



Stadt Köln

Wohnungsmarktbericht Köln 2024



Kölner Statistische Nachrichten 2/2024



Inhalt

Verzeichnis der Tabellen	4
Verzeichnis der Grafiken	6
Verzeichnis der Karten	8
1. Vorbemerkung	11
Zeichenerklärung und Hinweise	12
2. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse.....	13
3. Wohnungsnachfrage	17
Indikatoren und Kennzahlen in diesem Kapitel	18
Zusätzliche Indikatoren und Kennzahlen im Tabellenanhang.....	18
Bevölkerung.....	19
Wanderungsbewegungen	28
Haushalte	35
Beschäftigung, Einkommen und Transferleistungen.....	40
Prognosen	50
4. Wohnungsangebot	55
Indikatoren und Kennzahlen in diesem Kapitel	56
Zusätzliche Indikatoren und Kennzahlen im Tabellenanhang.....	56
Baugenehmigungen	57
Baufertigstellungen.....	66
Bauüberhang	78
Wohnungsbestand.....	90
Geförderte Mietwohnungen	98
Wohnungsleerstand.....	103
5. Wohnraumversorgung	105
Indikatoren und Kennzahlen in diesem Kapitel	106
Zusätzliche Indikatoren und Kennzahlen im Tabellenanhang.....	106
Angebots-Nachfrage-Relation	107
Wohnflächeninanspruchnahme	112
Eigentumsquote.....	114

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

6. Mietmarkt	119
Indikatoren und Kennzahlen in diesem Kapitel	120
Zusätzliche Indikatoren und Kennzahlen im Tabellenanhang.....	120
Mietangebote	121
Bestandsmieten	131
Mietbelastung	135
7. Grundstücks- und Immobilienmarkt	139
Indikatoren und Kennzahlen in diesem Kapitel	140
Bodenrichtwerte.....	141
Verkaufsangebote	144
Verkäufe	148
8. Quellenangaben und Datenbasis	153
Stadt Köln	154
Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen.....	154
empirica ag (CBRE-empirica-Leerstandsindex)	155
Statistik der Bundesagentur für Arbeit.....	155
FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH	155
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln.....	155
Rheinische Immobilienbörse e. V.....	155

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 0: Das Wichtigste in Kürze.....	15
Tabelle 1: Wohnberechtigte Bevölkerung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz).....	20
Tabelle 2: Bevölkerung im NRW-Großstadtvergleich (Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz, Veränderung im Vergleich zum Vorjahr in %) (10 größte Städte).....	21
Tabelle 3: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Nationalität (Anzahl Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz).....	23
Tabelle 4: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Alter (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz).....	26
Tabelle 5: Wanderungsbewegungen.....	29
Tabelle 6: Wanderungsbewegungen nach Alter, Köln im Zeitverlauf	32
Tabelle 7: Wanderungsbewegungen nach Alter, Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022	33
Tabelle 8: Haushalte.....	36
Tabelle 9: Haushalte nach Anzahl Personen	38
Tabelle 10: Erwerbsquote (%) und Arbeitslosenquote (%)	41
Tabelle 11: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen und Armutgefährdungsquote, 2023	44
Tabelle 12: Leistungsberechtigte mit Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes	46
Tabelle 13: Wohngeldbewilligte Haushalte	49
Tabelle 14: Entwicklung der Bevölkerung 2021 bis 2050 nach Prognosevarianten, Köln	51
Tabelle 15: Entwicklung der Bevölkerung 2021 bis 2035 in der Basisvariante der Bevölkerungsprognose (V5), Köln und Stadtbezirke	52
Tabelle 16: Entwicklung des demografisch bedingten Wohnungsbedarfs 2021 bis 2050 nach Prognosevarianten, Köln	54
Tabelle 17: Genehmigte Wohnungen.....	58
Tabelle 18: Genehmigte Wohnungen je 1 000 Bestandswohnungen im Vorjahr im NRW-Großstadtvergleich (10 größte Städte)	59
Tabelle 19: Genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart.....	61
Tabelle 20: Genehmigte Wohnungen nach Anzahl der Räume	64
Tabelle 21: Fertiggestellte Wohnungen.....	67
Tabelle 22: Anzahl fertiggestellte Wohnungen je 1 000 Bestandswohnungen im Vorjahr im NRW-Großstadtvergleich (10 größte Städte)	68
Tabelle 23: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart.....	70
Tabelle 24: Fertiggestellte Wohnungen nach Anzahl der Räume	73
Tabelle 25: Fertiggestellte Wohnungen nach Bauzeit (% aller fertiggestellten Wohnungen im Berichtsjahr)	76
Tabelle 26: Wohnungen im Bauüberhang	79
Tabelle 27: Wohnungen im Bauüberhang je 1 000 Bestandswohnungen im Vorjahr im NRW-Großstadtvergleich (10 größte Städte)	80
Tabelle 28: Wohnungen im Bauüberhang nach Gebäudeart.....	82

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Tabelle 29: Wohnungen im Bauüberhang nach Anzahl der Räume	85
Tabelle 30: Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt.....	88
Tabelle 31: Wohnungen im Bestand	91
Tabelle 32: Wohnungen im Bestand nach Gebäudeart	93
Tabelle 33: Wohnungen im Bestand nach Anzahl der Räume	96
Tabelle 34: Bestand geförderter Mietwohnungen nach Förderweg	99
Tabelle 35: Förderzahlen preisgebundener Mietwohnungsbestand, Einkommensgruppen A und B, Köln.....	100
Tabelle 36: Bindungsenden und vorausberechneter Bestand geförderter Mietwohnungen aller Fördertypen.....	102
Tabelle 37: Wohnungsleerstand in Köln im Zeitverlauf.....	104
Tabelle 38: Einwohner*innen je Wohnung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz).....	108
Tabelle 39: Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestandes (Änderung zum Vorjahr in %)	110
Tabelle 40: Wohnflächeninanspruchnahme (qm) pro Haushalt und pro Person 2023	113
Tabelle 41: Eigentumsquote, 2023.....	115
Tabelle 42: Eigentumsquote (%) nach Gebäudeart, 2023	117
Tabelle 43: Zur Miete angebotene Wohneinheiten	122
Tabelle 44: Zur Miete angebotene Wohneinheiten nach Bauweise	124
Tabelle 45: Angebotsmieten (Median der Nettokaltmieten, Euro pro qm)	127
Tabelle 46: Angebotsmieten nach Bauweise (Median der Nettokaltmieten, Euro pro qm).....	129
Tabelle 47: Bestandsmieten (Median, Euro pro qm), 2023.....	132
Tabelle 48: Bestandsmieten nach Wohnungsmarktsegment (Median, Euro pro qm), 2023.....	134
Tabelle 49: Mietbelastung, 2023	136
Tabelle 50: Mietbelastung (%) nach Wohnungsmarktsegment, 2023.....	138
Tabelle 51: Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Geschoss- und individuellen Wohnungsbau, Köln (Euro)	142
Tabelle 52: Zum Verkauf angebotene Wohneinheiten gesamt und nach Gebäudeart	145
Tabelle 53: Angebotspreise pro Quadratmeter Wohnraum gesamt und nach Gebäudeart (Median, Euro).....	147
Tabelle 54: Verkäufe von Wohneigentum (Wohneinheiten).....	149
Tabelle 55: Verkäufe von Wohneigentum aus Bestand, Neubau und Umwandlung (Wohneinheiten).....	151

Verzeichnis der Grafiken

Grafik 1: Wohnberechtigte Bevölkerung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz)	19
Grafik 2: Bevölkerung im NRW-Großstadtvergleich (Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz, Veränderung im Vergleich zum Vorjahr in %) (10 größte Städte)	21
Grafik 3: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Nationalität (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz)	22
Grafik 4: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Alter (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz)	25
Grafik 5: Wanderungsbewegungen	28
Grafik 6: Wanderungssaldo nach Alter	31
Grafik 7: Haushalte	35
Grafik 8: Haushalte nach Anzahl Personen	37
Grafik 9: Erwerbsquote und Arbeitslosenquote	40
Grafik 10: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen und Armutgefährdungsquote	43
Grafik 11: Leistungsberechtigte mit Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes	45
Grafik 12: Wohngeldbewilligte Haushalte	48
Grafik 13: Entwicklung der Bevölkerung 2021 bis 2050 nach Prognosevarianten	50
Grafik 14: Entwicklung des demografisch bedingten Wohnungsbedarfs 2021 bis 2050 nach Prognosevarianten	53
Grafik 15: Genehmigte Wohnungen	57
Grafik 16: Genehmigte Wohnungen je 1 000 Bestandswohnungen im Vorjahr im NRW-Großstadtvergleich (10 größte Städte)	59
Grafik 17: Genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart	60
Grafik 18: Genehmigte Wohnungen nach Anzahl der Räume	63
Grafik 19: Fertiggestellte Wohnungen	66
Grafik 20: Fertiggestellte Wohnungen je 1 000 Bestandswohnungen im Vorjahr im NRW-Großstadtvergleich (10 größte Städte)	68
Grafik 21: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart	69
Grafik 22: Fertiggestellte Wohnungen nach Anzahl der Räume	72
Grafik 23: Fertiggestellte Wohnungen nach Bauzeit (% aller fertiggestellten Wohnungen im Berichtsjahr)	75
Grafik 24: Wohnungen im Bauüberhang	78
Grafik 25: Wohnungen im Bauüberhang je 1 000 Bestandswohnungen im Vorjahr im NRW-Großstadtvergleich (10 größte Städte)	80
Grafik 26: Wohnungen im Bauüberhang nach Gebäudeart	81
Grafik 27: Wohnungen im Bauüberhang nach Anzahl der Räume	84
Grafik 28: Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt	87
Grafik 29: Wohnungen im Bestand	90
Grafik 30: Wohnungen im Bestand nach Gebäudeart	92
Grafik 31: Wohnungen im Bestand nach Anzahl der Räume	95

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Grafik 32: Bestand geförderter Mietwohnungen nach Förderweg	98
Grafik 33: Bindungsenden und vorausberechneter Bestand geförderter Mietwohnungen aller Fördertypen.....	101
Grafik 34: Wohnungsleerstand in Köln im Zeitverlauf (%)	103
Grafik 35: Einwohner*innen je Wohnung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz).....	107
Grafik 36: Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestandes (Änderung zum Vorjahr in %).....	109
Grafik 37: Wohnflächeninanspruchnahme (qm) pro Haushalt und pro Person	112
Grafik 38: Eigentumsquote	114
Grafik 39: Eigentumsquote nach Gebäudeart	116
Grafik 40: Zur Miete angebotene Wohneinheiten.....	121
Grafik 41: Zur Miete angebotene Wohneinheiten nach Bauweise	123
Grafik 42: Angebotsmieten (Median der Nettokaltmieten, Euro pro qm)	126
Grafik 43: Angebotsmieten nach Bauweise (Median der Nettokaltmieten, Euro pro qm).....	128
Grafik 44: Bestandsmieten (Median, Euro pro qm).....	131
Grafik 45: Bestandsmieten nach Wohnungsmarktsegment (Median, Euro pro qm).....	133
Grafik 46: Mietbelastung	135
Grafik 47: Mietbelastung nach Wohnungsmarktsegment.....	137
Grafik 48: Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Geschoss- und individuellen Wohnungsbau, Köln (Euro)	141
Grafik 49: Zum Verkauf angebotene Wohneinheiten gesamt und nach Gebäudeart	144
Grafik 50: Angebotspreise pro Quadratmeter Wohnraum gesamt und nach Gebäudeart (Median, Euro).....	146
Grafik 51: Verkäufe von Wohneigentum (Wohneinheiten)	148
Grafik 52: Verkäufe von Wohneigentum aus Bestand, Neubau und Umwandlung (Wohneinheiten)	150

Verzeichnis der Karten

Karte 1: Wohnberechtigte Bevölkerung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz), jährliche Änderung auf Stadtbezirksebene	20
Karte 2: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Nationalität (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz), jährliche Änderungen 2020-2022 auf Stadtbezirksebene.....	23
Karte 3: Wanderungsbewegungen, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene, Saldo	29
Karte 4: Haushalte, jährliche Änderungen auf Stadtbezirksebene.....	36
Karte 5: Haushalte nach Anzahl Personen, jährliche Änderungen 2020-2022 auf Stadtbezirksebene.....	38
Karte 6: Erwerbsquote (%) und Arbeitslosenquote (%), Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene.....	41
Karte 7: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen (€) und Armutgefährdungsquote (%), Stadtbezirke 2023	44
Karte 8: Leistungsberechtigte mit Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene (Quote).....	46
Karte 9: Wohngeldbewilligte Haushalte, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene	49
Karte 10: Entwicklung der Bevölkerung 2021 bis 2035 auf Stadtbezirksebene, Basisvariante (V5), Änderungen (in %) 51	
Karte 11: Genehmigte Wohnungen, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene	58
Karte 12: Genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene	61
Karte 13: Genehmigte Wohnungen nach Anzahl der Räume, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene	64
Karte 14: Fertiggestellte Wohnungen, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene	67
Karte 15: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene.....	70
Karte 16: Fertiggestellte Wohnungen nach Anzahl der Räume, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene	73
Karte 17: Fertiggestellte Wohnungen nach Bauzeit (% aller fertiggestellten Wohnungen im Berichtsjahr), Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene	76
Karte 18: Wohnungen im Bauüberhang, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene.....	79
Karte 19: Wohnungen im Bauüberhang nach Gebäudeart, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene	82
Karte 20: Wohnungen im Bauüberhang nach Anzahl der Räume, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene	85
Karte 21: Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene	88
Karte 22: Wohnungen im Bestand, Jährliche Änderungen auf Stadtbezirksebene	91
Karte 23: Wohnungen im Bestand nach Gebäudeart, Jährliche Änderungen 2020-2022 auf Stadtbezirksebene	93
Karte 24: Wohnungen im Bestand nach Anzahl der Räume, Jährliche Änderungen 2020-2022 auf Stadtbezirksebene	96
Karte 25: Bestand geförderter Mietwohnungen nach Förderweg, Jährliche Änderungen 2020-2022 auf Stadtbezirksebene	99
Karte 26: Vorausberechnete Veränderung im Bestand geförderter Mietwohnungen aller Fördertypen 2022-2045 auf Stadtbezirksebene	102
Karte 27: Einwohner*innen je Wohnung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz), Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene.....	108

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 28: Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestandes (Änderung zum Vorjahr in %), Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene	110
Karte 29: Wohnflächeninanspruchnahme (qm) pro Haushalt und pro Person, Stadtbezirke 2023	113
Karte 30: Eigentumsquote (%), Stadtbezirke 2023	115
Karte 31: Eigentumsquote (%) nach Gebäudeart, Stadtbezirke 2023	117
Karte 32: Zur Miete angebotene Wohneinheiten, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene	122
Karte 33: Zur Miete angebotene Wohneinheiten nach Bauweise, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene	124
Karte 34: Angebotsmieten (Median der Nettokaltmieten, Euro pro qm), Jährliche Änderungen auf Stadtbezirksebene	127
Karte 35: Angebotsmieten nach Bauweise (Median der Nettokaltmieten, Euro pro qm), Jährliche Änderung 2020-2022, Stadtbezirksebene	129
Karte 36: Bestandsmieten (Median, Euro pro qm), Stadtbezirke 2023	132
Karte 37: Bestandsmieten nach Wohnungsmarktsegment (Euro pro qm), Median der Nettokaltmieten 2023 auf Stadtbezirksebene	134
Karte 38: Mietbelastung (%), Stadtbezirke 2023	136
Karte 39: Mietbelastung (%) nach Wohnungsmarktsegment, Stadtbezirke 2023	138
Karte 40: Verkäufe von Wohneigentum (Wohneinheiten), Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene	149
Karte 41: Verkäufe von Wohneigentum aus Bestand, Neubau und Umwandlung (Wohneinheiten), Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene	151

1. Vorbemerkungen

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht der Stadt Köln richtet sich an Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Er soll Entscheidungsträger*innen in regelmäßigen Abständen (alle drei Jahre) einen umfassenden Überblick über die aktuelle Situation des Kölner Wohnungsmarktes geben und Einblicke in längerfristige Entwicklungen bieten. Zu diesem Zweck bündelt und strukturiert der Bericht alle verfügbaren Daten zum Kölner Wohnungsmarkt, die bisher in verschiedenen Formaten veröffentlicht wurden. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in tabellarischer und grafischer Form. Zusätzlich werden alle Daten als Datenanhang zur weiteren Verwendung zur Verfügung gestellt.

Der Bericht verwendet die aktuellsten verfügbaren Wohnungsmarktdaten. In der vorliegenden Ausgabe ermöglicht dies für die meisten Indikatoren eine Betrachtung des Zeitraums 2010 bis 2022. Eine Ausnahme hiervon bilden die Indikatoren mit Bezug auf den Arbeitsmarkt und Sozialleistungsempfänger*innen, für die die Daten ab dem Jahr 2012 vorliegen. Eine weitere Ausnahme bilden Indikatoren, die mittels der Umfrage „Strukturdatenerhebung Köln 2023“ erhoben wurden (dies betrifft zum Beispiel die mittleren Bestandsmieten und Armutskoeffizienten). Diese Erhebung wurde im Jahr 2023 zum ersten Mal durchgeführt.

Der Tabellenanhang zu diesem Bericht stellt Daten zu weiteren Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung bereit, die nicht in diesem Bericht besprochen werden. Eine vollständige Liste der zentralen und zusätzlichen Indikatoren im Tabellenanhang ist jedem Kapitel dieses Berichts vorangestellt.

Zeichenerklärung und Hinweise

- = Zahlenwert genau Null
- <|0,1| = Zahlenwert (betrifft hier die Differenz von Mittelwerten) liegt zwischen -0,1 und 0,1, ist aber nicht genau Null
- . = Zahlenwert ist unbekannt

Bestandszahlen gelten, falls nicht anders angegeben, für das Ende des jeweiligen Berichtszeitraums.

Abweichungen in den Summen erklären sich durch Auf- beziehungsweise Abrundungen.

Die Bezeichnung „Mittelwert“ bezieht sich auf das arithmetische Mittel, sofern nicht anders angegeben.

Die Kategorisierung der Werte in den Karten wurde so vorgenommen, dass die Werte in drei (bei ausschließlich negativen oder positiven Werten) bis sechs (bei gleichzeitigen negativen und positiven Werten) gleichgroße Intervalle aufgeteilt werden.

Alle Analysen auf Basis der Umfrage „Strukturdatenerhebung Köln 2023“ wurden mit der Statistiksoftware R durchgeführt. Mögliche Abweichungen von Ergebnissen in anderen Berichten der Stadt Köln sind auf die Nutzung anderer Statistikprogramme zurückzuführen.

Auch bei sorgfältiger Überprüfung sind Fehler in den Tabellen, Grafiken und Karten nicht vollkommen auszuschließen. Darüber hinaus können Datenrevisionen und Aktualisierungen zu abweichenden Ergebnissen gegenüber den ursprünglichen Quellen führen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhaltes ist daher ausgeschlossen.

2. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Die Stadt Köln wächst seit Jahren, auch wenn dieses Wachstum 2020 und 2021 durch die Corona-Pandemie kurzzeitig unterbrochen wurde: Ende 2022 lag die Bevölkerungszahl bei 1 092 118 Einwohner*innen und zählte somit 64 614 Personen mehr als noch im Jahr 2010 (+6,3 %). Das Wachstum Kölns wurde vor allem durch die Zuwanderung von jungen Erwachsenen bis unter 30 Jahre und von Menschen aus dem Ausland getragen, zuletzt insbesondere durch die Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine. Einwohner*innen im Alter zwischen 30 und 44 Jahren tendieren eher dazu die Stadt zu verlassen. Sollten sich die Entwicklungen der letzten Jahre fortsetzen, so ist in der Basisvariante der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Köln davon auszugehen, dass Köln zwischen 2021 und 2050 um rund 38 100 Personen auf 1 110 400 Einwohner*innen weiterwachsen wird (+3,6 %).

Dem Bevölkerungswachstum steht eine in den letzten Jahren stagnierende Wohnungsbautätigkeit gegenüber. So lag die jährliche Zahl der Baugenehmigungen zwischen 2010 und 2016 bei rund 3 500 Wohnungen, die Baufertigstellungen bei rund 3 100 Wohnungen und der Bauüberhang bei rund 6 300 Wohnungen. Im Zeitraum 2017 bis 2022 hingegen wurden jährlich rund 3 100 Baugenehmigungen erteilt (-12,8 %) und rund 2 500 Wohnungen fertiggestellt (-18,8 %), während der Bauüberhang bei durchschnittlich rund 8 300 Wohnungen lag (+31,4 %). Köln ist in dieser Hinsicht jedoch keine Ausnahme. Die Kölner Bautätigkeit der letzten Jahre (Genehmigungen, Fertigstellungen und Bauüberhang) liegt nahe am Mittel der Bautätigkeit der zehn einwohnerstärksten Städte in Nordrhein-Westfalen.

Vor dem Hintergrund der stagnierenden Bautätigkeit ist der Wohnungsbestand in Köln zuletzt langsamer gewachsen und lag im Jahr 2022 bei 568 746 Wohnungen. Im Segment der preisgebundenen Mietwohnungen ist der Bestand aufgrund auslaufender Bindungen und Förderenden rückläufig – und das, obwohl die Förderzahl neuer Sozialwohnungen zwischen 2011 und 2020 gestiegen ist. Betrug der Bestand über alle Fördertypen hinweg im Jahr 2010 noch rund 52 700 Wohnungen, so reduzierte er sich bis zum Jahr 2022 auf rund 44 400 Wohnungen (-15,7 %). Jedoch ist auch diese Entwicklung nicht ungewöhnlich und spiegelt einen bundesweiten Trend wider.

Entsprechend der gegenläufigen Trends von Bevölkerungswachstum und stagnierender Bautätigkeit ist der Wohnungsleerstand in Köln sehr gering: Zuletzt (für das Jahr 2022) wurde der marktaktive Leerstand auf 0,9% geschätzt. Parallel dazu ist die Zahl der jährlich zur Miete angebotenen Wohneinheiten von rund 17 000 im Jahr 2010 auf rund 7 300 im Jahr 2022 zurückgegangen (-56,7 %) und die Zahl der Einwohner*innen pro Wohnung hat sich von 1,90 auf 1,92 erhöht. Gleichzeitig sind die Preise der Angebotsmieten um rund 60 Prozent gestiegen. Beide Entwicklungen, Rückgang der Mietangebote und Anstieg der Angebotsmieten, haben sich in den letzten Jahren jedoch abgeschwächt und zuletzt ist die Zahl der Mietangebote wieder gestiegen.

Auf dem Immobilienmarkt sind ähnliche Trends wie auf dem Mietmarkt zu beobachten. So ist die Zahl der zum Verkauf angebotenen Wohneinheiten zwischen 2010 und 2022 um rund 50 Prozent gesunken, während sich die Angebotspreise mehr als verdoppelt haben. In den letzten Jahren hat die Zahl der Verkaufsangebote wieder zugenommen, die Angebotspreise sind aber dennoch weiter gestiegen. Entsprechend der sinkenden Angebotszahlen sind auch die tatsächlichen Verkäufe von Wohneinheiten zwischen 2010 und 2022 um rund 38 Prozent zurückgegangen.

Tabelle 0: Das Wichtigste in Kürze

Indikator	2010	2020	2021	2022	2023
Wohnungsnachfrage					
Wohnberechtigte Bevölkerung	1 027 504	1 088 040	1 079 301	1 092 118	
Wanderungssaldo	+6 308	-4 284	-9 592	+13 176	
Haushalte	537 017	564 973	559 854	568 345	
Erwerbsquote	51,5% (2012)	57,9%	59,7%	59,9%	
Arbeitslosenquote	9,0% (2012)	9,4%	8,6%	8,4%	
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen					3 208 €
Armutsgefährdungsquote					24,1%
Anteil Leistungsberechtigte mit Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes	13,1%	13,9%	13,5%	13,6%	
Wohngeldbewilligte Haushalte	12 365	8 921	8 696	9 614	
Wohnungsangebot					
Baugenehmigte Wohnungen	3 604	3 659	3 330	3 045	
Baufertigstellte Wohnungen	2 746	2 013	2 520	2 327	
Wohnungen im Bauüberhang	6 020	8 694	9 433	9 912	
Wohnungsbestand	539 935	564 776	567 070	568 746	
Geförderter Mietwohnungen					
Typ A/1. Förderweg	42 360	38 381	37 916	37 088	
Typ B/2. Förderweg (inkl. freifinanzierte Wohnungen mit Belegrecht)	10 325	7 499	7 343	7 323	
Marktaktiver Wohnungsleerstand	1,6%	0,9%	1,0%	0,9%	
Wohnraumversorgung					
Einwohner*innen je Wohnung	1,90	1,93	1,90	1,92	
Wohnfläche pro Haushalt (qm)					77,0
Eigentumsquote					23,5%
Mietmarkt					
Zur Miete angebotene Wohneinheiten	16 914	3 752	4 774	7 327	
Mittlere Angebotsmiete (Nettokalt pro qm, Median)	8,40 €	12,90 €	13,00 €	13,40 €	
Mittlere Bestandsmiete (Nettokalt pro qm, Median)					10,00 €
Mittlere Mietbelastung					32,5%
Grundstücks und Immobilienmarkt					
Kaufangebote für Wohneigentum (Wohneinheiten)	6 310	1 349	1 454	3 225	
Mittlerer Angebotspreis für Wohneigentum (pro qm)	2 087 €	4 732 €	5 267 €	5 403 €	
Verkäufe von Wohneigentum (Wohneinheiten)	5 307	4 022	4 022	3 314	

3. Wohnungsnachfrage

Indikatoren und Kennzahlen in diesem Kapitel

Indikatoren und Kennzahlen	Seite
Bevölkerung	
Wohnberechtigte Bevölkerung (mit NRW-Großstadtvergleich)	19
Wohnberechtigte Bevölkerung nach Nationalität	22
Wohnberechtigte Bevölkerung nach Alter	25
Wanderungsbewegungen	
Wanderungsbewegungen	28
Wanderungsbewegungen nach Alter	31
Haushalte	
Haushalte	35
Haushalte nach Anzahl Personen	37
Beschäftigung, Einkommen und Transferleistungen	
Erwerbsquote	40
Arbeitslosenquote	40
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen	43
Armutgefährdungsquote	43
Leistungsberechtigte mit Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes	45
Wohngeldbewilligte Haushalte	48
Prognosen	
Bevölkerungsvorausberechnung 2022-2050	50
Prognose des demografisch bedingten Wohnungsbedarfs 2022-2050	53

Zusätzliche Indikatoren und Kennzahlen im Tabellenanhang

Indikatoren und Kennzahlen	
Bevölkerung	
Geburten und Sterbefälle	
Jugendquotient und Altenquotient	
Wanderungsbewegungen	
Wanderungssaldo mit Wohnungsmarktregion, gesamt und nach Alter	
Innerstädtische Umzüge, gesamt und nach Alter	

Bevölkerung

Wohnberechtigte Bevölkerung

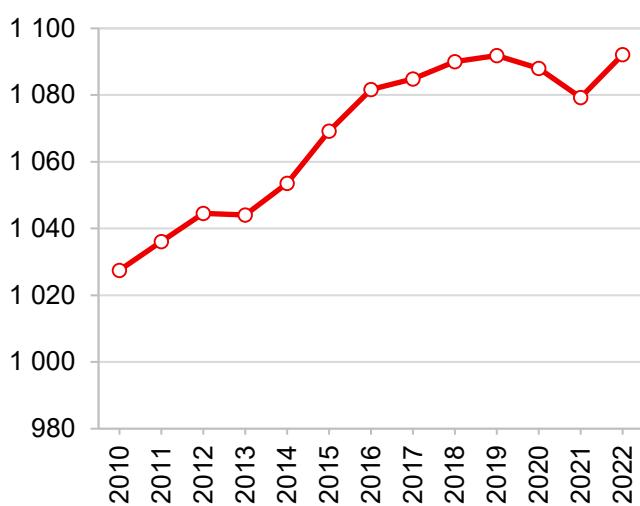
Die Zahl der Einwohner*innen in Köln (mit Haupt- oder Nebenwohnsitz) hat zwischen 2010 und 2019 nahezu kontinuierlich zugenommen, von rund 1,028 Millionen auf knapp unter 1,092 Millionen (+6,3%).¹ In den Jahren 2020 und 2021 hingegen hat die Zahl der Einwohner*innen abgenommen, erst auf rund 1,088 Millionen und dann auf rund 1,079 Millionen (-1,1 % gegenüber 2019). Im Jahr 2022 wuchs Köln dann wieder auf etwas mehr als 1,092 Millionen Einwohner*innen, wodurch die Abnahme der Vorjahre gegenüber 2019 mehr als ausgeglichen wurde (+0,03 % gegenüber 2019).

Auf der Stadtbezirksebene hat Mülheim zwischen 2020-2022 die meisten Einwohner*innen dazugewonnen (537 pro Jahr) und Lindenthal die meisten verloren (-132).

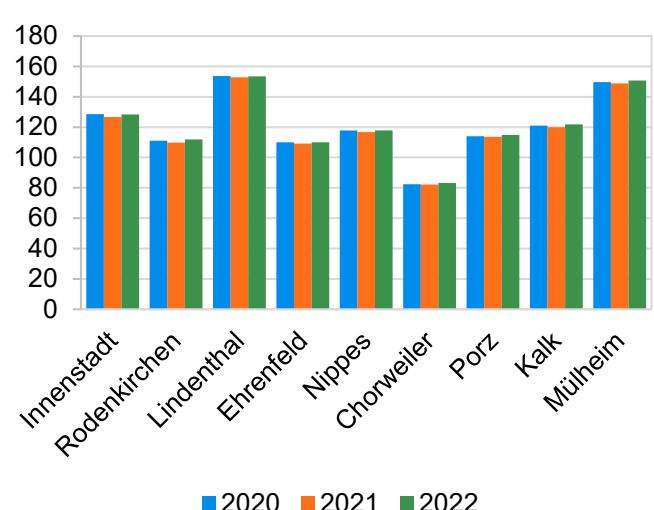
Im NRW-Großstadtvergleich (siehe Grafik 2) lag Kölns Bevölkerungswachstum zwischen 2010 und 2012 durchschnittlich 1,2 Prozentpunkte über dem Mittel der zehn einwohnerstärksten Städte (hier Median). Zwischen 2013 und 2019 lag Kölns Wachstum näher an dem der restlichen Vergleichsstädte, jedoch hat Köln während der Corona-Pandemie vergleichsweise mehr Einwohner*innen eingebüßt. So lag der mittlere Einwohner*innenverlust in den Jahren 2020 und 2021 über alle Städte hinweg bei je 0,15 Prozent, während er in Köln bei 0,34 und 0,81 Prozent lag.

Grafik 1: Wohnberechtigte Bevölkerung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz)

Köln im Zeitverlauf (in tausend)



Stadtbezirke 2020-2022 (in tausend)



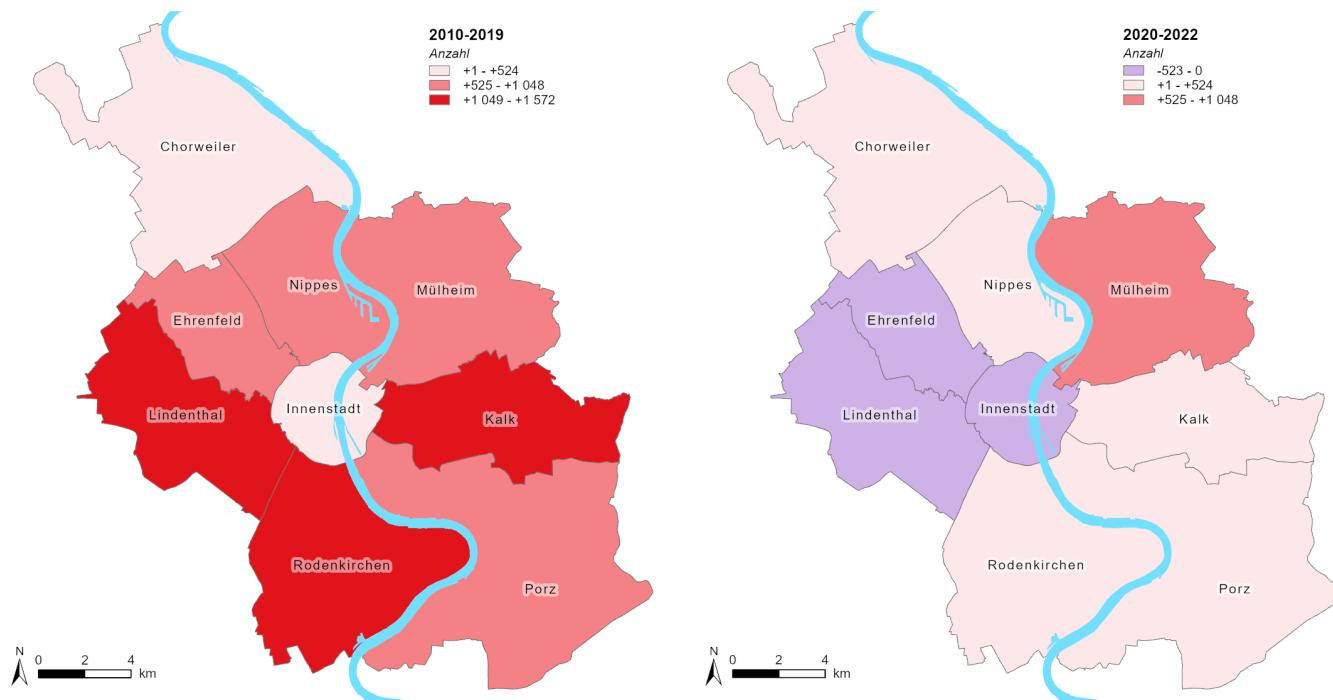
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

¹ Ausführliche Analysen der Bevölkerungsentwicklung sind hier abrufbar:

<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/bevoelkerung-und-haushalte>.

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 1: Wohnberechtigte Bevölkerung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz), jährliche Änderung auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

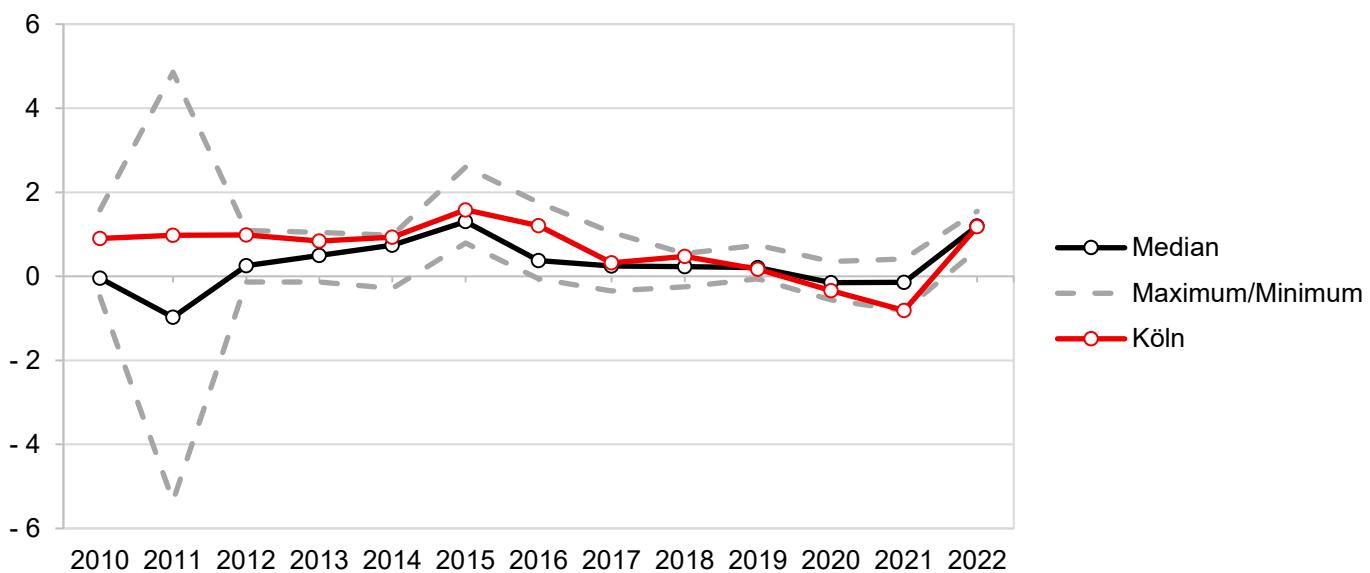
Tabelle 1: Wohnberechtigte Bevölkerung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
2010	126 853	101 362	139 452	103 771	112 454	80 188	107 469	111 274	144 681	1 027 504
2011	127 811	102 446	141 187	104 509	113 350	80 247	108 324	113 041	145 202	1 036 117
2012	127 827	103 140	143 149	105 493	113 945	80 895	109 039	114 885	146 182	1 044 555
2013	126 187	103 207	144 606	104 984	113 487	80 700	109 827	115 301	145 771	1 044 070
2014	127 088	104 184	146 505	105 647	114 604	81 013	110 902	116 962	146 623	1 053 528
2015	128 032	105 346	149 045	107 373	116 187	82 653	112 819	119 055	148 682	1 069 192
2016	128 295	108 182	151 150	107 957	117 892	83 546	113 611	121 089	149 979	1 081 701
2017	129 108	109 751	152 117	108 256	117 921	83 036	113 670	121 372	149 564	1 084 795
2018	128 958	111 023	153 149	109 386	118 668	83 000	114 306	121 521	149 973	1 089 984
2019	129 055	111 040	153 600	109 770	118 577	82 732	114 699	121 637	150 709	1 091 819
2020	128 552	110 962	153 644	110 088	117 710	82 464	114 076	121 007	149 537	1 088 040
2021	126 700	109 731	152 706	109 072	116 755	82 061	113 572	119 966	148 738	1 079 301
2022	128 432	111 849	153 380	110 072	117 867	83 312	114 798	121 798	150 610	1 092 118
Jährliche Änderung 2010-2019	+245	+1 075	+1 572	+667	+680	+283	+803	+1 151	+670	+7 146
Jährliche Änderung 2020-2022	-60	+444	-132	-8	+79	+424	+361	+396	+537	+2 039
Differenz - Absolut	-305	-632	-1 704	-675	-602	+141	-442	-756	-133	-5 107
Differenz - Prozent	-124,5	-58,8	-108,4	-101,2	-88,5	+50,0	-55,1	-65,7	-19,9	-71,5

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Grafik 2: Bevölkerung im NRW-Großstadtvergleich (Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz, Veränderung im Vergleich zum Vorjahr in %) (10 größte Städte)



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (ausgewählte Städte);
 Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem);
 eigene Berechnungen unter Berücksichtigung der Städte Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Köln, Münster und Wuppertal

Tabelle 2: Bevölkerung im NRW-Großstadtvergleich (Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz, Veränderung im Vergleich zum Vorjahr in %) (10 größte Städte)

Jahr	Bielefeld	Bochum	Bonn	Dortmund	Duisburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Münster	Wuppertal	Minim.	Median	Maxim.
2010	0,06	-0,42	1,58	-0,15	-0,48	0,43	-0,28	0,90	1,55	-0,38	-0,48	-0,05	1,58
2011	1,22	-3,24	-5,35	-1,56	-0,43	0,16	-1,52	0,97	4,86	-2,04	-5,35	-0,97	4,86
2012	0,34	-0,10	0,76	0,12	-0,13	0,68	0,17	0,98	1,09	0,09	-0,13	0,26	1,09
2013	0,17	-0,13	0,46	0,67	0,01	0,84	0,53	0,84	1,05	0,18	-0,13	0,50	1,05
2014	0,28	0,04	0,86	0,79	-0,29	0,98	0,68	0,93	0,82	0,56	-0,29	0,74	0,98
2015	1,00	0,79	1,55	0,98	1,19	1,27	1,54	1,58	2,60	1,34	0,79	1,30	2,60
2016	0,11	0,05	1,04	-0,06	1,75	0,17	0,08	1,21	0,58	0,67	-0,06	0,38	1,75
2017	-0,27	0,17	1,04	0,13	-0,35	0,66	0,05	0,32	0,55	0,34	-0,35	0,25	1,04
2018	0,37	-0,25	0,54	0,07	0,10	0,33	-0,05	0,48	0,24	0,22	-0,25	0,23	0,54
2019	0,12	0,26	0,74	0,21	0,02	0,42	-0,06	0,17	0,31	0,20	-0,06	0,21	0,74
2020	-0,21	-0,31	0,27	-0,09	-0,56	-0,22	-0,06	-0,34	0,35	-0,03	-0,56	-0,15	0,35
2021	0,15	-0,28	0,40	-0,14	-0,15	-0,17	-0,51	-0,81	0,41	-0,12	-0,81	-0,15	0,41
2022	1,30	0,63	1,38	1,10	1,43	1,54	0,89	1,18	1,02	1,21	0,63	1,20	1,54

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (ausgewählte Städte);
 Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem);
 eigene Berechnungen unter Berücksichtigung der Städte Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Köln, Münster und Wuppertal

Wohnberechtigte Bevölkerung nach Nationalität

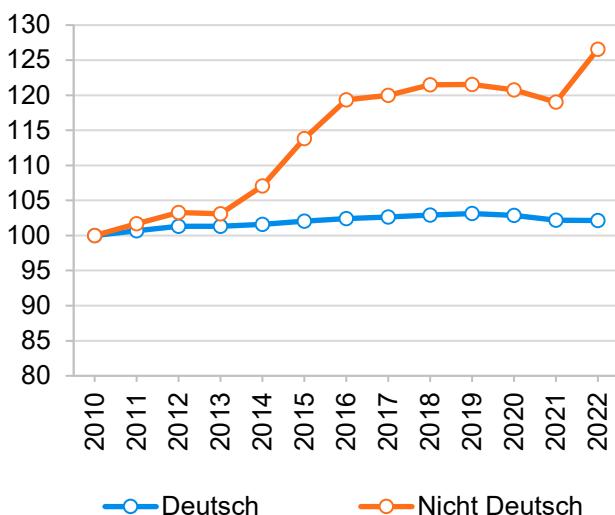
Das Bevölkerungswachstum der Stadt Köln wird seit 2014 durch Zuwanderung von ausländischen Mitbürger*innen geprägt. Zwischen 2010 und 2019 ist die deutsche Bevölkerung um rund 3 Prozent gewachsen (von rund 853 000 auf rund 880 000), zwischen 2020 und 2022 hingegen ist sie um rund 1 Prozent zurückgegangen (auf knapp 871 000). Die nichtdeutsche Bevölkerung hat zwischen 2010 und 2019 um rund 22 Prozent zugenommen (von knapp 175 000 auf knapp 212 000) und ist zwischen 2020 und 2022 um weitere rund 5 Prozent gewachsen (auf ungefähr 221 000). Im Jahr 2010 machten nichtdeutsche Einwohner*innen noch 17 Prozent der Bevölkerung aus, im Jahr 2022 waren es 20,2 Prozent.

In den 2010er Jahren wurde der Anstieg der nichtdeutschen Bevölkerung wesentlich durch die Zuwanderung von Flüchtlingen im Rahmen des Bürgerkriegs in Syrien geprägt. In den Jahren 2020-2021 führten die Beschränkungen der Corona-Pandemie zu einem Rückgang in der Zuwanderung, insbesondere aus dem Ausland. Der Anstieg in der ausländischen Bevölkerung im Jahr 2022 ist wesentlich auf Zuwanderungen von Flüchtlingen im Zusammenhang mit dem Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine zurückzuführen.

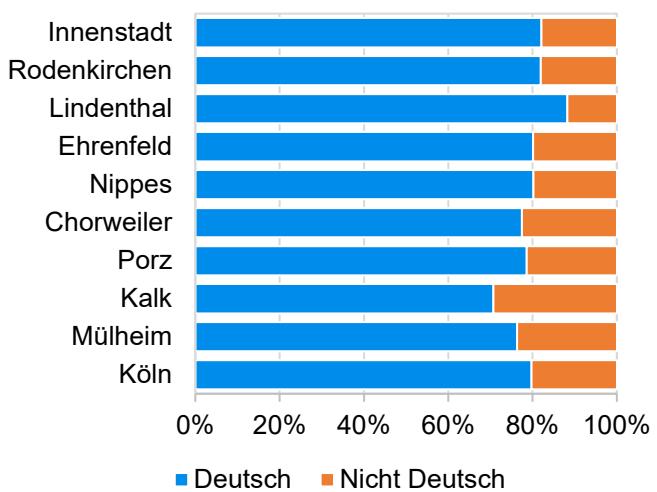
Im Zeitraum 2020-2022 verzeichnete kein Stadtbezirk einen Zuwachs an deutschen Einwohner*innen, während in allen Bezirken die Zahl nichtdeutscher Einwohner*innen zugenommen hat. Dieser Zuwachs war mit 1 058 pro Jahr in Mülheim am größten.

