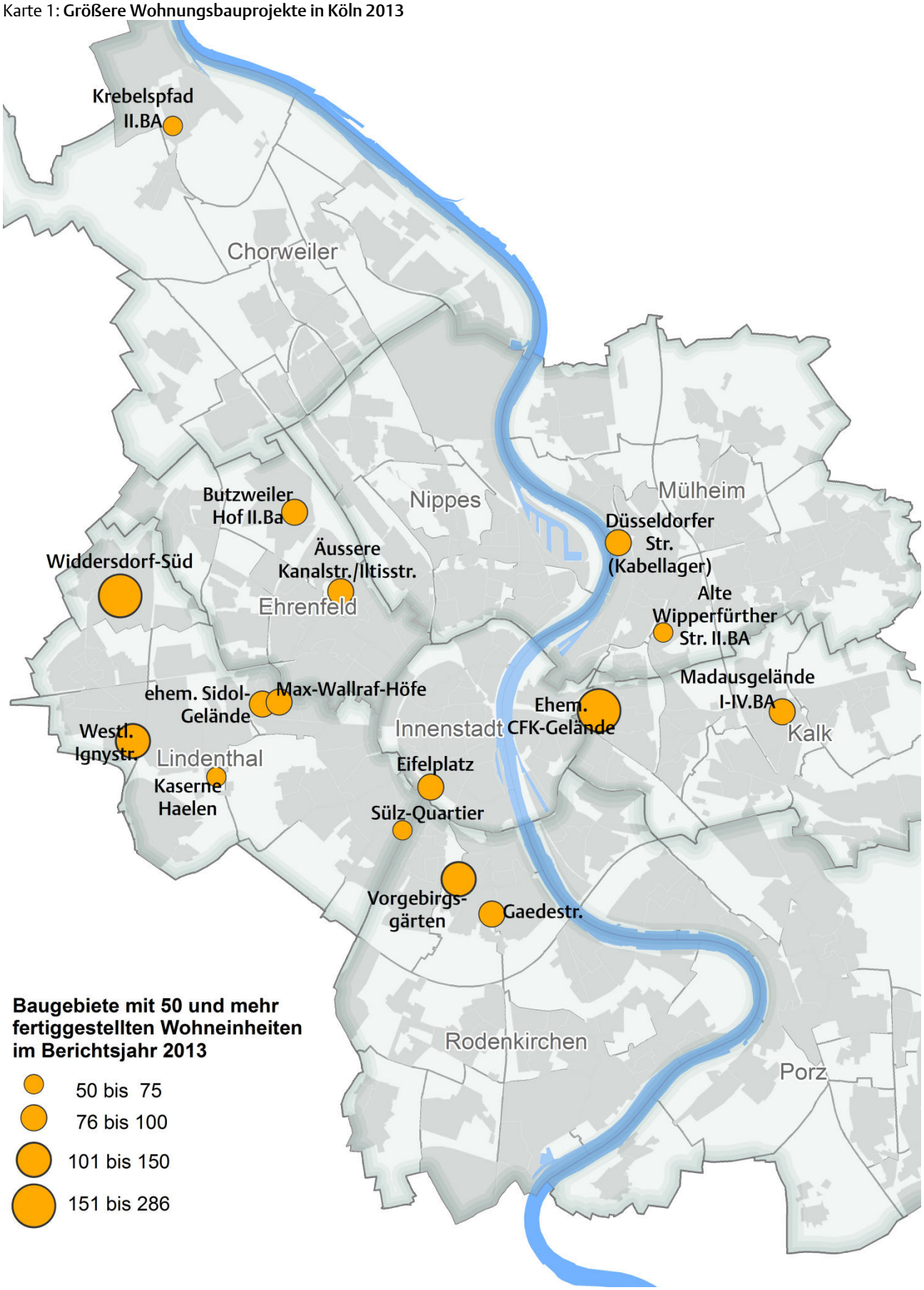
Der Anstieg der Mieten und Immobilienpreise, die zurück gehenden innerstädtischen Umzüge und die Zunahme der Fortzüge in das Umland sind Anzeichen eines weiter angespannten Wohnungsmarktes. Im Bestand wird die Hauptnachfrage, auch der von außerhalb Kölns Zugezogenen, befriedigt. Die Aufnahmekapazität des Bestandes ist jedoch begrenzt. Der Bestand stellt daher ein wichtiges Handlungsfeld im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen dar.

Die Bedeutung des Wohnungsbestandes wird in Zukunft jedoch noch weiter zunehmen, wenn im Verlauf des demographischen Wandels zunehmend Wohnungen auf den Wohnungsmarkt kommen. Es gilt bereits heute die Weichen für eine nachfragegerechte Bestandspolitik zu stellen. Hierfür sind jetzt Analysen und Erkenntnisse zum Generationenwechsel im Bestand zu erarbeiten und in ein Konzept für eine zukunfts- beziehungsweise marktgerechte Bestandsentwicklung zu integrieren.

Eine Untersuchung zum Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern ist bereits im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in der Kölner Statistischen Nachricht 2/2012 veröffentlicht (http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/). Mit dem Beschluss des Rates vom 11. Februar 2014 zum „Stadtentwicklungs-konzept Wohnen“ wurde auch die Durchführung einer Untersuchung zum Generationenwechsel im Geschoßwohnungsbau beschlossen.

Anhang

Karte 1: **Größere Wohnungsbauprojekte in Köln 2013**



Ausgewählte Wohnungsbauvorhaben

Quartier Reiterstaffel, Köln – Marienburg

Auf dem Gelände der ehemaligen Reiterstaffel der Polizei entsteht das neue Quartier „Reiterstaffel“. Für 1500 Menschen werden auf dem Areal zwischen Bonner Straße, Sinziger Straße und Gaedestraße insgesamt 500 Miet- und Eigentumswohnungen in 21 Gebäuden errichtet.

Bild 1: **Luftaufnahme des gesamten Areals in Marienburg**

Bild 2: **Quartier Reiterstaffel, Köln – Marienburg © CORPUS SIREO REAL ESTATE**

Max-Wallraf-Höfe, Köln – Braunsfeld

Bei dem Projekt Max-Wallraf-Höfe in Köln Braunsfeld entstand ein Neubau-Ensemble aus vier Wohnhäusern mit insgesamt 108 Eigentumswohnungen. Auf dem Grundstück befand sich früher ein Verwaltungsgebäude der RWE-Power.

Bild 3 und Bild 4: **Max-Wallraf-Höfe in Köln Braunsfeld © Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG**

Ehemaliges Sidol-Gelände, Köln – Braunsfeld

Auf dem Gelände der ehemaligen Sidol-Werke wird das neue Wohnquartier Park Linné realisiert. Dort sind bereits 268 Geschoßwohnungen, davon 163 freifinanzierte Miet- und 105 Eigentumswohnungen, sowie 27 Einfamilienhäuser zum Kauf oder zur Miete bezugsfertig. Das gesamte Bauprojekt mit insgesamt 400 Wohneinheiten soll bis 2017 fertiggestellt sein.

Bild 5: **Wohnquartier Park Linné in Köln-Braunsfeld (ehemaliges Sidol-Gelände) © DORNIEDEN Generalbau GmbH**

Quartier Carlswerk, Köln – Buchheim

Zu den Industriebetrieben in Mülheim und Buchheim, die im 19. und 20. Jahrhundert weltweites Ansehen hatten, zählten auch die Carlswerke, die Drähte und Kabel herstellten. Heute ist die grosse industrielle Bedeutung Mülheims weitestgehend Geschichte. Im Rahmen der Neugestaltung des Quartiers der Carlswerke sind an der Alten Wipperfürther Straße, Herler Straße und der Strasse „Im Leimfeld“ insgesamt 223 Mietwohnungen, davon 116 öffentlich gefördert, mit einer Wohnfläche von 15.400 m² in zwei Bauabschnitten entstanden. Dazu kommen eine Demenz WG und ein Gemeinschaftsraum für Mieter und Mieterinnen. Unter dem Baugrundstück befindet sich eine Tiefgarage mit 170 Plätzen. Im Außenbereich sorgen Grünanlagen für eine entsprechende Aufenthaltsqualität.

Bild 6: **Neues Carlswerkquartier in Buchheim © GAG Immobilien AG**

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

Tel: 02 21 / 221-21882
Fax: 02 21 / 221-21900 oder 28493
E-Mail: stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de
Internet: www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

ISSN 1869-070X
© Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe

13/15/200/11.14