

Exposé zur Masterarbeit

Julian Swertz

Betreuung: Herr Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt

Voraussichtlicher Bearbeitungszeitraum: 16.04.2018 – 16.10.2018

Städtische Wohnungsmärkte unter Druck – Hemmnisse und Potenziale bei der Aktivierung von Wohnbauland in Köln

1. Motivation

Die Motivation für das im Folgenden beschriebene Masterarbeitsthema rührt zum einen aus meinen im Geographie-Bachelorstudiengang eingeschlagenen Vertiefungsrichtungen Stadtgeographie, Stadtplanung und Immobilienwirtschaft und zum anderen aus meiner Tätigkeit bei einem Immobilien- und Projektentwickler für den Wohnungsbau in Köln. Im Rahmen dieser Tätigkeit habe ich mich in der letzten Zeit intensiv mit dem Thema Wohnbaulandaktivierung bzw. Grundstücksakquisition in der Stadt Köln beschäftigt und mich im Zuge dessen auch immer wieder mit städtischen Wohnungsmärkten, vor allem denen der rheinischen Städte Köln und Bonn, auseinandergesetzt. Bereits in meiner Bachelorarbeit habe ich ein immobilienwirtschaftliches Thema bearbeitet und die „Marktsituation der Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren“ in einem ländlich geprägten Raum analysiert. Nun bin ich motiviert den Fokus auf den Wohnungsmarkt einer wachsenden Großstadt wie Köln zu richten und möchte die Wohnbaulandaktivierung in der Stadt genauer unter die Lupe nehmen.

2. Hintergrund und Problemaufriss

In den letzten Jahren konnten die meisten deutschen Großstädte deutliche Wanderungsgewinne gegenüber den ländlichen Regionen der Bundesrepublik verzeichnen. Der Wachstumstrend und die dahinterstehenden vielschichtigen Gründe wurden und werden häufig auch als „Reurbanisierungstrend“ oder „Urban Renaissance“ umschrieben (SIEBEL 2008, SIEDENTOP 2008). Die Städte haben als Wohnstandort für die Bevölkerung wieder enorm an Attraktivität

tät gewonnen und verzeichnen wachsende Bevölkerungszahlen. In Deutschland gibt es 77 Großstädte (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern), deren Bevölkerungsentwicklung das BBSR (2014) untersucht hat. Insgesamt 59 dieser 77 Großstädte können wachsende Bevölkerungszahlen aufweisen. Lediglich neun Großstädte schrumpfen laut dieser Studie. In neun weiteren ist keine eindeutige Tendenz zu erkennen (BBSR 2014). Die Attraktivität der Städte und das damit verbundene Wachstum gründen auf vielen Faktoren. Zum einen können die wirtschaftlichen Ballungszentren mit einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen um neue Bewohner werben. Neben dem Angebot an Arbeitsplätzen sind es auch die Studien- und (Aus-)Bildungsangebote, die gerade junge Menschen anziehen. Große Städte bieten darüber hinaus ein breites Spektrum an Kultur- und Freizeitangeboten. Auch die erhöhte Zuwanderung von Menschen aus dem europäischen Ausland, die etwa seit 2010 in Deutschland zu erkennen ist, wirkt sich zugunsten der großen Zentren und Ballungsgebiete aus. Nicht zuletzt ist die urbane Lebensweise an viele sich ausdifferenzierende Lebensstile und Lebensstilgruppen gekoppelt, die es bevorzugen, ihren Lebensmittelpunkt in einem urbanen Umfeld zu haben (VOIGTLÄNDER ET AL. 2017, SIEBEL 2008, BBSR 2015). Aus den Wachstumstendenzen in den großen deutschen Städten ergeben sich für die Stadtentwicklung große Herausforderungen, die vor allem darin liegen, der zuziehenden Bevölkerung ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Viele Wohnungsmärkte in den Großstädten Deutschlands sind angespannt und befinden sich in einem Ungleichgewicht. Einer stetig hohen Nachfrage nach Wohnraum steht vielerorts eine zu geringe Bautätigkeit gegenüber. Diese Diskrepanz zwischen Nachfrage- und Angebotsentwicklung bringt neben den reinen Wohnungsengpässen auch deutliche Preissteigerungen bei Kauf- und Mietpreisen mit sich, was zu einer zusätzlichen Marktanspannung, vor allem für geringer verdienende Haushalte, führt. Der politische Diskurs zum Thema Wohnen hat aufgrund der dargestellten Entwicklungen in den letzten Jahren wieder einen Schub erfahren und wird in der Presse, in der Gesellschaft und in der Wissenschaft kontrovers diskutiert (BBSR 2015, KOCH et al. 2017).

3. Das Beispiel Köln und die Herleitung der zentralen Fragestellungen

Auch die Stadt Köln ist eine wachsende Großstadt mit mittlerweile über 1 Mio. Einwohnern. Verschiedene Bevölkerungsprognosen (IT.NRW, Stadt Köln und BBSR) prognostizieren für Köln ein weiteres Wachstum der Einwohnerzahl bis 2030. Neben der Bevölkerungszahl wird in Köln künftig auch die Zahl der Haushalte ansteigen. Die Stadt wird sich der großen Herausforderung stellen müssen, der zuziehenden aber auch der bereits ansässigen Bevölkerung

ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen (STADT KÖLN 2014). Dazu ist es zunächst einmal wichtig zu wissen, wie hoch der Bedarf an neuen Wohnungen jährlich sein wird. Das Institut der deutschen Wirtschaft hat in einem Gutachten aus dem Jahr 2017 die Baubedarfe in den sieben deutschen A-Städten bis zum Jahr 2020 prognostiziert und mit den aktuellen Baufertigstellungszahlen verglichen. Demnach werden in Köln jährlich 7.970 neue Wohnungen benötigt, um die Nachfrage zu decken. Gemessen an der durchschnittlichen Bestandsänderung zwischen 2011 und 2015 konnte in den letzten Jahren aber nur 36 % des jährlichen Neubaubedarfs gedeckt werden (VOIGTLÄNDER ET AL. 2017). Anhand der hier dargestellten Zahlen zeigt sich das Auseinanderdriften der Angebots- und Nachfrageentwicklung. Es scheint als werde auch in Köln zu wenig Wohnbauland aktiviert und letztlich in Wohneinheiten umgesetzt. Diese Fehlentwicklung hat die Stadt erkannt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Eine dieser Maßnahmen ist das Stadtentwicklungskonzept Wohnen, welches der Rat der Stadt im Jahr 2014 beschlossen hat. Hierin werden die Herausforderungen, Ziele und entsprechenden Handlungsstrategien für die künftige Stadtentwicklung im Bereich Wohnen definiert. Kommunale Handlungskonzepte zum Thema Wohnen haben in den letzten Jahren aufgrund der entsprechenden Wohnungsmarktentwicklungen neben Konzepten zum Einzelhandel und den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten ihren Platz als Instrument zur Steuerung der Stadtentwicklung eingenommen (BBSR 2010). Die Stadt hat vor dem Hintergrund des Ziels der zusätzlichen Wohnbaulandaktivierung auch den Dialog mit den Akteuren der Kölner Wohnungswirtschaft und Verbänden wie der „Wohnungsbau Initiative Köln“ aufgenommen. Gemeinsam hat es sich das sogenannte „Kölner Wohnbündnis“ mit oberster Priorität zum Ziel gesetzt, mehr Wohnraum zu schaffen und strebt an, die jährliche Bauleistung in Köln schrittweise auf 6.000 Wohneinheiten pro Jahr zu steigern (STADT KÖLN 2017). Aus diesen Entwicklungen lässt sich die zentrale Forschungsfrage für diese Abschlussarbeit ableiten:

- Was sind die Gründe dafür, dass die Bautätigkeit in Köln der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum nicht gerecht werden kann und wie kann die jährliche Bauleistung in Zukunft gesteigert werden?

Des Weiteren ergeben sich weitere mit dieser Frage im Zusammenhang stehenden untergeordnete Fragestellungen, die wie folgt lauten:

- Worin werden Potenziale und Chancen gesehen, künftig mehr zusätzlichen Wohnraum in Köln zu schaffen?
- Inwiefern wurden die im „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ aus dem Jahr 2014 formulierten Strategien bisher umgesetzt?
- Wie stellt sich das Verhältnis zwischen den Akteuren der Bauwirtschaft, der Stadt Köln und der Politik dar und wie gestaltet sich der Dialog zwischen den Akteuren?

4. Methodische Herangehensweise

Innerhalb des Spannungsfeldes Wohnungsmarkt/Wohnbaulandaktivierung gibt es Akteure, die zentrale Rollen und Funktionen einnehmen, sich durch ihre fachspezifische Kenntnis und berufliche Auseinandersetzung mit dem Thema und somit als Experten auszeichnen (MATTISSEK et al. 2013). Dazu gehören neben den Akteuren der Kölner Wohnungswirtschaft (Projektentwickler/Bauträger/Investoren) die Stadt Köln mit den dazugehörigen Fachämtern bzw. Abteilungen (bspw. das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, die Wohnungsbauleitstelle Köln, das Amt für Wohnungswesen, das Wohnungsbauforum) sowie die Politik (speziell stadtpolitische Sprecher). Aus diesem Akteursfeld sollen für jeden Bereich Experten ausfindig gemacht und für sogenannte Experteninterviews gewonnen werden. Es wird also angestrebt, Experteninterviews mit Experten aus den drei Bereichen

- Kölner Wohnungswirtschaft
- Verwaltung der Stadt Köln
- Politik der Stadt Köln

zu führen. So kann auf einen umfangreichen Kenntnisschatz zum Thema Wohnbaulandaktivierung zurückgegriffen werden, der sich darin auszeichnet, dass er nicht monoperspektivisch sondern durchaus kontrovers und widersprüchlich sein könnte. Die Experteninterviews sollen als leitfadengestützte Interviews geführt werden, um die geplanten zentralen Fragestellungen der Arbeit zu bearbeiten und somit die Interviewinhalte eingrenzen zu können (MATTISSEK et al. 2013).

5. Vorläufige Literatur

BBSR (2010): Kommunale Konzepte: Wohnen. Werkstatt: Praxis Heft 69.

BBSR (2014): Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden im bundesweiten Vergleich. Bonn. Abruflbar unter:
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/Raumabgrenzungen/wachsend-schrumpfend-gemeinden/Wachs_Schrumpf_Gemeinden.html (Letzter Aufruf: 09.04.2018)

BBSR (2015): Wohnungsmarktprognose 2030.

EMPIRICA (2015): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster.

KOCH, T.; EHRENTAUT, O.; NEUMANN, M. UND A. PIVAC (2017): Wohnbaubedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten. Studie Wohnungsbautag 2017. Endbericht.

LEBUHN, H.; HOLM, A.; JUNKER, S. UND K. NEITZEL (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland. Eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“.

MATTISSEK, A.; PFAFFENBACH, C. & P. REUBER (2013): Methoden der empirischen Humangeographie.

SIEBEL, W. (2008): Wohnen in der Innenstadt. In: Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 47, Nr. 1. S. 37-46.

SIEDENTOP, S. (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothesen. In: BBSR (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung 3/4. S. 193-210.

STADT KÖLN/AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STATISTIK (2014): Stadtentwicklungskonzept Wohnen 2014.

STADT KÖLN/AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STATISTIK (2017): Kölner Wohnbündnis.

VOIGTLÄNDER, M.; DESCHERMEIER, P.; HENGER, R. UND B. SEIPELT (2017): Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage. Gutachten für die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH.