

### Zur Anschlussfähigkeit von Bevölkerungswachstum und Wohnungsmarktentwicklung

Breuer, Hermann; Martschink, Laura

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Breuer, H., & Martschink, L. (2019). Zur Anschlussfähigkeit von Bevölkerungswachstum und Wohnungsmarktentwicklung. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 32(1), 2-9. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-62187-3>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

#### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>


Hermann Breuer, Laura Martschink

# Zur Anschlussfähigkeit von Bevölkerungswachstum und Wohnungsmarktentwicklung

*Der Beitrag unternimmt den Versuch, das Verständnis für die Ableitung des Wohnungsbedarfs aus der engen Beziehung zwischen Wanderungsgewinn, Einwohnerzuwachs und Wohnungsmarktentwicklung zu lösen. Die Differenzierung der Einwohnerentwicklung in die Stromgrößen des Wanderungsgeschehens sowie die demographischen Veränderungen, mit denen die Einwohnerentwicklung unterlegt ist, legen eine stärkere Berücksichtigung der (generativen) Veränderung der Haushaltestrukturen zur Beschreibung der Nachfrageentwicklung am Wohnungsmarkt nahe.*

## Hermann Breuer

Abteilungsleiter Statistik und Informationsmanagement und stellvertretender Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln

 hermann.breuer@stadt-koeln.de

## Laura Martschink

Wissenschaftliche Mitarbeiterin in der Statistikabteilung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln und verantwortlich für die Berichterstattung über die Bevölkerung sowie für die Einwohner- und Haushaltevorausberechnungen

 laura.martschink@stadt-koeln.de

## Schlüsselwörter:

Wanderungsgeschehen – Zu- und Fortzüge – Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage – Wohnungsmarktsegmente – Mieten und Wohnungsmarktpreise – Wohnungsbestand – Langzeitbeobachtung – Längsschnittanalysen – Veränderungsdynamik der Haushalte

Seit einigen Jahren finden zwei grundlegende Entwicklungen in den Groß- sowie Universitätsstädten statt: Diese Kommunen weisen seit einigen Jahren, verglichen mit dem Zeitraum vor 2010 ein unerwartet hohes Bevölkerungswachstum auf. Gleichzeitig eskalieren die Preise für Mieten und Immobilien.

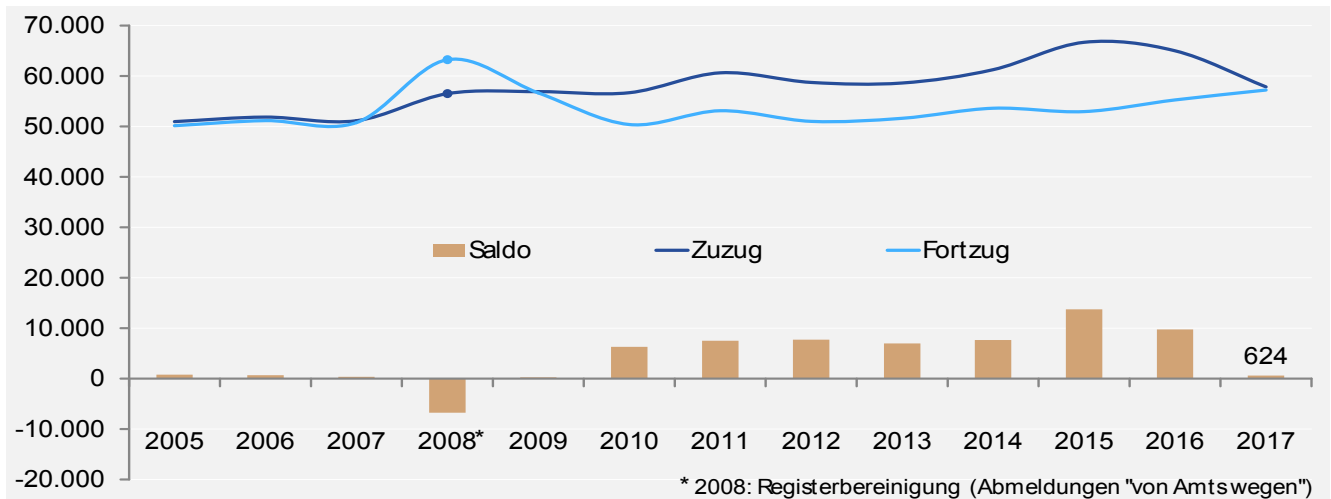
Die Beziehung zwischen Einwohner- und Haushaltestwicklung und Wohnungsbautätigkeit scheint eindeutig: Steigende Einwohnerzahlen erhöhen die Nachfrage nach Wohnungen und erfordern eine Steigerung der Wohnungsbautätigkeit. Die als unzureichend bewerteten Neubaukapazitäten, die mit der Nachfragessteigerung nach Wohnungen nicht Schritt halten, gelten neben dem (zu) schnellen Einwohnerzuwachs als maßgebliche Ursache für die Engpasssituation auf den Wohnungsmärkten der wachsenden Städte. Zusätzlicher Druck entsteht durch das niedrige Zinsniveau, in dessen Gefolge die Nachfrage vor allem nach Eigentumswohnungen durch deren gestiegene Finanzierungsfähigkeit zugenommen hat. So sind beispielsweise laut Kölner Baustatistik im Jahr 2016 rund 1.580 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden – hiervon waren 670 Eigentumswohnungen; das entspricht einem Anteil von 42 Prozent. Das bedeutet also, dass maßgebliche Anteile der Neufertigstellungen für ein spezielles Marktsegment bereitgestellt werden.

Mit Blick auf die überaus hohen Zuwanderungszahlen der letzten Jahre, kann die Frage gestellt werden, ob bzw. wie weit die geforderten Neubaukapazitäten aus der auf Zuwanderungen resultierenden Bevölkerungszunahmen begründbar ist. Diese, auf den ersten Blick möglicherweise unsinnige bzw. überflüssige Fragestellung resultiert aus den Zuwanderungskonstellationen, die für unser jüngeres Bevölkerungswachstum verantwortlich sind. Erforderlich ist demnach eine vertiefende Analyse der Zuwanderungsstrukturen und ihrer räumlichen Verteilung, um die künftige Wohnungsmarktentwicklung bedarfs- und nachfragegerecht zu planen.

## Beziehungsreich: Zuwanderung und Wohnungsbau

Auslöser für die Auseinandersetzung mit dem Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Wohnungsmarktentwicklung ist die Tatsache, dass nach außergewöhnlich hohen Einwohnerzuwachsen in jüngster Zeit im vergangenen Jahr das Einwohnerwachstum aktuell deutlich zurückgegangen ist. Nach Zuwachsen seit 2014 von über 9.000, 15.000 und 12.000

Abb. 1: Zu-, und Fortzüge und Saldo der Wanderungen in Köln seit 2002



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

Einwohnern ist der Bevölkerungszuwachs in Köln im Jahr 2017 auf 3.000 zurückgegangen. Somit stellt sich in der Konsequenz für die Bewertung des Wohnungsmarktes die Frage, ob aus dem diesem Rückgang auch veränderte Mengenanforderungen für die künftige Wohnungsbauentwicklung abgeleitet werden müssen?

Diese Frage stellt sich auch angesichts der aktuell vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik vorgelegten neuen Bevölkerungsvorausschätzung von Ende 2018, die, anders noch als ihre Vorgängerin aus dem Jahr 2015 von einem um etwa 40.000 Einwohner geringeren Bevölkerungswachstum bis 2040 ausgeht.

Der hohe Bevölkerungszuwachs der jüngeren Vergangenheit in den Jahren 2014, 2015 und 2016 beruht eindeutig auf dem angewachsenen Zuwanderungsvolumen. Zu einer realistischen Qualifizierung des Bevölkerungswachstums gehört neben der gestiegenen bzw. veränderten Einwohnerzahl die Betrachtung der Prozesse, die dem Einwohnerzuwachs zugrunde liegen.

Der rein rechnerische Einwohnergewinn bzw. -verlust sagt noch wenig über dessen Handlungsrelevanz für das Wohnungsmarktgeschehen aus. Dies wird deutlich, wenn man die Stromgrößen betrachtet, die den Saldo der Einwohnerentwicklung prägen. So ist in Köln das jährliche Volumen der Zuwanderungen und Fortzüge im Umfang von mehr als 100.000 etwa 100 Mal höher, als etwa ein bilanzielles Einwohnerplus von z. B. 1.000 Einwohnern.

Am Kölner Wohnungsmarkt gibt es darüber hinaus jährlich zwischen 75.000 und 85.000 innerstädtische Umzüge. Angesichts der beschriebenen Stromgrößen des Wanderungsgeschehens erscheint das jährliche Neubauvolumen von durchschnittlich etwa 3.000 neu errichteten Wohnungen als eine ebenso überschaubare wie unzureichende Größe.

## Einwohnerzuwachs als Maßstab für die Wohnungsbauentwicklung

Als Kerngröße bei der Ermittlung des Wohnungsbaubedarfs gilt gemeinhin der mittel- bis langfristige Einwohnerzuwachs. Aus dem Abgleich zwischen der aktuellen Bevölkerungs- bzw. Haushaltezahl und der aktuellen Zahl der Wohnungen im derzeitigen Bestand mit der künftig angenommenen Zahl an Haushalten wird unter Anrechnung einiger Korrekturgrößen, wie zum Beispiel Abbrüchen oder Untervermietungen, oder Ferienwohnungen eine Ziel- oder Sollgröße entwickelt, die den Bedarf an neuen Wohnungen abbildet: das sogenannte „normative Wohnungsdefizit“.

Die Zielzahl des ermittelten Wohnungsdefizites, die den künftigen Bedarf an Wohnungen beschreibt, ist eine normativ/soziale Setzung, bei der für jeden Haushalt die Verfügbarkeit bzw. Vorhaltung einer Wohnung angenommen wird. Die Tatsache, dass der jährliche Einwohnerzuwachs durch Zuwanderungen die Zahl der Neubauten eklatant übersteigt, macht deutlich, dass diese Zielgröße offensichtlich die tatsächlichen Belegungs- und Veränderungsprozesse am Wohnungsmarkt nicht abbildet: Der tatsächlich stattfindende Einwohnerzuwachs lässt somit erkennen, dass über die Neubauleistung hinaus die Belegungs- und Verteilungsprozesse im Wohnungsbestand eine erhebliche Kompensationswirkung aufweisen (müssen).

Die normativ ermittelte Globalzahl des Wohnungsdefizites gibt zudem noch keine Auskunft darüber, für wen, d. h. für welche Nachfragegruppen der errechnete Neubaubedarf zu bauen ist. Es gibt keine Differenzierung bzw. Segmentierung auf die verschiedenen Nachfragegruppen. Die Zielzahl der jährlich zu bauenden Wohnungen abstrahiert vielmehr von den Faktoren, die den Zugang zum bzw. die Nachfrageunterschiede am Wohnungsmarkt beschreiben: verfügbares Einkommen bzw. sozioökonomische Grundlagen der Nachfrager, individueller Wohnungsflächenbedarf, Haushaltsgröße, Alterszusammensetzung der Haushaltsmitglieder und räumliche Präferenzen.

Die Neubauzielzahl ist eine Größe, für die die Kommune nachfolgend Wohnungen baut und gleichzeitig eine Zielzahl, für die in ausreichendem Maße planreife Baufläche bereitzustellen ist. Die Ableitung eines zielgruppengerechten Angebotsportfolios übernehmen die Wohnungsanbieter, d. h. die öffentlichen und privaten Wohnungsbaugesellschaften sowie die Immobilieninvestoren – also die Angebotsseite des Wohnungsmarktes. In jüngerer Zeit werden in den Kommunen Instrumente entwickelt, die über Mindestquoten einen gesteigerten Anteil öffentlich geförderter bzw., preiswerter Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau garantieren sollen.

Für eine fundierte Debatte über die strukturellen Erfordernisse des Wohnungsbaus fehlt allerdings weitgehend die Transparenz über die Mittel- und Langfristplanung der großen Wohnungsanbieter, die mit der Flächenentwicklungsplanung

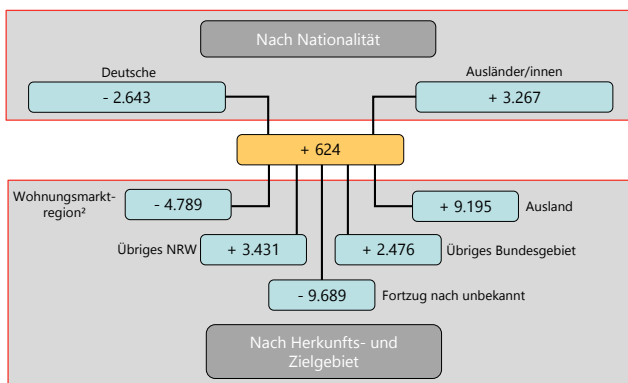
der Kommune abgeglichen und zu einem stadträumlichen Gesamtbild zusammengefügt werden könnte.

Hierzu müssten über die Betrachtung des Einwohnerzuwachses hinaus eine differenzierte Auffächerung des Zuwanderungsgeschehens in seine soziale bzw. ökonomische Zusammensetzung erfolgen, um Nachfragegrößen darzustellen, die mit Angebotskapazitäten des lokalen, besser noch des regionalen Wohnungsmarktes abzugleichen wären.

### Bedeutung von Entwicklung und Struktur des Einwohnerzuwachses für den Wohnungsmarkt

Bereits ein erster Überblick über die Struktur der Zu- und Fortzüge zeigt, dass das hohe Zuwanderungsplus auf Zuzügen aus dem Ausland beruht. Für die deutsche Bevölkerung ergibt sich ein klares Minus (vgl. Abb. 2). Eine einfache, räumliche Wanderungsbilanz mit Unterscheidung der wichtigsten Ziel- oder Herkunftsregionen zeigt, dass ohne die hohen Zuzüge aus dem Ausland, die Wanderungsbilanz der Stadt erheblich im Minus läge. Rückläufige Zuzüge deutscher Bevölkerung finden sich allerdings in einer Reihe von Großstädten und sind keine Kölner Singularität, wie Abbildung. 3 zeigt.

Abb. 2: Wanderungsbilanz der Zu- und Fortzüge nach Nationalität Herkunfts- und Zielgebiet 2017 (Stand 2017)

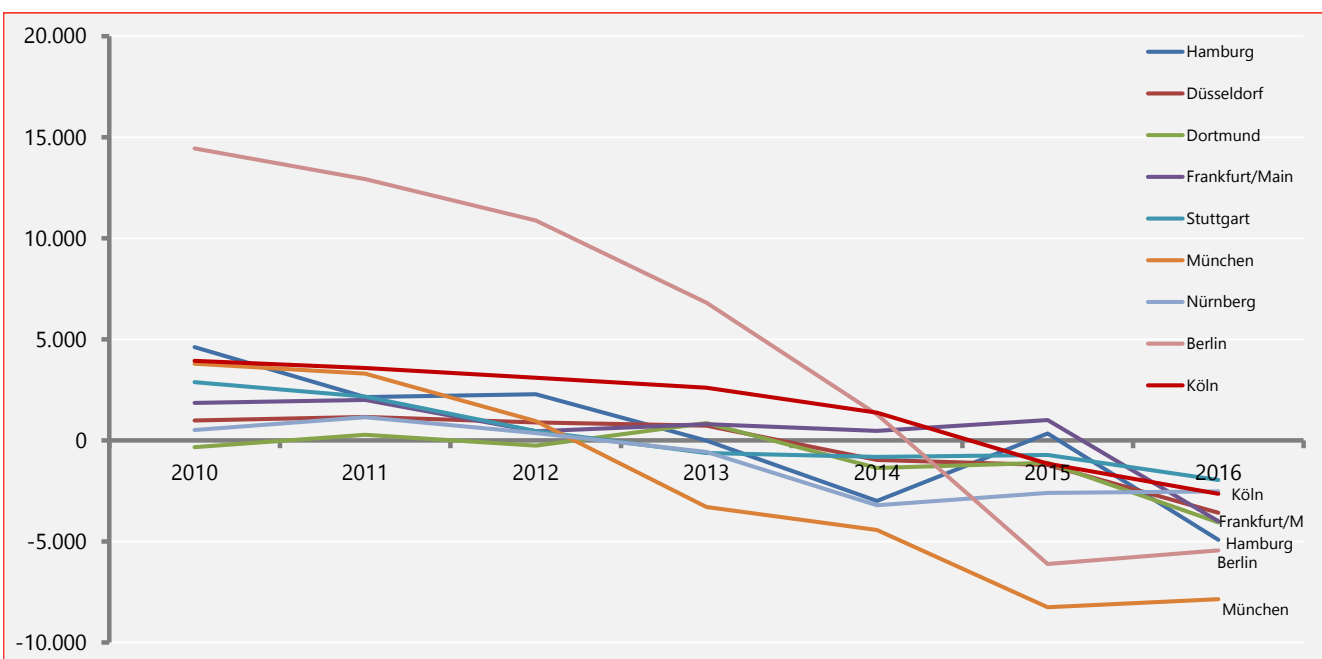


Quelle: Stadt Köln; Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

### Auslandszuzüge als Motor der Einwohnerentwicklung und deren Wirkung auf das Preisniveau: Treiben die Auslandszuzüge die Mieten und Wohnungsmarktpreise in die Höhe?

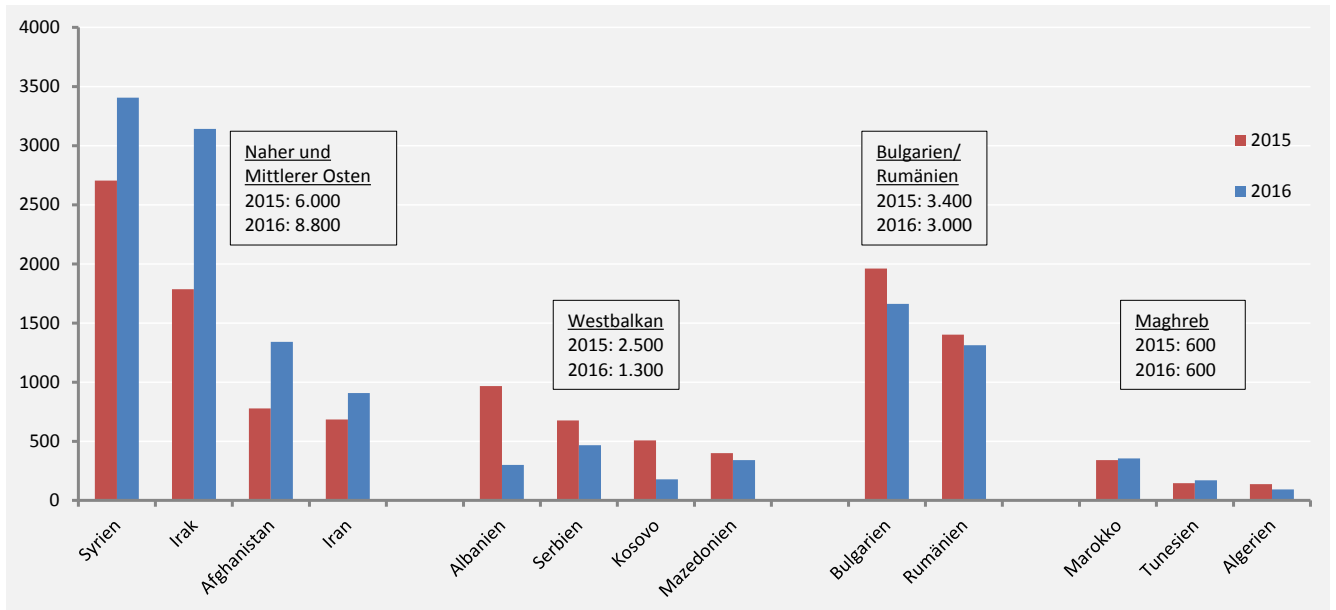
Der eindeutige Befund des hohen Einwohnerwachstums als Ergebnis der Ausländerzuzüge lässt die Frage nach den Ursachen für die hohen Mietsteigerungen in anderem Licht erscheinen. Wenn tatsächlich der beklagte Wohnungsempass

Abb. 3: Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung im Großstadtvergleich 2010–2016



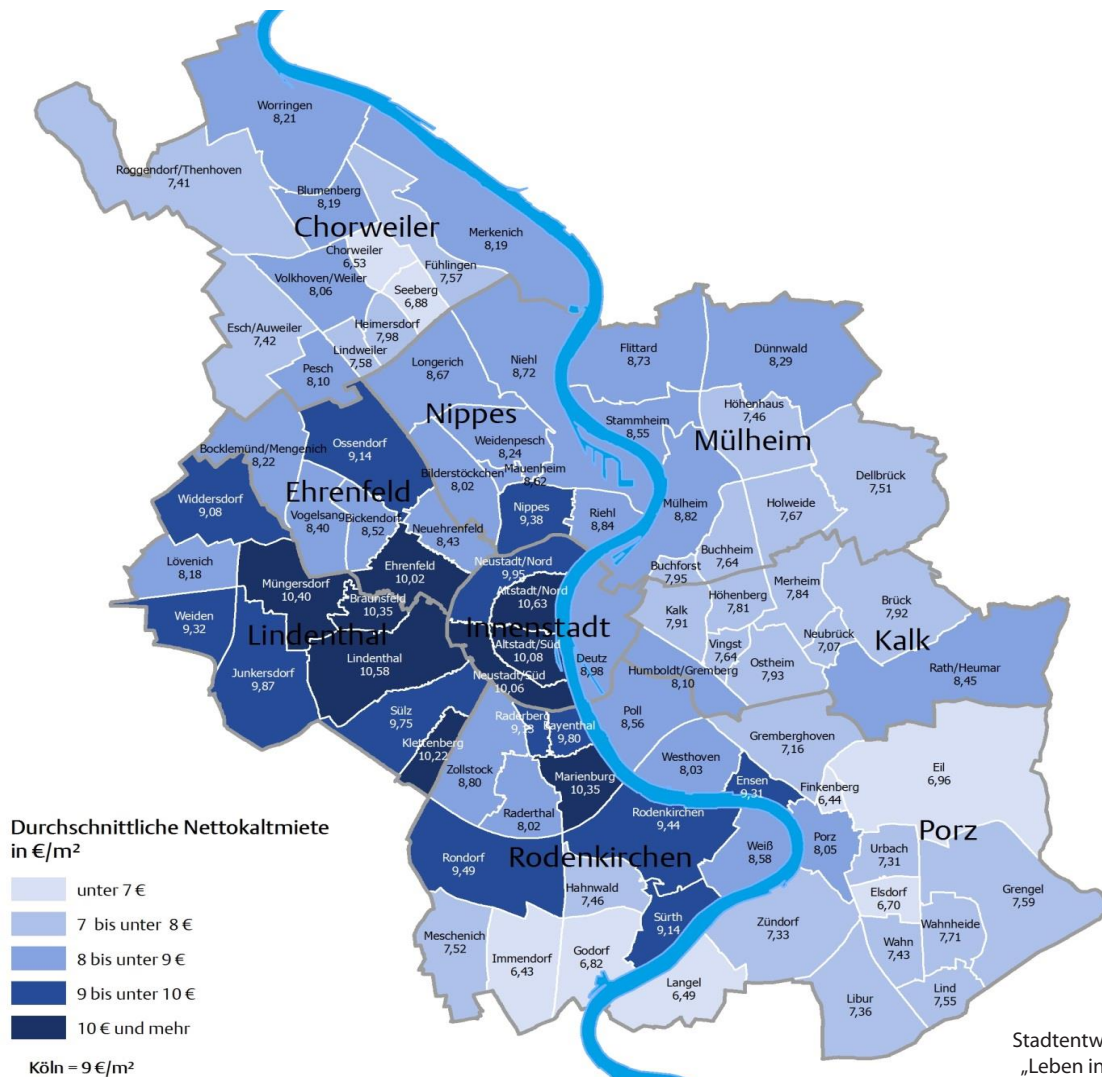
Quelle: Stadt Köln; Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem; Ursprungsdaten Destatis - Regionaldatenbank Deutschland

Abb. 4: Zuzüge aus Flüchtlingsherkunftsländern 2015 und 2016



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

Abb. 5: Nettokaltmieten im Wohnungsbestand der Stadtteile 2016



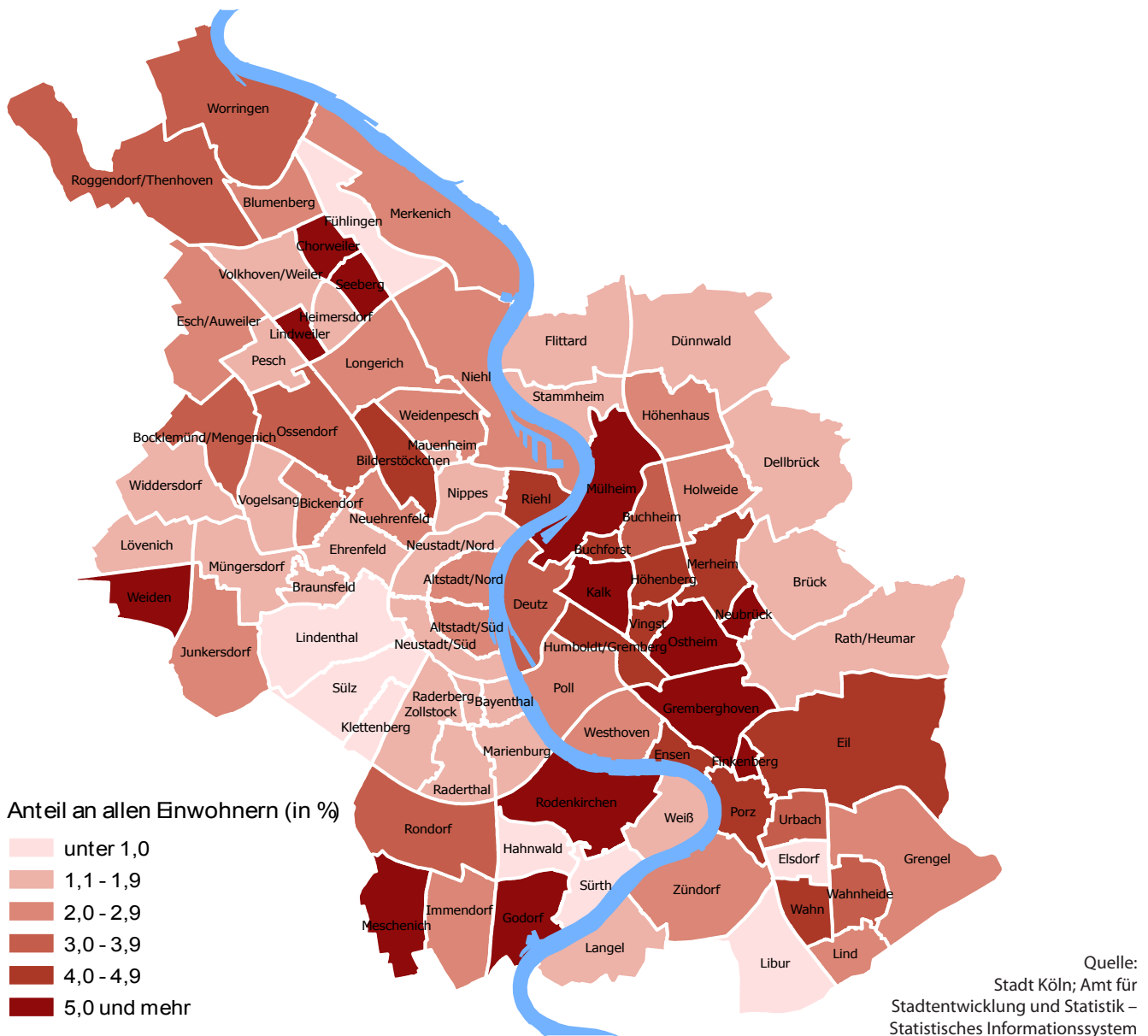
mit seinen hohen Preissteigerungen sich maßgeblich aus dem Zuwanderungsplus ergeben soll, dann stellt sich die Frage nach der Kaufkraft, die mit den hohen Auslandszuwanderungen auf den Wohnungsmarkt gelangt ist. Allerdings zeigt die Nationalitätsstruktur der Zuwanderungen, dass gerade die Zuzüge in den Boomjahren des Einwohnerwachstums, 2015 und 2016 ganz wesentlich durch Zuzüge aus Flüchtlingsherkunftsländern geprägt sind (vgl. Abb. 4).

Da die Zuzüge aus dem Ausland mehrheitlich auf Zuwanderungen aus Flüchtlingsherkunftsländern sowie EU II Zuwanderungen beruhen, kann hieraus nicht zwingend eine preissteigernde Kaufpreis- oder Mietzahlungsbereitschaft abgeleitet werden. Die Vorstellung, dass früher oder später Diffusionsprozesse aus Flüchtlingsunterkünften in den freien Wohnungsmarkt Konkurrenz- und Preissteigerungsprozesse nach sich ziehen, ignoriert die Wirksamkeit sozialräumlicher Segmentierung am Wohnungsmarkt. Die kleinräumige Be-

trachtung der Immobilienpreise, zeigt überdies, dass das Niveau der Wohnungsmieten in räumlicher Hinsicht nicht gleich verteilt ist. Der Vergleich der Stadtteile Kölns zeigt ein Bild mit eindeutigen Preishochständen in den innerstädtischen und sich südwestlich daran anschließenden Stadtteilen der Bezirke Lindenthal und Rodenkirchen. Kenntnisse der Preisunterschiede bei den Bestandsmieten stehen in der Wohnungsmarktdiskussion normalerweise nicht zur Verfügung. Sie lassen sich aus den empirisch gewonnenen Daten von über 14.000, im Herbst 2016 befragten Kölnerinnen und Kölnern gewinnen, die in der kleinräumig auswertbaren „Leben in Köln“-Umfrage ihre Nettokaltmiete angegeben haben (vgl. Abb. 5).

Die räumliche Verteilung des Preisniveaus der Mieten ist weitgehend komplementär zur Verteilung der aktuell Zugezogenen mit einer Nationalität aus einem Flüchtlingsherkunftsländern, was deren Rolle als eine preistreibende Größe des Wohnungsmarktes nahezu ausschließt (vgl. Abb. 6).

Abb. 6: Bevölkerungsanteile von Einwohnern mit Flüchtlingsnationalität in den Stadtteilen 2016



## Wohnungsmarktgeschehen besser erklären: Die Entwicklungen im Wohnungsbestand

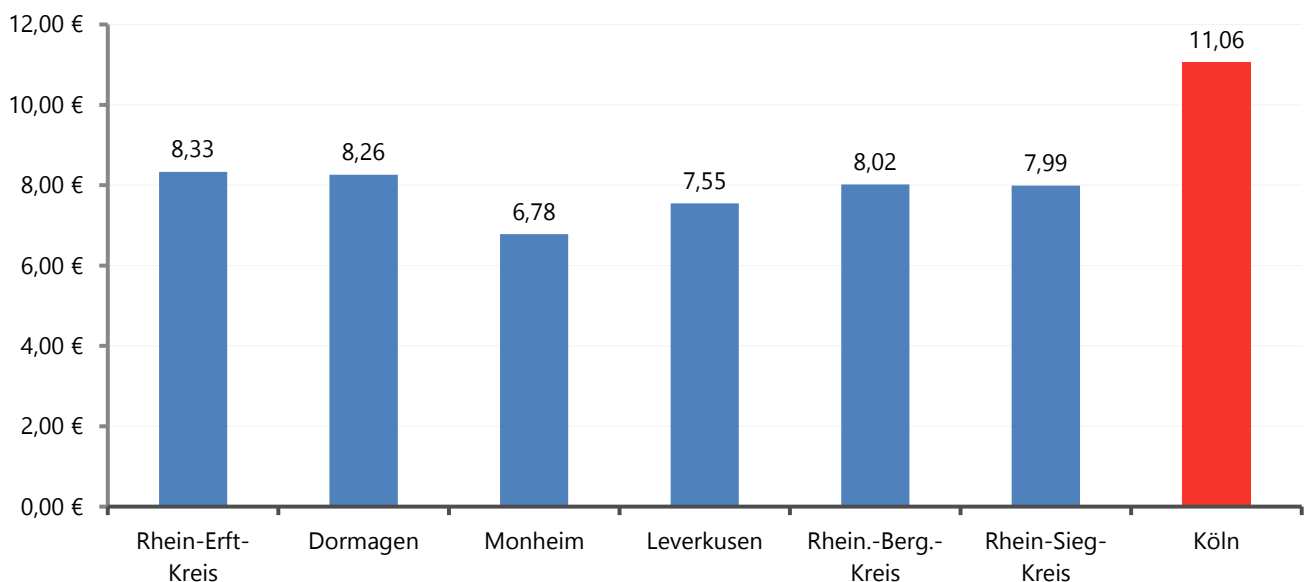
Das bereits in der dargestellten Wanderungsbilanz für ganz Köln zutage getretene Minus der Wanderungsentwicklung mit dem Umland bzw. der Wohnungsmarktregion (vgl. Abb. 2) legt die Vermutung nahe, dass bestimmte Segmente des Wohnungsangebotes des Umlandes offenkundig mit dem der Kernstadt konkurrieren. Dies gilt beispielsweise für familiengerechtes Wohnen, bei dem in den Nachbarkreisen Kölns ein größeres und/oder preiswerteres Angebot anzutreffen ist. Ein aktueller Vergleich der Mieten Kölns mit seinen Nachbarkreisen verweist auf die Relevanz dieser Annahme.

Wenn sich in den Wanderungsverlusten der Kernstadt an ihr Umland die Konkurrenz im Wohnungsmarktsegment „familiengerechtes Wohnen“ ausdrückt, müsste dies in der Altersstruktur der Zu- und Fortzüge sichtbar werden.

Deutlich zu sehen ist, dass die Fortzüge der Altersgruppen, aus denen sich überwiegend Elternhaushalte zusammensetzen – also die Minderjährigen zusammen mit den 30 – 45-Jährigen – gleichzeitig auch den Wanderungssaldo mit dem Umland resp. der Wohnungsmarktregion prägen (vgl. Abb. 8).

Die bei dieser Auswertung sichtbaren Fortzüge von Eltern mit ihren Kindern verweisen auf ein wenig bzw. stiefmütterlich untersuchtes Phänomen: den Effekt, der von generativen Veränderungen im Einwohnerbestand ausgeht. Die Bildung von Paarhaushalten sowie die Geburt von Kindern hat für die meisten dieser Haushalte eine Bedarfs- und Nachfrageveränderung, hin zu größeren Wohnungen mit einer höheren Zimmerzahl zur Folge. Diese Vermutung wird durch den Blick auf die Entwicklung der Haushalte gestützt: Allein seit 2005 ist die Zahl der Haushalte in der Gründungsphase bzw. Expansionsphase um jeweils rund 6.000 angestiegen, woraus sich ein Nachfrageeffekt ergeben haben dürfte.

Abb. 7: Mietpreise in Köln und dem Umland 2016 (Nettokalt)



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

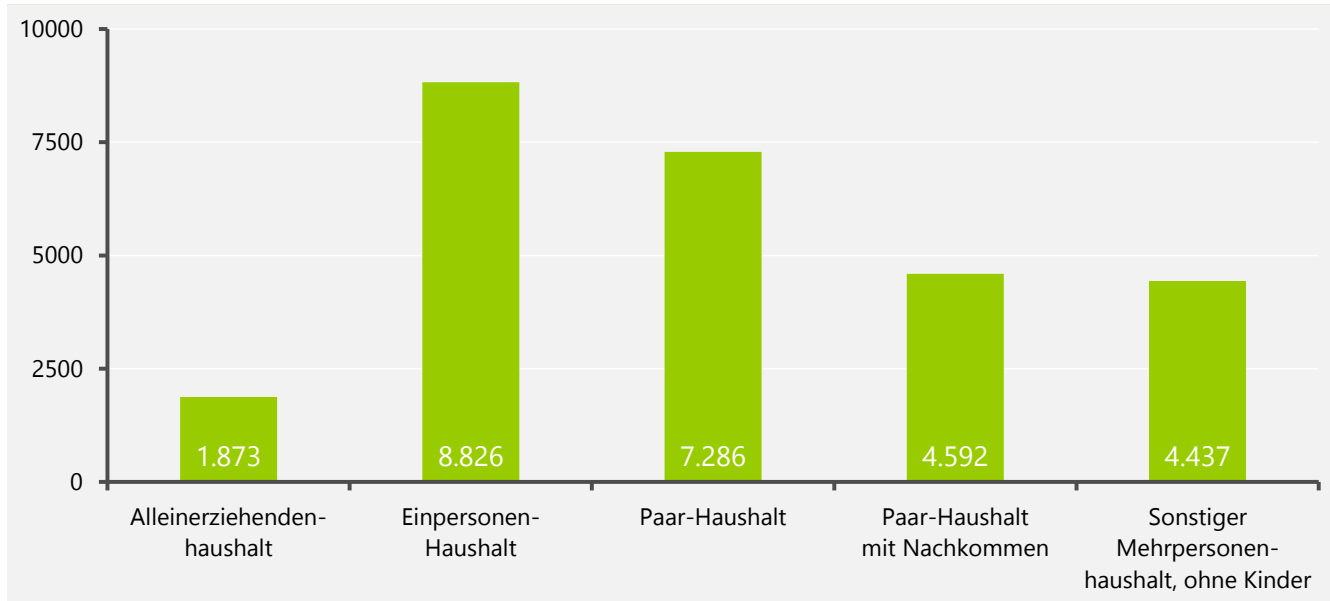
Abb. 8: Saldo aus den Zu- und Fortzügen nach Altersgruppen und Regionen 2017

Alter	Wohnungs- marktregion	übriges NRW	übriges Bundesgebiet	Ausland	unbekannt*	Gesamt
unter 18	-1.770	-446	-193	1.826	-1.388	-1.971
18 bis unter 30	1.014	4.390	3.214	4.211	-3.406	9.423
30 bis unter 45	-2.961	-255	-88	2.227	-2.972	-4.049
45 bis unter 60	-596	-116	-107	936	-1.492	-1.375
60 bis unter 75	-196	-75	-210	32	-346	-795
75 und älter	-280	-67	-140	-37	-85	-609
Gesamt	-4.789	3.431	2.476	9.195	-9.689	624

\*9.689 Personen sind nach unbekannt verzogen

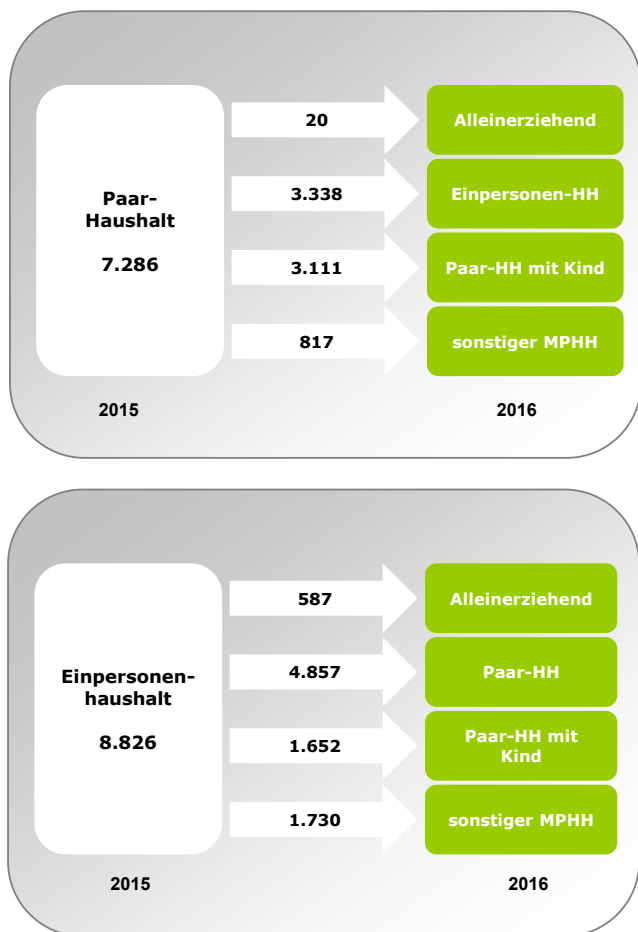
Quelle: Stadt Köln; Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

Abb. 9: Umfang der Veränderungsdynamik von Haushaltstypen zwischen 2015 und 2016



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

Abb. 10: Beispiele für die Veränderungsdynamik ausgewählter Haushaltstypen von 2015 auf 2016



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

### Längsschnittanalysen mit Bestandsdaten

Aus dem Blick auf die Veränderungen im Einwohnerbestand leitet sich die Frage ab, wie viele der jungen Singlehaushalte aus dem beschriebenen Einwohnerzuwachs der jungen Erwachsenen nachfolgend Paar- bzw. Elternhaushalte bilden. Die Verfolgung dieser Frage erfordert eine Längsschnitt-Auswertung über einen ausreichend langen Zeitraum. Längsschnittauswertungen von Einwohner- bzw. Haushaltsbestandszahlen sind bisher nicht üblich, aber durchaus möglich.

In einer ersten Langzeitbeobachtung der zugezogenen 18 bis 30-Jährigen wurde der Anteil derjenigen ermittelt, der im Jahr 2016, d. h. fünf Jahre nach dem Zuzug in die Stadt, noch in Köln gemeldet ist. Die Ergebnisse zeigen, dass der Anteil der in Köln fünf Jahre bzw. länger nach ihrem Zuzug verbliebenen jungen Erwachsenen mit nahezu 50 Prozent relativ hoch ist. Die Stadt profitiert somit von dieser hochmobilen Gruppe auch langfristig, weil aus dieser Struktur die Haushalte erwachsen, die mit ihrer Erfahrung, ihrer Qualifikation und ihrem Einkommen Wirtschaft und Stadtgesellschaft weiter entwickeln.

Für eine erste Annäherung an ihr Nachfragepotenzial am Wohnungsmarkt wurden in einer weiteren Längsschnittauswertung die Mitglieder von Haushalten im Jahresvergleich dahingehend ausgewertet, ob sie im Folgejahr demselben Haushaltstyp angehören, oder in einen anderen Typus gewechselt sind. Die Haushaltstypen zwischen denen unterschieden wurden, waren „Einpersonenhaushalte“, „Paar-Haushalte“, „Alleinerziehende-Haushalte“, „Paarhaushalte mit Nachkommen“ und „sonstiger Mehrpersonenhaushalte“. Abbildung 9 zeigt die Zahl der Haushalte in den beschriebenen Typen, die sich in ihrer Zusammensetzung zwischen 2015 und 2016 verändert haben.

Rund 27.000 Haushalte haben ihre Zugehörigkeit zu einem der genannten Typen verändert. Beispielhaft für die Veränderungstatbestände wurde für die Paarhaushalte und



die Einpersonen-Haushalte deren Veränderungsdynamik zwischen 2015 und 2016 ausgewertet und in der Optik von Wählerwanderungsanalysen dargestellt (vgl. Abb. 10).

Die Auswertung der feststellbaren Änderungen in der Zugehörigkeit zu einem Haushaltstypus gibt einen ersten Eindruck von der Veränderungsdynamik im Einwohnerbestand. Derartige Veränderungsanalysen machen den Umfang der aus dem Einwohnerbestand erwachsenden Veränderungen deutlich und verweisen auf das Potenzial, das hieraus erwachsende Wohnungsnachfragepotenzial.

Besonders wertvoll ist, dass diese Veränderungsanalysen die Bedeutung des Bestandes und dessen Nachfragepotenziale sichtbar machen. Lohnenswert wäre es, hieraus Veränderungswahrscheinlichkeiten abzubilden, um nachfolgend die Motorik der Veränderungstatbestände im Bestand abzuschätzen.

Veränderungsdynamik und eine hieraus resultierende Wohnungsnachfrage kann natürlich auch ohne Veränderungen in der Haushaltsstruktur entstehen – der Anteil an persönlich motiviertem Änderungsbedarf, etwa durch Statuswechsel aus dem Miet- in den Eigentumsmarkt, oder räumliche bzw. Lageverbesserungen müsste auf Basis empirischer Erhebungen ermittelt werden.

Zu denken ist hier an eine regelmäßige Erhebung der Umzugsgründe bzw. Wanderungsmotive mit dem Ziel, hinreichend genau Veränderungs- bzw. Wanderungswahrscheinlichkeiten zu ermitteln. Auf deren Basis ließen sich Um- sowie Fortzugswahrscheinlichkeiten und hierdurch eine hochrechenbare empirische Basis für Wohnungsnachfrage ermitteln. Diese wäre, weil mit den sozioökonomischen Grunddaten ausgestattet, auch Grundlage für die Klärung welche Nachfragegrößen in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten bestehen.

Die hier aufgezeigten Faktoren der Einwohnerbestandsentwicklung, die mit den Wirkungen der Zuwanderungen hinzu zu rechnen bzw. abzugleichen sind, wird deutlich, dass sich aus Rückgängen des Einwohnerzuwachses nicht automatisch eine Verringerung des Wohnungsbedarfs ableiten lässt. Zu groß sind überdies die Angebotsdefizite, die sich u. a. im Fortzug familienrelevanter Jahrgänge in das Umland zeigen.

## **Fazit und Rückschlüsse für eine künftige Wohnungsmarktbeobachtung in Köln**

Zu- und Fortzüge erhöhen bzw. verändern Bestandstrukturen in der Einwohnerschaft. Bestandsstrukturen weisen allerdings eine andere Veränderungslogik auf, wie Zu- oder Fortzüge.

Die Veränderungen im Bestand sind vor allem das Ergebnis von Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte sowie generativer Prozesse und den hiermit verbundenen Nachfrageveränderungen.

Beispiel sind hierfür die 18 bis 30-Jährigen, die die größte Zuwanderungsgruppe stellen und sich dennoch im Einwohnerbestand nur wenig verändern, weil die Hälfte der Zuzüge binnen fünf Jahren die Stadt wieder verlässt und die andere Hälfte in denselben fünf Jahren altert und nachfolgend in die Altersgruppe der 30 bis 45-Jährigen wechselt. Wichtiger als dieser Altersgruppenwechsel ist jedoch der Übergang in eine andere generative Phase mit deutlich verändertem Lebens- und Nachfragekontext und einer entsprechend veränderten Bedarfslage am Wohnungsmarkt.

Insgesamt ist deutlich geworden, dass die Zusammenhänge zwischen Zuwanderungen, den nachfolgenden Veränderungen im Einwohnerbestand und der Haushaltsstruktur weitere Analysen sinnvoll erscheinen lassen.

Auch wenn die vorgenommenen Untersuchungen im Einwohnerbestand zunächst nur eine Momentaufnahme darstellen, die genannten Beobachtungs- und Analyseelemente gilt es zu weiter auszubauen und bei Erfolg in einer erweiterten Wohnungsmarktbeobachtung zusammenzufügen. Wesentliche Instrumente zur Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung bestehen bereits und werden für die kommunalpolitische Berichterstattung und Beschlussfassung genutzt. Neben der alle drei Jahre stattfindenden kleinräumigen Bevölkerungsvorausschätzung ist dies die fortlaufende Flächenbeobachtung der für die eine künftige Wohnungsbauentwicklung zur Verfügung stehenden Flächen. Insgesamt zeigt sich, dass die Analysen der Zu- und Fortzüge, aber auch der Haushalte im Einwohnerbestand und ihrer Nachfrageentwicklung nicht ausreichend mit Wohnungsmarktdaten verknüpft sind. Dies legt eine systematischere Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft nahe.

Umgekehrt könnte die Wohnungswirtschaft von einer Wohnungsmarktbeobachtung profitieren, die zum Ziel hat, die Wohnungsmarktentwicklung stärker als bisher aus den nachfragerlevanten Veränderungen des Einwohnerbestandes zu interpretieren. Aus dessen Veränderungsdynamik müssten Bedarfswerte ableitbar sein, die in die Entwicklung eines renovierten Zielkorridors für den künftigen Wohnungsbedarf eingehen. Eine derartige Vorgehensweise würde die Wohnungsmarktbeobachtung, sowie den innerkommunalen Diskurs über Struktur und Entwicklung des Wohnungsmarktes auf eine verbesserte Grundlage stellen.

## **Literatur**

Stadt Köln; Kleinräumige Einwohnerprognose für Köln 2015 bis 2040, Kölner Statistische Nachrichten 1/2016

Stadt Köln; „Einwohnerentwicklung 2016 – Weiterhin Wachstum in Köln“, Pegel Köln 2/2017

Stadt Köln; 1.081.701 Kölnerinnen und Kölner in 2016, Neue Kölner Statistik 1/2017

Stadt Köln; Fast 5.000 Wohnungen im Bau – Wohnungsbau in Köln 2016 mit mehr Ge-

nehmigungen und weniger Fertigstellungen, Neue Kölner Statistik, 5/2017

Stadt Köln; Wohnungsbau in Köln 2015. Neuer Höchststand im Neubau – Noch nie so viele Eigentumswohnungen; Pegel Köln 3/2016

Stadt Köln, Stadtentwicklungskonzept Wohnen – Ausgangslage, Ziele und Leitlinien, Stadtentwicklung Köln 2015

Umsetzung Stadtentwicklungskonzept Wohnen – Neue Flächen für den Wohnungsbau,

DS-Nr. 1028/2015; beschlossen vom Rat der Stadt Köln 20.12.2016

Hermann Breuer und Joscha Dick: Integriertes Mehrthemen-Monitoring von Lebenslagen und Stadträumen; in: Planungspraxis deutscher Städte, Eine Dokumentation der TU Darmstadt in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Städtetag und dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2016