Grafik 3: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Nationalität (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz)

Köln im Zeitverlauf (Index, 2010 = 100)



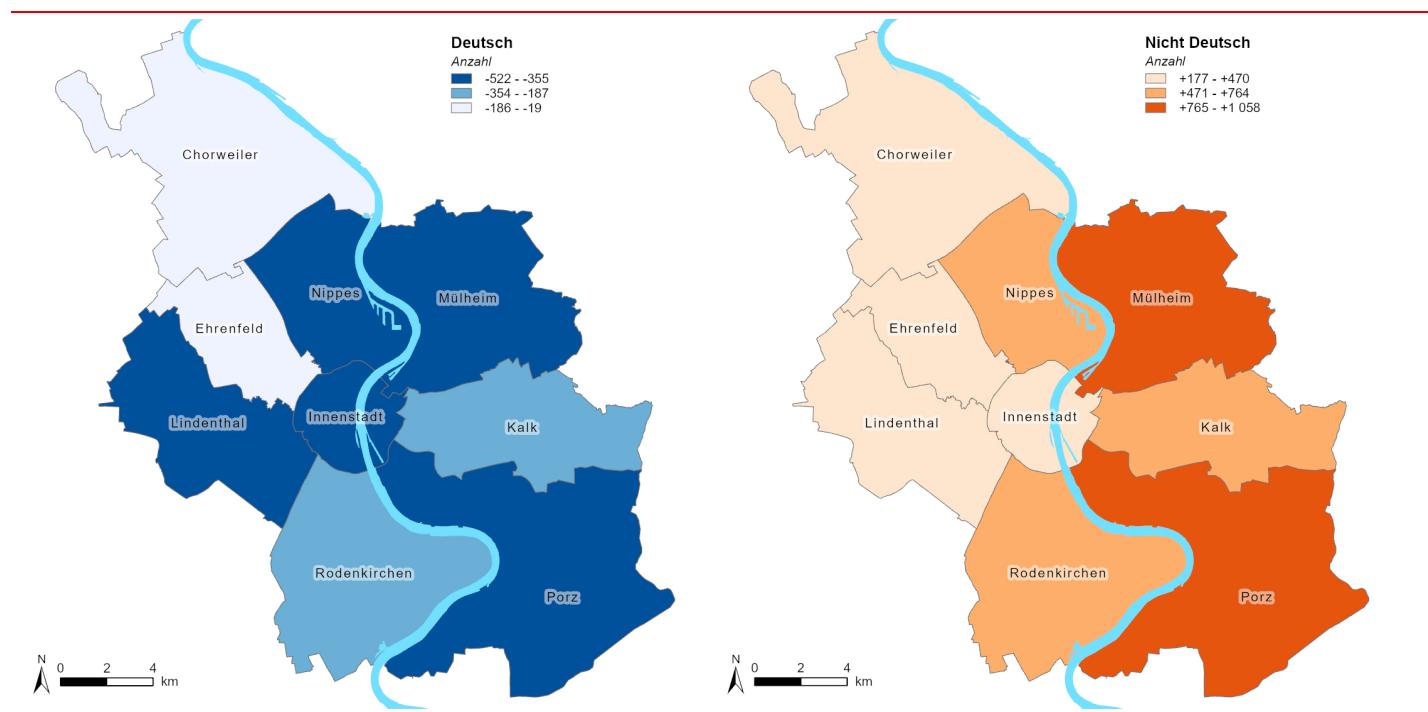
Köln und Stadtbezirke 2022



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 2: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Nationalität (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz), jährliche Änderungen 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 3: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Nationalität
(Anzahl Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Deutsch										
2010	105 278	87 126	126 347	84 082	92 096	65 642	91 949	83 406	116 928	852 854
2011	106 061	87 843	127 583	84 742	92 799	65 643	92 215	84 511	117 117	858 514
2012	106 115	88 352	129 017	85 682	93 269	66 003	92 426	85 626	117 650	864 140
2013	105 278	88 520	130 219	85 473	93 163	65 833	92 417	86 012	117 081	863 996
2014	105 762	88 979	131 432	85 756	93 301	65 634	92 310	86 272	117 087	866 533
2015	105 884	89 525	132 804	86 515	93 796	65 528	92 408	86 780	117 133	870 373
2016	105 915	90 480	134 071	86 586	94 277	65 603	92 340	87 231	116 795	873 298
2017	106 459	91 397	134 774	86 840	94 825	65 135	91 930	87 234	116 681	875 275
2018	106 453	92 132	135 686	87 670	95 587	65 005	91 692	87 284	116 284	877 793
2019	106 727	92 334	136 255	88 295	95 740	64 645	91 723	87 258	116 590	879 567
2020	106 415	92 111	136 339	88 585	95 374	64 597	91 034	86 748	115 958	877 161
2021	105 421	91 597	135 732	88 207	94 694	64 389	90 506	85 886	115 008	871 440
2022	105 447	91 682	135 375	88 216	94 576	64 560	90 210	86 105	114 915	871 086
Jährliche Änderung 2010-2019	+161	+579	+1 101	+468	+405	-111	-25	+428	-38	+2 968
Jährliche Änderung 2020-2022	-484	-215	-482	-185	-399	-19	-412	-322	-522	-3 038
Differenz - Absolut	-645	-793	-1 583	-653	-804	+92	-387	-750	-484	-6 006
Differenz - Prozent	-400,6	-137,1	-143,8	-139,4	-198,5	+83,3	-1 540,7	-175,1	-1 288,6	-202,3

Fortsetzung nächste Seite

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 3: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Nationalität
(Anzahl Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz)

Enzeljahre und Zeitvergleiche	Innen-stadt	Roden-kirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Nicht Deutsch										
2010	21 575	14 236	13 105	19 689	20 358	14 546	15 520	27 868	27 753	174 650
2011	21 750	14 603	13 604	19 767	20 551	14 604	16 109	28 530	28 085	177 603
2012	21 712	14 788	14 132	19 811	20 676	14 892	16 613	29 259	28 532	180 415
2013	20 909	14 687	14 387	19 511	20 324	14 867	17 410	29 289	28 690	180 074
2014	21 326	15 205	15 073	19 891	21 303	15 379	18 592	30 690	29 536	186 995
2015	22 148	15 821	16 241	20 858	22 391	17 125	20 411	32 275	31 549	198 819
2016	22 380	17 702	17 079	21 371	23 615	17 943	21 271	33 858	33 184	208 403
2017	22 649	18 354	17 343	21 416	23 096	17 901	21 740	34 138	32 883	209 520
2018	22 505	18 891	17 463	21 716	23 081	17 995	22 614	34 237	33 689	212 191
2019	22 328	18 706	17 345	21 475	22 837	18 087	22 976	34 379	34 119	212 252
2020	22 137	18 851	17 305	21 503	22 336	17 867	23 042	34 259	33 579	210 879
2021	21 279	18 134	16 974	20 865	22 061	17 672	23 066	34 080	33 730	207 861
2022	22 985	20 167	18 005	21 856	23 291	18 752	24 588	35 693	35 695	221 032
Jährliche Änderung 2010-2019	+84	+497	+471	+198	+275	+393	+828	+723	+707	+4 178
Jährliche Änderung 2020-2022	+424	+658	+350	+177	+478	+443	+773	+717	+1 058	+5 077
Differenz - Absolut	+340	+161	-121	-22	+202	+49	-55	-6	+351	+899
Differenz - Prozent	+406,8	+32,5	-25,7	-11,1	+73,4	+12,5	-6,7	-0,9	+49,6	+21,5

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

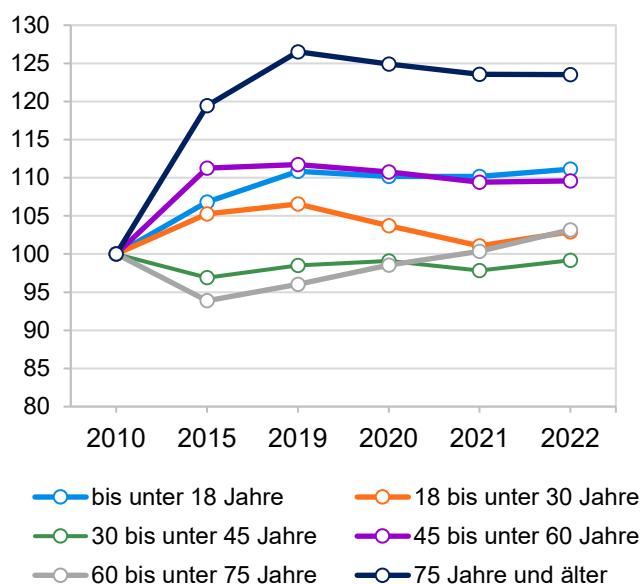
Wohnberechtigte Bevölkerung nach Alter

Das Bevölkerungswachstum seit 2010 verteilt sich recht heterogen auf die verschiedenen Altersgruppen. Zwischen 2010 und 2019 wuchs die Bevölkerung in fast allen Altersgruppen, mit Ausnahme der 30- bis 45-Jährigen und der 60- bis 75-Jährigen. Die Gruppe derer, die 75 Jahre und älter sind wuchs bis 2019 mit 26,5 Prozent am stärksten, während die Gruppe der 60- bis 75-Jährigen mit -4 Prozent am stärksten schrumpfte. Im Vergleich zu 2019 sind bis 2022 insbesondere die Gruppen der 18- bis unter 30-Jährigen (-3,4 %), der 45- bis unter 60-Jährigen (-1,9 %) und der 75-Jahre und älteren (-2,4 %) kleiner geworden, während die Gruppe der 60- bis unter 75-Jährigen gewachsen ist (+7,5 %). Insgesamt ist das Durchschnittsalter zwischen 2010 und 2022 von 41,8 Jahren auf 42,3 Jahre gestiegen.

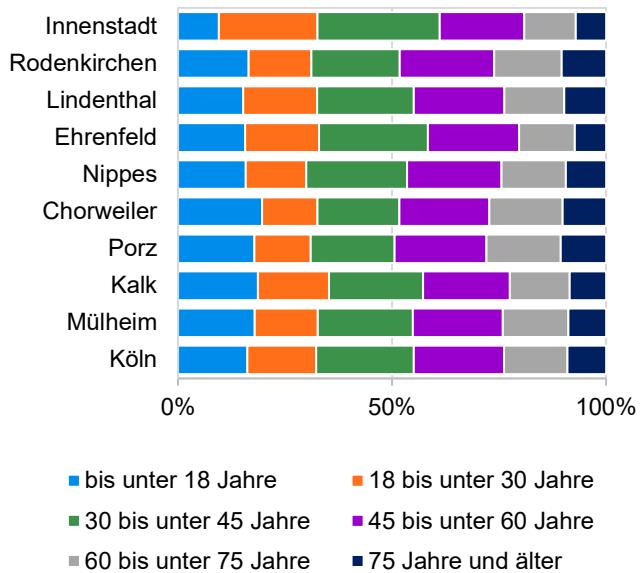
Auf Ebene der Stadtbezirke war im Jahr 2022 der Anteil der unter 18-Jährigen mit 19,7 Prozent in Chorweiler am größten, während der Anteil der 75-Jahre und älteren Einwohner*innen mit 10,6 Prozent in Porz am größten war.

Grafik 4: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Alter (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz)

Köln im Zeitverlauf (Index, 2010 = 100)



Köln und Stadtbezirke 2022



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Tabelle 4: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Alter (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
bis unter 18 Jahre										
2010	11 324	16 030	19 224	16 084	17 537	15 499	18 115	19 981	25 076	158 870
2015	12 314	16 991	22 293	16 802	18 238	15 782	19 497	22 020	25 774	169 711
2019	12 637	18 302	23 574	17 162	18 843	15 930	20 273	22 631	26 736	176 088
2020	12 349	18 068	23 455	17 155	18 693	15 951	20 209	22 587	26 564	175 031
2021	12 139	18 222	23 465	17 170	18 556	15 998	20 338	22 440	26 735	175 063
2022	12 256	18 457	23 391	17 220	18 638	16 376	20 513	22 723	26 972	176 546
Differenz 2010-2022 - Absolut	+932	+2 427	+4 167	+1 136	+1 101	+877	+2 398	+2 742	+1 896	+17 676
Differenz 2010-2022 - Prozent	+8,2	+15,1	+21,7	+7,1	+6,3	+5,7	+13,2	+13,7	+7,6	+11,1
18 bis unter 30 Jahre										
2010	28 846	14 406	24 635	18 292	16 954	11 822	14 854	19 097	22 436	171 342
2015	29 373	15 101	26 137	19 088	18 110	12 132	15 699	20 837	23 864	180 341
2019	29 934	16 654	27 289	19 547	17 829	11 319	15 659	20 992	23 359	182 582
2020	29 182	16 302	26 884	19 115	17 186	10 929	15 133	20 298	22 657	177 686
2021	28 843	15 693	26 074	18 566	16 635	10 777	14 844	19 736	22 022	173 190
2022	29 545	16 384	26 459	19 035	16 651	10 751	15 107	20 224	22 201	176 357
Differenz 2010-2022 - Absolut	+699	+1 978	+1 824	+743	-303	-1 071	+253	+1 127	-235	+5 015
Differenz 2010-2022 - Prozent	+2,4	+13,7	+7,4	+4,1	-1,8	-9,1	+1,7	+5,9	-1,0	+2,9
30 bis unter 45 Jahre										
2010	39 740	22 706	35 974	28 543	28 419	15 458	22 548	24 780	32 892	251 060
2015	37 508	21 338	35 429	27 456	27 019	15 185	21 825	25 900	31 614	243 274
2019	36 777	22 663	35 369	27 896	27 668	15 492	22 236	26 492	32 684	247 277
2020	37 127	22 881	35 627	28 306	27 562	15 609	22 282	26 630	32 736	248 760
2021	36 222	22 503	34 842	27 939	27 379	15 518	22 095	26 370	32 720	245 588
2022	36 747	23 132	34 668	27 981	27 775	15 985	22 490	26 790	33 460	249 028
Differenz 2010-2022 - Absolut	-2 993	+426	-1 306	-562	-644	+527	-58	+2 010	+568	-2 032
Differenz 2010-2022 - Prozent	-7,5	+1,9	-3,6	-2,0	-2,3	+3,4	-0,3	+8,1	+1,7	-0,8
45 bis unter 60 Jahre										
2010	23 408	22 296	27 194	20 118	22 981	17 790	24 223	21 767	30 360	210 137
2015	25 623	24 984	31 439	23 178	25 985	18 839	26 320	24 259	33 164	233 791
2019	25 811	25 297	32 336	23 577	26 424	18 251	25 588	24 802	32 700	234 786
2020	25 717	25 138	32 219	23 653	26 176	17 943	25 214	24 626	32 084	232 770
2021	25 383	24 579	32 335	23 442	25 911	17 593	24 681	24 430	31 594	229 948
2022	25 375	24 599	32 396	23 496	26 015	17 507	24 602	24 704	31 618	230 312
Differenz 2010-2022 - Absolut	+1 967	+2 303	+5 202	+3 378	+3 034	-283	+379	+2 937	+1 258	+20 175
Differenz 2010-2022 - Prozent	+8,4	+10,3	+19,1	+16,8	+13,2	-1,6	+1,6	+13,5	+4,1	+9,6

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 4: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Alter (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
60 bis unter 75 Jahre										
2010	15 743	17 046	21 176	13 794	17 455	13 399	18 913	16 658	21 940	156 124
2015	14 367	16 127	20 311	12 642	16 036	12 722	18 273	15 654	20 431	146 563
2019	14 565	16 366	20 222	13 145	16 461	13 124	18 753	16 014	21 259	149 909
2020	14 931	16 870	20 759	13 647	16 853	13 494	19 094	16 359	21 883	153 890
2021	15 038	17 156	21 110	13 915	17 144	13 774	19 507	16 665	22 402	156 711
2022	15 466	17 661	21 521	14 332	17 741	14 256	19 916	17 043	23 163	161 099
Differenz 2010-2022 - Absolut	-277	+615	+345	+538	+286	+857	+1 003	+385	+1 223	+4 975
Differenz 2010-2022 - Prozent	-1,8	+3,6	+1,6	+3,9	+1,6	+6,4	+5,3	+2,3	+5,6	+3,2
75 Jahre und älter										
2010	7 792	8 878	11 249	6 940	9 108	6 220	8 816	8 991	11 977	79 971
2015	8 847	10 805	13 436	8 207	10 799	7 993	11 205	10 385	13 835	95 512
2019	9 331	11 758	14 810	8 443	11 352	8 616	12 190	10 706	13 971	101 177
2020	9 246	11 703	14 700	8 212	11 240	8 538	12 144	10 507	13 613	99 903
2021	9 075	11 578	14 880	8 040	11 130	8 401	12 107	10 325	13 265	98 801
2022	9 043	11 616	14 945	8 008	11 047	8 437	12 170	10 314	13 196	98 776
Differenz 2010-2022 - Absolut	+1 251	+2 738	+3 696	+1 068	+1 939	+2 217	+3 354	+1 323	+1 219	+18 805
Differenz 2010-2022 - Prozent	+16,1	+30,8	+32,9	+15,4	+21,3	+35,6	+38,0	+14,7	+10,2	+23,5

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

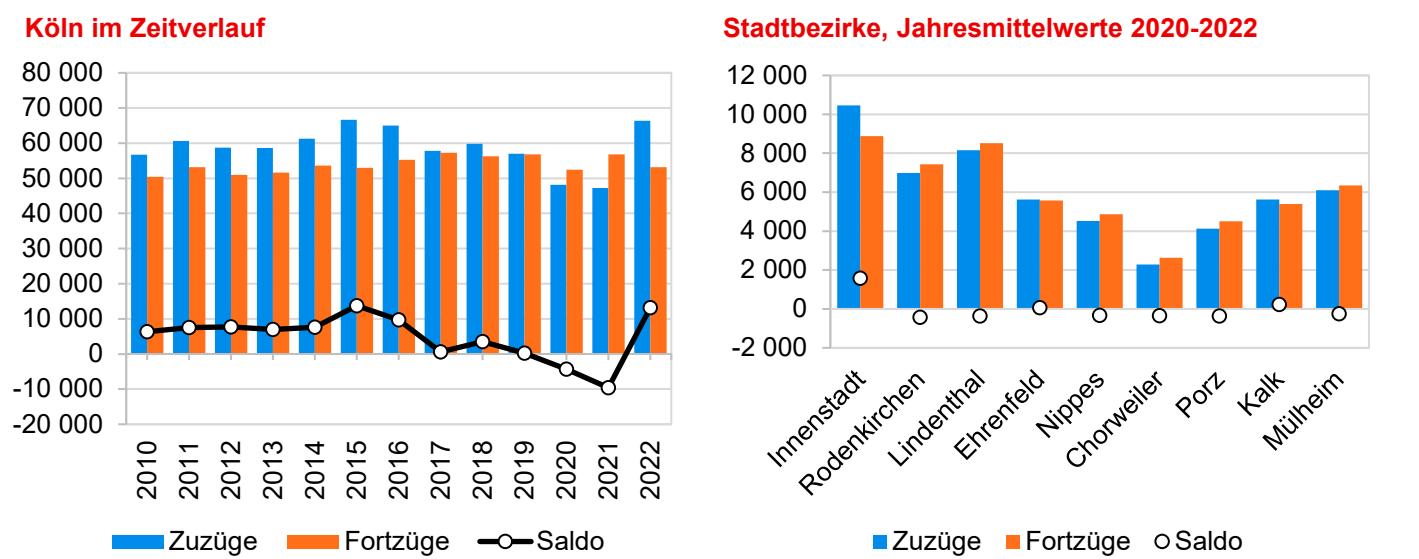
Wanderungsbewegungen

Wanderungsbewegungen allgemein

Kölns Bevölkerungswachstum der letzten Jahre wurde durch Zuwanderung – insbesondere aus dem Ausland – vorangetrieben. Der Wanderungssaldo war im Zeitraum 2010-2019 durchweg positiv und betrug im Mittel rund +6 400. In den Jahren 2020-2022 hingegen war der Saldo im Schnitt mit rund -230 negativ. Somit haben in diesem Zeitraum mehr Menschen Köln verlassen, als zugezogen sind. Dies trifft allerdings nicht auf alle Einzeljahre zu. In den Jahren 2020 und 2021 hat Köln zunächst rund 4 300 und dann rund 9 600 Einwohner*innen verloren. Dies steht im Zusammenhang mit einer verminderten Zuwanderung aus dem Ausland während der Corona-Pandemie, während dass innerdeutsche Wanderungsgeschehen relativ unverändert geblieben ist. Im Jahr 2022 hat Köln wieder rund 13 200 Einwohner*innen dazugewonnen, hauptsächlich durch Zuwanderung von Menschen, die vor Russlands Angriffskrieg aus der Ukraine geflohen sind. Zuletzt lag der Saldo im Jahr 2015 ähnlich hoch, als die Zuwanderung durch Flüchtlinge im Zusammenhang mit dem Bürgerkrieg in Syrien außergewöhnlich hoch war (rund 13 700).

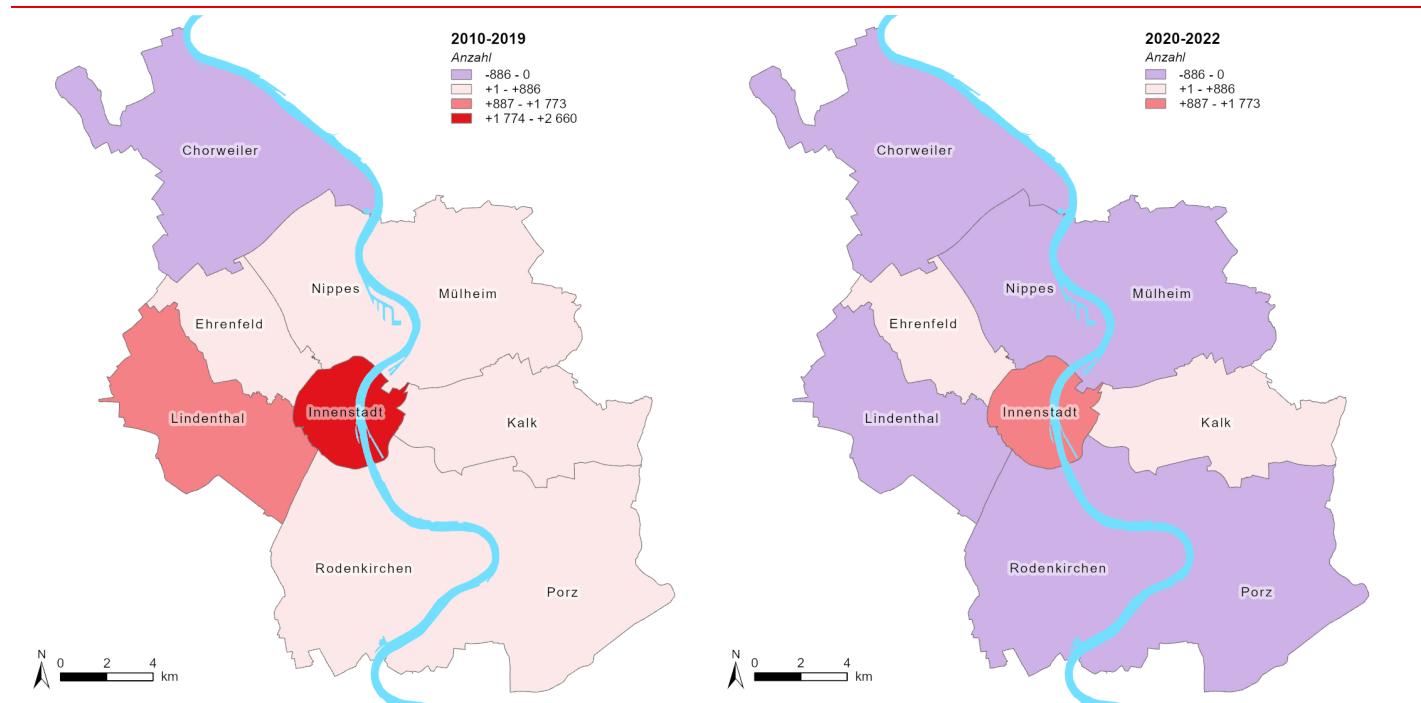
Auf Stadtbezirksebene war die Innenstadt der Bezirk, der im Zeitraum 2020-2022 die meisten Einwohner*innen durch Außenzuzüge dazugewonnen hat (im Schnitt +1 568 pro Jahr). Die größten Bevölkerungsrückgänge durch Außenwanderung hat mit -437 pro Jahr Rodenkirchen verzeichnet.

Grafik 5: Wanderungsbewegungen



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Karte 3: Wanderungsbewegungen, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene, Saldo



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 5: Wanderungsbewegungen

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Zuzüge										
2010	11 412	5 340	9 002	5 928	5 077	2 253	4 472	5 931	7 256	56 693
2011	11 915	5 682	9 345	6 517	5 384	2 489	4 700	6 845	7 739	60 636
2012	11 487	5 417	9 468	6 307	5 109	2 438	4 566	6 329	7 608	58 729
2013	11 807	5 410	9 704	6 161	4 943	2 402	4 953	6 063	7 175	58 618
2014	11 863	5 719	10 296	7 438	5 227	2 408	4 954	6 407	6 948	61 260
2015	12 599	5 954	10 399	7 646	6 047	3 385	6 002	6 613	8 042	66 687
2016	11 609	6 422	9 909	6 490	6 141	3 160	5 700	7 463	8 111	65 005
2017	11 225	6 385	9 715	6 418	5 103	2 396	4 358	5 748	6 501	57 849
2018	11 130	7 708	9 504	7 097	5 028	2 153	4 526	5 964	6 695	59 805
2019	10 705	7 239	9 171	6 066	4 865	2 246	4 176	5 816	6 723	57 007
2020	9 669	5 642	7 758	5 189	3 903	1 844	3 769	4 815	5 550	48 139
2021	9 469	5 808	7 383	4 982	3 903	1 852	3 512	4 954	5 342	47 205
2022	12 230	9 534	9 318	6 718	5 766	3 163	5 096	7 120	7 417	66 362
Jahresmittelwert 2010-2019	11 575	6 128	9 651	6 607	5 292	2 533	4 841	6 318	7 280	60 229
Jahresmittelwert 2020-2022	10 456	6 995	8 153	5 630	4 524	2 286	4 126	5 630	6 103	53 902
Differenz - Absolut	-1 119	+867	-1 498	-977	-768	-247	-715	-688	-1 177	-6 327
Differenz - Prozent	-9,7	+14,2	-15,5	-14,8	-14,5	-9,7	-14,8	-10,9	-16,2	-10,5

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 5: Wanderungsbewegungen

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Fortzüge										
2010	8 687	5 003	7 997	5 675	4 620	2 540	4 010	4 980	6 870	50 385
2011	9 011	5 085	8 301	5 920	4 787	2 601	4 244	5 742	7 426	53 119
2012	8 696	5 143	8 101	5 331	4 574	2 527	4 290	5 549	6 800	51 011
2013	8 854	5 119	8 050	5 439	4 620	2 567	4 368	5 458	7 145	51 620
2014	9 041	5 127	8 512	5 740	4 843	2 854	4 902	5 734	6 862	53 615
2015	8 968	5 399	8 346	5 503	4 647	2 630	5 003	5 617	6 836	52 949
2016	8 946	5 476	8 449	5 704	5 017	3 249	5 341	5 843	7 235	55 260
2017	8 947	5 873	9 093	6 101	5 424	3 140	5 227	6 239	7 181	57 225
2018	9 209	6 644	8 731	6 059	5 019	2 765	4 843	5 959	7 059	56 288
2019	8 790	7 554	8 981	5 837	5 135	2 879	4 749	5 842	7 026	56 793
2020	8 555	6 352	8 336	5 287	4 752	2 679	4 553	5 332	6 577	52 423
2021	9 472	7 901	8 893	6 091	5 161	2 716	4 595	5 594	6 374	56 797
2022	8 637	8 042	8 318	5 337	4 673	2 489	4 341	5 258	6 091	53 186
Jahresmittelwert 2010-2019	8 915	5 642	8 456	5 731	4 869	2 775	4 698	5 696	7 044	53 827
Jahresmittelwert 2020-2022	8 888	7 432	8 516	5 572	4 862	2 628	4 496	5 395	6 347	54 135
Differenz - Absolut	-27	+1 789	+60	-159	-7	-147	-201	-302	-697	+309
Differenz - Prozent	-0,3	+31,7	+0,7	-2,8	-0,1	-5,3	-4,3	-5,3	-9,9	+0,6
Saldo										
2010	+2 725	+337	+1 005	+253	+457	-287	+462	+951	+386	+6 308
2011	+2 904	+597	+1 044	+597	+597	-112	+456	+1 103	+313	+7 517
2012	+2 791	+274	+1 367	+976	+535	-89	+276	+780	+808	+7 718
2013	+2 953	+291	+1 654	+722	+323	-165	+585	+605	+30	+6 998
2014	+2 822	+592	+1 784	+1 698	+384	-446	+52	+673	+86	+7 645
2015	+3 631	+555	+2 053	+2 143	+1 400	+755	+999	+996	+1 206	+13 738
2016	+2 663	+946	+1 460	+786	+1 124	-89	+359	+1 620	+876	+9 745
2017	+2 278	+512	+622	+317	-321	-744	-869	-491	-680	+624
2018	+1 921	+1 064	+773	+1 038	+9	-612	-317	+5	-364	+3 517
2019	+1 915	-315	+190	+229	-270	-633	-573	-26	-303	+214
2020	+1 114	-710	-578	-98	-849	-835	-784	-517	-1 027	-4 284
2021	-3	-2 093	-1 510	-1 109	-1 258	-864	-1 083	-640	-1 032	-9 592
2022	+3 593	+1 492	+1 000	+1 381	+1 093	+674	+755	+1 862	+1 326	+13 176
Jahresmittelwert 2010-2019	+2 660	+485	+1 195	+876	+424	-242	+143	+622	+236	+6 402
Jahresmittelwert 2020-2022	+1 568	-437	-363	+58	-338	-342	-371	+235	-244	-233
Differenz - Absolut	-1 092	-922	-1 558	-818	-762	-99	-514	-387	-480	-6 636
Differenz - Prozent	-41,1	-190,0	-130,3	-93,4	-179,8	-41,1	-359,2	-62,2	-203,6	-103,6

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

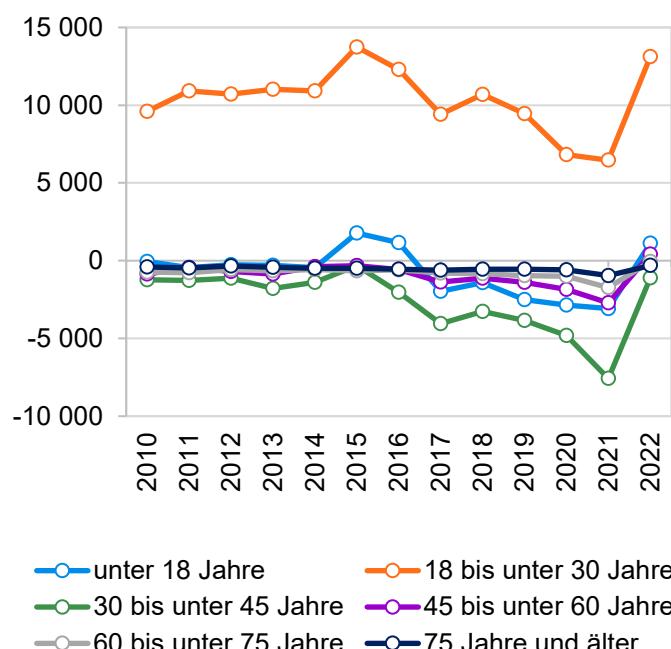
Wanderungsbewegungen nach Alter

Der positive Wanderungssaldo der vergangenen Jahre (siehe Grafik 5) wurde maßgeblich durch Zuwanderung von 18- bis 30-Jährigen geprägt, die typischer Weise zur Ausbildung oder Arbeit nach Köln kommen. In allen anderen Altersgruppen lag der Saldo meist wesentlich niedriger oder war negativ. Insbesondere in der Gruppe der 30- bis 45-Jährigen war der Saldo seit 2015 zunehmend negativ und dieser Trend hat sich in den Jahren 2020 und 2021 nochmals verstärkt. Erst im Jahr 2022 hat sich der Trend wieder umgekehrt, jedoch haben in diesem Jahr alle Altersgruppen eine erhöhte Zuwanderung im Vergleich zu den Vorjahren verzeichnet.

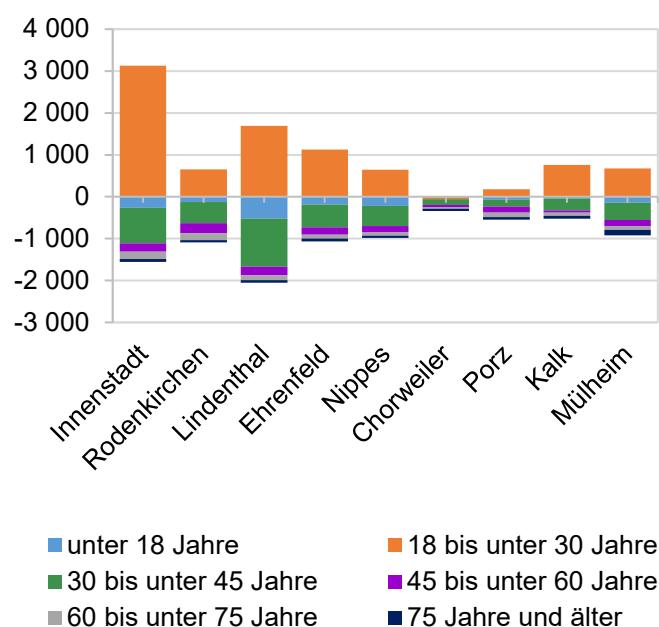
Der Wanderungssaldo nach Alter verteilt sich recht heterogen auf die Stadtbezirke. Die Innenstadt verzeichnete 2020-2022 mit im Schnitt 3 126 das größte Plus unter den 18- bis 30-Jährigen, während Chorweiler mit -50 als einziger Stadtbezirk einen negativen Saldo für diese Altersgruppe aufwies. Bei den unter 18-Jährigen (-527) und den 30- bis 45-Jährigen (-1 145) hat insbesondere Lindenthal Einwohner*innen verloren. Die Salden der anderen Altersgruppen waren gleichmäßiger über die Stadtbezirke verteilt.

Grafik 6: Wanderungssaldo nach Alter

Köln im Zeitverlauf



Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Tabelle 6: Wanderungsbewegungen nach Alter, Köln im Zeitverlauf

Einzeljahre und Zeitvergleiche	unter 18 Jahre	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 60 Jahre	60 bis unter 75 Jahre	75 Jahre und älter
Zuzüge						
2010	5 356	28 656	15 367	5 232	1 476	606
2011	5 613	30 777	16 150	5 932	1 523	641
2012	5 306	30 256	15 371	5 561	1 553	682
2013	5 470	30 784	14 683	5 472	1 553	656
2014	5 800	31 774	15 437	5 958	1 616	675
2015	7 823	34 249	16 366	5 952	1 581	716
2016	8 320	33 356	15 452	5 671	1 545	661
2017	5 353	31 268	13 931	5 135	1 499	663
2018	5 680	31 925	14 629	5 290	1 516	765
2019	4 950	30 641	14 394	4 873	1 439	710
2020	3 953	26 116	12 248	3 960	1 241	621
2021	4 233	25 258	11 936	3 715	1 313	750
2022	8 735	30 984	17 008	6 046	2 528	1 061
Jahresmittelwert 2010-2019	5 967	31 369	15 178	5 508	1 530	678
Jahresmittelwert 2020-2022	5 640	27 453	13 731	4 574	1 694	811
Differenz - Absolut	-327	-3 916	-1 447	-934	+164	+133
Differenz - Prozent	-5,5	-12,5	-9,5	-17,0	+10,7	+19,7
Fortzüge						
2010	5 417	19 060	16 587	6 087	2 217	1 017
2011	6 055	19 863	17 417	6 381	2 294	1 109
2012	5 573	19 552	16 488	6 261	2 117	1 020
2013	5 774	19 768	16 474	6 325	2 197	1 082
2014	6 237	20 861	16 820	6 340	2 192	1 165
2015	6 045	20 508	16 681	6 270	2 235	1 210
2016	7 160	21 053	17 478	6 234	2 129	1 206
2017	7 324	21 845	17 980	6 510	2 294	1 272
2018	7 085	21 225	17 895	6 423	2 355	1 305
2019	7 453	21 176	18 235	6 271	2 396	1 262
2020	6 815	19 291	17 049	5 815	2 243	1 210
2021	7 309	18 797	19 514	6 427	3 043	1 707
2022	7 617	17 864	18 108	5 636	2 589	1 372
Jahresmittelwert 2010-2019	6 412	20 491	17 206	6 310	2 243	1 165
Jahresmittelwert 2020-2022	7 247	18 651	18 224	5 959	2 625	1 430
Differenz - Absolut	+835	-1 840	+1 018	-351	+382	+265
Differenz - Prozent	+13,0	-9,0	+5,9	-5,6	+17,1	+22,7

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 6: Wanderungsbewegungen nach Alter, Köln im Zeitverlauf

Einzeljahre und Zeitvergleiche	unter 18 Jahre	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 60 Jahre	60 bis unter 75 Jahre	75 Jahre und älter
	Saldo					
2010	-61	+9 596	-1 220	-855	-741	-411
2011	-442	+10 914	-1 267	-449	-771	-468
2012	-267	+10 704	-1 117	-700	-564	-338
2013	-304	+11 016	-1 791	-853	-644	-426
2014	-437	+10 913	-1 383	-382	-576	-490
2015	+1 778	+13 741	-315	-318	-654	-494
2016	+1 160	+12 303	-2 026	-563	-584	-545
2017	-1 971	+9 423	-4 049	-1 375	-795	-609
2018	-1 405	+10 700	-3 266	-1 133	-839	-540
2019	-2 503	+9 465	-3 841	-1 398	-957	-552
2020	-2 862	+6 825	-4 801	-1 855	-1 002	-589
2021	-3 076	+6 461	-7 578	-2 712	-1 730	-957
2022	+1 118	+13 120	-1 100	+410	-61	-311
Jahresmittelwert 2010-2019	-445	+10 878	-2 028	-803	-713	-487
Jahresmittelwert 2020-2022	-1 607	+8 802	-4 493	-1 386	-931	-619
Differenz - Absolut	-1 161	-2 076	-2 466	-583	-219	-132
Differenz - Prozent	-260,9	-19,1	-121,6	-72,6	-30,7	-27,0

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 7: Wanderungsbewegungen nach Alter, Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022

Stadtbezirke	unter 18 Jahre	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 60 Jahre	60 bis unter 75 Jahre	75 Jahre und älter
	Zuzüge					
Innenstadt	506	6 583	2 472	607	194	93
Rodenkirchen	1 062	3 218	1 774	606	218	116
Lindenthal	533	4 850	1 826	578	235	131
Ehrenfeld	463	2 986	1 503	442	164	71
Nippes	466	2 138	1 273	402	156	88
Chorweiler	430	751	643	280	130	53
Porz	618	1 549	1 172	507	188	91
Kalk	747	2 668	1 403	533	196	82
Mülheim	814	2 708	1 664	619	213	85

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 7: Wanderungsbewegungen nach Alter, Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022

Stadtbezirke	unter 18 Jahre	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 60 Jahre	60 bis unter 75 Jahre	75 Jahre und älter
Fortzüge						
Innenstadt	772	3 457	3 316	808	372	163
Rodenkirchen	1 191	2 568	2 276	842	390	164
Lindenthal	1 060	3 159	2 970	781	353	192
Ehrenfeld	655	1 862	2 042	618	256	139
Nippes	687	1 492	1 752	557	230	144
Chorweiler	438	801	779	344	162	104
Porz	693	1 372	1 330	656	292	154
Kalk	791	1 907	1 687	587	267	156
Mülheim	960	2 033	2 071	766	304	213
Saldo						
Innenstadt	-266	+3 126	-844	-201	-178	-70
Rodenkirchen	-129	+650	-501	-236	-172	-48
Lindenthal	-527	+1 692	-1 145	-203	-118	-61
Ehrenfeld	-192	+1 124	-539	-175	-92	-68
Nippes	-221	+646	-479	-155	-73	-56
Chorweiler	-8	-50	-136	-64	-32	-51
Porz	-75	+177	-158	-149	-104	-63
Kalk	-44	+762	-284	-55	-70	-74
Mülheim	-146	+675	-407	-147	-91	-128

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Haushalte

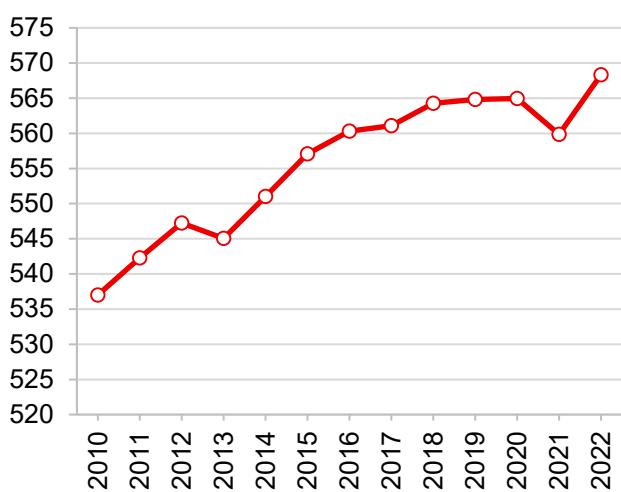
Haushalte allgemein

Die Entwicklung der Haushalte ähnelt mit kleineren Abweichungen der Bevölkerungsentwicklung (siehe Grafik 1). Die Zahl der Haushalte hat zwischen 2010 und 2019 fast kontinuierlich zugenommen, von rund 537 000 auf rund 565 000 (+5,2 %). Anders als die Bevölkerungszahl, die bereits im Jahr 2020 zurückgegangen ist, ist die Zahl der Haushalte erst im Jahr 2021 gesunken (auf rund 560 000). Im Jahr 2022 ist die Anzahl der Haushalte dann wieder angestiegen, auf ein Niveau das mit rund 568 000 höher lag als 2019 (+0,6 %).

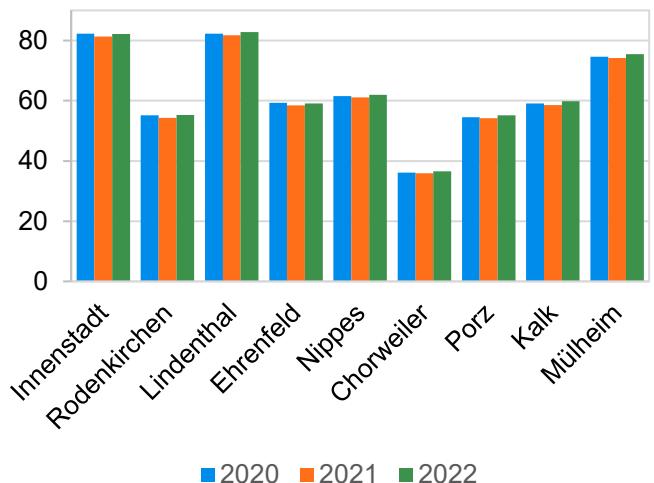
Auch auf der Stadtbezirksebene ergeben sich Unterschiede in den Haushalte- und Bevölkerungszahlen. Im Jahr 2022 hatten die Bezirke Lindenthal und Mülheim die meisten Einwohner*innen, mit der Innenstadt auf Platz drei. Bei der Haushaltezahl hingegen lag die Innenstadt auf Platz zwei (mit rund 82 000), dicht hinter Lindenthal (rund 83 000) und vor Mülheim (rund 75 000). Der Grund hierfür ist, dass die Einwohner*innen in der Innenstadt im Schnitt in kleineren Haushalten leben als in den anderen beiden Stadtbezirken und sich somit über mehr Haushalte verteilen (siehe Grafik 8). Dies ist teilweise auf das etwas niedrigere Alter der Einwohner*innen in der Innenstadt zurückzuführen (siehe Grafik 4), die sich häufiger in der Ausbildung befinden oder Berufsanfänger sind, die noch keine Familien gegründet haben.

Grafik 7: Haushalte

Köln im Zeitverlauf (in tausend)

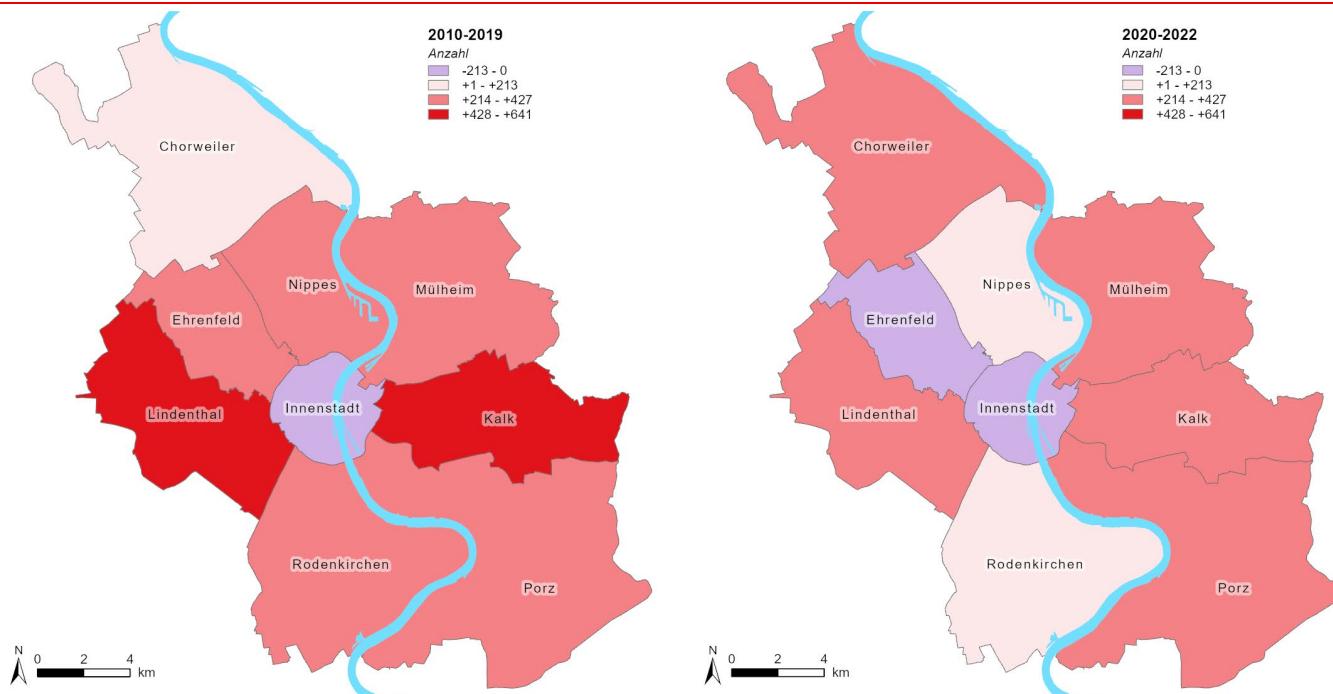


Stadtbezirke 2020-2022



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Karte 4: Haushalte, jährliche Änderungen auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 8: Haushalte

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
2010	82 275	51 364	76 319	56 323	58 688	34 342	51 268	54 074	72 364	537 017
2011	82 857	51 747	77 672	56 848	59 133	34 519	51 600	54 997	72 888	542 261
2012	83 116	52 137	78 804	57 368	59 511	34 942	51 926	55 725	73 692	547 221
2013	81 625	52 032	78 894	56 997	59 193	34 959	52 268	55 840	73 242	545 050
2014	81 934	52 793	79 976	57 446	59 890	35 266	53 001	56 806	73 912	551 024
2015	82 258	53 228	80 992	58 099	60 636	35 704	53 529	57 891	74 753	557 090
2016	82 111	53 899	81 538	58 179	60 864	36 134	53 888	58 442	75 243	560 298
2017	81 968	54 264	81 883	58 174	61 053	36 093	54 083	58 801	74 752	561 071
2018	82 170	54 934	82 422	58 758	61 455	36 180	54 549	58 851	74 941	564 260
2019	82 030	54 952	82 091	59 033	61 550	36 143	54 731	59 145	75 166	564 841
2020	82 260	55 194	82 322	59 266	61 583	36 094	54 495	59 091	74 668	564 973
2021	81 321	54 284	81 796	58 439	61 077	35 937	54 199	58 565	74 236	559 854
2022	82 202	55 248	82 829	59 092	61 966	36 555	55 191	59 842	75 420	568 345
Jährliche Änderung 2010-2019	-27	+399	+641	+301	+318	+200	+385	+563	+311	+3 092
Jährliche Änderung 2020-2022	-29	+27	+254	-87	+192	+231	+348	+376	+376	+1 686
Differenz - Absolut	-2	-372	-388	-388	-127	+30	-37	-188	+65	-1 406
Differenz - Prozent	-6,5	-93,2	-60,5	-128,9	-39,8	+15,2	-9,6	-33,4	+20,8	-45,5

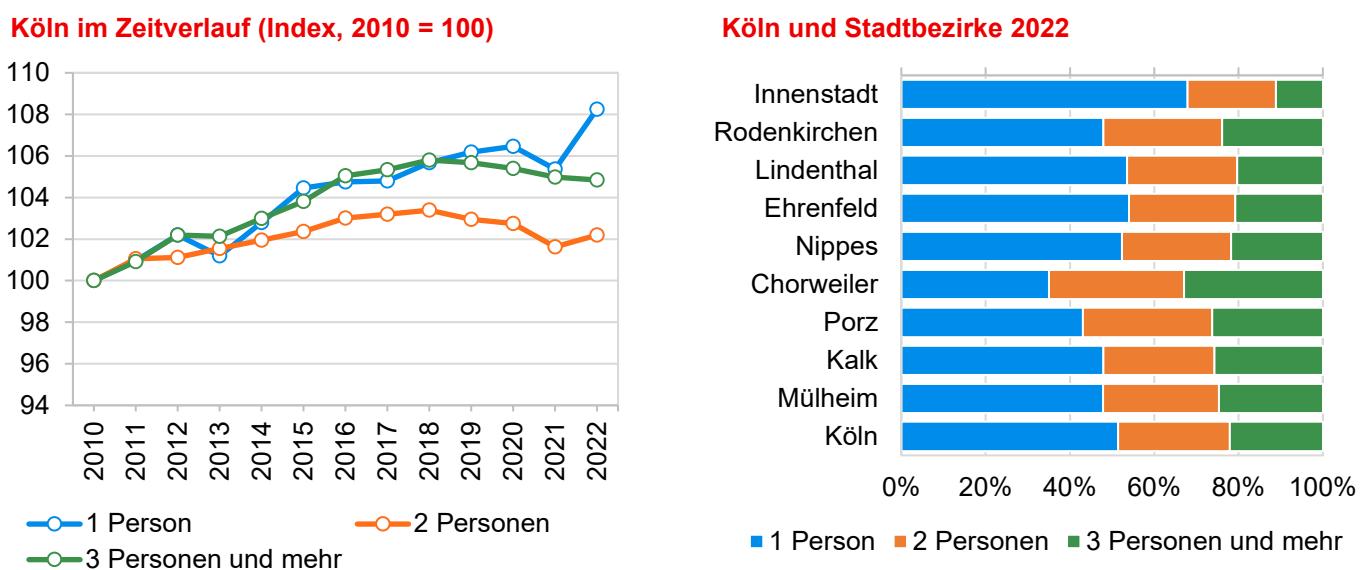
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Haushalte nach Anzahl Personen

Haushalte aller Größen haben seit 2010 in der Zahl zugenommen, mit Unterschieden in der Geschwindigkeit ihres Wachstums und Verschiebungen in ihren Anteilen an allen Haushalten. Einpersonenhaushalte und Haushalte mit drei und mehr Personen sind seit 2010 am stärksten gewachsen. Im Jahr 2010 waren noch 50,3 Prozent aller Haushalte Einpersonenhaushalte (rund 270 100), im Jahr 2022 hingegen waren es 51,4 Prozent (rund 292 300). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte ist im selben Zeitraum von 27,4 Prozent (rund 147 300) auf 26,5 Prozent (rund 150 500) gesunken und der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen von 22,3 Prozent (rund 119 600) auf 22,1 Prozent (rund 125 500). Somit ergibt sich ein Trend zu kleineren Haushalten.

Die Innenstadt war 2022 der Stadtbezirk mit dem größten Anteil an Einpersonenhaushalten (67,9 %) und Chorweiler der Stadtteil mit den größten Anteilen an Zweipersonenhaushalten (32 %) sowie Haushalten mit drei und mehr Personen (32,9 %).

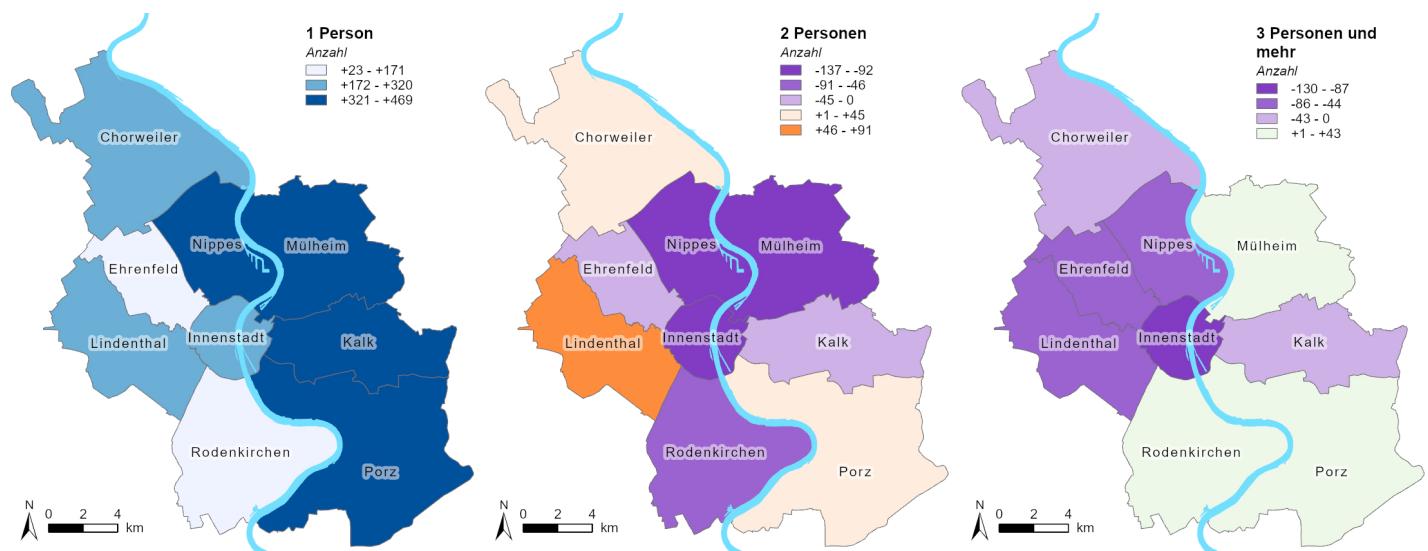
Grafik 8: Haushalte nach Anzahl Personen



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 5: Haushalte nach Anzahl Personen, jährliche Änderungen 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 9: Haushalte nach Anzahl Personen

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
1 Person										
2010	55 542	24 336	41 468	30 068	29 622	10 854	20 647	24 248	33 270	270 055
2011	55 919	24 416	42 032	30 470	29 779	10 854	20 724	24 810	33 640	272 644
2012	56 360	24 593	42 762	30 859	30 007	11 131	20 941	25 026	34 317	275 996
2013	55 061	24 398	42 296	30 537	29 742	11 149	21 101	25 018	33 959	273 261
2014	55 202	24 903	42 911	31 003	30 397	11 368	21 650	25 720	34 465	277 619
2015	55 460	25 139	43 437	31 443	31 186	11 751	22 014	26 535	35 138	282 103
2016	55 179	25 319	43 430	31 398	31 165	11 868	22 249	26 860	35 400	282 868
2017	54 852	25 324	43 514	31 388	31 215	11 989	22 434	27 199	35 102	283 017
2018	55 249	25 848	43 780	31 655	31 355	12 130	22 806	27 258	35 281	285 362
2019	55 195	25 991	43 646	31 797	31 531	12 251	23 055	27 748	35 529	286 743
2020	55 390	26 345	43 822	31 891	31 635	12 337	23 091	27 835	35 146	287 492
2021	54 890	25 718	43 429	31 221	31 430	12 298	22 871	27 566	35 126	284 549
2022	55 794	26 466	44 368	31 936	32 442	12 804	23 762	28 692	36 084	292 348
Jährliche Änderung 2010-2019	-39	+184	+242	+192	+212	+155	+268	+389	+251	+1 854
Jährliche Änderung 2020-2022	+202	+61	+273	+23	+404	+234	+336	+429	+469	+2 428
Differenz - Absolut	+241	-123	+31	-170	+191	+78	+68	+40	+218	+574
Differenz - Prozent	+623,9	-67,1	+12,8	-88,3	+90,2	+50,4	+25,4	+10,2	+86,9	+30,9

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 9: Haushalte nach Anzahl Personen

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
2 Personen										
2010	17 540	14 962	20 175	14 505	16 070	11 284	16 506	15 456	20 816	147 314
2011	17 572	15 040	20 608	14 636	16 210	11 564	16 670	15 594	20 981	148 875
2012	17 377	15 133	20 688	14 562	16 233	11 608	16 663	15 673	21 024	148 961
2013	17 292	15 178	20 830	14 585	16 251	11 767	16 832	15 806	21 049	149 590
2014	17 342	15 307	21 044	14 436	16 192	11 827	16 909	15 965	21 156	150 178
2015	17 323	15 432	21 210	14 528	16 066	11 865	17 042	16 107	21 215	150 788
2016	17 493	15 615	21 480	14 653	16 141	11 976	16 977	16 147	21 274	151 756
2017	17 657	15 865	21 613	14 596	16 271	11 850	16 985	16 092	21 093	152 022
2018	17 530	15 827	21 694	14 748	16 406	11 856	17 139	16 077	21 031	152 308
2019	17 433	15 707	21 488	14 835	16 340	11 827	17 051	15 978	20 993	151 652
2020	17 448	15 686	21 551	14 952	16 331	11 677	16 916	15 801	21 005	151 367
2021	17 150	15 377	21 435	14 879	16 085	11 649	16 805	15 687	20 637	149 704
2022	17 246	15 563	21 657	14 877	16 057	11 710	16 940	15 754	20 741	150 545
Jährliche Änderung 2010-2019	-12	+83	+146	+37	+30	+60	+61	+58	+20	+482
Jährliche Änderung 2020-2022	-101	-62	+53	-38	-137	+17	+12	-24	-132	-411
Differenz - Absolut	-89	-144	-93	-74	-167	-44	-49	-82	-152	-893
Differenz - Prozent	-749,5	-174,3	-63,7	-202,3	-556,7	-72,7	-80,2	-140,5	-771,2	-185,3
3 Personen und mehr										
2010	9 193	12 066	14 676	11 750	12 996	12 204	14 115	14 370	18 278	119 648
2011	9 366	12 291	15 032	11 742	13 144	12 101	14 206	14 593	18 267	120 742
2012	9 379	12 411	15 354	11 947	13 271	12 203	14 322	15 026	18 351	122 264
2013	9 272	12 456	15 768	11 875	13 200	12 043	14 335	15 016	18 234	122 199
2014	9 390	12 583	16 021	12 007	13 301	12 071	14 442	15 121	18 291	123 227
2015	9 475	12 657	16 345	12 128	13 384	12 088	14 473	15 249	18 400	124 199
2016	9 439	12 965	16 628	12 128	13 558	12 290	14 662	15 435	18 569	125 674
2017	9 459	13 075	16 756	12 190	13 567	12 254	14 664	15 510	18 557	126 032
2018	9 391	13 259	16 948	12 355	13 694	12 194	14 604	15 516	18 629	126 590
2019	9 402	13 254	16 957	12 401	13 679	12 065	14 625	15 419	18 644	126 446
2020	9 422	13 163	16 949	12 423	13 617	12 080	14 488	15 455	18 517	126 114
2021	9 281	13 189	16 932	12 339	13 562	11 990	14 523	15 312	18 473	125 601
2022	9 162	13 219	16 804	12 279	13 467	12 041	14 489	15 396	18 595	125 452
Jährliche Änderung 2010-2019	+23	+132	+253	+72	+76	-15	+57	+117	+41	+755
Jährliche Änderung 2020-2022	-130	+28	-73	-72	-75	-20	+1	-30	+39	-331
Differenz - Absolut	-153	-104	-326	-144	-151	-4	-56	-146	-2	-1 086
Differenz - Prozent	-659,8	-78,8	-128,6	-199,5	-198,8	-26,3	-99,1	-125,3	-4,1	-143,8

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Beschäftigung, Einkommen und Transferleistungen

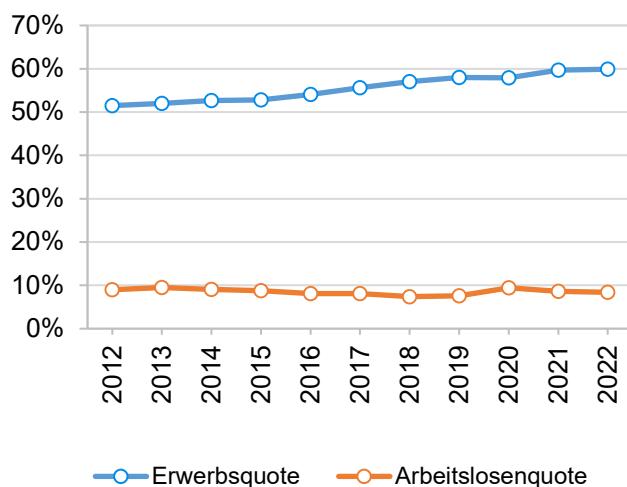
Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Daten zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Arbeitslosenquote liegen ab 2012 vor. Im Betrachtungszeitraum 2012-2019 hat die Erwerbsquote² zugenommen, während die Arbeitslosenquote leicht abgenommen hat. Dieser Trend wurde in 2020, dem ersten Jahr der Corona-Pandemie, unterbrochen. Seitdem setzt er sich wieder fort. Waren im Jahr 2012 noch 51,5 Prozent der Einwohner*innen im erwerbsfähigen Alter sozialversicherungspflichtig beschäftigt, so waren es im Jahr 2022 59,9 Prozent. Im gleichen Zeitraum ist die Arbeitslosequote von 9 Prozent auf 8,4 Prozent gesunken, mit einem Tiefstwert von 7,4 Prozent im Jahr 2018. Die höchsten Arbeitslosenquoten wurden mit 9,5 Prozent und 9,4 Prozent in den Jahren 2013 und 2020 verzeichnet.

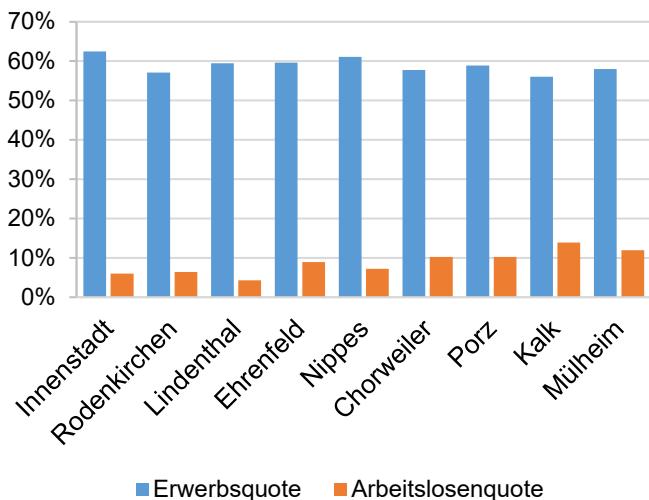
Im Zeitraum 2020-2022 war im Stadtbezirk Innenstadt die Erwerbsquote mit durchschnittlich 62,5 Prozent am höchsten, während die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 13,9 Prozent in Kalk am höchsten war.

Grafik 9: Erwerbsquote und Arbeitslosenquote

Köln im Zeitverlauf



Stadtbezirke Jahresmittelwerte 2020-2022

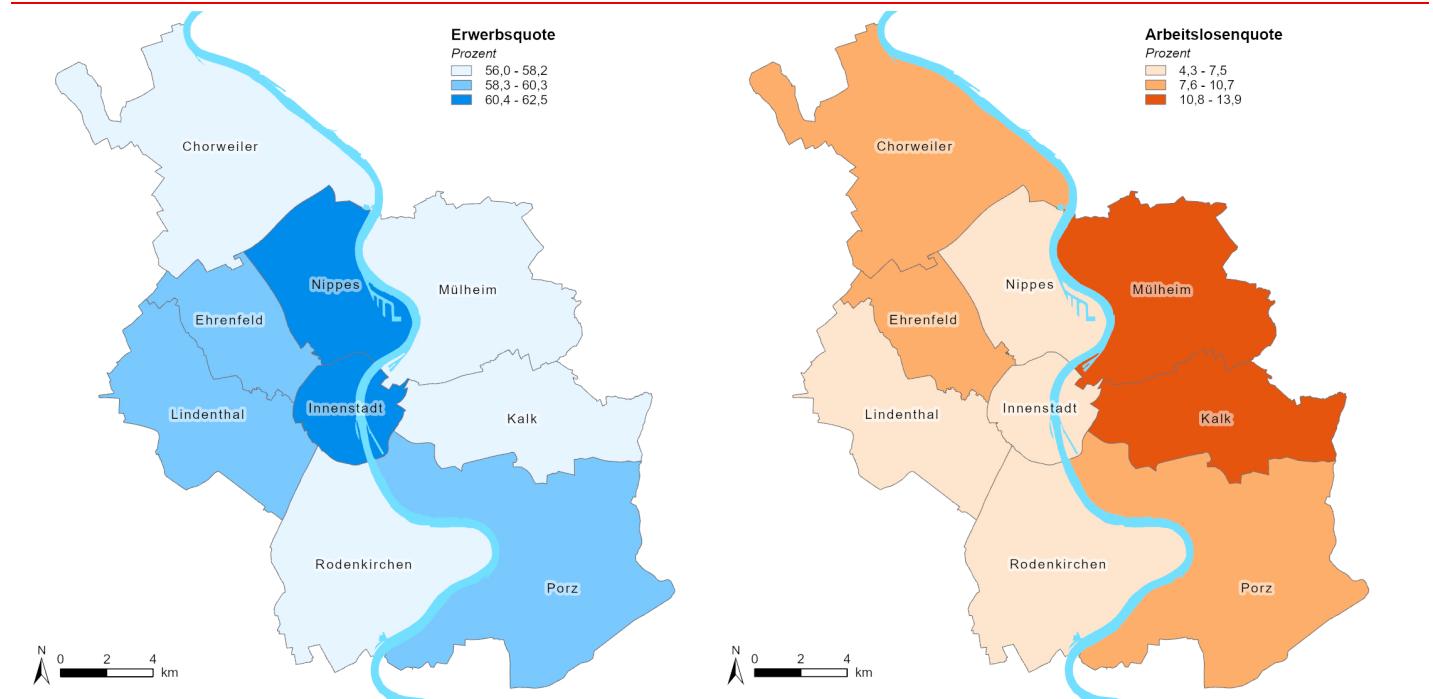


Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

² Die Erwerbsquote ist der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte an den Einwohner*innen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 64 Jahre)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 6: Erwerbsquote (%) und Arbeitslosenquote (%), Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

Tabelle 10: Erwerbsquote (%) und Arbeitslosenquote (%)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Erwerbsquote										
2012	52,8	49,1	51,6	51,7	54,2	51,6	52,5	47,5	50,5	51,5
2013	53,4	49,8	52,0	52,0	54,8	52,0	52,8	48,0	51,1	52,0
2014	54,3	50,4	52,7	53,1	55,5	52,3	53,3	48,8	51,7	52,7
2015	54,2	51,1	52,5	53,2	55,2	52,6	53,6	49,4	51,9	52,8
2016	56,1	52,0	53,9	54,4	55,9	53,8	54,8	50,5	53,2	54,1
2017	57,7	53,3	55,3	55,9	58,1	55,4	56,1	52,2	54,9	55,6
2018	59,6	54,3	56,7	57,5	59,2	56,3	56,9	53,8	56,3	57,0
2019	60,8	55,3	57,7	58,6	60,0	57,1	57,6	54,8	57,3	58,0
2020	60,9	55,9	58,2	58,3	60,0	56,9	57,6	54,6	57,0	57,9
2021	63,4	58,0	59,9	60,1	61,5	58,0	59,1	56,6	58,4	59,7
2022	63,2	57,5	60,2	60,4	61,7	58,3	60,0	56,9	58,7	59,9
Jahresmittelwert 2012-2019	56,1	51,9	54,1	54,6	56,6	53,9	54,7	50,6	53,4	54,2
Jahresmittelwert 2020-2022	62,5	57,1	59,4	59,6	61,1	57,7	58,9	56,0	58,0	59,2
Differenz - Prozentpunkte	+6,4	+5,2	+5,4	+5,0	+4,5	+3,8	+4,2	+5,4	+4,7	+5,0

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 10: Erwerbsquote (%) und Arbeitslosenquote (%)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehrenfeld	Nippes	Chorw eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Arbeitslosenquote										
2012	6,5	7,3	4,6	9,7	7,6	9,6	10,3	14,0	12,3	9,0
2013	7,0	7,4	4,8	9,9	8,1	10,4	11,0	14,6	12,9	9,5
2014	6,6	6,9	4,5	9,5	7,7	10,4	10,3	14,4	12,4	9,1
2015	6,1	6,6	4,3	9,1	7,2	10,1	9,9	13,9	12,4	8,8
2016	5,5	6,1	3,8	8,6	6,8	9,2	8,8	12,7	11,3	8,1
2017	5,5	6,1	4,0	8,4	6,7	9,0	9,0	12,6	10,8	8,1
2018	5,0	5,6	3,6	7,8	6,2	8,5	8,2	11,5	9,7	7,4
2019	4,9	5,6	3,8	7,8	6,2	8,8	8,8	11,9	10,0	7,6
2020	6,6	7,1	4,9	9,6	7,8	10,8	11,0	14,5	12,5	9,4
2021	5,6	6,2	4,1	8,7	7,1	10,1	10,0	13,8	11,9	8,6
2022	5,8	6,0	4,0	8,4	6,9	9,8	9,8	13,4	11,5	8,4
Jahresmittelwert 2012-2019	5,9	6,5	4,2	8,9	7,1	9,5	9,5	13,2	11,5	8,5
Jahresmittelwert 2020-2022	6,0	6,4	4,3	8,9	7,3	10,2	10,3	13,9	12,0	8,8
Differenz - Prozentpunkte	+0,1	< 0,1 	+0,2	< 0,1 	+0,2	+0,7	+0,7	+0,7	+0,5	+0,3

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
(eigene Berechnungen)

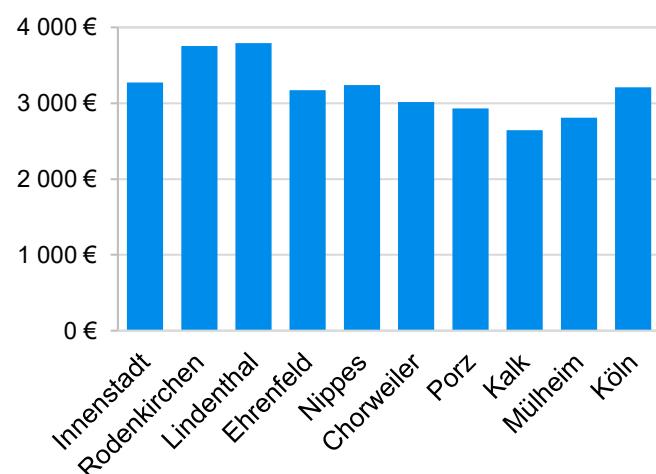
Einkommen und Armutgefährdung

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in Köln lag im Jahr 2023 bei 3 208 Euro. Gleichzeitig lag die Armutgefährdungsquote bei 24,1 Prozent.³

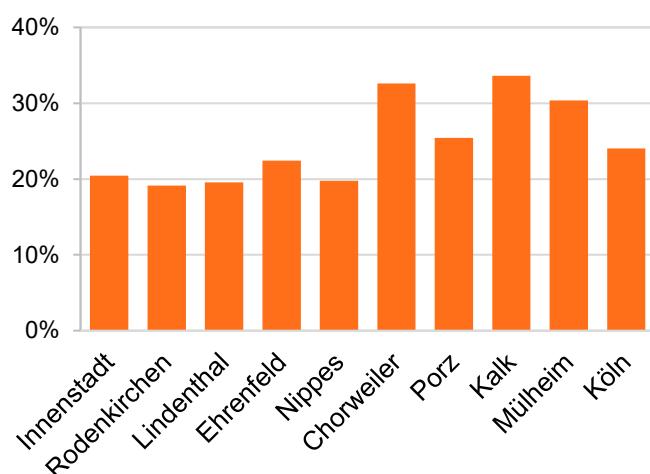
Sowohl das Haushaltsnettoeinkommen als auch die Armutgefährdungsquote variierten stark über das Stadtgebiet. So war das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen mit 3 792 Euro im Stadtbezirk Lindenthal am höchsten und mit 2 645 in Kalk am niedrigsten. Gleichzeitig hatte Lindenthal mit rund 20 Prozent eine der niedrigsten Armutgefährdungsquoten, während sie in Kalk mit rund 34 Prozent am höchsten lag.⁴

Grafik 10: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen und Armutgefährdungsquote

Haushaltsnettoeinkommen, Köln und Stadtbezirke 2023



Armutgefährdungsquote, Köln und Stadtbezirke 2023



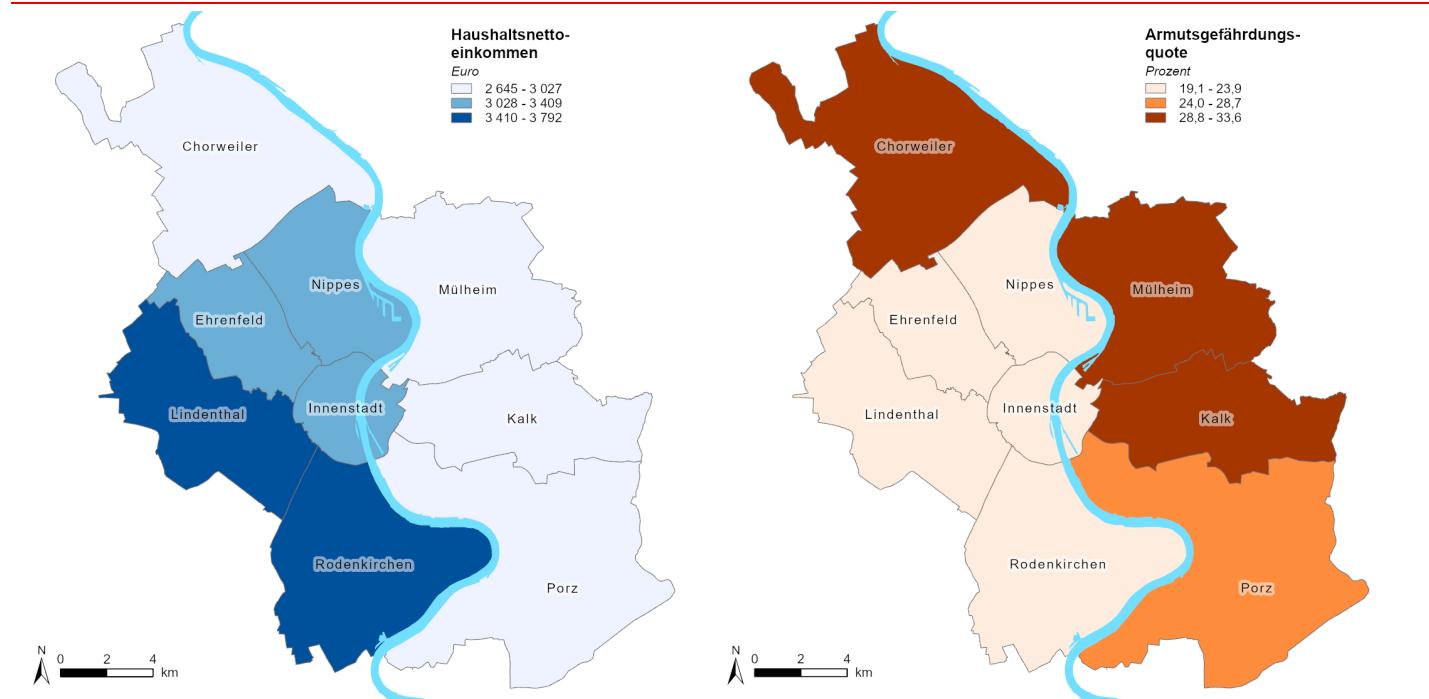
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage "Strukturdatenerhebung 2023"

³ Für die Berechnung der Armutgefährdungsquote wird für jeden Haushalt ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen aus dem Haushaltsnettoeinkommen gebildet, das berücksichtigt, dass Haushalte unterschiedlicher Größe und Alterszusammensetzung unterschiedliche Bedarfe haben. Das Ergebnis ist das sogenannte Nettoäquivalenzeinkommen und armutsgefährdete Haushalte sind Haushalte, deren Nettoäquivalenzeinkommen geringer als 60 Prozent des Medians aller Nettoäquivalenzeinkommen in der Stadt Köln sind (Vergleiche: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Lebensbedingungen-Armutsgefaehrung/_inhalt.html, Zugriff am 7.11.2023) Der Median der Nettoäquivalenzeinkommen lag im Jahr 2023 bei 2 119 Euro.

⁴ Detaillierte Analysen zur den Themen Einkommen und Armutgefährdung 2023 können dem Bericht „Einkommensverteilung in Köln: Ergebnisse der Strukturdatenerhebung 2023“ entnommen werden.

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 7: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen (€) und Armutgefährdungsquote (%), Stadtbezirke 2023



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage "Strukturdatenerhebung 2023"

Tabelle 11: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen und Armutgefährdungsquote, 2023

Stadtgebiet	Haushaltsnettoeinkommen (€)	Armutgefährdungsquote (%)
Innenstadt	3 275	20,4
Rodenkirchen	3 754	19,1
Lindenthal	3 792	19,6
Ehrenfeld	3 172	22,4
Nippes	3 241	19,8
Chorweiler	3 015	32,6
Porz	2 933	25,4
Kalk	2 645	33,6
Mülheim	2 810	30,4
Köln	3 208	24,1

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage "Strukturdatenerhebung 2023"

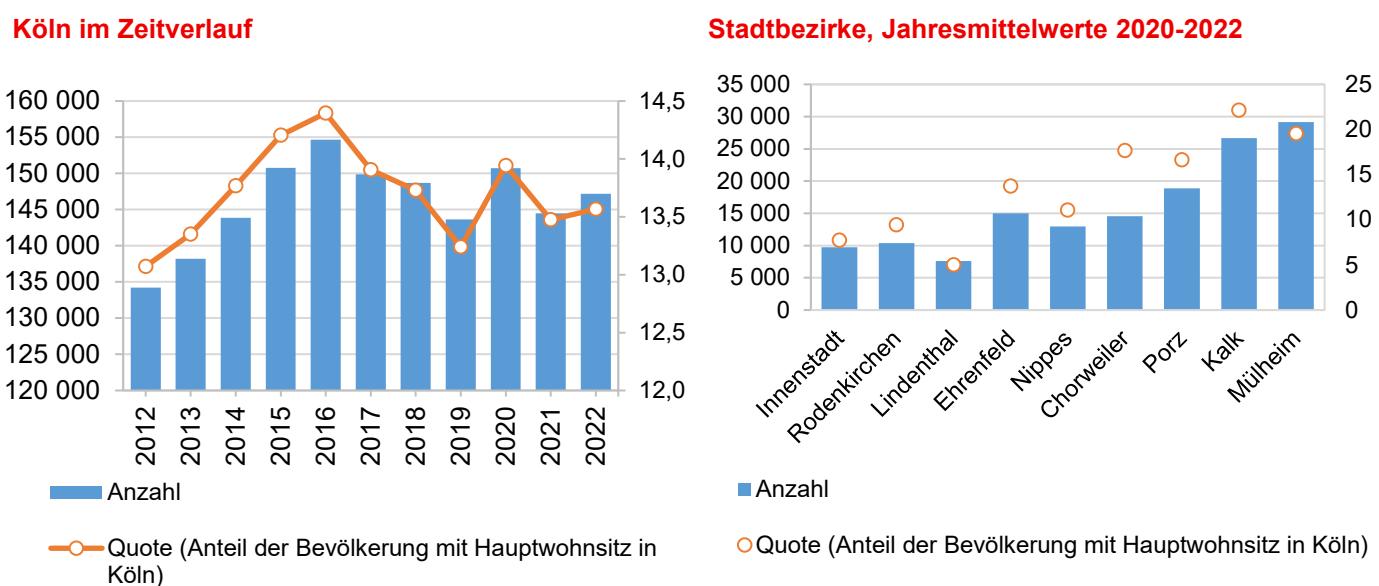
Leistungsberechtigte mit Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes

Von 2012 bis 2016 ist die Zahl der Leistungsberechtigten mit Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes von rund 134 200 auf knapp 154 600 gestiegen (+15,2 %), wodurch der Anteil der Leistungsberechtigten an der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von 13,1 Prozent auf 14,4 Prozent gestiegen ist.⁵ Seitdem schwankt der Wert um rund 147 400 Leistungsberechtige, was einem Anteil von 13,6 Prozent der Bevölkerung entspricht. Ein Teil des Anstiegs bis 2016 resultierte daraus, dass auf Grund steigender Nominaleinkommen eine zunehmende Anzahl von Haushalten die im Jahr 2009 definierten Einkommensgrenzen für den Wohngeldanspruch überschritten haben und daraufhin in die Grundsicherung nach SGB II oder SGB XII wechselten.

Mit der Wohngeldreform von 2016 wurden die Einkommensgrenzen erhöht, sodass einige Haushalte die Grundsicherung (wieder) verlassen konnten.⁶

Auf der Stadtbezirksebene lag die mittlere Quote der Leistungsempfänger*innen im Zeitraum 2020-2022 mit 22,1 Prozent in Kalk am höchsten und in Lindenthal mit 5 Prozent am niedrigsten.

Grafik 11: Leistungsberechtigte mit Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes



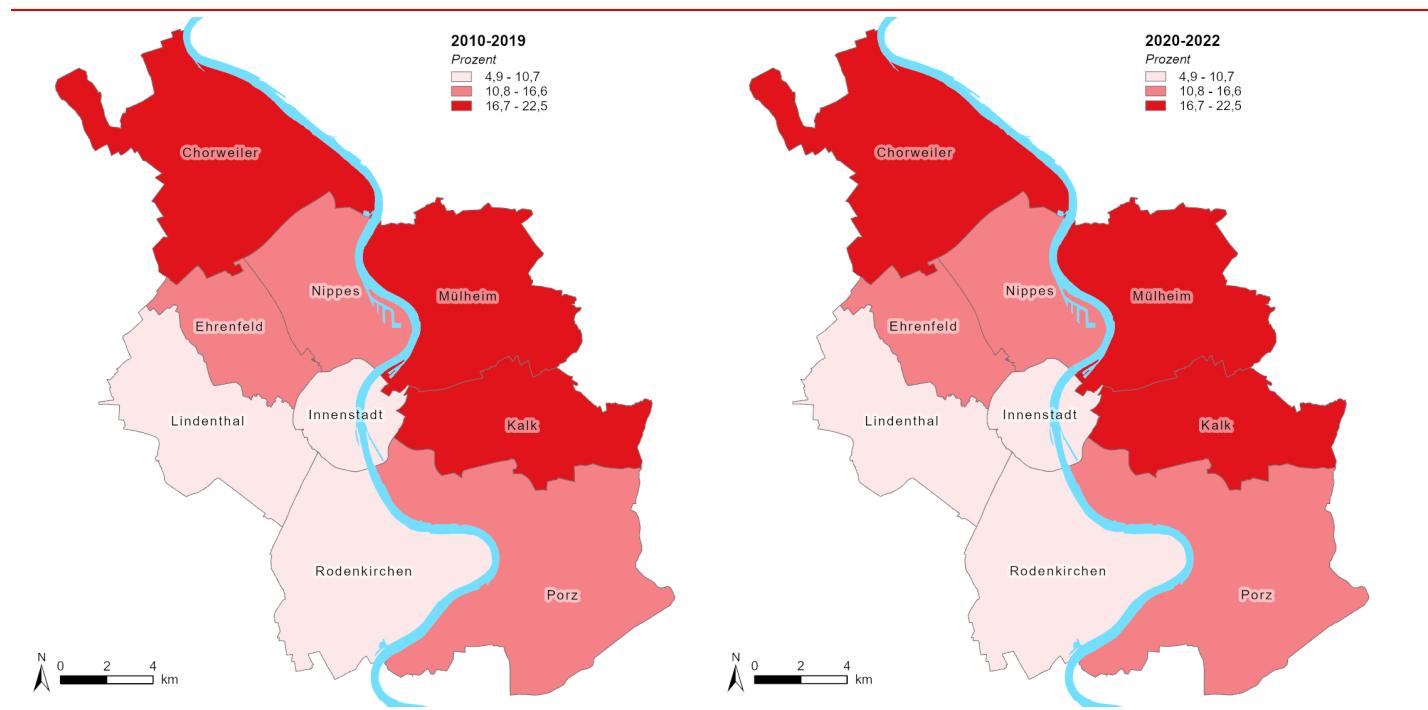
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

⁵ Die hier berücksichtigten Leistungsberechtigten umfassen Regelleistungsempfänger*innen im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld), der Grundsicherungsleistung nach SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt, bei Erwerbsminderung und im Alter), sowie des Asylbewerberleistungsgesetzes. Die Daten liegen ab 2012 vor.

⁶ Vergleiche BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2020 - Wohngeldreform 2020 bewirkt dauerhafte Stärkung des Wohngeldes. Abrufbar hier: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2020/ak-07-2020-dl.pdf;jsessionid=90FB6711859553CDDE97FCC7AE2F66D8.live11312?blob=publicationFile&v=5>

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 8: Leistungsberechtigte mit Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene (Quote)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
(eigene Berechnungen)

Tabelle 12: Leistungsberechtigte mit Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Anzahl										
2012	9 934	9 032	6 380	15 088	12 636	13 748	15 976	24 782	25 839	134 208
2013	10 217	9 174	6 544	15 554	12 631	14 163	16 745	25 475	26 892	138 210
2014	10 718	9 366	6 980	16 144	13 138	14 551	17 265	26 526	28 111	143 854
2015	11 148	9 673	7 438	16 490	13 912	15 302	18 452	27 548	29 042	150 776
2016	10 850	10 656	7 671	15 937	14 224	15 967	18 148	28 339	30 030	154 649
2017	10 315	10 764	7 645	15 610	13 363	15 342	17 988	27 657	28 800	149 861
2018	9 972	10 589	7 467	15 739	13 042	15 187	17 939	27 175	28 389	148 670
2019	9 481	10 080	7 200	14 881	12 613	14 655	17 807	26 208	28 058	143 627
2020	10 036	10 395	7 590	15 342	13 163	14 616	18 550	27 030	29 371	150 714
2021	9 190	10 245	7 495	14 892	12 662	14 415	18 963	26 466	28 926	144 492
2022	9 994	10 502	7 694	14 761	13 033	14 590	19 092	26 537	29 148	147 179
Jahresmittelwert 2012-2019	10 329	9 917	7 166	15 680	13 195	14 864	17 540	26 714	28 145	145 482
Jahresmittelwert 2020-2022	9 740	10 381	7 593	14 998	12 953	14 540	18 868	26 678	29 148	147 462
Differenz - Absolut	-589	+464	+427	-682	-242	-324	+1 328	-36	+1 003	+1 980
Differenz - Prozent	-5,7	4,7	6,0	-4,3	-1,8	-2,2	7,6	-0,1	3,6	1,4

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 12: Leistungsberechtigte mit Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Quote (Anteil der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Köln)										
2012	8,0	8,9	4,6	14,6	11,3	17,1	14,8	21,8	17,9	13,1
2013	8,2	9,0	4,6	14,9	11,2	17,6	15,4	22,2	18,6	13,4
2014	8,6	9,1	4,8	15,4	11,5	18,0	15,7	22,8	19,3	13,8
2015	8,8	9,3	5,0	15,4	12,0	18,6	16,5	23,2	19,6	14,2
2016	8,6	9,9	5,1	14,8	12,1	19,2	16,1	23,5	20,1	14,4
2017	8,1	9,9	5,1	14,5	11,4	18,5	15,9	22,9	19,3	13,9
2018	7,8	9,6	4,9	14,5	11,0	18,3	15,8	22,4	19,0	13,7
2019	7,4	9,1	4,7	13,6	10,7	17,8	15,6	21,6	18,7	13,2
2020	7,9	9,4	5,0	14,0	11,2	17,8	16,4	22,4	19,7	13,9
2021	7,4	9,4	5,0	13,7	10,9	17,6	16,8	22,1	19,5	13,5
2022	7,9	9,5	5,1	13,5	11,1	17,6	16,7	21,9	19,4	13,6
Jahresmittelwert 2012-2019	8,2	9,3	4,9	14,7	11,4	18,1	15,7	22,5	19,1	13,7
Jahresmittelwert 2020-2022	7,7	9,4	5,0	13,7	11,1	17,7	16,6	22,1	19,6	13,7
Differenz - Prozentpunkte	-0,5	+0,1	+0,1	-1,0	-0,3	-0,5	+0,9	-0,4	+0,5	< 0,1

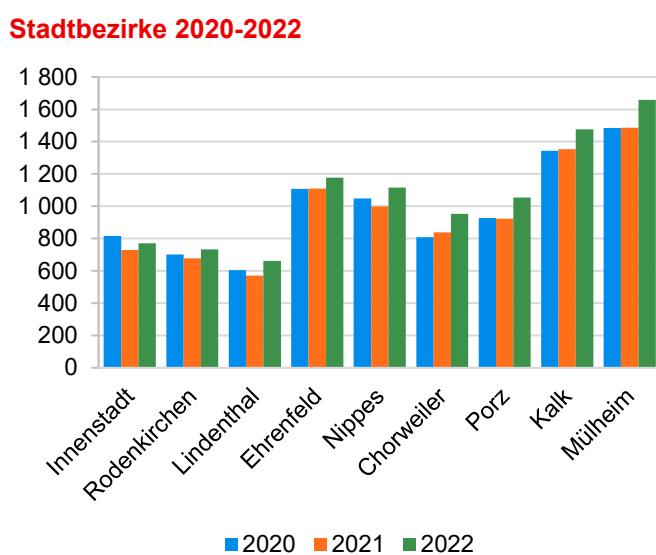
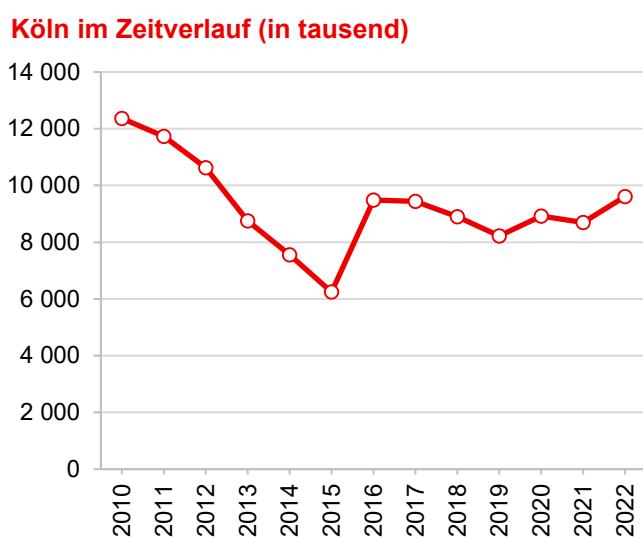
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
(eigene Berechnungen)

Wohngeldbewilligte Haushalte

Die Entwicklung der Zahl der wohngeldbewilligten Haushalte lässt sich in drei Phasen unterteilen, die mit den Wohngeldreformen der Jahre 2009, 2016 und 2020 zusammenfallen. Zwischen 2010 und 2015 nahm die Anzahl der wohngeldbewilligten Haushalte ab, von rund 12 400 auf rund 6 200 (-49,5 %). Ein Grund hierfür ist, dass die Einkommensgrenzen, die in der Reform von 2009 definiert wurden, über die Zeit nicht an die steigenden Nominaleinkommen und Lebenshaltungskosten angepasst wurden. Hierdurch hat eine zunehmende Zahl von Haushalten den Leistungsanspruch auf Wohngeld verloren und einige dieser Haushalte sind in das Leistungssystem der Grundsicherung nach SGB II oder SGB XII gewechselt.⁷ Nach der Reform im Jahr 2016 stieg die Zahl der wohngeldbewilligten Haushalte auf rund 9 500 an (+51,9 % zu 2015), um danach wieder abzusinken. Mit der erneuten Anpassung und Dynamisierung der Einkommensgrenzen im Jahr 2020 stieg die Zahl der wohngeldbewilligten Haushalte bis zum Jahr 2022 wieder auf einen Wert von ungefähr 9 600 an.

Auf der Stadtbezirksebene war die Anzahl der Wohngeldhaushalte im Zeitraum 2020-2022 in Mülheim mit jährlich 1 543 am höchsten.

Grafik 12: Wohngeldbewilligte Haushalte

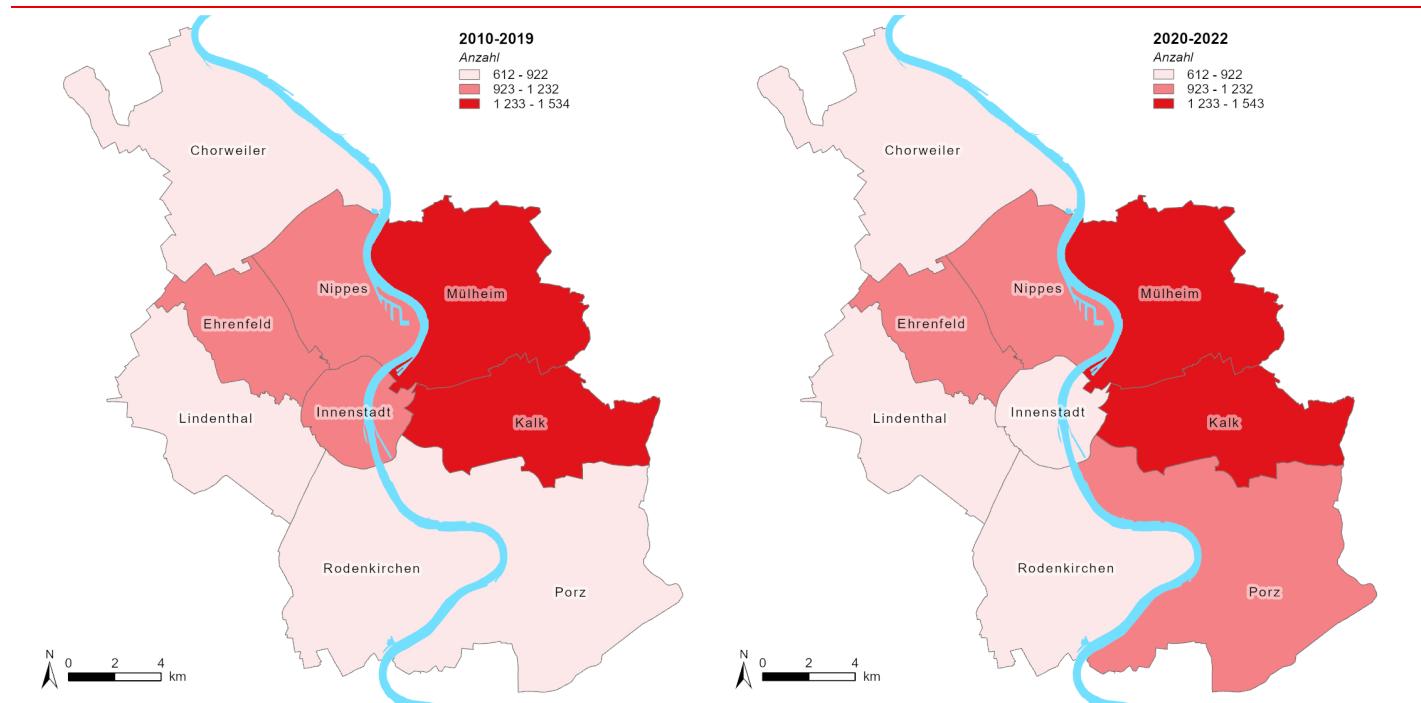


Quelle: Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

⁷ Vergleiche BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2020 - Wohngeldreform 2020 bewirkt dauerhafte Stärkung des Wohngeldes. Abrufbar hier: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2020/ak-07-2020-dl.pdf;jsessionid=90FB6711859553CDDE97FCC7AE2F66D8.live11312?blob=publicationFile&v=5>

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 9: Wohngeldbewilligte Haushalte, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 13: Wohngeldbewilligte Haushalte

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorw eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
2010	1 367	897	948	1 608	1 365	1 097	1 123	1 775	2 129	12 365
2011	1 238	833	891	1 592	1 321	1 042	1 010	1 769	1 990	11 735
2012	1 096	765	838	1 425	1 220	934	905	1 609	1 800	10 628
2013	882	618	694	1 225	1 051	745	738	1 345	1 422	8 754
2014	745	526	596	1 067	943	644	609	1 187	1 206	7 557
2015	603	427	471	870	734	543	510	1 010	999	6 243
2016	930	759	684	1 225	1 115	816	900	1 455	1 486	9 481
2017	898	774	680	1 164	1 115	833	951	1 474	1 500	9 440
2018	819	723	649	1 078	1 069	770	858	1 368	1 435	8 894
2019	755	642	554	1 029	969	741	835	1 282	1 329	8 225
2020	816	702	605	1 108	1 049	808	927	1 344	1 484	8 921
2021	729	678	570	1 110	998	838	924	1 354	1 486	8 696
2022	771	734	662	1 177	1 116	953	1 054	1 476	1 659	9 614
Jahresmittelwert 2010-2019	933	696	701	1 228	1 090	817	844	1 427	1 530	9 332
Jahresmittelwert 2020-2022	772	705	612	1 132	1 054	866	968	1 391	1 543	9 077
Differenz - Absolut	-161	+8	-88	-97	-36	+50	+124	-36	+13	-255
Differenz - Prozent	-17,3	+1,2	-12,6	-7,9	-3,3	+6,1	+14,7	-2,5	+0,9	-2,7

Quelle: Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Prognosen

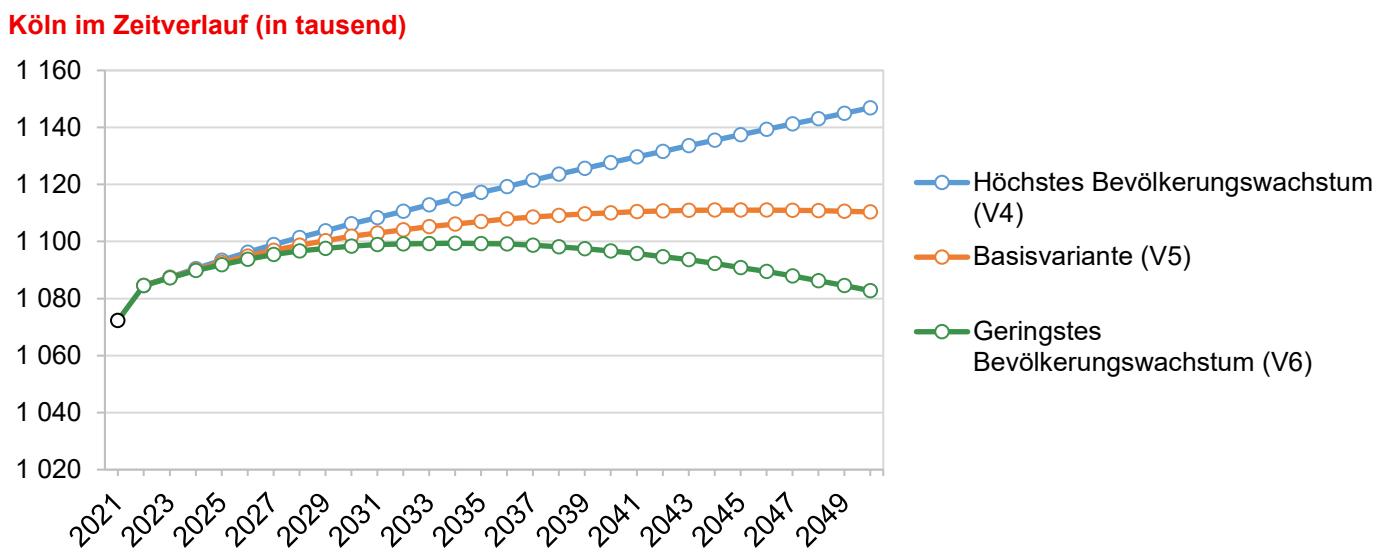
Bevölkerungsvorausberechnung 2022–2050

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Köln für 2022–2050 rechnet voraus, dass Köln bis 2050 wachsen wird, von 1 072 306 Einwohner*innen (2021), auf 1 110 400 Einwohner*innen (+3,6 %).⁸

Bereits kleine Änderungen im Wanderungsverhalten, welches durch unterschiedliche gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Entwicklungen beeinflusst wird, können jedoch zu deutlich abweichenden Ergebnissen führen. Daher wurde die Prognose neben der Basisvariante (V5) in acht weiteren Varianten erstellt, die mit variierenden Zuzügen (konstante, abnehmende, zunehmende) aus Deutschland und dem Ausland rechnen. Zusammen bilden alle neun Varianten einen möglichen Entwicklungskorridor ab, in dem sich die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren wahrscheinlich bewegen wird. Die Variante mit dem geringsten Entwicklungsverlauf (V4) rechnet mit einem Rückgang der Zuzüge aus Deutschland und dem Ausland, was zu einem Bevölkerungsbestand von 1 082 800 im Jahr 2050 führt (+1,0 % gegenüber 2021). Zur höchsten Bevölkerungszahl von 1 146 900 (+7,0 % gegenüber 2021) kommt es durch zunehmende Zuzüge aus Deutschland und dem Ausland (V4). Zwischen diesen beiden extremen Varianten ergibt sich eine Differenz von rund 64 000 Einwohner*innen.

Die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt reicht bis zum Jahr 2035. Bis dahin wächst die gesamtstädtische Bevölkerungszahl in der Basisvariante (V5) um 3,2 Prozent. Stadtbezirke mit starker Bevölkerungszunahme wie Rodenkirchen (+9,9 % gegenüber 2021) und Chorweiler (+8,7 % gegenüber 2021) profitieren von großen Wohnbauprojekten wie Parkstadt Süd im Stadtbezirk Rodenkirchen (geplant ca. 2 800 Wohneinheiten bis 2035) und Kreuzfeld in Chorweiler (geplant ca. 3 000 Wohneinheiten bis 2035).

Grafik 13: Entwicklung der Bevölkerung 2021 bis 2050 nach Prognosevarianten

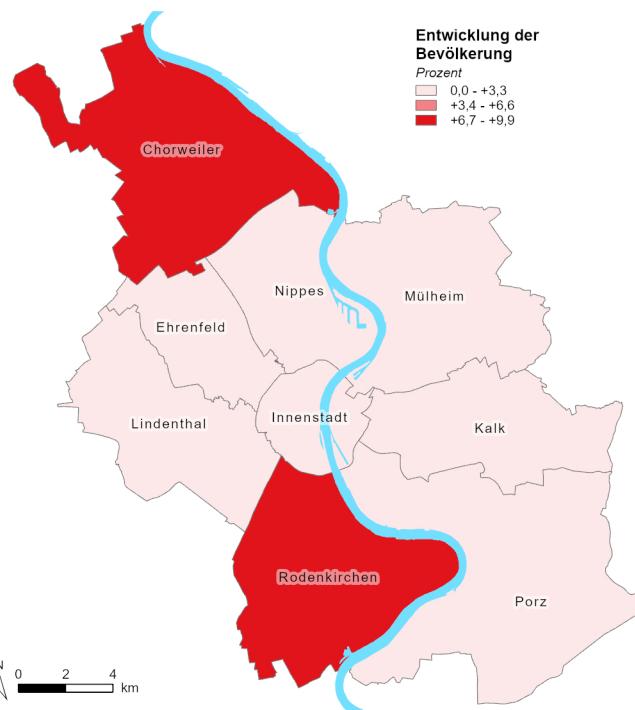


Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050 – mit kleinräumigen Berechnungen bis 2035“

⁸ Der gesamte Bericht zur aktuellen Bevölkerungsprognose kann hier abgerufen werden: „[Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050 – mit kleinräumigen Berechnungen bis 2035](#)“.

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 10: Entwicklung der Bevölkerung 2021 bis 2035 auf Stadtbezirksebene, Basisvariante (V5), Änderungen (in %)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050 – mit kleinräumigen Berechnungen bis 2035“

Tabelle 14: Entwicklung der Bevölkerung 2021 bis 2050 nach Prognosevarianten, Köln

Jahr	Höchstes Bevölkerungswachstum (V4)	Basisvariante (V5)	Geringstes Bevölkerungswachstum (V6)
2021	1 072 306	1 072 306	1 072 306
2022	1 084 600	1 084 600	1 084 600
2023	1 087 500	1 087 400	1 087 300
2024	1 090 500	1 090 100	1 089 800
2025	1 093 400	1 092 600	1 091 900
2026	1 096 200	1 094 900	1 093 800
2027	1 098 900	1 096 900	1 095 400
2028	1 101 400	1 098 700	1 096 700
2029	1 103 800	1 100 300	1 097 600
2030	1 106 200	1 101 800	1 098 400
2031	1 108 400	1 103 000	1 098 900
2032	1 110 600	1 104 100	1 099 200
2033	1 112 800	1 105 200	1 099 300
2034	1 115 000	1 106 100	1 099 400
2035	1 117 200	1 107 000	1 099 300
2036	1 119 300	1 107 900	1 099 100
2037	1 121 500	1 108 600	1 098 700
2038	1 123 600	1 109 200	1 098 200
2039	1 125 600	1 109 700	1 097 500

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 14: Entwicklung der Bevölkerung 2021 bis 2050 nach Prognosevarianten, Köln

Jahr	Höchstes Bevölkerungswachstum (V4)	Basisvariante (V5)	Geringstes Bevölkerungswachstum (V6)
2040	1 127 700	1 110 100	1 096 700
2041	1 129 700	1 110 500	1 095 800
2042	1 131 600	1 110 700	1 094 700
2043	1 133 600	1 110 900	1 093 600
2044	1 135 500	1 111 000	1 092 300
2045	1 137 400	1 111 000	1 090 900
2046	1 139 300	1 111 000	1 089 500
2047	1 141 200	1 110 900	1 087 900
2048	1 143 100	1 110 800	1 086 300
2049	1 145 000	1 110 600	1 084 600
2050	1 146 900	1 110 400	1 082 800

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050 – mit kleinräumigen Berechnungen bis 2035“

Tabelle 15: Entwicklung der Bevölkerung 2021 bis 2035 in der Basisvariante der Bevölkerungsprognose (V5), Köln und Stadtbezirke

Stadtbezirk	2021	2035	Veränderung 2021-2035	
			absolut	in %
Innenstadt	124 926	127 600	+2 700	+2,2
Rodenkirchen	108 941	119 700	+10 800	+9,9
Lindenthal	151 343	153 100	+1 700	+1,2
Ehrenfeld	108 480	111 800	+3 300	+3,1
Nippes	116 151	116 200	-	<0,1
Chorweiler	81 832	89 000	+7 200	+8,7
Porz	112 903	116 500	+3 600	+3,2
Kalk	119 572	121 600	+2 100	+1,7
Mülheim	148 158	151 500	+3 400	+2,3
Köln	1 072 306	1 107 000	+34 700	+3,2

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050 – mit kleinräumigen Berechnungen bis 2035“

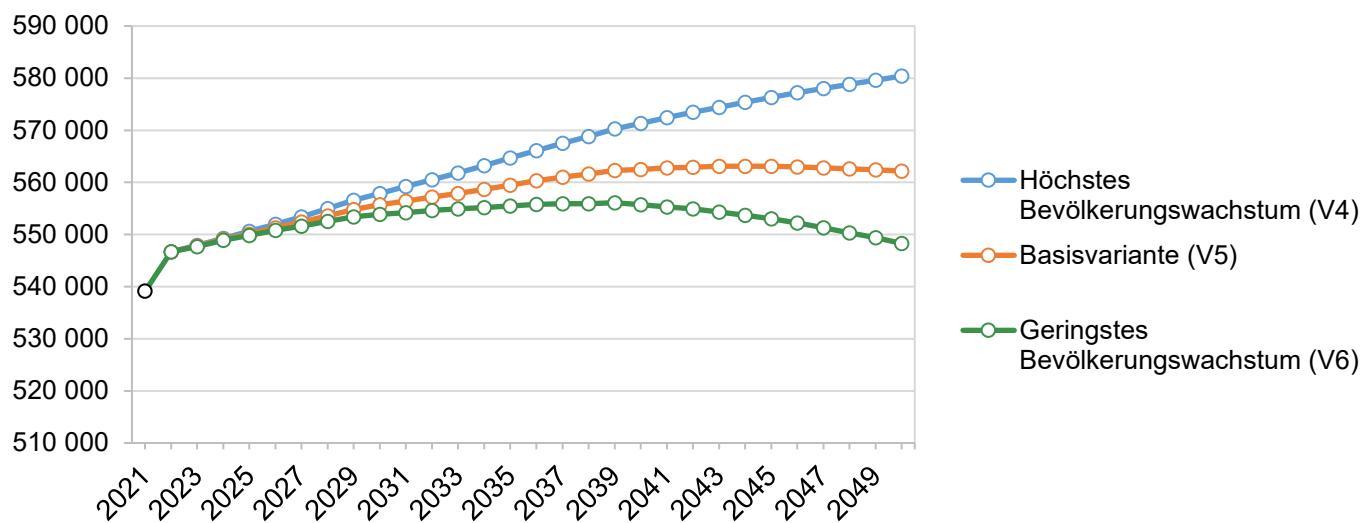
Prognose des demografisch bedingten Wohnungsbedarfs 2022-2050

Basierend auf der Bevölkerungsprognose der Stadt Köln für die Jahre 2022-2050 wurde der zu erwartende demografisch bedingte Wohnungsbedarf für denselben Zeitraum berechnet.⁹

Als Grundlage dienen die drei Varianten der Bevölkerungsprognose, die zusammen den Korridor für das niedrigste (V6), mittlere (V5) und höchste (V4) Bevölkerungswachstum für die Stadt Köln aufspannen (siehe Grafik 13). Parallel zur den Unterschieden in den prognostizierten Bevölkerungszahlen, unterscheiden sich auch die Zahlen der wohnungsnachfragenden Haushalte zwischen den Prognosevarianten. So steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (und damit der benötigten Wohnungen) in der Variante mit der größten Zuwanderung (V4) von 539 100 im Jahr 2021 auf 580 400 Haushalte im Jahr 2050 an (+7,7 %). In der Variante mit gleichbleibender Zuwanderung (V5) hingegen steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte lediglich auf 562 200 (+4,3 %) und in der Variante mit der niedrigsten Zuwanderung auf rund 548 300 (+1,7 %).

Grafik 14: Entwicklung des demografisch bedingten Wohnungsbedarfs 2021 bis 2050 nach Prognosevarianten

Köln im Zeitverlauf



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Prognose des demografisch bedingten Wohnungsbedarfs für Köln 2022 bis 2050“ (interner Bericht)

⁹ Der demografische Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Anzahl der Haushalte, die im Stadtgebiet leben und eine Wohnung nachfragen. Veränderungen in der Anzahl der Haushalte werden durch demografische Prozesse (Fertilität, Mortalität, Migration und Haushaltsbildung) bestimmt. Bei der Berechnung bleiben qualitative Ansprüche an den Wohnraum, wie etwa Wohnform (Geschosswohnung vs. Ein-/Zweifamilienhaus) und Ausstattung unberücksichtigt. Im Fokus steht lediglich der Wohnungsbedarf, der sich aus Änderungen in der Bevölkerungsgröße und -struktur ergibt. Die Modellrechnungen berücksichtigen, dass manche Haushalte keine eigene Wohnung nachfragen (zum Beispiel Untermieter*innen) und, dass manche Haushalte mehr als eine Wohnung nachfragen (zum Beispiel in der Form von Zweitwohnsitzen). Haushalte und Wohnungen in Wohnheimen werden nicht berücksichtigt.

