

# Kölner Statistische Nachrichten

Kurzinformation Bauen und Wohnen

Ausgabe 5/2020  
13.05.2020

## Kölner Wohnungsbau 2019: weiterhin viele Wohnungen im Bau

Wohnungsbaufertigstellungen, -genehmigungen und Bauüberhang 2010 - 2019



### 2 175 fertig gestellte Wohnungen 2019

Im vergangenen Jahr wurden in Köln 2 175 Wohnungen gebaut und bezugsfertig gemeldet. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Rückgang von rund 1 750 Wohnungen (-45%). Langfristig betrachtet liegt das Ergebnis rund 800 Wohnungen unter dem Schnitt der letzten zehn Jahre. Im Geschosswohnungsbau sind es im Vergleich 400 Wohnungen weniger.

### Rückgang durch niedrige Realisierung

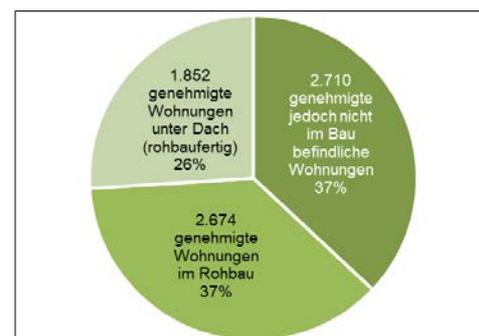
Im Jahr 2019 wurden Bauanträge für rund 4 160 neue Wohnungen gestellt. Genehmigt wurden im selben Zeitraum 2 715 Wohnungen. Das sind 332 Wohnungen (11%) weniger als im Vorjahr (3 047). Der Bauüberhang, also die insgesamt bereits genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen, lag Ende 2018 bei 6 742 Wohnungen. In 2019 wurden

davon mit 2 175 Wohnungen nur 32 Prozent realisiert. Bezogen auf die Ende 2018 bereits im Bau befindlichen 4 000 Wohnungen lag der Fertigstellungsanteil bei 55 Prozent. Eine mögliche Ursache ist die starke Auslastung der Bauwirtschaft. Nach Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein Westfalen (IT.NRW) ist der Auftragseingang im Baugewerbe in Köln von 2018 zu 2019 um 79 Prozent gestiegen.

### Über 4 500 Wohnungen im Bau

Bis zum Jahreswechsel 2019/2020 lagen Baugenehmigungen für insgesamt 7 236 Wohnungen vor, die entweder noch nicht begonnen oder im Bau waren. Im Langzeitvergleich ist das die zweithöchste Wohnungszahl im Bauüberhang seit über 20 Jahren. Die Zahl liegt damit deutlich über dem für diesen Zeitraum

errechneten Mittelwert von 5 700 Wohnungen. Fast zwei Drittel dieser Bauvorhaben (4 526 Wohnungen) befanden sich Ende 2019 im Bau oder waren im Rohbau erstellt.



### Wohnungsunternehmen dominieren

Sowohl bei den Baufertigstellungen als auch bei dem Bauüberhang haben Wohnungsunternehmen den höchsten Anteil. Dieser liegt bei rund zwei Drittel. Private Bauherren machen rund ein Fünftel aus.

### Neubau großer Wohnungen rückläufig

Die Größenstruktur neuer Wohnungen hat sich verändert: Rund die Hälfte aller genehmigten Wohnungen ist mit ein bis zwei Zimmern ausgestattet. Der Anteil dieser kleineren Wohnungen hat sich in den letzten zehn Jahren verdreifacht. 2019 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße für genehmigte Neubauwohnungen 76 m<sup>2</sup>. Sie liegt damit 15 m<sup>2</sup> unter dem Mittelwert der letzten zehn Jahre. Demzufolge ist die Wohnungsgröße auch bei den fertiggestellten Wohnungen rückläufig. Der Anteil an Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen (35%) hat sich verdreifacht

Bauen und Wohnen in Köln											
	2015	2016	2017	2018	2019		2015	2016	2017	2018	2019
<b>Bautätigkeit</b>						<b>Wohnungsbestand</b>	554.018	556.009	558.038	561.516	563.145
genehmigte Wohnungen	3.333	3.767	2.607	3.047	2.715	darunter					
fertiggestellte Wohnungen	3.957	2.387	2.138	3.923	2.175	in Ein-/Zweifamilienhäusern	94.171	94.575	94.791	95.232	95.440
<b>Wohnungsneubau</b>	3.614	2.143	2.013	3.786	1.983	1- bis 2-Raum Wohnungen	% 24,7	24,7	24,8	24,9	25,0
Wohnfläche je Wohnung (qm)	97,4	94,8	85,0	77,4	85,5	3- bis 4-Raum Wohnungen	% 55,1	55,1	55,0	54,9	54,9
in Ein-/Zweifamilienhäusern	653	491	274	504	281	ab 5 Räumen	% 20,2	20,2	20,2	20,1	20,1
<b>darunter nach Bauherr (in %)</b>						<b>Geförderte Mietwohnungen</b>	37.464	37.608	38.103	38.623	38.362
Wohnungsbauunternehmen	73,8	67,1	66,8	81,6	71,0	(Typ A/1. Förderweg)					
Privatpersonen	19,4	25,4	22,2	13,3	20,6	Anteil an allen Wohnungen	% 6,8	6,8	6,8	6,9	6,8
<b>Gebäudebestand</b>						<b>Wohnverhältnisse</b>					
Gebäude mit Wohnraum	141.820	142.358	142.697	143.279	143.557	Einwohner je Wohnung	1,93	1,95	1,94	1,94	1,94
darunter						Wohnfläche je Einwohner	qm 39,42	39,14	39,18	39,25	39,32
in Ein-/Zweifamilienhäusern	81.277	81.674	81.878	82.299	82.493	Wohnfläche je Wohnung	qm 76,07	76,14	76,17	76,19	76,23

und die durchschnittliche Wohnfläche aller fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2019 liegt mit 86 m<sup>2</sup> genau 10 m<sup>2</sup> unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre.

Jahr	Wohnfläche je Wohnung (Neubau) in m <sup>2</sup>		Anteil 1- und 2-Raum-Wohnungen (Neubau) in %	
	genehmigt	bezugsfertig	genehmigt	bezugsfertig
2010	96,9	100,1	16,2	13,2
2011	106,3	108,6	16,5	14,2
2012	102,2	99,8	18,6	12,5
2013	103,8	104,0	22,0	16,8
2014	95,2	103,4	24,1	19,9
2015	82,3	97,4	42,3	21,2
2016	83,2	94,8	37,1	26,9
2017	83,0	85,0	36,9	40,2
2018	80,8	77,4	42,8	42,3
2019	75,7	85,8	48,8	34,6

### Hohe Zahl an bewilligten geförderten Mietwohnungen – Bestand gesunken

Im Jahr 2019 wurden im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau Förderzusagen für insgesamt 1 139 Wohnungen erteilt. Damit wurde der jährliche Zielwert in Höhe von 1 000 mehr als erreicht. Da für die Wohnungen eine Mietpreis- und Belegungsbindung für 20 bis 25 Jahre besteht, trägt dies zur langfristigen Sicherung preiswerten Wohnraums bei. Der Gesamtbestand an geförderten Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg) ist dennoch leicht zurückgegangen. Zum Jahresende 2019 lag er mit insgesamt 38 362 Wohnungen um 261 niedriger als im Vorjahr. Der Anteil am Wohnungsbestand betrug 6,8 Prozent. Damit sind in Köln der Mietpreis und die

Belegung noch etwa jeder 15. Wohnung an die Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gebunden.

### Die meisten Wohnungen entstanden im Stadtbezirk Mülheim

480 Wohnungen und damit fast jede fünfte Wohnung wurde 2019 im Stadtbezirk Mülheim fertiggestellt. Im Stadtteil Mülheim waren größere fertig gestellte Vorhaben ein Projekt in der Düsseldorfer Straße (über 100 Wohnungen) und an der Holsteinstraße (rund 90 Wohnungen). Im Stadtteil Stammheim wurde das Vorhaben an der Nathan-Kahn-Straße mit 73 Wohnungen als fertig gestellt gemeldet. Weitere 17 Prozent (380 Wohnungen) aller Wohnungen in Köln entstanden im Bezirk Lindenthal. Im Stadtteil Müngersdorf wurden an der Vitalisstraße über 100 Wohnungen fertig gestellt. Im Stadtteil Lindenthal wurde ein Vorhaben mit 47 Wohnungen am Lindenthalgürtel realisiert.

### Viele Baugenehmigungen in Nippes

Ein Drittel der 2019 insgesamt 2 715 genehmigten Wohnungen fallen auf die Bezirke Ehrenfeld (479 Wohnungen) und Nippes (559 Wohnungen). Alleine in Nippes stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen um fast das Vierfache gegenüber dem Vorjahr. Dies betrifft im Stadtteil Nippes beispielsweise über 300 genehmigte Wohnungen vornehmlich im und

um das Clouth-Quartier. In Ehrenfeld beginnt auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes die Realisierung: im Bereich Vogelsanger Straße/ Am alten Güterbahnhof wurden für über 230 Wohnungen Genehmigungen erteilt.

Stadtbezirk	Genehmigte Wohnungen 2019		Fertiggestellte Wohnungen 2019	
	absolut	%	absolut	%
1 / Innenstadt	247	9,1	140	6,4
2 / Rodenkirchen	206	7,6	213	9,8
3 / Lindenthal	212	7,8	380	17,5
4 / Ehrenfeld	479	17,6	237	10,9
5 / Nippes	559	20,6	204	9,4
6 / Chorweiler	119	4,4	95	4,4
7 / Porz	254	9,4	266	12,2
8 / Kalk	317	11,7	160	7,4
9 / Mülheim	322	11,9	480	22,1
<b>Köln</b>	<b>2 715</b>	<b>100</b>	<b>2 175</b>	<b>100</b>

### Kontakt

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
 Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln  
 Tel: 0221/221-21882  
 statistik@stadt-koeln.de  
[www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/](http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/)



Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
 Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit