



Wohnungsbau in Köln 2010 –
Anstieg der Baugenehmigungen um 50 Prozent

Inhaltsübersicht	Seite
Wohnungsmarkt 2010: Baugenehmigungen auf Rekordhöhe - Fertigstellungen erreichen nicht Vorjahresniveau	3
Rüchläufige Um- und Ausbauzahlen sind Ursache für den leichten Rückgang	4
Geschosswohnungsbau sorgt für weitere Impulse	5
Wohnungsbautätigkeit in den Kölner Stadtbezirken: Die meisten Neubauten in Lindenthal	6
Ausblick	7

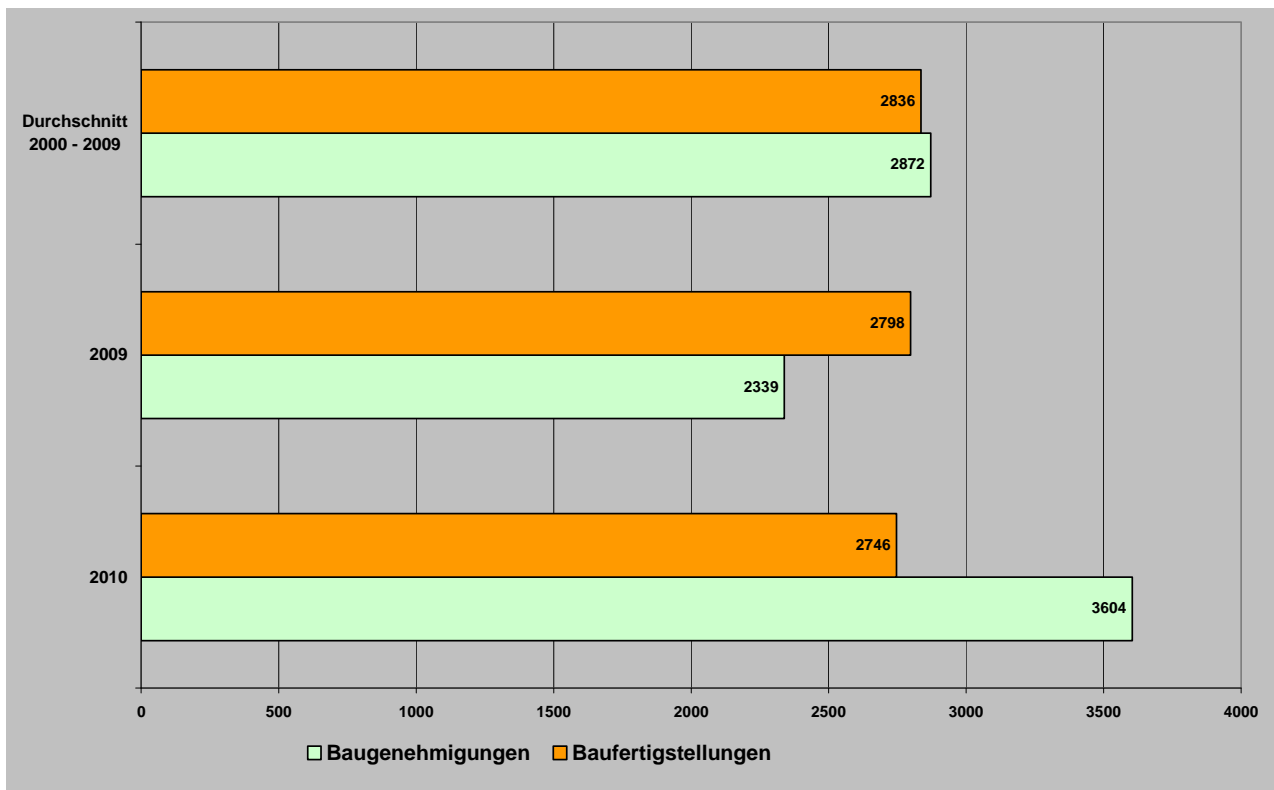
Zum Inhalt des Pegels

- Mit rund 3.600 Wohnungen sind die im Jahr 2010 erteilten Baugenehmigungen um mehr als 50 Prozent gegenüber 2009 gestiegen. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat sich nahezu verdoppelt.
- Bei den Fertigstellungen stagnierte 2010 der Kölner Wohnungsmarkt. Mit rund 2.750 fertig gestellten Wohnungen lag die Bauleistung leicht unter dem Vorjahresniveau (2.798). Stark rückläufige Um- und Ausbauleistungen schmälern das Ergebnis. Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungen liegen im Plus.
- Der Neubau geförderter Mietwohnungen erreichte erneut über 800 Fertigstellungen. Im vergangenen Jahr wurden mit 804 geförderten Mietwohnungen 60 weniger bezugsfertig als noch in 2009.

Wohnungsmarkt 2010: Baugenehmigungen auf Rekordhöhe - Fertigstellungen erreichen nicht Vorjahresniveau

Im Jahr 2010 wurden in Köln 2.746 Wohnungen fertig gestellt. Dies sind geringfügig weniger als in 2009 (-52 ; -1,9 %). Das Ergebnis liegt leicht unter dem 10-jährigen Durchschnitt (Grafik 1). Ausgehend von den Ende 2009 vorliegenden Baugenehmigungen war für das Jahr 2010 ein besseres Ergebnis erwartet worden. Diese Einschätzung beruhte darauf, dass zum Jahresende Baugenehmigungen für über 5.200 Wohnungen vorlagen, von denen über 3.100 Wohnungen bereits im Bau, aber noch nicht fertig gestellt gewesen waren. Hingegen sind die Baugenehmigungen im vergangenen Jahr um mehr als 50 Prozent (54,1%; 1.265 Wohnungen) auf über 3.600 Wohnungen gestiegen. Seit 2000 wurden nur im Jahr 2007 mit über 4.000 mehr Baugenehmigungen erteilt als in 2010.

Grafik 1: Wohnungsbaufertigstellungen und -genehmigungen in Köln 2000 - 2010



Ende 2010 bestand – aus noch nicht realisierten Vorhaben der Vorjahre – Baurecht für über 6.200 Wohnungen. Knapp 3.400 waren bereits begonnen. Somit ist für das laufende Jahr ein Anstieg der Bauleistung zu erwarten, der deutlich über 3.000 Wohnungen liegen sollte.

Der Saldo von 2.746 Fertigstellungen und 682 Bauabgängen, die mit Rückbau, Zusammenlegung oder Umwandlung von Wohnraum in Zusammenhang stehen, führte netto zu einer Erhöhung des Kölner Wohnungsbestandes um 2.064 Wohnungen auf 539.730 Wohnungen zum Jahresende 2010.

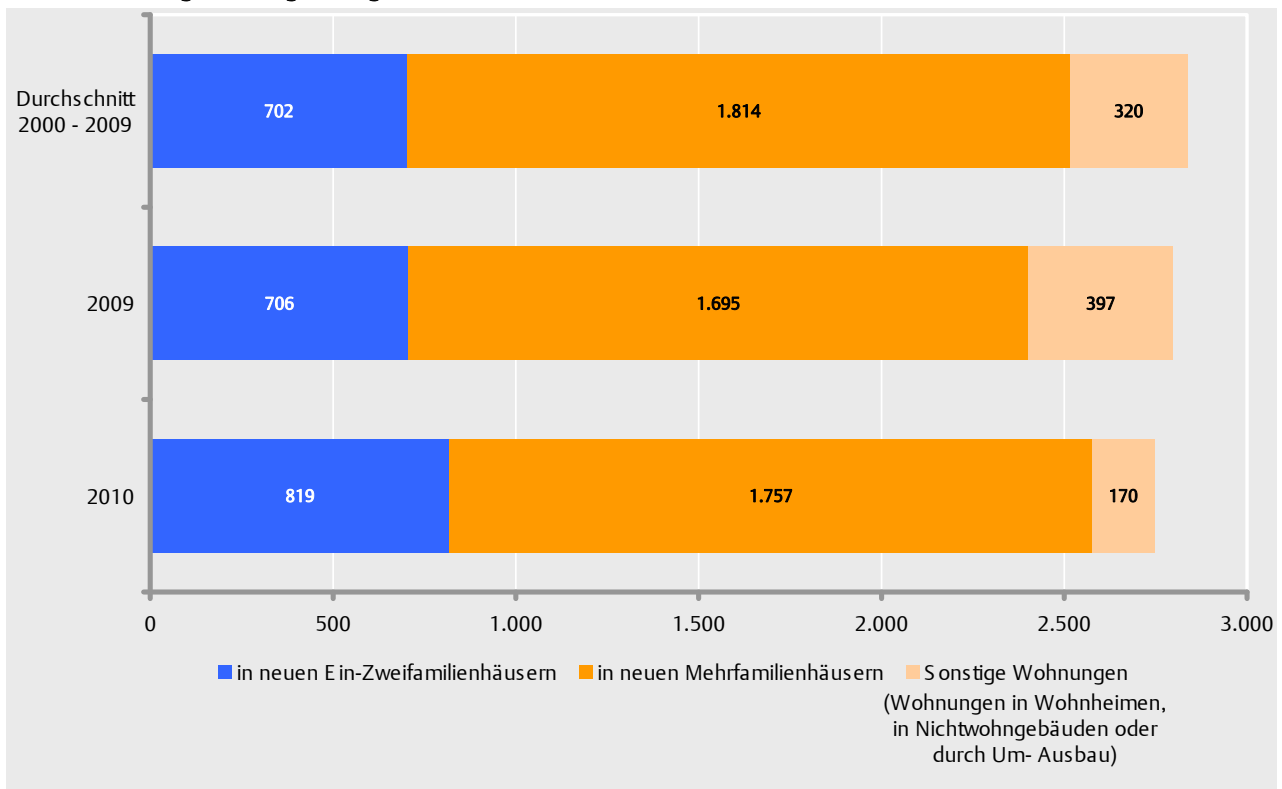
Rückläufige Um- und Ausbauzahlen sind Ursache für den leichten Rückgang

Der leichte Rückgang der Kölner Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2010 resultierte aus der Abnahme der Wohnungsbautätigkeit im sogenannten sonstigen Wohnungsbau (Wohnungen in Nichtwohngebäuden, durch Um- und Ausbau – siehe Grafik 2): Hier lagen die Fertigstellungen bei 170 Wohnungen. Gegenüber 2009 (397 Wohnungen) haben sich die Fertigstellungen in diesem Segment mehr als halbiert (-57,2%).

Erfreulich ist der Anstieg der fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Um 16 Prozent (113 Wohnungen) ist deren Zahl gestiegen. Damit lag die Fertigstellungsleistung um 17 Prozent über dem 10-jährigen Durchschnitt.

Im Jahr 2010 wurden im Geschosswohnungsbau 1.757 Wohnungen neu gebaut. Dies bedeutet eine leichte Zunahme um fast 4 Prozent gegenüber 2009.

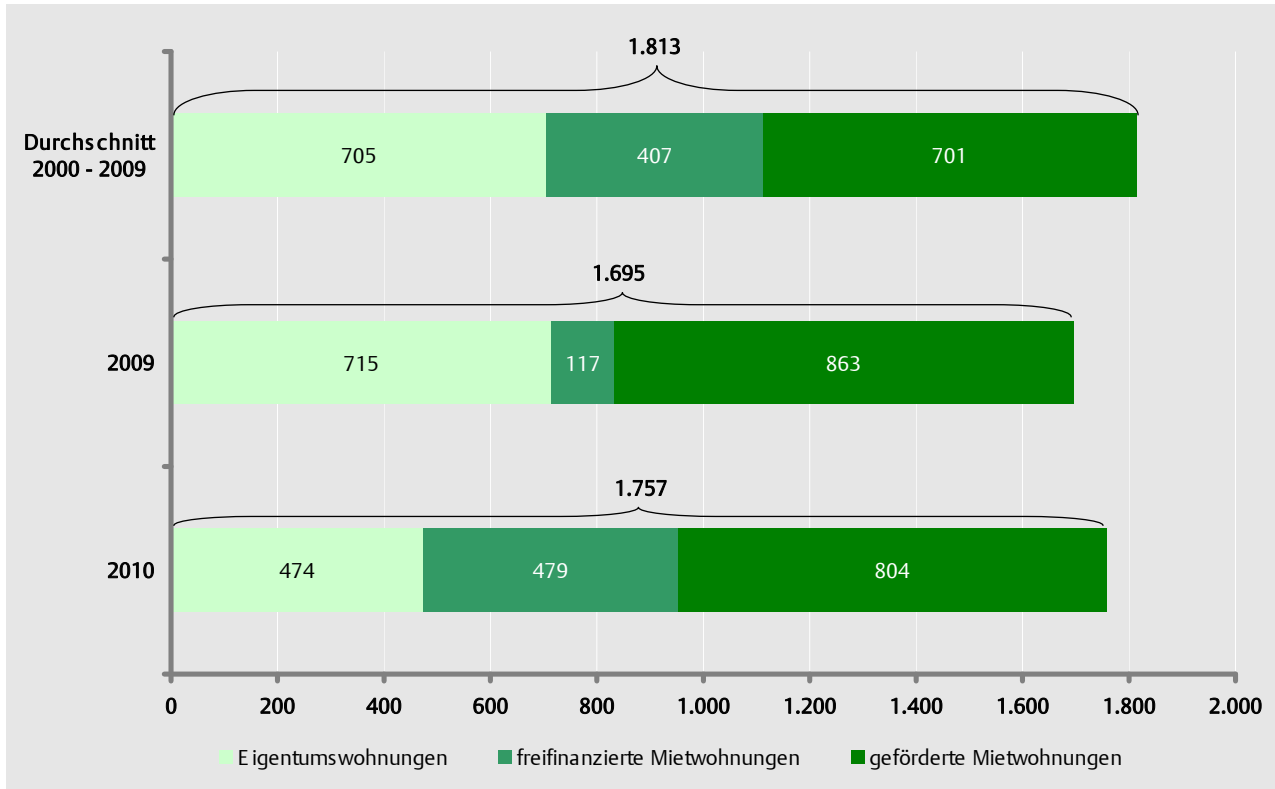
Grafik 2: Wohnungsbaufertigstellungen in Köln nach Gebäudeart 2000 bis 2010



