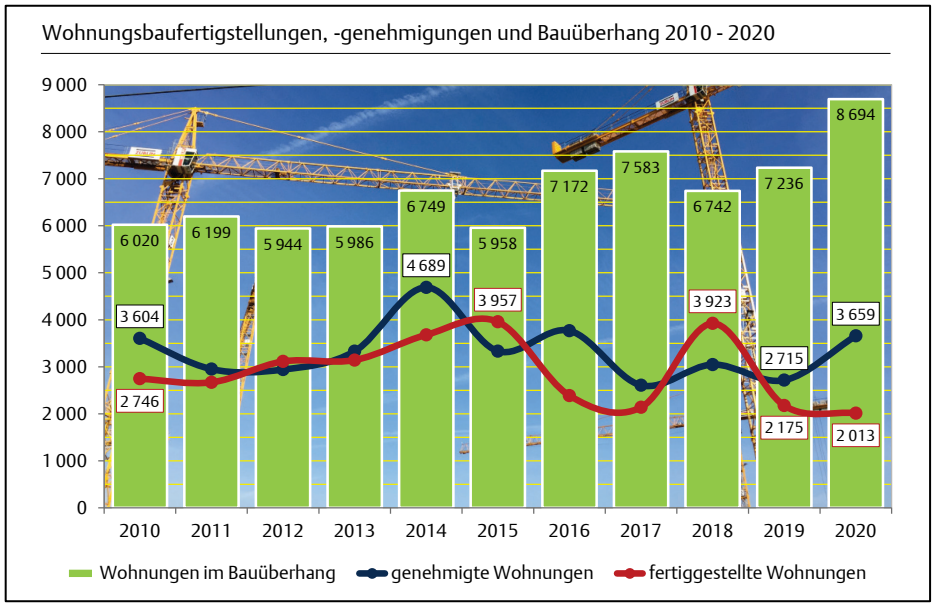
Kölner Statistische Nachrichten

Kurzinformation Bauen und Wohnen

Ausgabe 8/2021
10.05.2021

Kölner Wohnungsbau 2020: Starker Anstieg der Baugenehmigungen - weniger Fertigstellungen, aber 5 400 Wohnungen im Bau



Deutlich mehr Wohnungen genehmigt

Baumaßnahmen in Köln werden einerseits an das Statistische Landesamt gemeldet (gemäß Hochbaustatistikgesetz), andererseits durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln statistisch aufbereitet. Um alle Nachmeldungen des Jahres zu berücksichtigen, erfolgt die Erfassung im Amt für Stadtentwicklung und Statistik noch bis zu etwa drei Monate im Folgejahr.

Für das Jahr 2020 wurden in Köln Baugenehmigungen für 3 659 Wohnungen erfasst. Das ist ein deutlich höheres Ergebnis als im Jahr 2019. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das ein Plus von 35 Prozent (+944 Wohnungen).

Mehr als zwei Drittel (78%) der genehmigten Wohnungen gehören zu Bauvorhaben von Wohnungsunternehmen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist in den letzten Jahren gesunken. Sie betrug 78 qm im Jahr 2019 und ist mit rund 80 qm im Jahr 2020 wieder leicht gestiegen.

Mit jeweils etwa einem Drittel haben die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen den größten Anteil an allen genehmigten Wohnungen. Der Anteil der Einraumwohnungen liegt mit 10 Prozent deutlich darunter.

Weniger Wohnungen fertig gebaut

Im Auftrag des Statistischen Landesamtes werden am Jahresende der Baufortschritt beziehungsweise die Fertigstellungen aller gemeldeten Baugenehmigungen erfasst.

Im Jahr 2020 wurden in Köln insgesamt 2 013 Wohnungen bezugsfertig gemeldet. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Minus von 7,4 Prozent (-162 Wohnungen).

Der Bauüberhang, also die insgesamt bereits genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen, lag Ende 2019 bei 7 236 Wohnungen.
Im Jahr 2020 wurde davon mit 2 013 Wohnungen etwas mehr als ein Viertel (28%) realisiert (32% - 2019). Bezogen auf die Ende 2019 bereits im Bau befindlichen 4 526 Wohnungen lag der Fertigstellungsanteil bei 45 Prozent (55% - 2019).

Rund 90 Prozent der fertiggestellten Wohnungen sind durch Neubau entstanden, der Rest (195 Wohnungen) durch Um- und Ausbau im Wohnungsbestand. Rund 60 Prozent der fertig gebauten Wohnungen gehören zu Wohnungsunternehmen.

Mit jeweils einem Anteil von knapp einem Drittel wurden 2- und 3-Zimmer-Wohnungen am häufigsten gebaut. 11 Prozent waren Einraumwohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung fällt 2020 mit 83 qm etwas niedriger (-2 qm) aus als 2019.

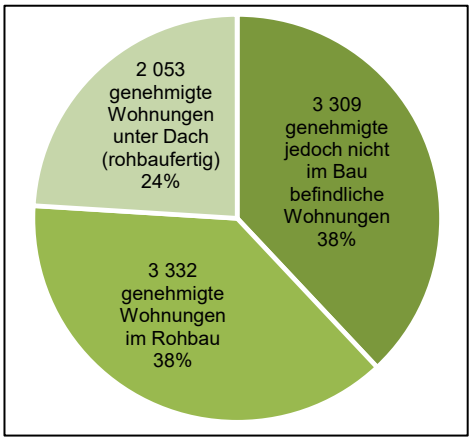
Bauen und Wohnen in Köln

	2016	2017	2018	2019	2020
Bautätigkeit					
genehmigte Wohnungen	3 767	2 607	3 047	2 715	3 659
darunter nach Raumzahl (in %)					
1-Raum-Wohnungen	13,7	13,0	14,0	21,1	9,6
2-Raum-Wohnungen	23,5	25,0	30,6	24,7	29,1
3-Raum-Wohnungen	26,4	27,7	26,0	28,2	32,9
Wohnfläche je Wohnung (qm)	83,5	83,4	80,5	77,7	79,5
in Neubau Ein-/Zweifamilienhäusern	537	245	280	281	325
nach Bauherr (in %)					
Wohnungsbauunternehmen	74,8	59,3	62,4	62,8	78,3
Privatpersonen	19,7	23,9	23,5	20,2	19,2
fertiggestellte Wohnungen	2 387	2 138	3 923	2 175	2 013
darunter nach Raumzahl (in %)					
1-Raum-Wohnungen	10,4	15,3	20,5	10,9	11,1
2-Raum-Wohnungen	20,0	25,1	21,4	24,8	29,0
3-Raum-Wohnungen	27,0	26,6	25,7	24,7	29,4
Wohnfläche je Wohnung (qm)	90,9	85,2	78,1	84,8	83,4
in Neubau Ein-/Zweifamilienhäusern	491	274	504	281	190
nach Bauherr (in %)					
Wohnungsbauunternehmen	66,6	65,4	80,4	69,5	60,4
Privatpersonen	26,4	23,5	14,2	22,0	23,5

		2016	2017	2018	2019	2020
Gebäudebestand						
Gebäude mit Wohnraum		142 358	142 697	143 279	143 556	143 786
darunter in Ein-/Zweifamilienhäuser		81 674	81 878	82 299	82 528	82 632
Wohnungsbestand		556 009	558 038	561 516	563 145	564 776
darunter in Ein-/Zweifamilienhäusern		94 575	94 791	95 232	95 440	95 592
1-Raum-Wohnungen	%	7,4	7,4	7,5	7,5	7,5
2-Raum-Wohnungen	%	17,4	17,4	17,4	17,5	17,5
3-Raum-Wohnungen	%	30,4	30,3	30,3	30,3	30,3
4-Raum-Wohnungen	%	24,7	24,7	24,6	24,6	24,6
ab 5 Räumen	%	20,2	20,2	20,1	20,1	20,1
Geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg)		37 608	38 103	38 623	38 362	38 381
Anteil an allen Wohnungen	%	6,8	6,8	6,9	6,8	6,8
Wohnverhältnisse						
Personen je Wohnung		1,95	1,94	1,94	1,94	1,93
Wohnfläche je Person	qm	39,14	39,18	39,25	39,32	39,59
Wohnfläche je Wohnung	qm	76,14	76,17	76,19	76,23	76,26

5 400 Wohnungen im Bau

Neben den 2 013 fertiggestellten Wohnungen wurden 8 694 genehmigte Wohnungen zum Jahreswechsel 2020/21 gezählt, die nach ihrem Bauzustand entweder noch nicht begonnen wurden oder im Bau befindlich waren. Dieser Bauüberhang ist der Höchste seit über 20 Jahren.



Knapp zwei Drittel des Bauüberhangs, rund 5 400 Wohnungen, befanden sich Ende 2020 im Bau oder waren bereits im Rohbau erstellt. Bei den übrigen rund 3 300 Wohnungen stand der Baubeginn noch aus.

Wohnungsbestand leicht gestiegen

Durch die 2 013 fertig gestellten Wohnungen und den Abgang von 382 Wohnungen (Abbrüche oder Zusammenlegung von Wohnungen) im Jahr 2020 ist der Wohnungsbestand in Köln zum 31.12.2020 mit 564 776 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent gestiegen. Der Bestand an geförderten Mietwohnungen (Einkommensgruppe A/1. Förderweg) ist stabil geblieben. Er lag zum Jahresende 2020 bei insgesamt 38 381 Wohnungen (6,8%).

Viele Baugenehmigungen und –fertigstellungen im Stadtbezirk Ehrenfeld

Ein Vergleich der Bautätigkeit nach Stadtbezirken zeigt, dass Ehrenfeld im Jahr 2020 sowohl den größten Anteil (27%) an allen in Köln genehmigten als auch an den fertiggestellten Wohnungen (15%) vorweisen konnte. Lag die Zahl der genehmigten Wohnungen im Jahr 2019 bei 479, stieg sie im Jahr 2020 auf 1 000. Rund 830 Wohnungen sollen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Dies betrifft insbesondere im Stadtteil Ehrenfeld den Bereich Vogelsanger Straße mit rund 190, das Gebiet am alten Güterbahnhof mit rund 250 Wohnungen und die Äussere Kanalstraße mit 194 Wohnungen.

Stadtbezirk	Genehmigte Wohnungen 2020		Fertiggestellte Wohnungen 2020	
	absolut	%	absolut	%
1 / Innenstadt	151	4,1	206	10,2
2 / Rodenkirchen	589	16,1	253	12,6
3 / Lindenthal	258	7,1	255	12,7
4 / Ehrenfeld	1 002	27,4	310	15,4
5 / Nippes	286	7,8	195	9,7
6 / Chorweiler	134	3,7	160	7,9
7 / Porz	424	11,6	182	9,0
8 / Kalk	290	7,9	185	9,2
9 / Mülheim	525	14,3	267	13,3
Köln	**3 659**	**100**	**2 013**	**100**

Impressum / 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/

Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

ISSN 2192-9726

© Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe
13/15/0/05.2021