

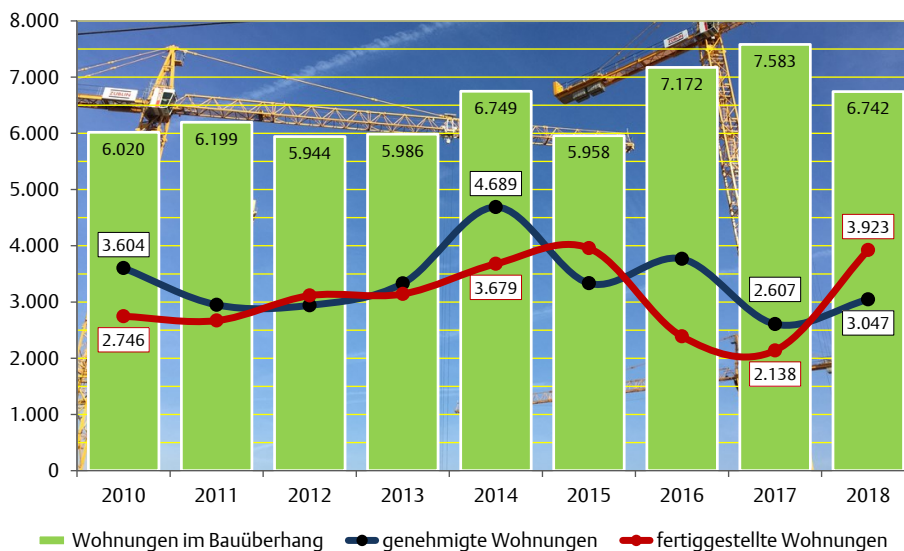
Neue Kölner Statistik

Thema: Bauen und Wohnen

Ausgabe 2/2019
25.03.2019

Kölner Wohnungsbau 2018: Fast 4 000 neue Wohnungen

Wohnungsbaufertigstellungen, -genehmigungen und Bauüberhang 2010 - 2018



Viele neue Wohnungen entstanden im Stadtbezirk Ehrenfeld

Mit über 880 Wohnungen entstand fast ein Viertel aller im Jahr 2018 fertiggestellten Wohnungen im Stadtbezirk Ehrenfeld. Es folgte die Innenstadt mit rund 590 Wohnungen (15%).

Stadtbezirk	Fertiggestellte Wohnungen 2018	
	absolut	%
1 / Innenstadt	587	15,0
2 / Rodenkirchen	388	9,9
3 / Lindenthal	462	11,8
4 / Ehrenfeld	882	22,5
5 / Nippes	460	11,7
6 / Chorweiler	108	2,8
7 / Porz	294	7,5
8 / Kalk	439	11,2
9 / Mülheim	303	7,7
Köln	3 923	100

Steigerung des Kölner Wohnungsbaus

Der Wohnungsbau in Köln hat sich im Jahr 2018 positiv entwickelt. Sowohl bei den Genehmigungen als auch bei den Fertigstellungen sind die Wohnungszahlen gestiegen. Hinzu kommt ein Bauüberhang von bereits im Bau befindlichen Wohnungen, der sich nach wie vor auf hohem Niveau bewegt.

Höhere Baugenehmigungszahlen

Im Jahr 2018 sind für rund 3 000 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt worden. Nach dem Wert von 2017 mit 2 607 Wohnungen zeigen die Ergebnisse mit einem Plus von 17 Prozent (+440) eine positive Entwicklung auf.

Baufertigstellungen legen deutlich zu

Im Jahr 2018 wurde in Köln mit 3 923 fertiggestellten Wohnungen das zweitbeste Ergebnis der letzten 18 Jahre erzielt. Gegenüber 2017, in dem nur 2 138 Wohnungen gebaut wurden, sind rund 1 800 Wohnungen hinzugekommen (+83%). Die Bauleistung ist gleichzeitig wieder deutlich gestiegen. Ende 2017 befanden sich bereits 3 200 Wohnungen „unter Dach“, bei weiteren 2 400 wurde seinerzeit mit dem Bau bereits begonnen. Durchschnittlich betrug die Zeit für die 2018 fertiggestellten Wohnungen von der Genehmigung bis zur Fertigstellung knapp zwei Jahre.

Geschosswohnungsbau dominiert

Die größte Bedeutung für das Wohnungsangebot hat der Geschosswohnungsbau. In diesem Segment wurden 3 282 Wohnungen (84% aller Wohnungen) fertiggestellt. Das sind 1 500 Wohnungen mehr als im Vorjahr (+89%). Hiervon waren über 1 300 Eigentumswohnungen (40%). Auch die Zahl der realisierten Wohnungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist um 230 auf 504 gestiegen. Weitere 137 Wohnungen sind durch Um- und Ausbau entstanden.

