

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2022
Unterausschuss Wohnen	06.09.2022
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	22.09.2022

### Kölner Statistische Nachrichten 7/2022 – Auswertung der Bautätigkeitsstatistik 2021

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der baugenehmigten Wohnungen leicht rückläufig (ein Minus von 9%), während die Zahl der in 2021 fertig gestellten Wohnungen um 25 Prozent höher liegt, als 2020. Dennoch verzeichnet die Bautätigkeitsstatistik für 2021 einen neuen Höchststand des Bauüberhangs: dieser beläuft sich auf über 9.400 Wohnungen und ist damit im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht um knapp 9 Prozent gestiegen.

Die Auswertung der Bautätigkeitsstatistik im Zeitverlauf seit 2010 weist drei Trends auf:

1. Die Zahl der Baugenehmigungen bewegt sich in den 2010er Jahren relativ stabil im Durchschnitt um jährlich 3.300 Wohnungen.
2. Die entsprechende Zeitreihe der Fertigstellungen streut (mit wenigen Ausreißern) um einen Mittelwert von etwas weniger als 3.000 Wohnungen, weist aber seit 2019 deutlich niedrigere Werte aus, als zu Beginn der 2010er Jahre.
3. Analog dazu liegt der Bauüberhang der Jahre 2020 und 2021 deutlich über dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2019.

Die Zahlen und die Entwicklung der Bautätigkeit in Köln im Zeitverlauf hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik in einem Datenblatt zusammengefasst. Das Datenblatt dokumentiert, dass im Jahr 2021 insgesamt 3.330 Wohnungen durch die städtische Bauaufsicht genehmigt wurden – 329 Wohnungen weniger als 2020 (-9%). Dabei entfallen 67 Prozent aller genehmigten Wohnungen auf Anträge von Wohnungsbauunternehmen und am häufigsten wurden 3-Zimmer-Wohnungen genehmigt (32%).

Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen lag im Jahr 2021 mit 2.520 mehr als 500 Wohnungen über dem Vorjahresergebnis (+25%). Dennoch lag die Zahl der Fertigstellungen um rund 470 Einheiten unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2019. Über die Hälfte der fertig gestellten Wohnungen waren 2- und 3-Raum-Wohnungen; Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern machten 28 Prozent der Fertigstellungen aus. Lediglich 7 Prozent aller Wohnungen wurden unter zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertig gestellt, bei 33 Prozent erfolgte die Baugenehmigung mindestens 2 Jahre zuvor und bei rund 60 Prozent ab 3 Jahre zuvor. Im Jahr 2015 wurden noch 61 Prozent aller Wohnungen innerhalb von einem Jahr nach Genehmigung fertig gestellt.

Der Bauüberhang – die Anzahl an Wohnungen, für die eine Baugenehmigung vorliegt, die Wohnung aber bis Ende 2021 noch nicht fertig gestellt wurde – ist seit 2018 von etwas über 6.740 auf jetzt 9.433 kontinuierlich angestiegen. Damit liegt der Bauüberhang so hoch wie zuletzt Ende der 1990er Jahre. Von den aktuell leicht über 9.430 Wohnungen im Bauüberhang befanden sich 40 Prozent noch nicht im Bau, 32 Prozent im Rohbau und 28 Prozent im rohbaufertigen Zustand. Für fast 89 Prozent der im Überhang erfassten Wohnungen liegt die Erteilung der Baugenehmigung maximal 2 Jahre zurück, das heißt die Genehmigung wurde frühestens 2019 erteilt.

Zur Einordnung dieser Größen beinhaltet das Datenblatt auch Eckwerte über die Grundstrukturen des Wohnungsbestands. Der Bestand in Köln wuchs 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2.294 Wohnungen auf 567.070 (+0,4%; Fertigstellungen abzüglich Abgänge). 55 Prozent der Wohnungen im Bestand sind 3- und 4-Raum-Wohnungen. Ein-Raum-Wohnungen machen knapp 8 Prozent des Bestandes aus. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 76,29 Quadratmeter. Pro Person stehen durchschnittlich 40 Quadratmeter zu Verfügung.

Der Bestand an geförderten Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommenstyp A) sank seit dem Vorjahr leicht um ein Prozent auf 37.916, wobei die Ursache hierfür v.a. Datenbereinigungen (Nacherfassungen von Bindungsenden durch das Amt für Wohnungswesen) sind.

Gez. Greitemann

Anlage

Kölner Statistische Nachrichten 7/2022: Auswertung der Bautätigkeitsstatistik 2021