



**Stadt Köln**

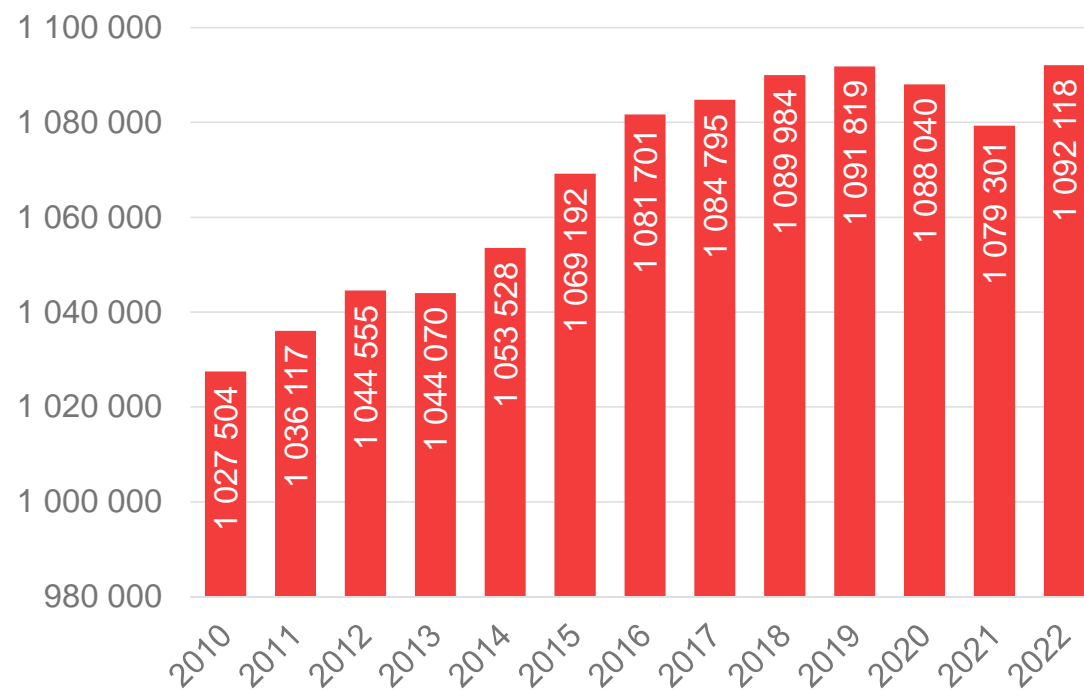
**Wie entwickelt sich der demografisch bedingte Wohnungsbedarf in der Stadt Köln? Ergebnisse einer Prognose für die Jahre 2022 bis 2050 in neun Varianten**

Dr. André Grow-Böser  
20.03.2024

# Hintergrund

- Fast kontinuierliches Bevölkerungswachstum 2010-2019: +64 300 (1 091 800 in 2019)
- Corona-Pandemie-Tief 2021: rund 1 079 300 (-12 500 gegenüber 2019)
- Erneutes Wachstum durch Flüchtlinge aus der Ukraine 2022: rund 1 092 100 (+12 800 gegenüber 2021)

Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung



# Ziel

- Berechnung des demografisch bedingten Wohnungsbedarfs für die Stadt Köln für den Zeitraum 2022-2050
- Basis: Bevölkerungsprognose der Stadt Köln für den Zeitraum 2022-2050
- Ergebnis: Korridor, der den unteren, mittleren und oberen Wohnungsbedarf beschreibt, der sich aus verschiedenen Annahmen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Köln ergibt

# Inhaltsverzeichnis

---

Methodik	6
Ergebnisse	12
Fazit	17

# Methodik

# Methodik

Bevölkerungs- und Haushalts-  
prognose 2022-2050

Einwohner\*innen

Haushalte

Programm: Sikurs

Bedarfsnorm

Demografischer  
Wohnungsbedarf

# Methodik

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2022-2050

Einwohner\*innen

Haushalte

Programm: Sikurs

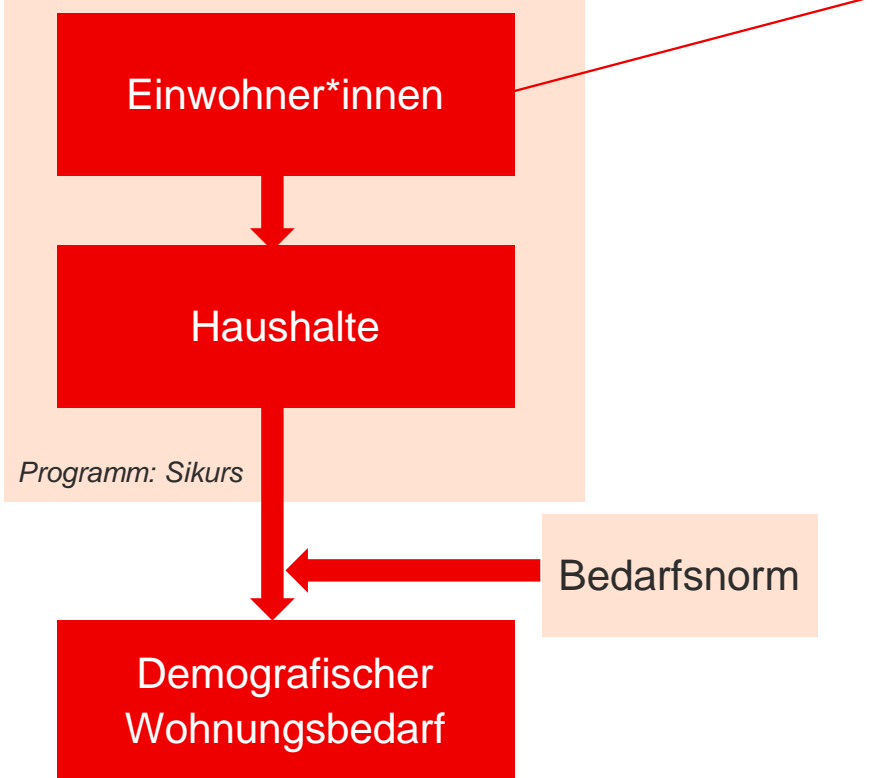
Bedarfsnorm

Demografischer  
Wohnungsbedarf

- Deterministische Prognose der Bevölkerung für den Zeitraum 2022-2050 (Ausgangsjahr 2021, Referenzzeitraum 2012-2021), auf Basis spezifischer Annahmen zu ...
- ... Fertilität: Total Fertility Rate (TFR) von 1,33 bis 2050, differenziert nach deutsch/nicht-deutsch
- ... Lebenserwartung: steigt linear bis 2050 an (+2 Jahre männlich, +1,3 Jahre weiblich)

# Methodik

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2022-2050



- ... Zuwanderung:

Außengebiete	Ø 2012-2021	2050	Außengebiete	Ø 2012-2021	2050
<b>Deutschland</b>	<b>39 900</b>		<b>Ausland</b>	<b>16 800</b>	
konstant		39 900	konstant		16 800
Zunahme		42 200	Zunahme		18 800
Abnahme		37 700	Abnahme		15 900

- 9 Varianten mit unterschiedlichen Zuwanderungszahlen; für 2022 einmalig 25 000 Zuzüge aus dem Ausland in allen Varianten
- Fokus hier auf drei Szenarien: höchstes Bevölkerungswachstum (**V4**), Basisvariante (**V5**) und niedrigstes Bevölkerungswachstum (**V6**)
- Ausschluss von Einwohner\*innen in Heimen



# Methodik

Bevölkerungs- und Haushalts-  
prognose 2022-2050

Einwohner\*innen

Haushalte

Programm: Sikurs

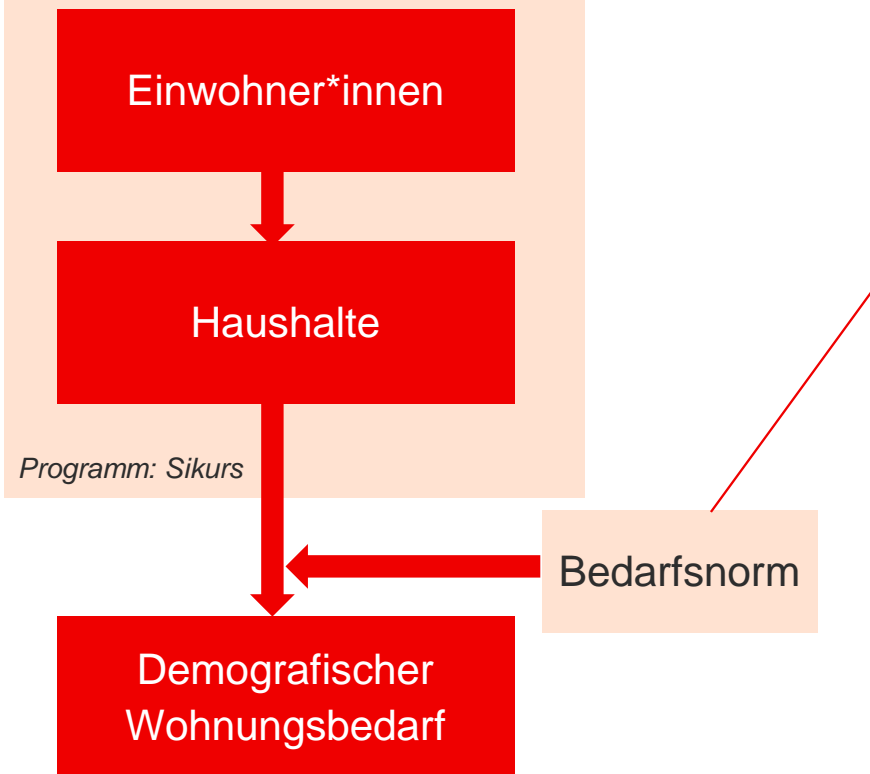
Bedarfsnorm

Demografischer  
Wohnungsbedarf

- Fortschreibung des Haushaltsbildungsverhaltens aus dem Jahr 2021
- Basis sind altersspezifische Quoten, die aus dem Einwohnermelderegister gewonnen werden (z.B. Einwohner\*innen in Einpersonenhaushalten, Haushalte mit X Kindern, etc.)

# Methodik

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2022-2050



- Bedarfsnorm ergibt sich empirisch aus dem Verhältnis von Haushalten zu bewohnten Wohnungen (Durchschnitt 2012-2021)
- Schätzung bewohnter Wohnungen durch Fortschreibung des Wohnungsbestandes und Wohnungsleerstandes der GWZ im Zensus 2011:\*

$$\text{Leerstand } (t) = \text{Leerstand } (t-1)$$

+ Fertigstellungen (t)

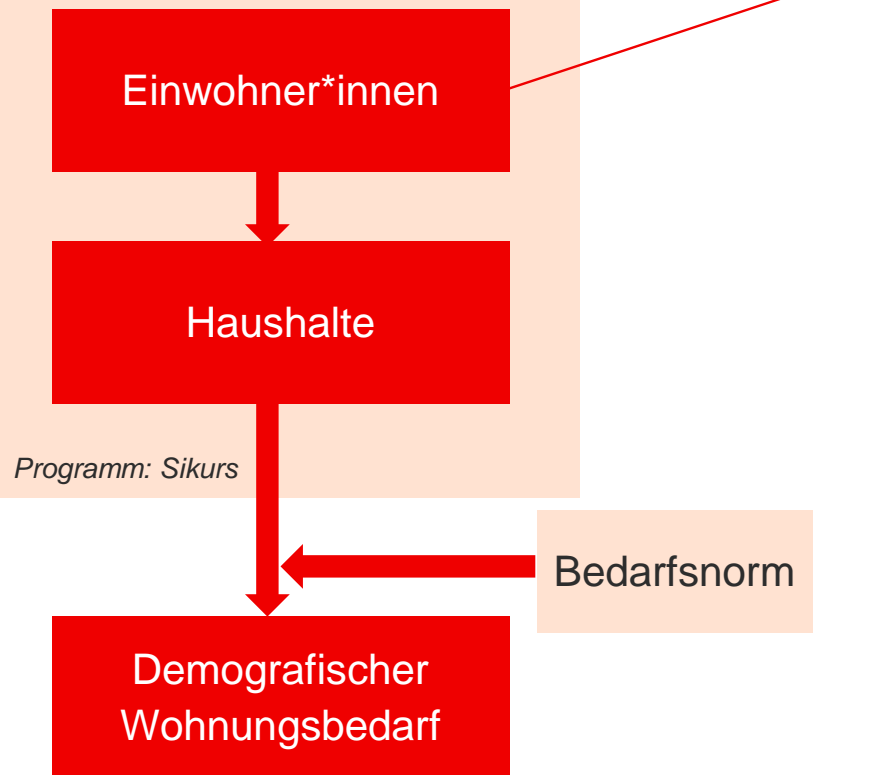
– Abgang (t)

–  $\Delta$ Anzahl Haushalte (t)

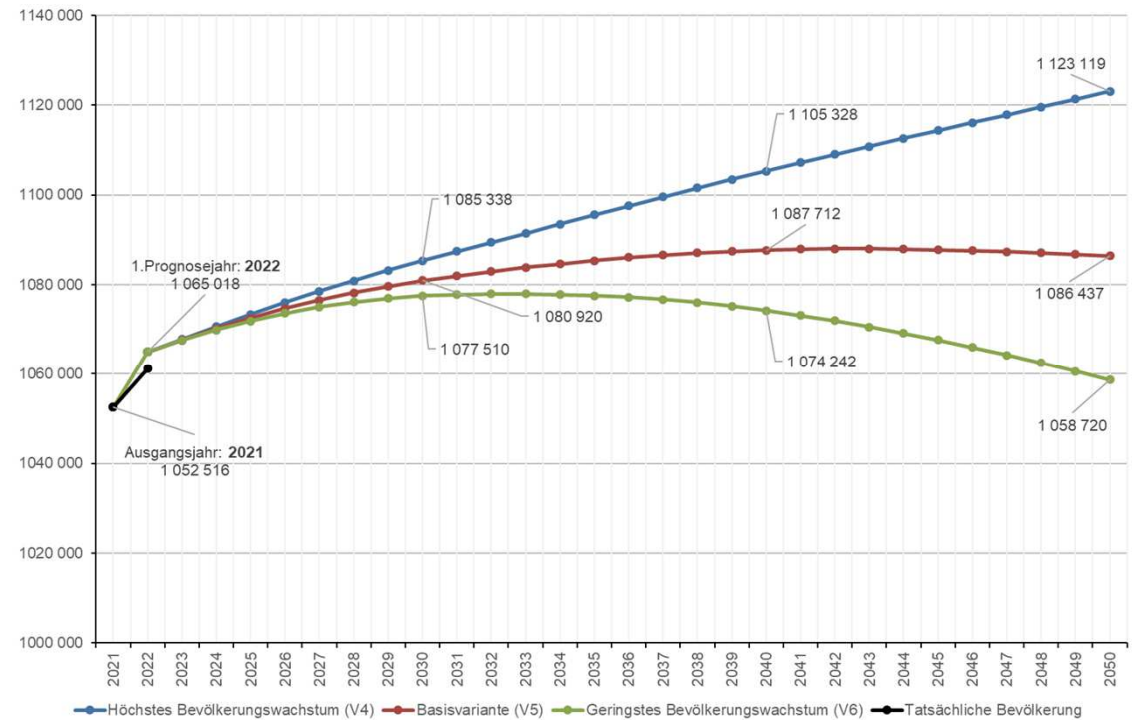
# Ergebnisse

# Ergebnisse

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2022-2050

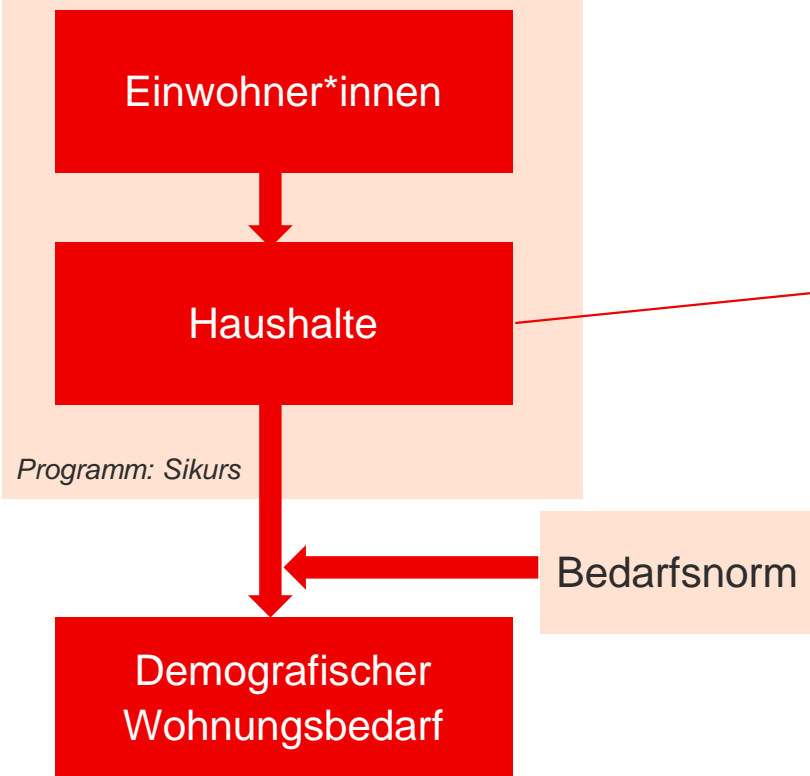


Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung (ohne Einwohner\*innen in Wohnheimen) zwischen 2022 und 2050 auf Basis von drei Varianten der Bevölkerungsprognose

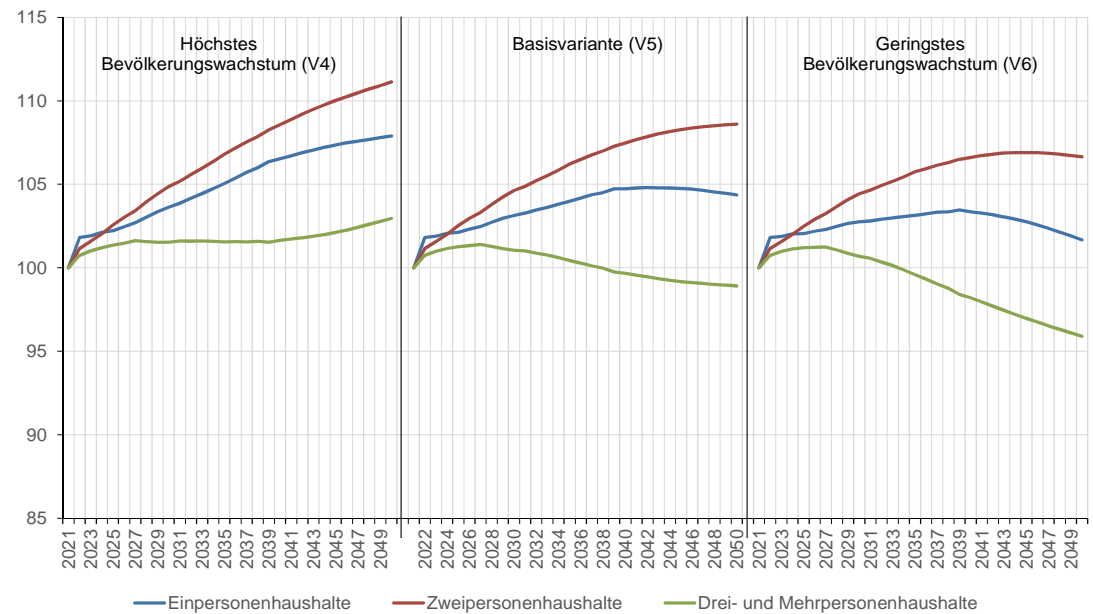


# Ergebnisse

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2022-2050

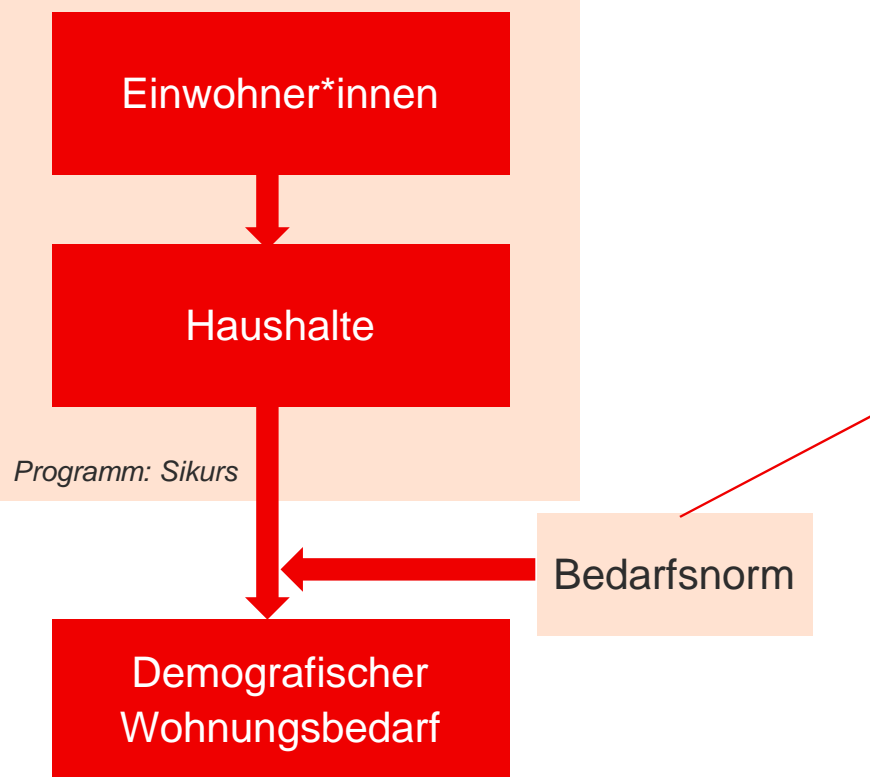


Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße, relativ zum Ausgangsjahr (2021 = 100) auf Basis von drei Varianten der Bevölkerungsprognose



# Ergebnisse

## Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2022-2050



Schätzung des durchschnittlichen Wohnungsbedarfs je Haushalt, Mittelwert 2012-2021 = 0,963

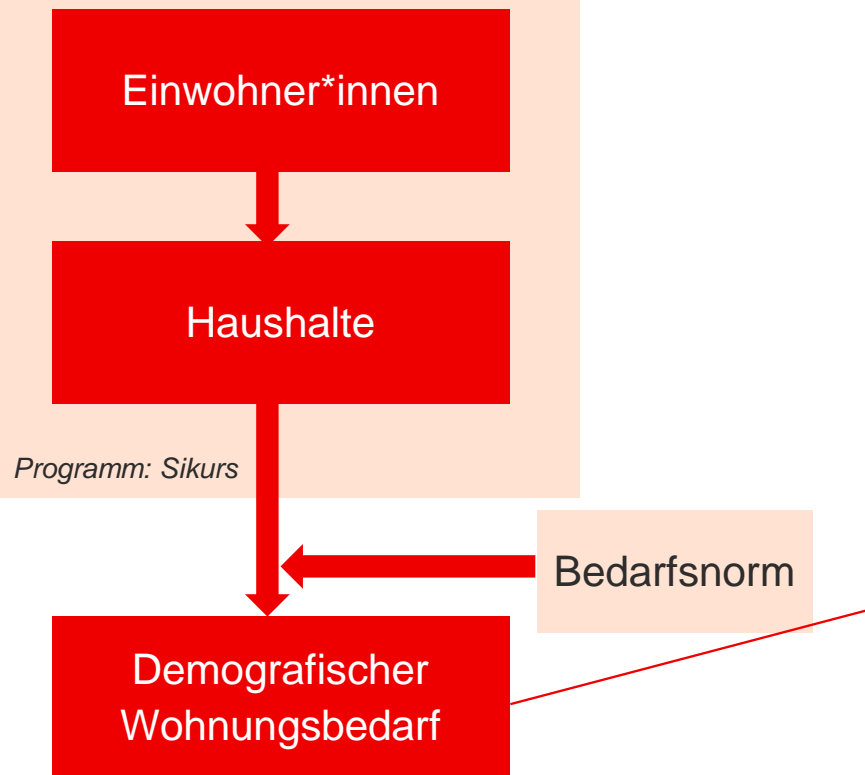
Jahr	Haushalte <sup>1</sup>	Wohnungen <sup>2</sup>		Leerstand		Bedarf je Haushalt
		Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	Bewohnte Wohnungen	Leerstehende Wohnungen	Leerstand %	
2011	542 261	534 864	521 760	13 104	2,45%	0,962
2012	547 221	537 704	526 720	10 984	2,04%	0,963
2013	545 050	540 592	524 549	16 043	2,97%	0,962
2014	551 024	543 514	530 523	12 991	2,39%	0,963
2015	557 090	546 986	536 589	10 397	1,90%	0,963
2016	560 298	548 879	539 797	9 082	1,65%	0,963
2017	561 071	550 893	540 570	10 323	1,87%	0,963
2018	564 260	554 130	543 759	10 371	1,87%	0,964
2019	564 841	555 751	544 340	11 411	2,05%	0,964
2020	564 973	557 383	544 472	12 911	2,32%	0,964
2021	559 854	559 667	539 353	20 314	3,63%	0,963

<sup>1</sup>Ohne Haushalte in Wohnheimen

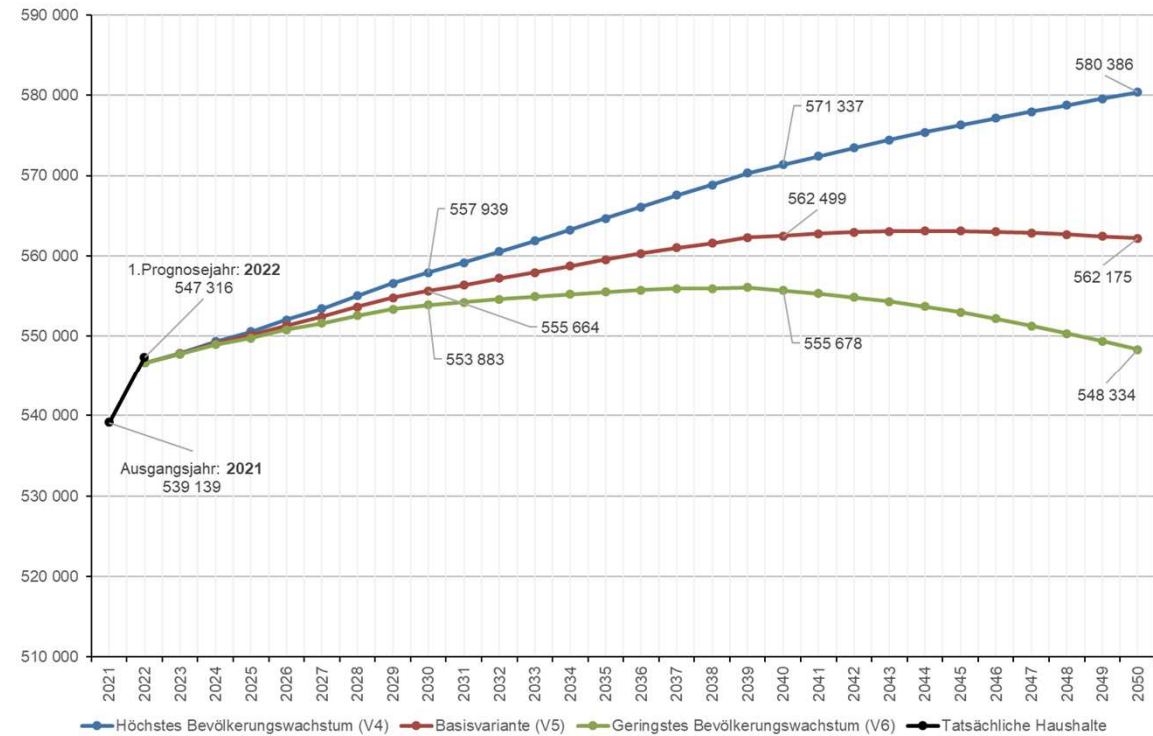
<sup>2</sup>Ohne Wohnungen in Wohnheimen

# Ergebnisse

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2022-2050



Entwicklung des demografischen Wohnungsbedarfs (Anzahl Wohnungen) zwischen 2022 und 2050 auf Basis von drei Varianten der Bevölkerungsprognose



# Fazit



# Fazit

- Der demografisch bedingte Wohnungsbedarf steigt im Vergleich zu 2021 bis 2050 in allen drei berücksichtigten Varianten der Bevölkerungsprognose an
- Der Anstieg ist für die Variante mit dem höchsten Bevölkerungswachstum (V4) am stärksten (580 396) und für die Variante mit dem niedrigsten Bevölkerungswachstum (V6) am schwächsten (548 334); der Anstieg für die Basisvariante (V5) liegt dazwischen (562 175)
- In den Varianten V5 und V6 ist der Anstieg im Wohnungsbedarf bis 2050 nicht kontinuierlich: in V5/V6 steigt der Wohnungsbedarf bis 2045/2040 im Vergleich zu den Vorjahren an, um danach wieder zu sinken
- Der größte Anstieg im demografischer Bedarf geht von Ein- und Zweipersonenhaushalten aus, während der Bedarf durch Drei- und Mehrpersonenhaushalte eher abnimmt