Bauen und Wohnen in Köln

	2010	2015	2016	2017	2018		2010	2015	2016	2017	2018
Bautätigkeit						Wohnungsbestand	539.935	554.018	556.009	558.038	561.514
genehmigte Wohnungen	3.604	3.333	3.767	2.607	3.047	darunter					
fertiggestellte Wohnungen	2.746	3.957	2.387	2.138	3.923	in Ein-/Zweifamilienhäusern	90.779	94.171	94.575	94.791	95.220
Wohnungsneubau	2.590	3.614	2.143	2.013	3.786	1- bis 2-Raum Wohnungen	% 25,0	24,7	24,7	24,8	24,9
Wohnfläche je Wohnung (qm)	100,1	97,4	94,8	85,0	77,4	3- bis 4-Raum Wohnungen	% 55,2	55,1	55,1	55,0	54,9
in Ein-/Zweifamilienhäusern	819	653	491	274	504	ab 5 Räumen	% 19,8	20,2	20,2	20,2	20,1
darunter nach Bauherr (in %)						Geförderte Mietwohnungen	42.360	37.464	37.608	38.103	38.623
Wohnungsbauunternehmen	69,8	73,8	67,1	66,8	81,6	(Typ A/1. Förderweg)					
Privatpersonen	24,6	19,4	25,4	22,2	13,3	Anteil an allen Wohnungen	% 7,8	6,8	6,8	6,8	6,9
Gebäudebestand						Wohnverhältnisse					
Gebäude mit Wohnraum	137.758	141.820	142.358	142.697	143.279	Einwohner je Wohnung	1,90	1,93	1,95	1,94	1,94
darunter						Wohnfläche je Einwohner	qm 39,54	39,42	39,14	39,18	39,25
in Ein-/Zweifamilienhäuser	78.098	81.277	81.674	81.878	82.291	Wohnfläche je Wohnung	qm 75,25	76,07	76,14	76,17	76,19

Neubau großer Wohnungen rückläufig

Die Größenstruktur der Wohnungen im Geschosswohnungsbau hat sich verändert: Mittlerweile besteht fast die Hälfte dieser Wohnungen aus ein oder zwei Räumen. Bei über 20 Prozent handelt es sich um kleine Appartements mit einer Wohnfläche von 20 bis 30 Quadratmetern. Gleichzeitig geht der Bau von größeren und familiengerechteren Wohnungen mit drei und mehr Räumen seit 2010 von ehemals 80 Prozent auf mittlerweile 51 Prozent zurück.

Räume im Geschosswohnungsbau

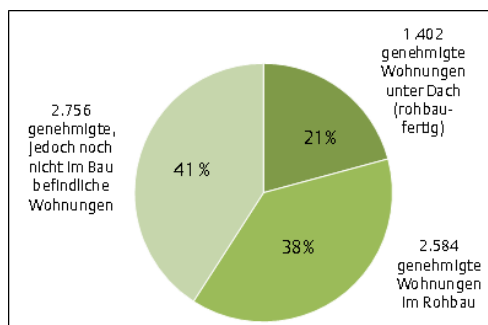
Jahr	Räume je Wohnung	WHG mit 1+2 Räumen	WHG mit 3+4 Räumen	WHG mit 5 und mehr Räumen
	Zahl	%	%	%
2010	3,3	18,7	71,0	10,3
2015	3,2	25,4	65,5	9,1
2016	3,0	34,6	56,9	8,5
2017	2,7	46,1	47,8	6,0
2018	2,6	48,7	45,6	5,8

Diese Entwicklung schlägt sich auch im Rückgang der durchschnittlichen Wohnfläche aller fertiggestellten Neubauwohnungen im Vergleich zu den Vorjahren nieder. 2018 betrug die Wohnfläche 77 qm gegenüber 85 qm in 2017 und 97 qm im Jahr 2015.

Weitere 4 000 Wohnungen im Bau

Die gestiegene Zahl an fertiggestellten Wohnungen hat nicht zu einem Abschmelzen des hohen Bauüberhangs der letzten beiden Jahre geführt. Dieser hat sich zwar gegenüber 2017 um 12 Prozent verringert. Dennoch sind, im Schnitt der letzten 10 Jahre betrachtet, überdurchschnittlich viele Wohnungsbauvorhaben, für die eine Baugenehmigung des laufenden Jahres und der Vorjahre vorlag, noch nicht realisiert.

Bauzustand genehmigter Wohnungen Ende 2018



Der Bauüberhang zum Jahreswechsel 2018/19 zeigt, dass das in unterschiedlichen Phasen der Fertigstellung befindliche Bauvolumen mit rund 6 700 Wohnungen weiterhin hoch ist. Knapp 60 Prozent (rund 4 000 Wohnungen) befanden sich bereits in der Bauphase.

Geförderter Mietwohnungsbestand wieder gestiegen

Im Jahr 2018 sind im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau Förderzusagen für 950 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für 20 bis 25 Jahre erteilt worden. Dies trägt zur langfristigen Sicherung preiswerten Wohnraums bei. Der Zielwert in Höhe von 1 000 öffentlich geförderten Mietwohnungen wurde damit nahezu erreicht.

Der Bestand an geförderten Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgruppe A) ist bis zum Jahresende 2018 gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Prozent (500) auf 38 623 Wohnungen gestiegen. Der positive Trend der letzten Jahre hat sich fortgesetzt. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand beträgt der Anteil geförderter Mietwohnungen 6,9 Prozent.

Kontakt

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



Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
 Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit