



### **3. Forum KomWob „Methodik Wohnungsbedarfsprognosen“**

**Vorausberechnung der Einwohner und Haushalte  
in Köln und Konsequenzen für die Abschätzung  
des künftigen Wohnungsbedarfs**

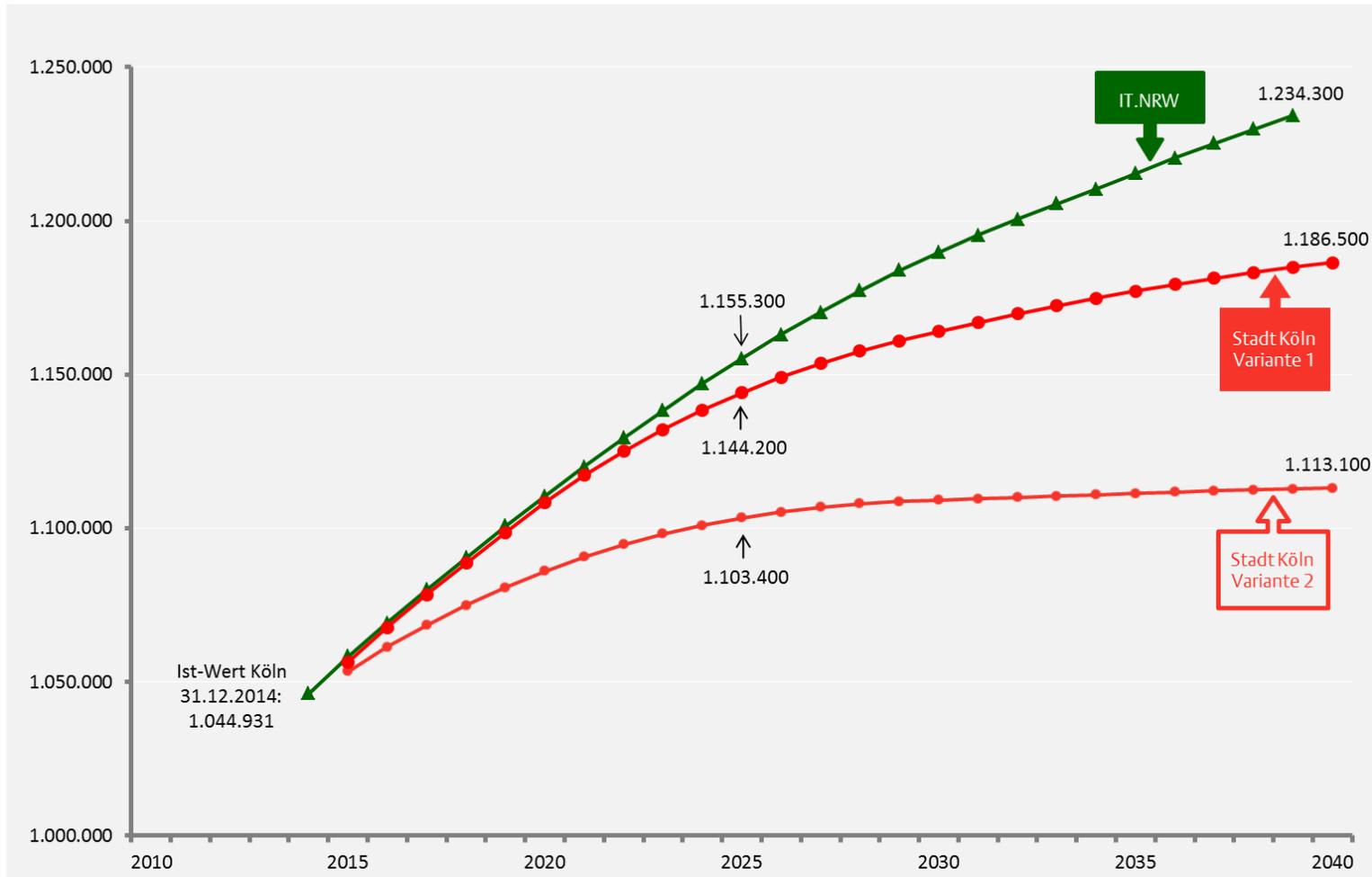
Hermann Breuer und Jürgen König,  
Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik



## Eckdaten der Bevölkerungsprognose

- Gesamtstädtisch: 31.12.2014 bis 31.12.2040
- Kleinräumig: 31.12.2014 bis 31.12.2025
- Bevölkerungsvorausberechnung in SIKURS:  
Hauptwohnbevölkerung
- Referenzzeitraum: 2010-2013 (4 Jahre)

# Ergebnisse aktueller Prognosen für Köln



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, IT.NRW

# Annahmen der Kölner Varianten 1 und 2

## Variante 1

## Variante 2

### Wanderungen nach Zu- und Fortzügen differenziert

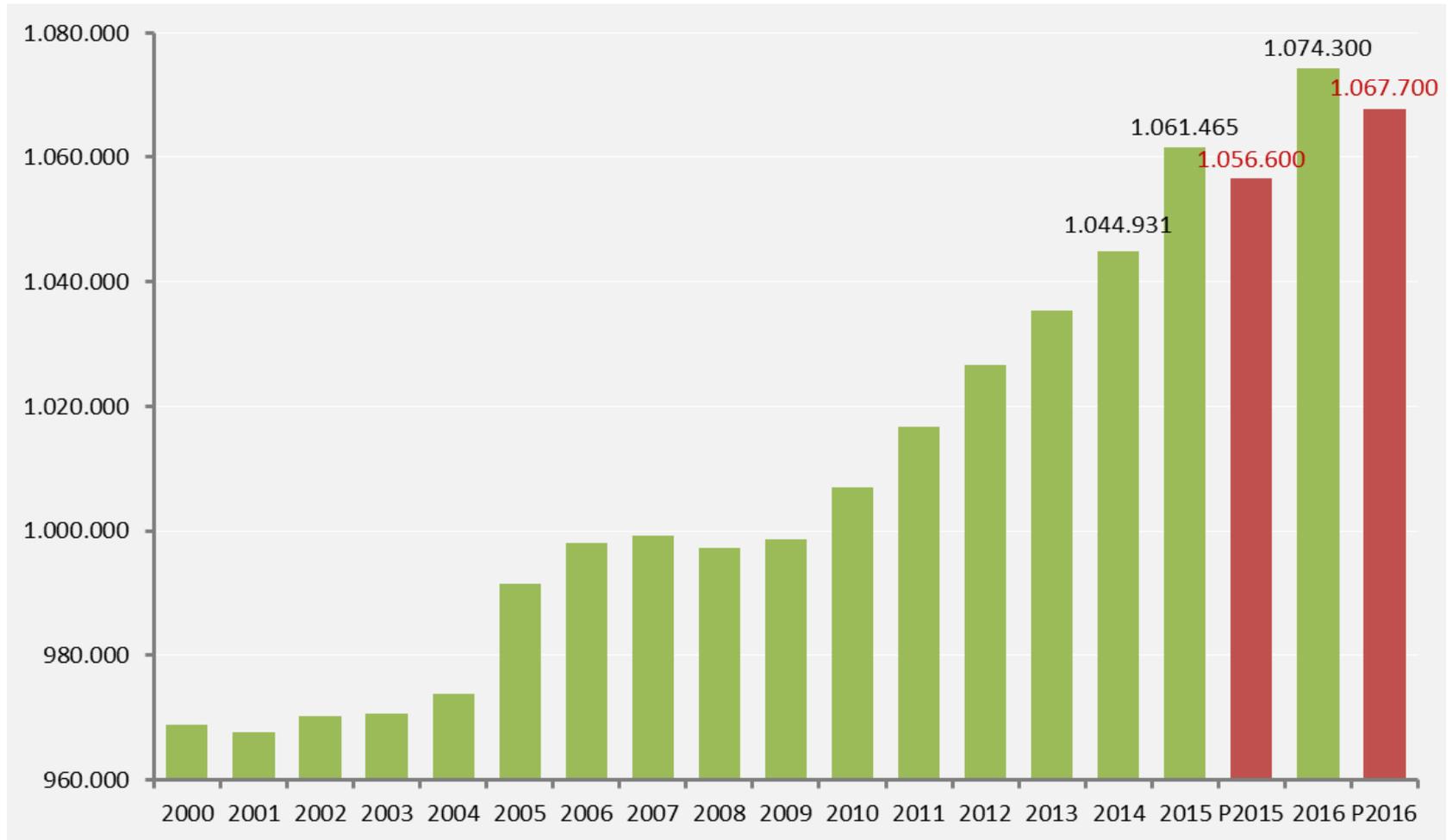
#### Zuzüge von 18- u 30-Jährigen dominieren auch weiterhin

- Bis 2020 steigende Auslands-Zuwanderung auf 20.000 (zuletzt 17.500)
- Fortzugswahrscheinlichkeit wie 2010-2013
- Keine weitere Steigerung der Zuwanderung aus dem Ausland
- Fortzugswahrscheinlichkeit steigt (+3%-Pkt. bis 2030)

### Geburten und Lebenserwartung:

Im Wesentlichen identisch mit IT.NRW-Prognose

# Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2016



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Hauptwohnung

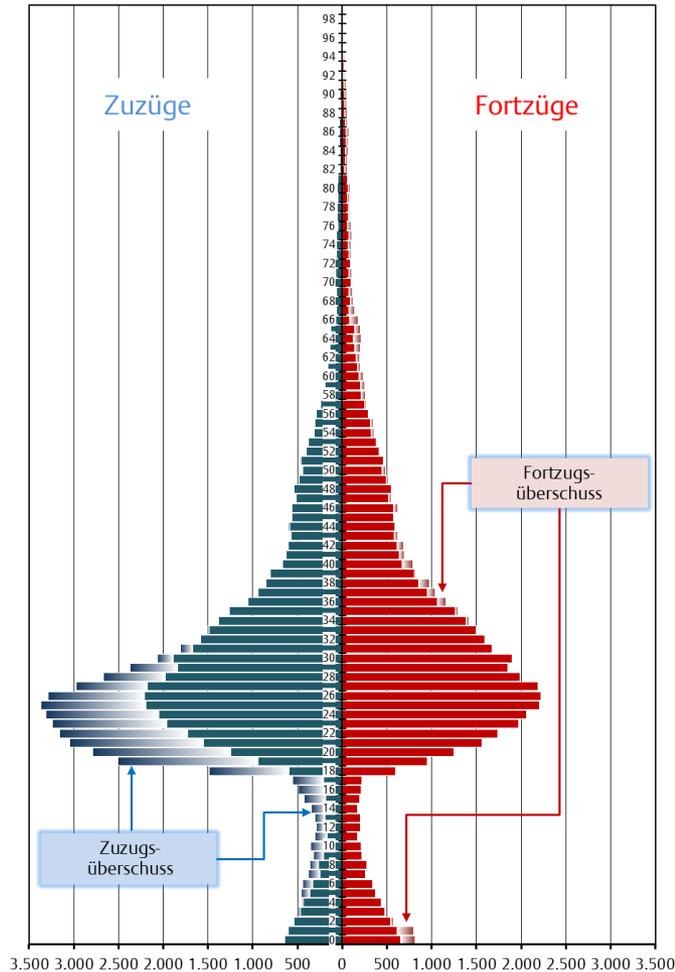


# Wachstumsgrundlagen

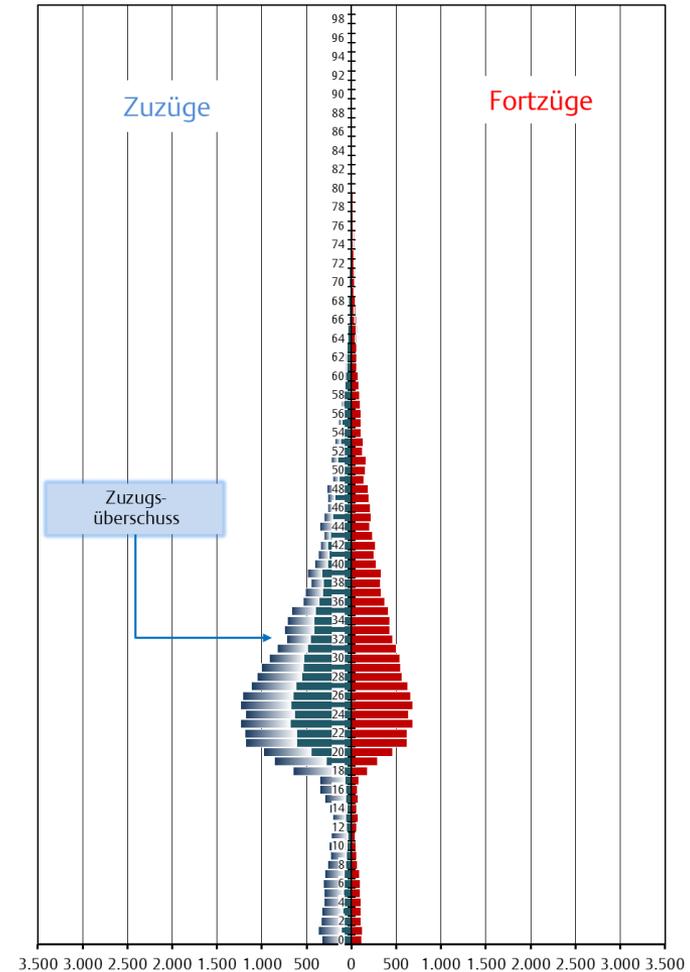
- Zuzüge der 18- bis unter 30-Jährigen
- Zuzüge aus dem Ausland bzw. Zuzüge von Ausländer/innen

# Zuzüge der 18- bis unter 30-Jährigen

Einwohnerinnen und Einwohner 2015



Ausländerinnen und Ausländer 2015

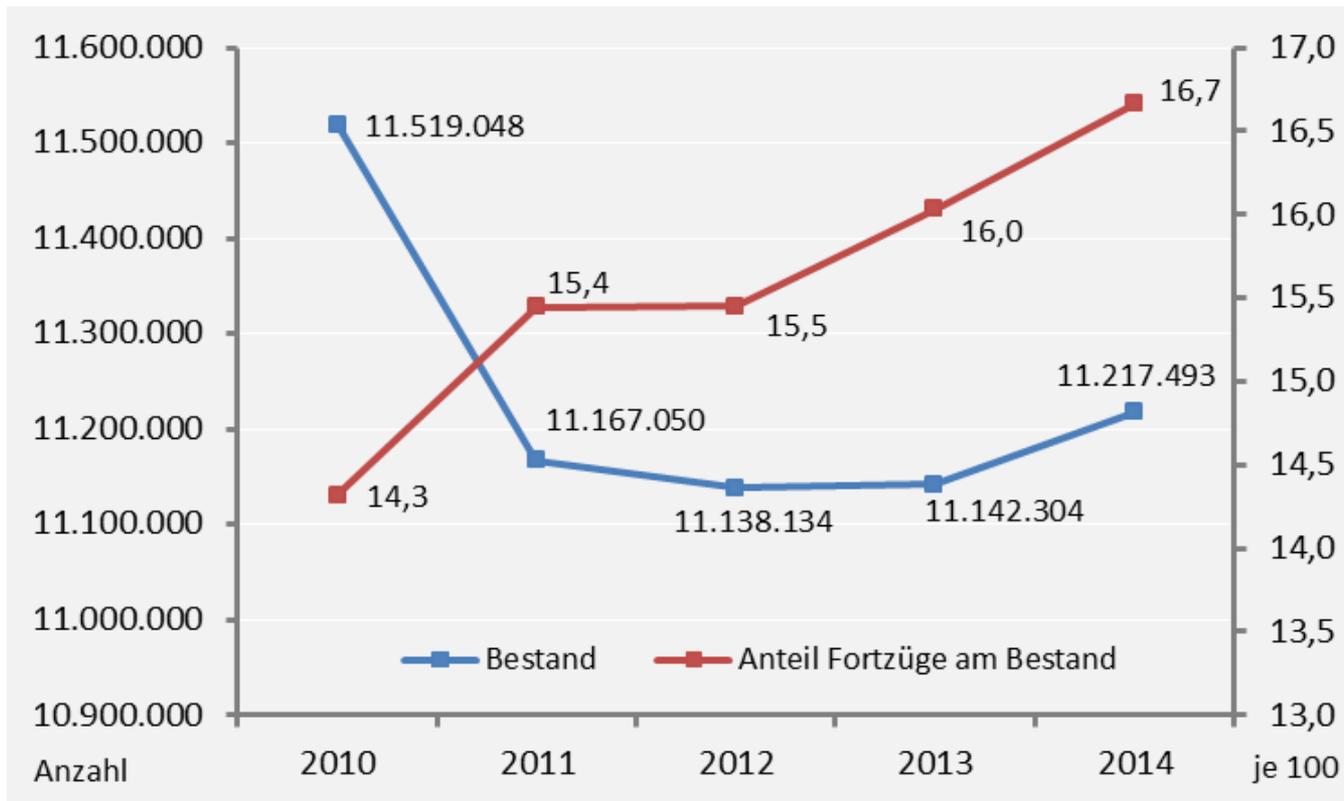


Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Dezernat VI/Amt für Stadtentwicklung und Statistik

# Zuzüge der 18- bis unter 30-Jährigen

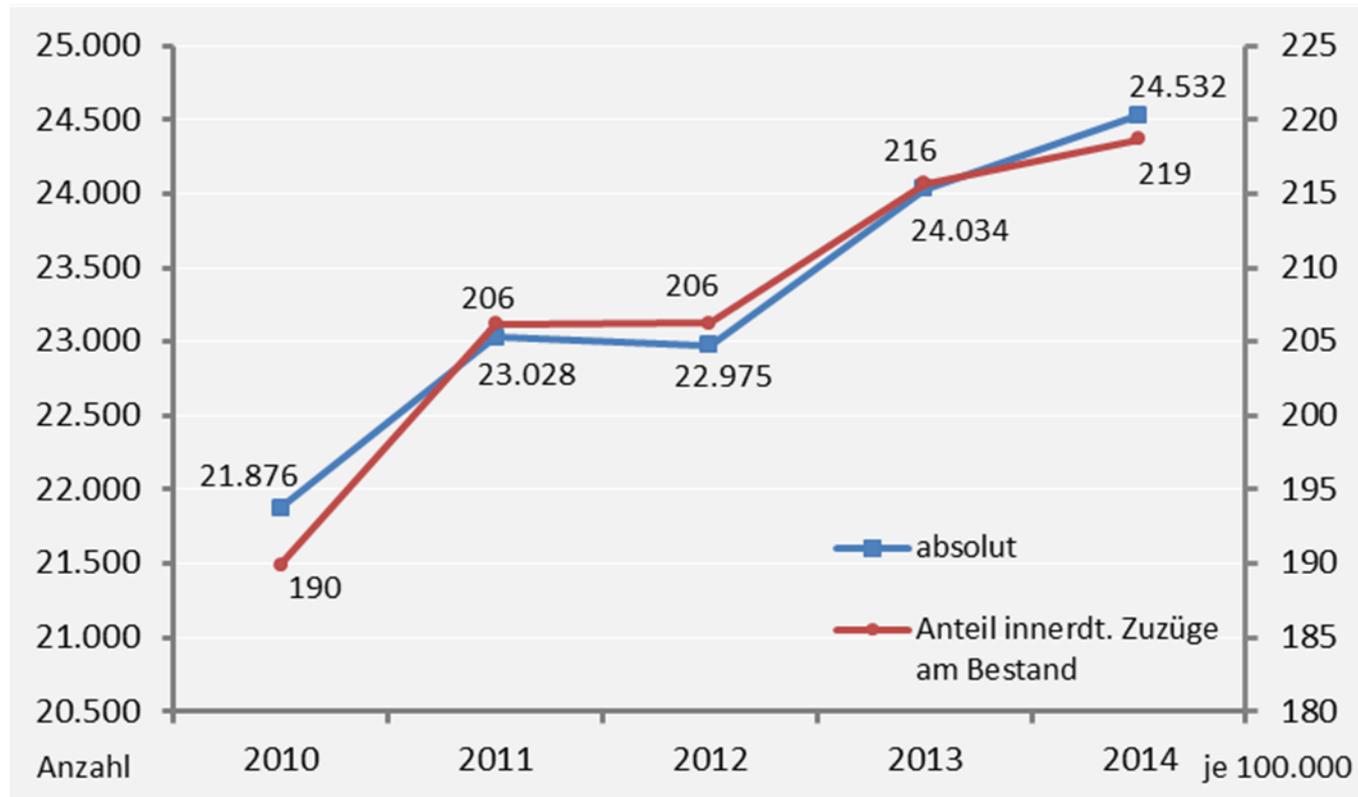
18- bis unter 30-Jährige in Deutschland – Bestand und Fortzugsmobilität



Quelle: Destatis, eigene Berechnung

# Zuzüge der 18- bis unter 30-Jährigen

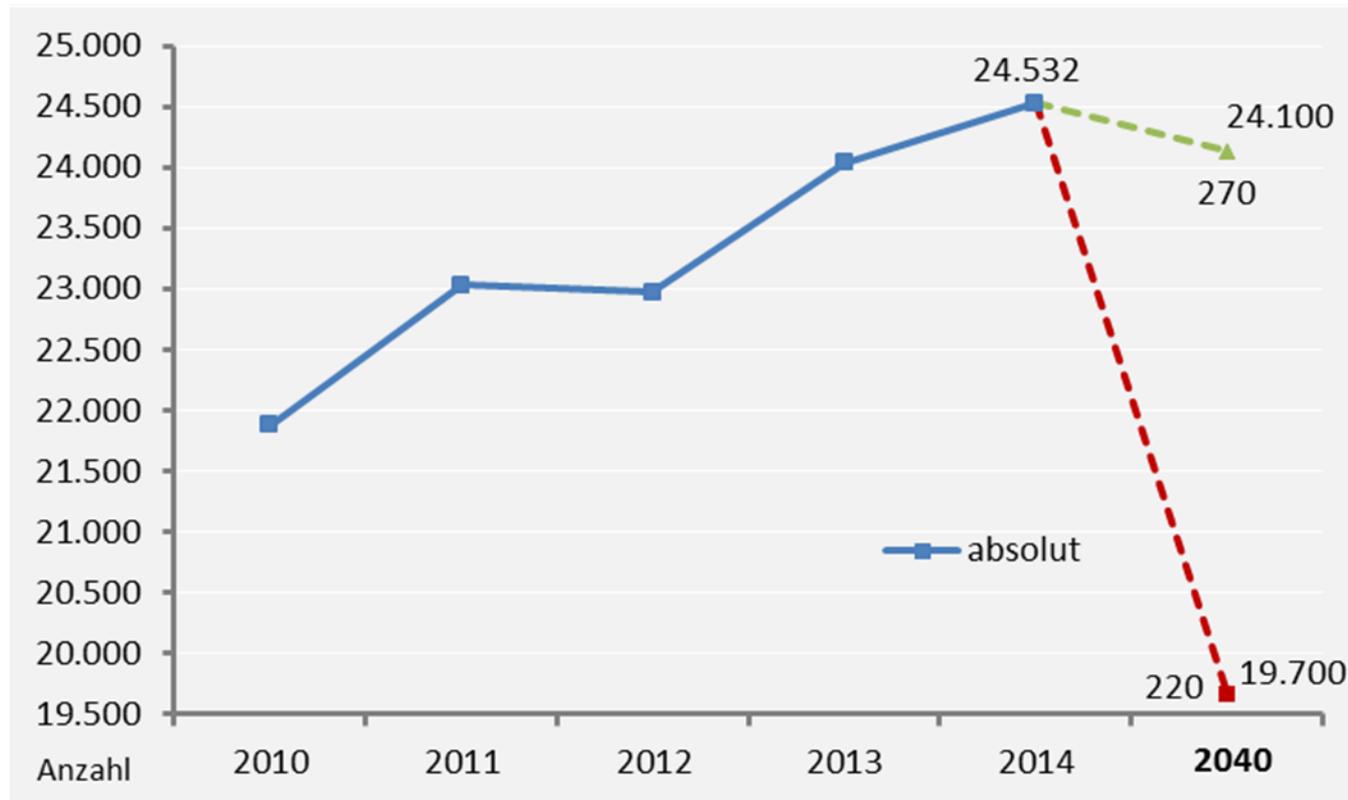
Innerdeutsche Zuzüge der 18- bis unter 30-Jährigen nach Köln



Quelle: Destatis, eigene Berechnung

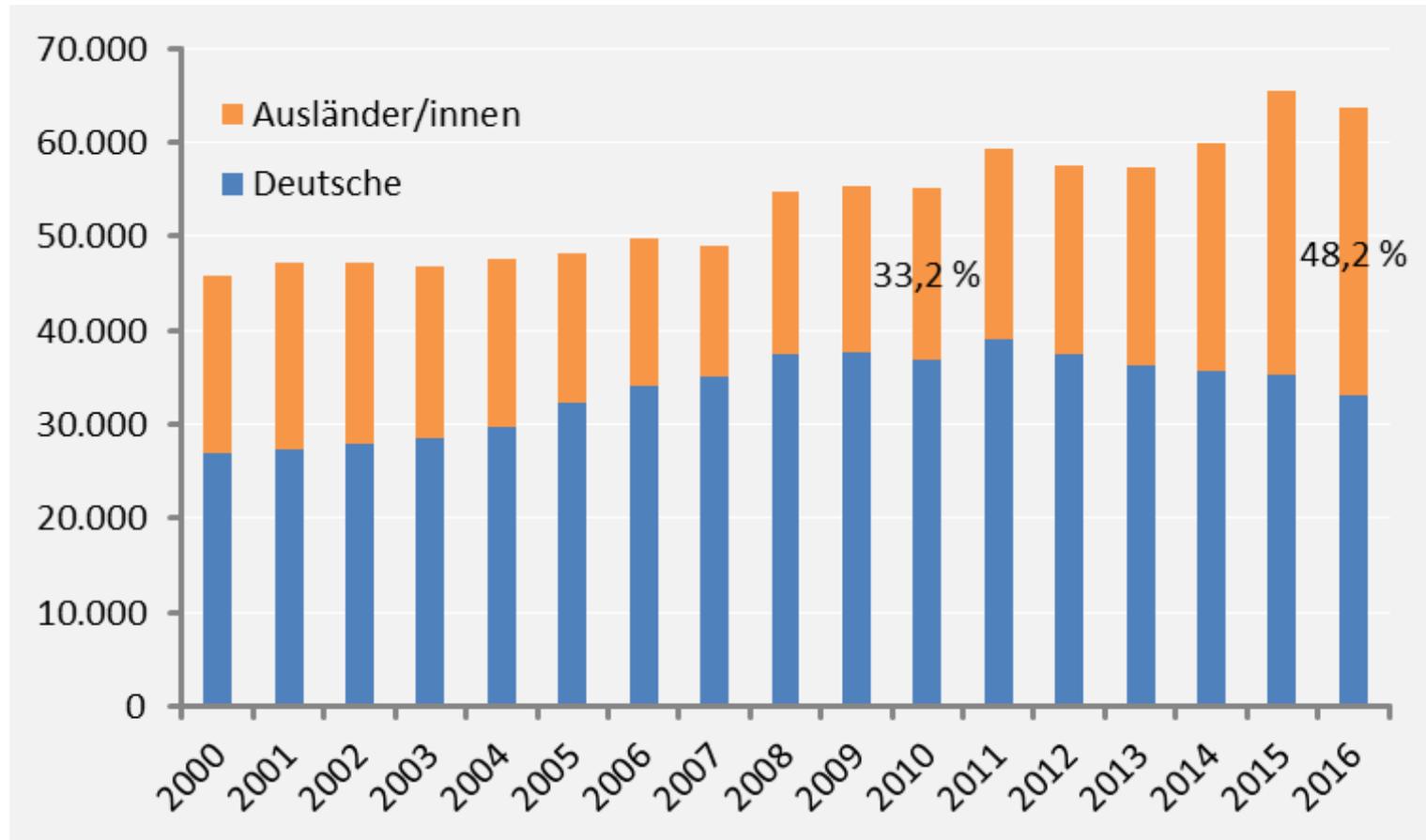
# Zuzüge der 18- bis unter 30-Jährigen

Innerdeutsche Zuzüge der 18- bis unter 30-Jährigen nach Köln



Quelle: Destatis, eigene Berechnung

# Zuzüge von Ausländerinnen und Ausländern



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Hauptwohnung

# Zuzüge aus dem Ausland

## Vergleich Prognose $\leftrightarrow$ Tatsächliche Entwicklung:

	<b>Prognose</b>	<b>Tatsächlich</b>	<b>Abweichung</b>
<b>2015</b>	20.000	22.000	-2.000
<b>2016</b>	20.000	21.500	-1.500

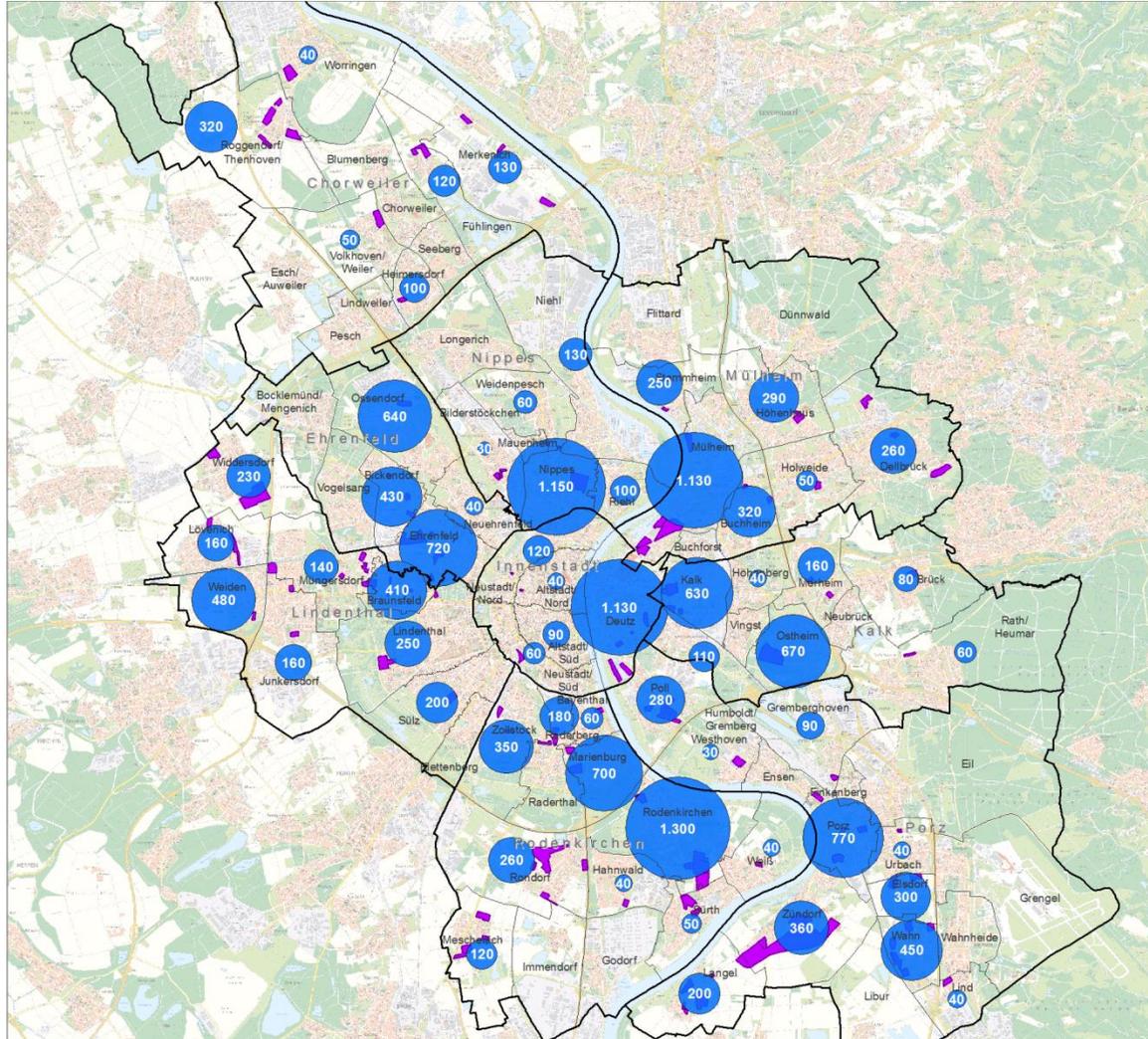
## Beziehung zwischen Prognose Einwohner und Bezug von Wohnungen

- Kleinräumige Prognose für die 86 Kölner Stadtteile: 2015-2025
- Annahmen je Stadtteil zu
  - Geburtenhäufigkeit
  - Sterbewahrscheinlichkeiten
  - Wanderungen
  - **Neubautätigkeit und Belegung bis 2025**

## **Methodik Abschätzung Belegung des künftigen Wohnungsbaues für kleinräumige Einwohnerprognose**

- Neubautätigkeit bis 2025 auf
  - größeren baureifen Flächen
  - Wohnbaupotenzialflächen (noch erforderlich Erschließung, Schaffung Planungsrecht)
- Abschätzung wahrscheinliche Realisierung von 2015 – 2025 in einzelnen Stadtteilen
  - für Einfamilienhausbau/ für Geschosswohnungsbau
- Durchschnittliche Belegung von Ein-und Zweifamilienhäusern bzw. Geschosswohnungen für Stadtteile Kölns (Erfahrungswerte 2010 – 2013)
- **Abschätzung Erstbelegung der neuen Wohnungen für Stadtteile Kölns bis 2025**

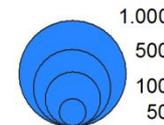
# Prognoseannahme: Neubau bis 2025



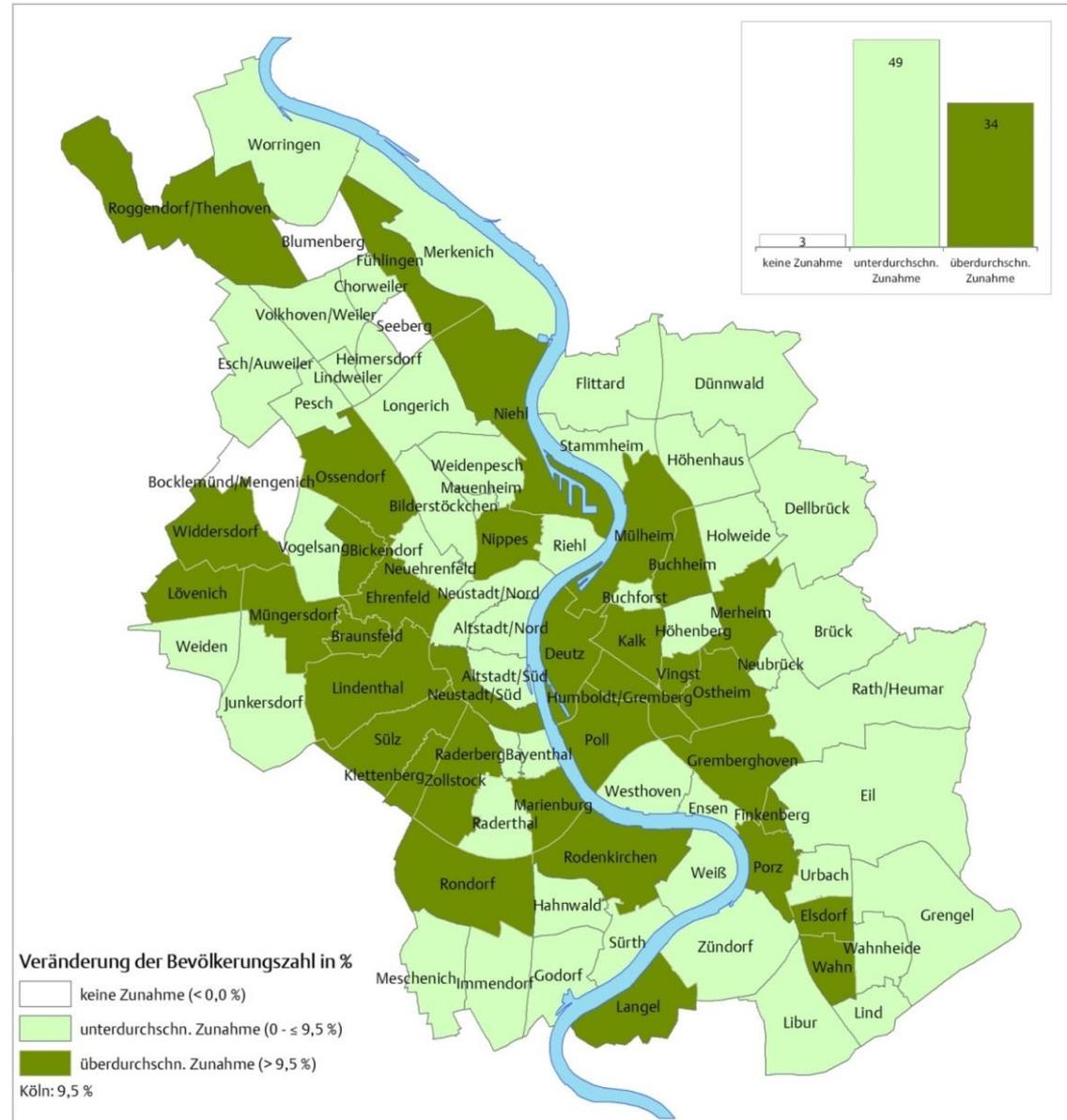
In die Prognose eingeflossene  
Wohnungsbaurealisierung  
und Wohnungsbaubezug  
im Zeitraum 2015 – 2025  
(Stand: Ende 2014/ Anfang 2015)

Baureife Flächen und  
Wohnbaupotenzialflächen

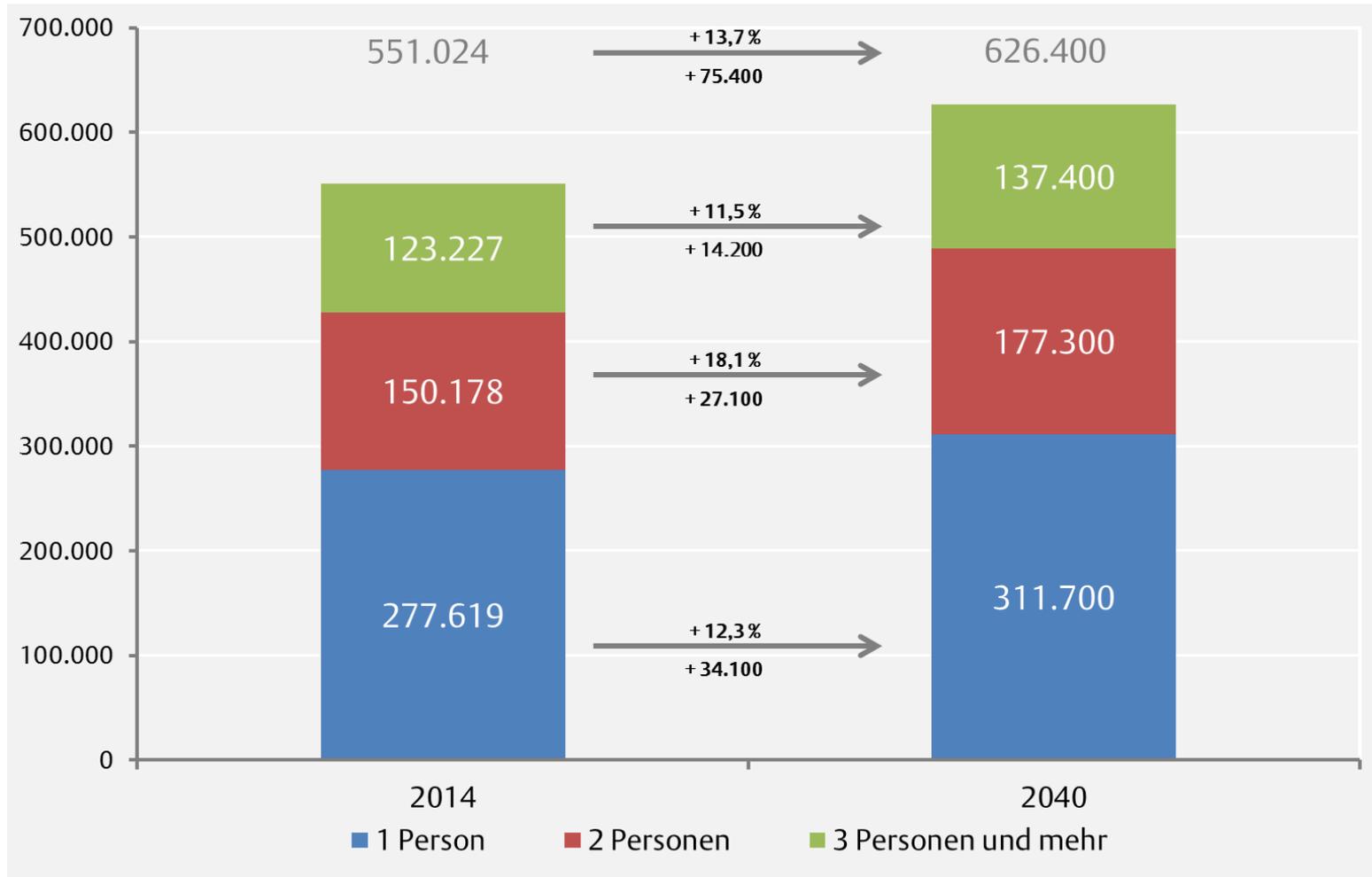
bezugsfertige Wohneinheiten  
in den Stadtteilen des Stadtbezirks  
(Abschätzung)