Von den insgesamt rund 1.750 neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in 2010 wurden etwas mehr als ein Viertel beziehungsweise 474 Wohnungen als Eigentumswohnungen – entweder zur Selbstnutzung oder Vermietung – gebaut (siehe Grafik 3). Dies sind rund 240 weniger als noch im Jahr 2009. Gegenüber dem 10-jährigen Durchschnitt bedeutet dies ein Minus von gut zwei Dritteln (-67,2%). Offenbar wirkte sich die Finanzkrise 2008/2009 in diesem Wohnungsmarktsegment, das von den Investoren vielfach als langfristiges Investment geplant wird, besonders stark aus.

Von den 1.283 neuen Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau waren 804 geförderte Wohnungen. Die Fertigstellungen in 2010 sind zwar um etwa 60 niedriger als 2009 (863), sie liegen jedoch immerhin noch über dem langjährigen Durchschnitt, der seit 2000 bei rund 700 geförderten Mietwohnungen liegt.

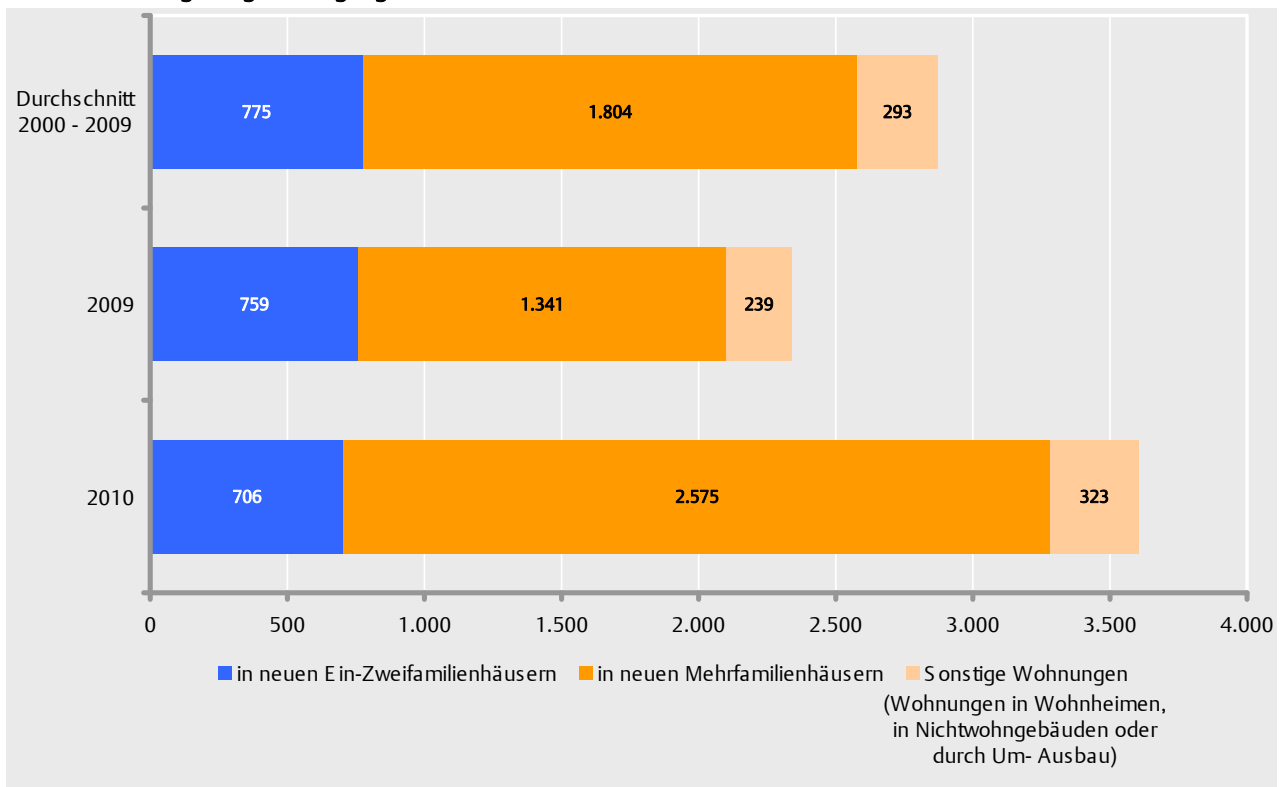
Grafik 3: Wohnungsart in neuen Kölner Mehrfamilienhäusern 2000 bis 2010



Geschosswohnungsbau sorgt für weitere Impulse

Der Anstieg der in 2010 erteilten Baugenehmigungen auf über 3.600 Wohnungen (siehe Grafik 1) resultiert aus dem starken Zuwachs an Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser (siehe Grafik 4).

Grafik 4: Wohnungsbaugenehmigungen in Köln nach Gebäudeart 2000 bis 2010



Im Jahr 2010 wurden für nahezu 2.600 Geschosswohnungen Genehmigungen erteilt. Das ist nach dem Jahr 2007, in dem rund 2.800 Genehmigungen ausgesprochen worden sind, das zweitbeste Ergebnis seit dem Jahr 2000 und liegt um über 700 Einheiten über dem 10-jährigen Durchschnitt. Gegenüber dem Jahr 2009 hat sich die Zahl erteilter Genehmigungen nahezu verdoppelt (+ 92 %;+ 1.234 Wohnungen).

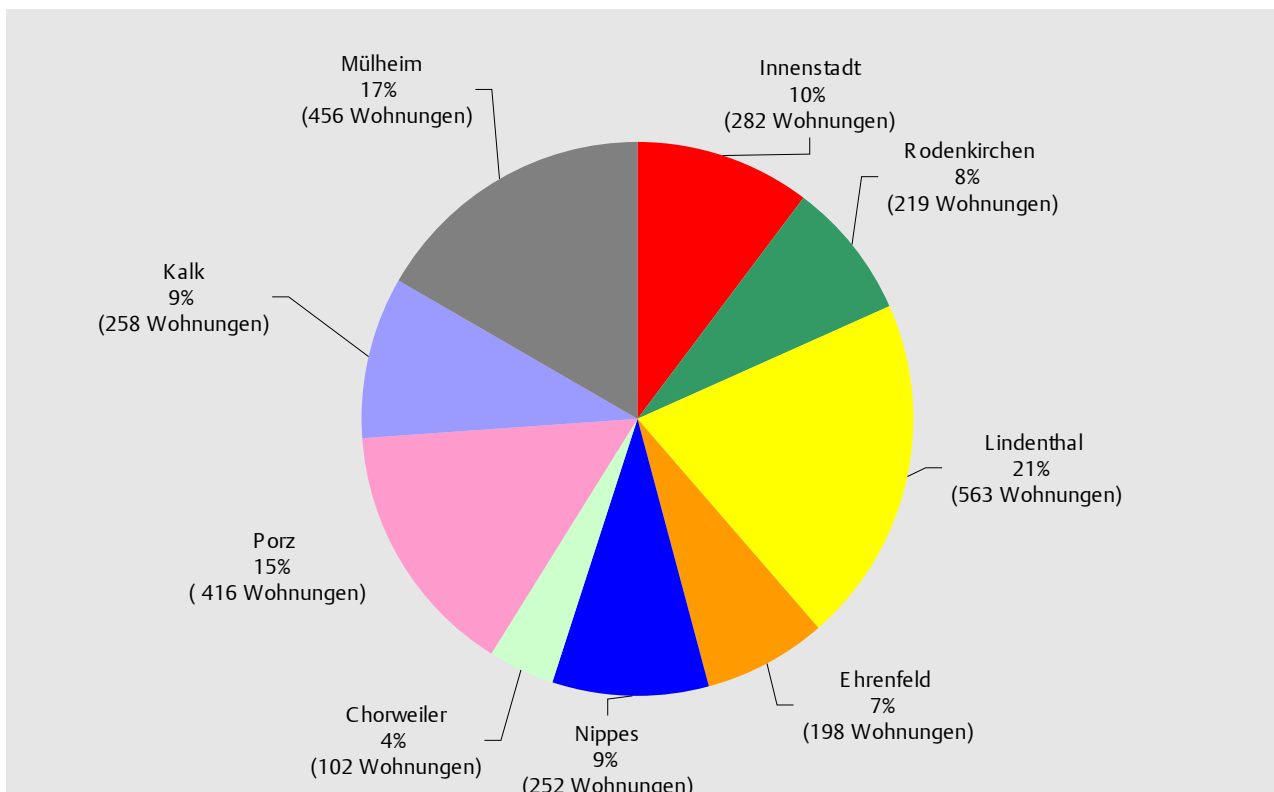
Die zu erwartende, erhebliche Zunahme im Geschosswohnungsbau zeigt, dass die Investoren hier einen Nachholbedarf sehen und auf größeren baureifen Flächen weitere Bauabschnitte realisiert werden. Genehmigungen in größerem Umfang wurden zum Beispiel für die Projekte „Vorgebirgsgärten“ am Raderthalgürtel in Zollstock, „ehemalige Kinderheime“ in Sülz und das Vorhaben an der Alpener Strasse/ Marienstrasse in Ehrenfeld erteilt. Weitere Vorhaben mit einer hohen Zahl an Genehmigungen in 2010 waren die Bebauung des S-Bahnhofes in Wahn, die Fortführung der Bebauung auf dem ehemaligen CFK-Gelände in Kalk und die Bebauung an der Von-Ketteler-Strasse in Höhenhaus.

Wohnungsbautätigkeit in den Kölner Stadtbezirken –

Die meisten Neubauten in Lindenthal

Die meisten Wohnungen wurden 2010 im Stadtbezirk Lindenthal gebaut. Die dort realisierten 563 Wohnungen sind ein Fünftel aller in 2010 in Köln gebauten Wohnungen. Die meisten Bauvorhaben in diesem Stadtbezirk sind in Widdersdorf mit rund 250 Wohnungen entstanden, wo die Fertigstellung des Neubaugebietes Widdersdorf – Süd weiter fortschreitet. Im Stadtteil Junkersdorf sind weitere Neubauten in der Stadtwaldsiedlung entstanden. In Klettenberg sind in größerem Umfang Mehrfamilienhäuser in der Drachenfelstrasse und der Geisbergstrasse fertig gestellt worden.

Grafik 5: Verteilung der Wohnungsbaufertigstellungen 2010 auf die Kölner Stadtbezirke



Auch die Stadtbezirke Mülheim, und Porz weisen hohe Fertigstellungszahlen auf (siehe Grafik 5). In der Innenstadt wurden im Jahr 2010 282 Wohnungen erstellt. Die Innenstadt hatte damit einen Anteil von über 10 Prozent an allen Fertigstellungen 2010 in Köln. Zu diesem Ergebnis für die Innenstadt trug maßgeblich die Bebauung am Eifelplatz in der Neustadt – Süd mit über 170 Wohnungen bei.

Ausblick

Zur Zeit wird das Stadtentwicklungskonzept Wohnen erarbeitet. Hierbei sollen auch Einschätzungen zum künftigen Wohnungsbedarf für Köln gegeben werden. Es wird auch Aussagen zur künftigen Nachfrageentwicklung in den unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten – Ein-/Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungen, Eigentumswohnungen – geben. Hierfür wird derzeit untersucht, wie sich der Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten im Zuge des demografischen Wandels auswirken könnte. Es gilt den Substitutionseffekt der verstärkt an den Markt kommenden Altbestände für den Neubau zu kennen und somit die Zielzahlen für den künftigen Neubau realistisch einzuschätzen.

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Tel: 02 21 / 221-21882

Fax: 02 21 / 221-21900 oder 28493

E-Mail: stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de

Internet: www.stadt-koeln.de/1/zahlen-statistik/



Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit