

## Wie sieht der Kölner Wohnungsmarkt in 5 bis 10 Jahren aus?

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat anhand der heute bekannten Parameter einen Ausblick auf den Wohnungsmarkt in 10 Jahren gewagt. Sollten sich die politischen Rahmenbedingungen nicht ändern, wird sich die Lage von heute noch erheblich verschärfen.

### Die Fakten heute:

#### **Bevölkerungsentwicklung**

Die Stadt Köln hat jüngst ihre Bevölkerungsprognose überarbeitet. Danach hat die Stadt, je nach Prognosevariante, zwischen ca. 60.000 und 100.000 neue Zuzüge bis zum Jahr 2025 zu erwarten. Die Landesprognose von IT-NRW liegt erheblich über diesen Zahlen bei ca. 120.000 neuen Stadtbürgern.

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen aus dem Jahre 2013, das einen Neubaubedarf bis 2029 von 52.100 Wohneinheiten prognostiziert, arbeitet jedoch mit alten Prognosen aus dem Jahr 2011, die den maximalen Zuzug vom heutigen Tage an mit 20.000 Menschen angibt. Insofern dürfte sich aus den neuen Prognosen auch eine erhebliche Steigerung des Neubaubedarfs ergeben.

Den prozentual größten Zuwachs hat die Bevölkerungsgruppe im Alter von 65 plus zu erwarten. Hier liegen die Steigerungsraten bei bis zu 65 Prozent.

#### **Zinsentwicklung**

Wir befinden uns in einer historischen Tiefzinsphase. Vor allem sie hat dazu geführt, dass sich viele Menschen mit dem Kauf von Eigentum befassen und so die Nachfrage nach Eigentum am Markt seit Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Das Investment in den Wohnungsbau hat aber auch dadurch Fahrt aufgenommen, dass es am Markt derzeit kaum Alternativen mit höheren Renditen gibt, die auch nur annähernd im Risiko vergleichbar wären. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch den Boom am Immobilienmarkt nicht etwa die Renditen gestiegen wären. Diese liegen nach neusten Berechnungen der Deutschen Bank weiterhin bei durchschnittlich 2 und 4 Prozent.

Es zeigen sich derzeit Entwicklungen, die in nächster Zukunft eine Zinswende erwarten lassen. Das IW-Köln geht davon aus, dass ab 2017 mit einer erheblichen Veränderung der Zinslandschaft zu rechnen ist.

#### **Planungsdauer**

Ein wesentlicher Zuwachs von Wohnraum kann nur über die Durchführung von Großprojekten erreicht werden. Bauvorhaben mit mehreren tausend Wohneinheiten sind absolute Seltenheit. Auch Projekte mit mehreren hundert Einheiten sind eher rar gestreut.

Vor allem Großprojekte bedürfen einer sehr langen Vorbereitungszeit.

Seit fast 10 Jahren wird über die Entwicklung des *Deutzer Hafens* diskutiert. Die ersten Planungen liegen nun vor. Trotzdem ist mit einer Entwicklung der Flächen vor 2020 nicht zu rechnen, da es hier langfristige Mietverhältnisse gibt.

Gleiches gilt für die Entwicklung der *Parkstadt Süd*. Die Verlagerung des Großmarktes liegt auf Eis und ist bis 2020 mit Sicherheit nicht abgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass die Entwicklung vor 2025 nicht beginnt.

Der *Mülheimer Hafen* nimmt in der Planung konkrete Formen an. Jedoch ist das zu entwickelnde Gelände so groß, dass diese mit Sicherheit auch einen Zeitraum von 10 Jahren einnehmen wird.

*Zünderdorf Süd* ist seit langer Zeit geplant, scheitert jedoch vor allem an der völlig unzureichenden Entwicklung der Infrastruktur.

Alleinig das Vorhaben *Deutsche Welle* hat die Perspektive, in einigen Jahren der Vollendung entgegen zu sehen.

#### **Investitionsklima**

Das Investitionsklima in Köln ist derzeit als äußerst gut zu bezeichnen. Trotz dieser guten Voraussetzungen fehlt es schon heute an ausreichend Bauflächen. Das Wohnungsbauprogramm der

Stadt stellt für den Zeitraum 2010 bis 2019 einen Neubaubedarf von 3.940 Wohneinheiten jährlich fest. Diese Zahl konnte bis heute nicht erreicht werden. 2012 und 2013 lange diese bei rund 3.000 Einheiten. Der Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2012 lag bei rund 2.800. Angesichts der überholten Bevölkerungsprognosen dürfte der Neubaubedarf wohl eher bei 4.500 Einheiten und mehr liegen.

### **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Das Land NRW hat gerade die Mietpreisbremse beschlossen. Danach dürfen bei der Neuvermietung die Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen. Bereits gültiges Recht ist die Kappungsgrenzenverordnung. Danach darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent steigen.

In Köln gilt seit Jahren die Wohnraumschutzsatzung, die die Zweckentfremdung von Wohnraum verhindern soll. Die Stadt bereitet derzeit die Einführung von Milieuschutzsatzungen für bestimmte Stadtbezirke vor.

Vor allem die Überarbeitungen der Energieeinsparverordnung ENEC haben direkte Auswirkungen auf die Baupreise. Diese sind im Zeitraum 2011 bis 2014 um durchschnittlich 2,3 Prozent gestiegen. Im Januar dieses Jahres hat die Landesregierung die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent beschlossen.

### **Erwartungen:**

#### **Aussichten für die nächsten Jahre**

Die oben genannten Fakten stellen nur eine Auswahl an Determinanten für die Entwicklung des Kölner Wohnungsbaus und damit des Wohnungsmarktes insgesamt dar. Es zeigt sich jedoch schon heute, dass es am Wohnungsmarkt der Stadt Köln auch in Zukunft keinen Ausgleich zwischen Nachfrage und Angebot geben wird. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein rechnet daher mit folgenden Effekten:

#### **Preise**

Sowohl die Kaufpreise als auch die Mieten werden weiterhin steigen.

Bei den Kaufpreisen ist zwar mit einem Anstieg, jedoch nicht mehr mit den Steigerungsraten der letzten Jahre zu rechnen. Vor allem eine Zinswende wird dämpfend auf den Preisanstieg wirken. Käufer können sich nicht mehr so einfach mit Kapital versorgen, die Nachfrage wird in bestimmten Bereichen stagnieren oder zurückgehen. Die Anbieter von Neubauwohnungen müssen sich daher dieser Situation stellen und ihre Preisgestaltung entsprechend anpassen.

Die Mietpreisbremse wird durchaus Wirkung zeigen, jedoch nicht in dem Maße wie erwartet. Vor allem die Umzugsquote sinkt bei geringem Wohnungsangebot. Die Anzahl von neu abzuschließenden Mietverhältnissen sinkt weiter, weil die Menschen ihre Wohnung vermehrt halten. Insofern werden die Auswirkungen auf den Mietspiegel erst in langer Hinsicht messbar sein.

#### **Wohnungsangebot**

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen hat die Wohnungsbaupotentiale bis zum Jahr 2029 mit 48.000 Einheiten beziffert. Für realisierbar werden jedoch nur rund 30.000 Wohneinheiten gehalten. Schätzt man den Neubaubedarf auf 4.500 Einheiten, so wären dann bis 2030 rund 67.500 Wohnungen neu zu bauen. Es fehlen bei dieser Schätzung also rund 37.500 Einheiten.

Sollte dazu der Landesentwicklungsplan des Landes NRW Wirklichkeit werden, so ist die Neuausweisung von Bauflächen kaum noch möglich. Der Nachfrageüberhang wird sich also in den nächsten Jahren eher noch verschärfen als abflachen.

Hinzu kommt bei einer Mietdeckelung mit nach wie vor steigenden Grundstückspreisen, dass sich Investitionen in bestimmten Lagen nicht mehr rechnen könnten. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Investitionsbereitschaft stagniert, eher aber noch leicht abnimmt.

### **Infrastruktur**

Der Ausbau der Infrastruktur spielt für die Entwicklung des Wohnungsmarktes eine wesentliche Rolle. Die größten Wohnungsbaupotentiale liegen nach dem Stadtentwicklungskonzept sowohl im linksrheinischen als auch im rechtsrheinischen Süden. Je weiter man nach Süden kommt, umso unattraktiver ist die innerstädtische Anbindung. Dies gilt vor allem für das Rechtsrheinische. Es ist für den Süden derzeit nur ein Ausbau der Infrastruktur geplant in Form der Verlängerung der Nord-Süd-Bahn der KVB. Diese endet jedoch am Verteilerkreis der A4/A555. Damit einher geht jedoch die Verengung der Bonner Straße, so dass hier Verkehrsströme nur substituiert, jedoch nicht ausgebaut werden. Noch schlechter stellt sich die Lage in Porz dar.

Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung großer Wohnbaupotentiale vor allem im Süden durch die Infrastruktur behindert wird. Da derzeit von weiteren Ausbauplanungen in den nächsten Jahren nicht auszugehen ist - allein schon bedingt durch die finanziellen Belastungen -, ist eine Hebung der angegebenen Wohnungsbaureserven mehr als fraglich.

Gleiches gilt auch für die Region. Die Stadt Frechen hat z.B. verlautbaren lassen, dass sie von der Ausweitung des Wohnungsbaus absieht, da für die notwendige Entwicklung der Infrastruktur kein Geld vorhanden sei.

### **Fazit:**

Unter Beibehaltung der derzeit gültigen Voraussetzungen wird sich die Lage am Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren kaum entspannen. Wer eine Wohnung hat, wird alles tun, um sie zu behalten. Wohnungssuchende stehen im erhöhten Wettbewerb. Am Ende erhält unabhängig von der Miethöhe der Bewerber mit der höchsten Bonität den Zuschlag.

Von Seiten der Stadt ist daher alles zu unternehmen, dass Planungszeiten so kurz wie möglich gehalten werden. Der lang angekündigte Wohnungsbaulotse ist bis heute nicht installiert. Das Baulückenprogramm ist zu aktivieren, um das Potential von 15.000 Wohneinheiten heben zu können. Die Infrastruktur ist so auszubauen, dass vor allem große Wohnungsbauvorhaben attraktiv an den ÖPNV angebunden werden und nicht zu einer Überlastung der bereits vorhandenen Einrichtungen führen.

Privaten Investoren müssen attraktive Rahmenbedingungen geboten werden. Lassen sich Objekte für den Bauherrn nicht mehr wirtschaftlich rechnen, so wird von dem gesamten Bauprojekt Abstand genommen.

Auch die privaten Vermieter werden Reaktionen zeigen, wenn das Vermietungsgeschäft für sie nicht mehr attraktiv ist. Dies wird vor allem in Form von Umwandlungen in Eigentumswohnungen von statten gehen. Auch damit wird notwendiger Mietwohnraum dem Markt entzogen.

Das Kooperative Baulandmodell wird nicht zu den erhofften Fertigstellungen im geförderten Wohnungsbau führen. Pro Jahr hatte man sich das Ziel von 1.000 Einheiten gesetzt. Voraussetzung für die Anwendung ist unter anderem ein durch die Planungen ausgelöster Bodenwertzuwachs von über einem Drittel. Besonders an dieser Hürde scheitert schon jetzt ein Großteil der Projekte, da Investoren in der Regel marktübliche Baulandpreise bezahlen, die einen solchen Bodenwertzuwachs nicht mehr zulassen. Eine praktikablere Lösung wäre es für Investoren weiterhin, die Einheiten des geförderten Wohnungsbaus nicht immer in dem gleichen, sondern auch in anderen, firmeneigenen Projekten anbieten zu können.

Köln wird als Stadt die Versorgung aller Wohnungssuchenden mit Wohnraum nicht bewerkstelligen können. Es ist daher unumgänglich, dass sich die gesamte Region der Problemlösung verschreibt und gemeinsam an deren Behebung arbeitet.