# Relative Veränderung Bevölkerungszahl in Stadtteilen: 2014 bis 2025



## Entwicklung der Kölner Haushalte bis 2040 als Nachfrager nach Wohnungen



# Normative Wohnungsbedarfsabschätzung

## Berechnung des Wohnungsbedarfs 2015 - 2029 (15 Jahre)

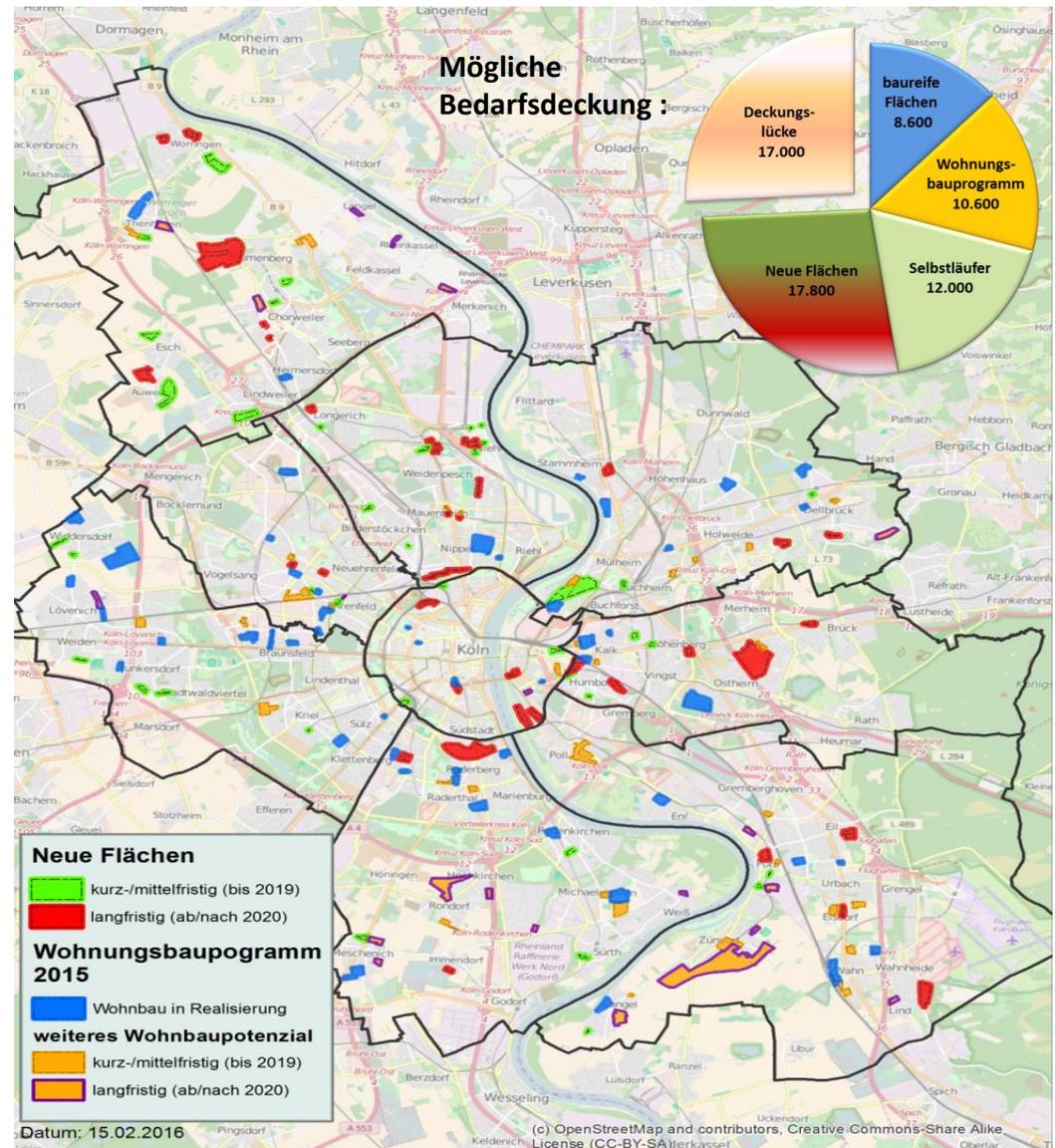
Anlage 1

Wohnungsmarkt am 31.12.2014			
	Wohnungen	550.428	
	abzüglich Fluktuationsreserve <sup>1</sup>	-13.761	
	abzüglich struktureller Leerstand <sup>2</sup>	-800	
	abzüglich Ferien- und Freizeitwohnungen <sup>3</sup>	-312	
	<b>Verfügbare Wohnungen</b>	<b>535.555</b>	
	Haushalte am 31.12.2014	551.024	
	abzüglich Untermieter-Haushalte <sup>4</sup>	-15.429	
	<b>Wohnungsbeanspruchende Haushalte</b>	<b>535.595</b>	
	<b>Normatives Wohnungsdefizit am 31.12.2014</b>	<b>40</b>	
Haushalte (Prognose) <sup>5</sup>		31.12.2019	31.12.2029
	Haushalte	578.700	609.900
Zusätzlicher Wohnungsbedarf 2015-2029		2015-2019	2020-2029
	Zusätzliche Haushalte	27.676	31.200
	abzüglich zusätzliche Untermieter-Haushalte <sup>4</sup>	-775	-874
	<b>Zusätzliche wohnungsbeanspruchende Haushalte <sup>6</sup></b>	<b>26.901</b>	<b>30.326</b>
	zuzüglich Abbau normatives Wohnungsdefizit vom 31.12.2014	40	./.
	zuzüglich Ersatzbedarf <sup>7</sup>	2.752	5.504
	abzüglich Generationenwechsel im Bestand <sup>8</sup>	./.	./.
	<b>Wohnungsbedarf</b>	<b>29.693</b>	<b>35.831</b>
	<b>Wohnungsbedarf jährlich</b>	<b>5.939</b>	<b>3.583</b>
	<b>Gesamtwohnungsbedarf bis zum 31.12.2029</b>	<b>65.524</b>	

Gesamtwohnungsbedarf  
2015–2029 (15 Jahre):

**66.000  
Neubauwohnungen**

- **2015 – 2019  
(jährlich 6.000 WE)**
- **2020 – 2029  
(jährlich 3.600 WE)**



## Ex – Post - Analyse: Normativer Wohnungsbedarf 2011 – 2015 - Tatsächliche Wohnbedarfsdeckung -

### Berechnung des Wohnungsbedarfs und -deckung 2011 - 2015 (5 Jahre)

Wohnungsmarkt am 31.12.2010	
Wohnungen	539.730
abzüglich Fluktuationsreserve <sup>1</sup>	-13.493
abzüglich struktureller Leerstand <sup>2</sup>	-800
abzüglich Ferien- und Freizeitwohnungen <sup>3</sup>	-312
<b>Verfügbare Wohnungen</b>	<b>525.125</b>
Haushalte am 31.12.2010	537.017
abzüglich Untermieter-Haushalte <sup>4</sup>	-15.036
<b>Wohnungsbeanspruchende Haushalte</b>	<b>521.981</b>
<b>Normatives Wohnungsdefizit am 31.12.2010</b>	<b>-3.144</b>
Entwicklung Haushalte 2011 - 2015 <sup>5</sup>	
	31.12.2015
Haushalte	557.090
Wohnungsbedarf 2011-2015	
	2011-2015
Zusätzliche Haushalte	20.073
abzüglich zusätzliche Untermieter-Haushalte <sup>4</sup>	-562
<b>Zusätzliche wohnungsbeanspruchende Haushalte <sup>6</sup></b>	<b>19.511</b>
zuzüglich Abbau normatives Wohnungsdefizit vom 31.12.2010	-3.144
zuzüglich Ersatzbedarf <sup>7</sup>	2.699
abzüglich Generationenwechsel im Bestand <sup>8</sup>	./.
<b>Neuwohnungsbedarf</b>	<b>19.065</b>
<b>Neuwohnungsbedarf jährlich</b>	<b>3.813</b>
<b>Tatsächliche Zunahme Wohnungen (Saldo Fertigstellungen/Bauabgängen)</b>	<b>14.074</b>
<b>Nicht gedeckter Bedarf - trotzdem versorgt</b>	<b>-4.991</b>

## **Wohnungsbedarfsabschätzung/ Wohnungsbedarfsdeckung**

- **Deckung Wohnungsbedarf:**
  - 4 Prozent durch Neubau
  - 96 Prozent durch Wohnungsbestand
- Elastizität Wohnungsmarkt/ -bestand ?
- Berücksichtigung des Wohnungsbestandes quantitativ und qualitativ bei Wohnungsbedarfsprognosen

### **Aktuelle Untersuchungen in Köln:**

- Untersuchung „Generationenwechsel in Mehrfamilienhäusern“
- Köln eine Modellstadt im Rahmen BBSR – Forschungsprojekt „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“



**Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**