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Tabelle 16: Entwicklung des demografisch bedingten Wohnungsbedarfs 2021 bis 2050 nach Prognosevarianten, Köln

Jahr	Höchstes Bevölkerungswachstum (V4)	Basisvariante (V5)	Geringstes Bevölkerungswachstum (V6)
2021	539 100	539 100	539 100
2022	546 700	546 700	546 700
2023	547 900	547 800	547 700
2024	549 300	549 100	548 900
2025	550 600	550 100	549 800
2026	552 000	551 300	550 800
2027	553 400	552 400	551 600
2028	555 000	553 600	552 500
2029	556 600	554 800	553 400
2030	557 900	555 700	553 900
2031	559 200	556 400	554 200
2032	560 500	557 200	554 600
2033	561 800	557 900	554 900
2034	563 200	558 700	555 200
2035	564 700	559 500	555 500
2036	566 100	560 300	555 800
2037	567 500	561 000	555 900
2038	568 800	561 600	555 900
2039	570 300	562 300	556 100
2040	571 300	562 500	555 700
2041	572 400	562 800	555 300
2042	573 500	562 900	554 900
2043	574 400	563 100	554 300
2044	575 400	563 100	553 700
2045	576 300	563 100	553 000
2046	577 200	563 000	552 200
2047	578 000	562 800	551 300
2048	578 800	562 600	550 300
2049	579 600	562 400	549 400
2050	580 400	562 200	548 300

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; „Prognose des demografisch bedingten Wohnungsbedarfs für Köln 2022 bis 2050“ (interner Bericht)

4. Wohnungsangebot

Indikatoren und Kennzahlen in diesem Kapitel

Indikatoren und Kennzahlen	Seite
Baugenehmigungen	
Genehmigte Wohnungen (mit NRW-Großstadtvergleich)	57
Genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart	60
Genehmigte Wohnungen nach Anzahl der Räume	63
Baufertigstellungen	
Fertiggestellte Wohnungen (mit NRW-Großstadtvergleich)	66
Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart	69
Fertiggestellte Wohnungen nach Anzahl der Räume	72
Fertiggestellte Wohnungen nach Bauzeit	75
Bauüberhang	
Wohnungen im Bauüberhang (mit NRW-Großstadtvergleich)	78
Wohnungen im Bauüberhang nach Gebäudeart	81
Wohnungen im Bauüberhang nach Anzahl der Räume	84
Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt	87
Wohnungsbestand	
Wohnungen im Bestand	90
Wohnungen im Bestand nach Gebäudeart	92
Wohnungen im Bestand nach Anzahl der Räume	95
Geförderte Mietwohnungen	
Bestand geförderter Mietwohnungen nach Förderweg	98
Förderzahlen preisgebundener Mietwohnungsbestand	98
Bindungsenden und vorausberechneter Bestand geförderter Mietwohnungen aller Fördertypen	101
Wohnungsleerstand	103

Zusätzliche Indikatoren und Kennzahlen im Tabellenanhang

Indikatoren und Kennzahlen	
Baugenehmigungen	
Durchschnittliche Wohnfläche je genehmigter Wohnung	
Genehmigte Wohnungen nach Bauherr	
Genehmigte Wohnungen nach Bauweise	
Baufertigstellungen	
Durchschnittliche Wohnfläche je fertiggestellter Wohnung	
Fertiggestellte Wohnungen nach Bauweise	
Bauüberhang	
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Bauüberhang	
Wohnungen im Bauüberhang nach Bauweise	
Wohnungsbestand	
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Bestand	
Gebäudebestand	
Gebäude mit Wohnraum	
Gebäude mit Wohnraum nach Baualtersklasse	
Gebäude mit Wohnraum nach Gebäudetyp	

Baugenehmigungen

Baugenehmigungen allgemein

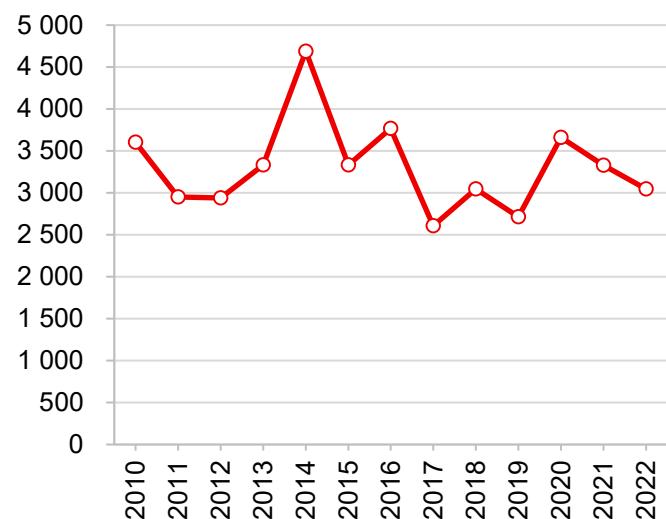
Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen schwankt seit 2010 um einen Mittelwert von rund 3 300 pro Jahr, hat aber über die Zeit abgenommen. Zwischen 2010-2016 lag die jährliche Zahl der Baugenehmigungen im Schnitt bei ungefähr 3 500 Wohnungen, während sie zwischen 2017-2022 bei ungefähr 3 100 lag. Der Zeitraum 2020-2022 fügt sich mit durchschnittlich rund 3 300 Genehmigungen pro Jahr in das langjährige Mittel seit 2010.

Auf der Stadtbezirksebene stellt sich diese Entwicklung recht heterogen dar. Zum Beispiel lag die durchschnittliche Zahl von Genehmigungen in Lindenthal im Zeitraum 2016-2022 um rund 56 Prozent niedriger als 2010-2015 (352 im Vergleich zu 792). In Ehrenfeld hingegen lag der Durchschnitt für 2016-2022 um rund 53 Prozent höher als für 2010-2015 (588 im Vergleich zu 384).

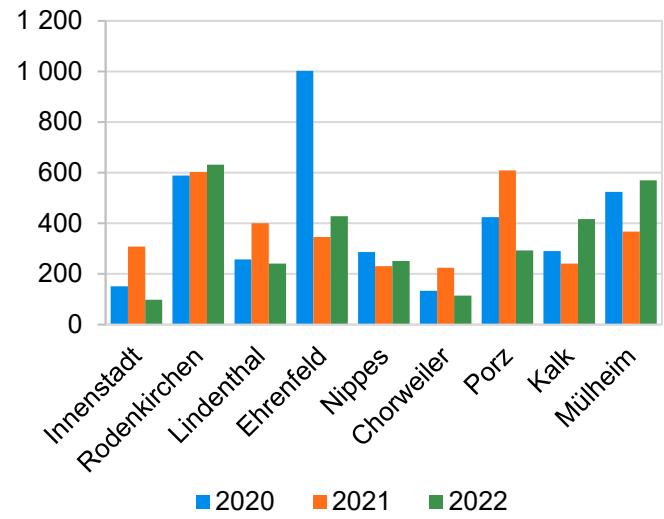
Die Zahl der Baugenehmigungen hat zwischen 2010 bis 2016 über die zehn Einwohnerstärksten Städte in NRW hinweg zugenommen (siehe Grafik 16), wobei die Genehmigungszahlen in Köln etwas über dem Mittel (hier Median) lagen. Seit 2016 ist die mittlere Anzahl von Baugenehmigungen mit jährlich ungefähr 5,7 pro 1 000 Bestandswohnungen relativ stabil und Köln lag in diesem Zeitraum ungefähr auf diesem Mittel. Dies trifft auch auf die Periode 2020-2022 zu. Somit sind die Genehmigungszahlen in Köln im NRW-Großstadtvergleich als durchschnittlich zu betrachten.

Grafik 15: Genehmigte Wohnungen

Köln im Zeitverlauf



Stadtbezirke 2020-2022

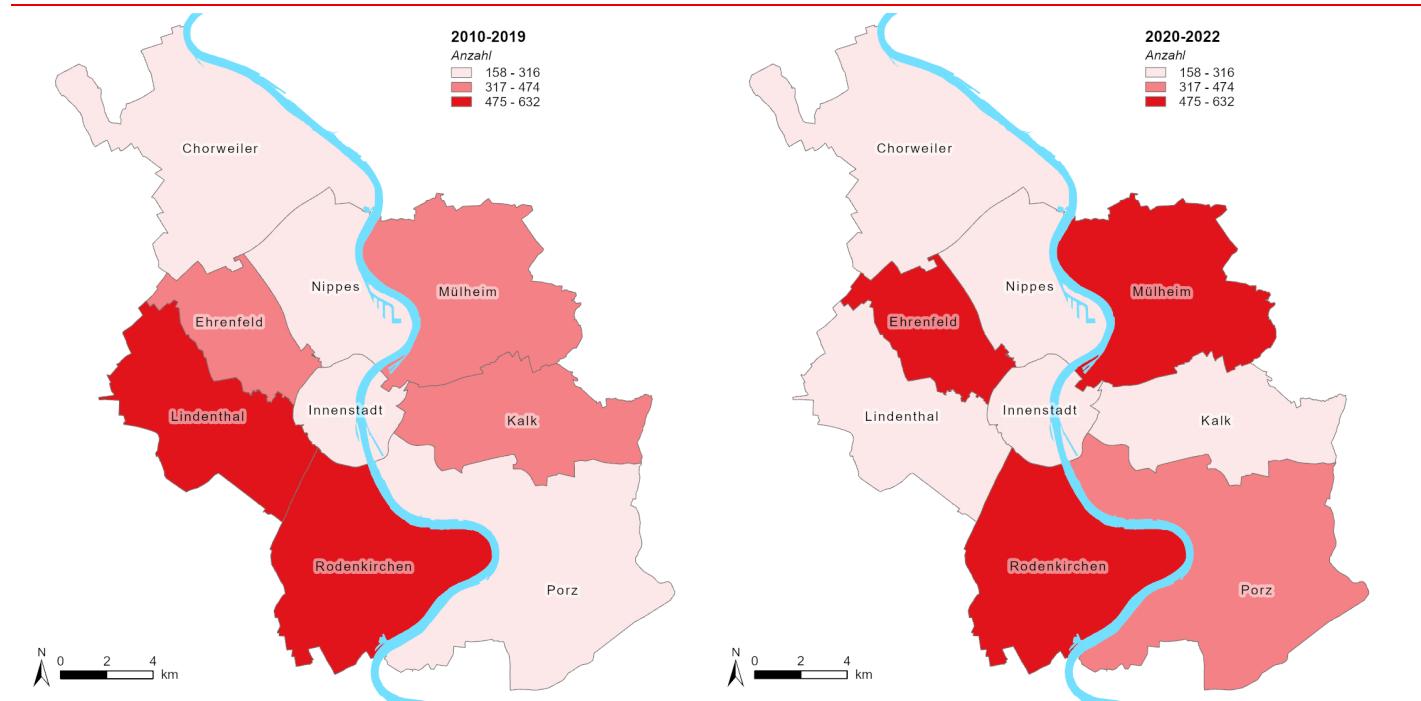


Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 11: Genehmigte Wohnungen, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene



Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 17: Genehmigte Wohnungen

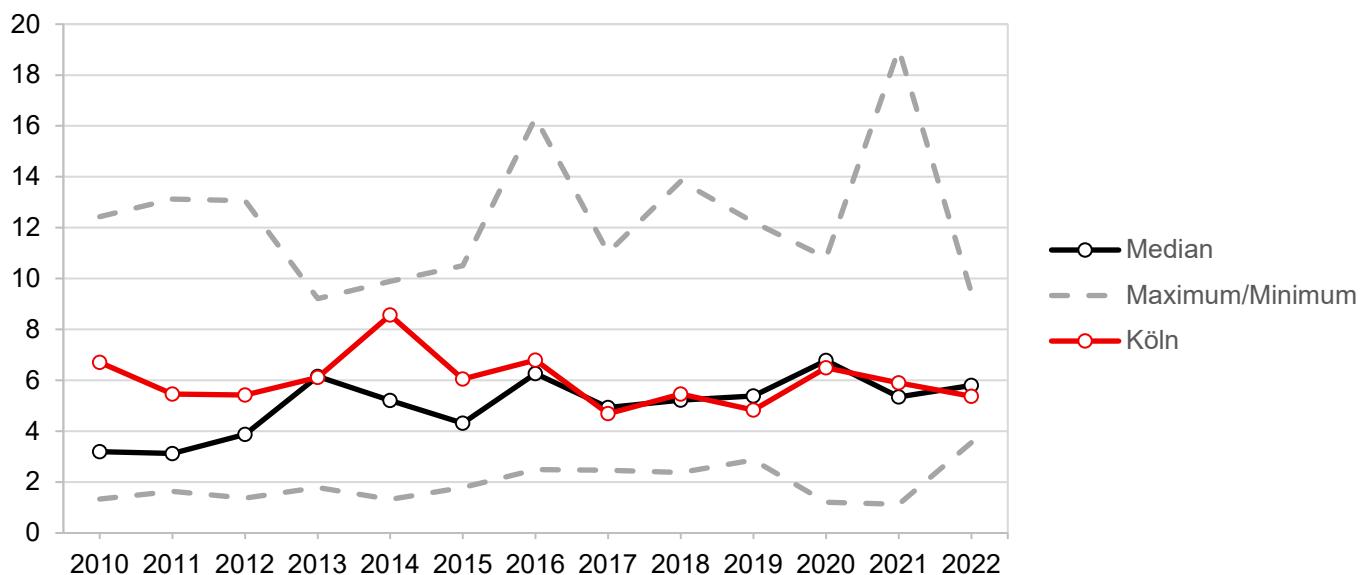
Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
2010	217	597	755	274	137	180	226	620	598	3 604
2011	144	447	1 036	201	153	191	359	145	274	2 950
2012	296	450	689	365	52	113	147	441	388	2 941
2013	113	628	818	345	431	153	323	346	174	3 331
2014	84	1 561	919	417	361	216	293	475	363	4 689
2015	377	347	535	699	198	196	306	459	216	3 333
2016	402	564	488	431	596	246	376	203	461	3 767
2017	209	200	549	789	204	68	182	184	222	2 607
2018	209	424	317	641	146	141	275	479	415	3 047
2019	247	206	212	479	559	119	254	317	322	2 715
2020	151	589	258	1 002	286	134	424	290	525	3 659
2021	308	603	400	346	231	225	609	241	367	3 330
2022	98	632	241	428	251	115	293	417	570	3 045
Jahresmittelwert 2010-2019	230	542	632	464	284	162	274	367	343	3 298
Jahresmittelwert 2020-2022	186	608	300	592	256	158	442	316	487	3 345
Differenz - Absolut	-44	+66	-332	+128	-28	-4	+168	-51	+144	+46
Differenz - Prozent	-19,2	+12,1	-52,6	+27,6	-9,8	-2,6	+61,3	-13,9	+42,0	+1,4

Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Grafik 16: Genehmigte Wohnungen je 1 000 Bestandswohnungen im Vorjahr im NRW-Großstadtvergleich (10 größte Städte)



Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (ausgewählte Städte); Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem); eigene Berechnungen unter Berücksichtigung der Städte Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Köln, Münster und Wuppertal

Tabelle 18: Genehmigte Wohnungen je 1 000 Bestandswohnungen im Vorjahr im NRW-Großstadtvergleich (10 größte Städte)

Jahr	Bielefeld	Bochum	Bonn	Dortmund	Duisburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Münster	Wuppertal	Minimum	Median	Maximum
2010	5,8	1,8	6,9	2,9	2,5	3,5	1,7	6,7	12,4	1,3	1,3	3,2	12,4
2011	3,2	1,7	6,2	4,2	1,8	1,9	3,0	5,5	13,1	1,6	1,6	3,1	13,1
2012	4,3	1,4	7,2	2,4	1,7	4,9	3,5	5,4	13,1	1,4	1,4	3,9	13,1
2013	7,0	1,8	8,6	6,2	1,9	6,8	3,1	6,1	9,2	2,5	1,8	6,2	9,2
2014	6,6	1,3	9,1	3,8	2,1	8,7	2,9	8,6	9,9	2,3	1,3	5,2	9,9
2015	8,1	2,3	10,5	4,3	1,8	4,3	2,8	6,1	10,2	2,5	1,8	4,3	10,5
2016	10,5	3,1	16,3	5,7	4,0	13,8	4,2	6,8	11,3	2,5	2,5	6,3	16,3
2017	7,6	2,5	8,5	5,2	2,7	11,0	3,9	4,7	7,5	2,5	2,5	4,9	11,0
2018	5,1	4,0	5,2	5,2	2,4	8,8	6,8	5,5	13,8	3,1	2,4	5,2	13,8
2019	7,6	4,6	8,6	5,9	3,1	12,1	2,9	4,8	12,2	2,9	2,9	5,4	12,2
2020	10,8	9,6	7,1	6,0	3,2	8,8	3,5	6,5	8,8	1,2	1,2	6,8	10,8
2021	8,6	4,8	4,6	7,1	3,4	6,6	2,1	5,9	19,0	1,1	1,1	5,4	19,0
2022	8,0	4,4	8,8	8,1	4,8	6,2	4,0	5,4	9,4	3,6	3,6	5,8	9,4

Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (ausgewählte Städte); Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem; eigene Berechnungen unter Berücksichtigung der Städte Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Köln, Münster und Wuppertal)

Baugenehmigungen nach Gebäudeart

Die Zahl der Genehmigungen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern war zwischen 2013 und 2017 rückläufig (rund 850 Genehmigungen im Jahr 2013 in Vergleich zu rund 250 im Jahr 2017) und verbleibt seitdem auf einem niedrigen Niveau (rund 300 pro Jahr). Die Zahl der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist hingegen in Köln schon immer deutlich höher (rund 2 400 Genehmigungen pro Jahr) und recht stabil, mit gewissen Schwankungen über die Zeit.

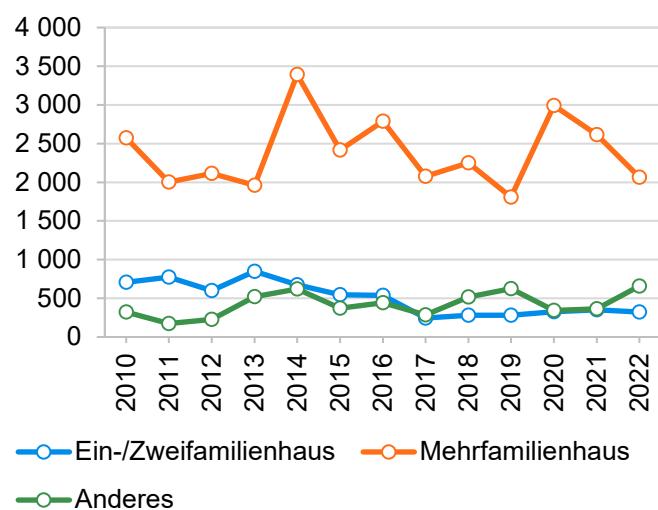
Hierdurch ist der Anteil der Genehmigungen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern an allen Genehmigungen von 25,5 Prozent im Jahr 2013 auf 10,5 Prozent im Jahr 2022 gesunken und der Anteil für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 58,8 Prozent auf 67,8 Prozent gestiegen.

Die Zahl der Genehmigungen für Wohnungen in anderen Gebäudeformen (zum Beispiel Wohnungen in Gebäuden, in denen sich überwiegend Läden oder Büros befinden) liegt über den gesamten Betrachtungszeitraum relativ konstant bei rund 420 (im Schnitt rund 13 % aller Genehmigungen pro Jahr).

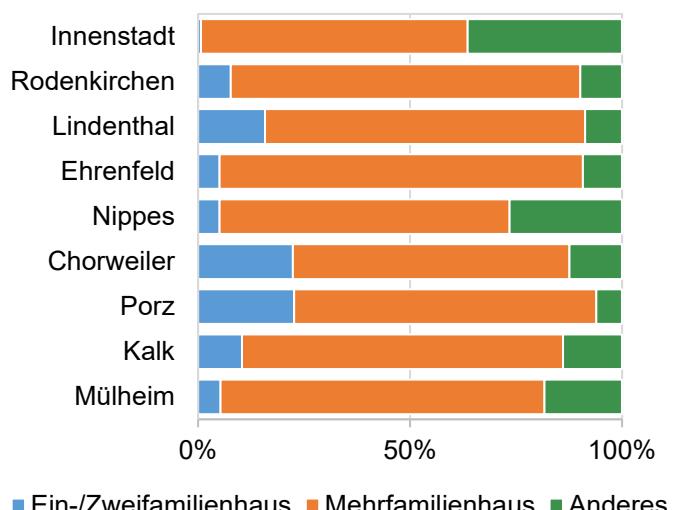
Auf der Stadtbezirksebene wurden im jüngsten Zeitraum 2020-2022 die meisten Genehmigungen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in Porz erteilt (100 pro Jahr). Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war Ehrenfeld führend (507 pro Jahr). Die meisten Genehmigungen für Wohnungen in anderen Gebäudeformen wurden in Mülheim erteilt (89 pro Jahr).

Grafik 17: Genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart

Köln im Zeitverlauf



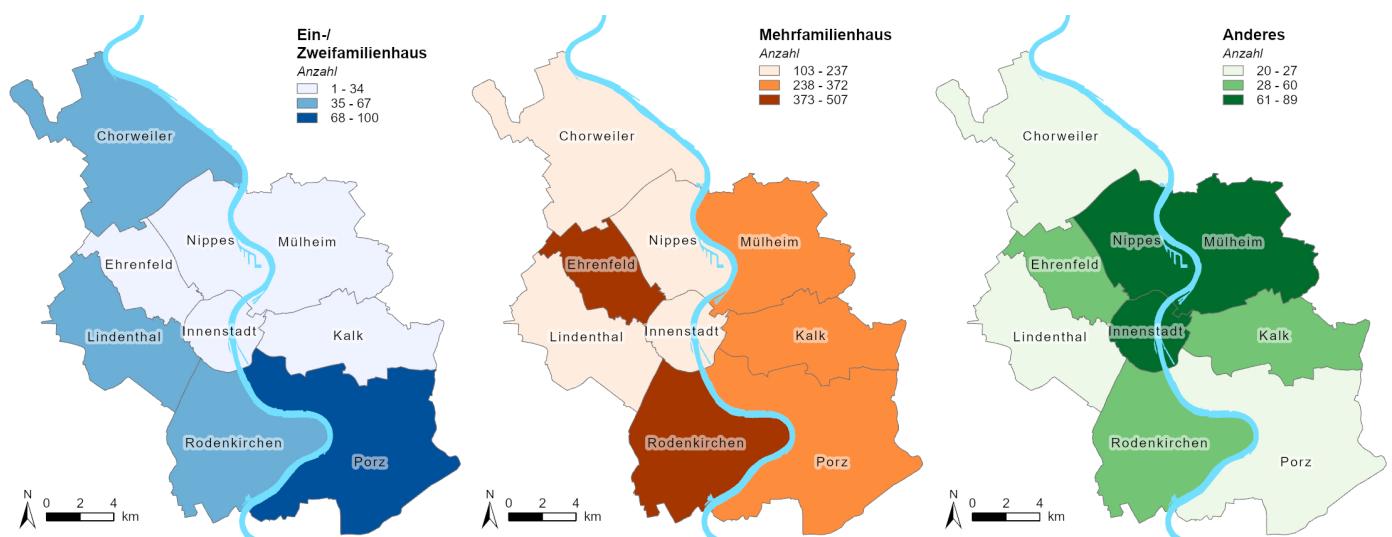
Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022



Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Karte 12: Genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 19: Genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Ein-/Zw eifamilienhaus										
2010	6	54	271	14	26	105	67	140	23	706
2011	3	112	277	24	9	129	115	78	26	773
2012	1	117	164	26	26	71	102	71	23	601
2013	3	75	386	13	81	92	90	88	21	849
2014	4	46	201	10	17	106	57	187	47	675
2015	1	180	119	5	16	82	27	99	17	546
2016	8	80	40	19	24	131	65	79	91	537
2017	1	34	49	12	4	39	47	18	41	245
2018	2	41	45	11	9	61	48	23	40	280
2019	6	58	48	4	17	36	46	24	42	281
2020	1	45	68	20	13	16	82	59	21	325
2021	1	49	34	24	10	22	159	14	38	351
2022	2	47	40	46	16	68	59	25	18	321
Jahresmittelwert 2010-2019	4	80	160	14	23	85	66	81	37	549
Jahresmittelwert 2020-2022	1	47	47	30	13	35	100	33	26	332
Differenz - Absolut	-2	-33	-113	+16	-10	-50	+34	-48	-11	-217
Differenz - Prozent	-61,9	-41,0	-70,4	+117,4	-43,2	-58,5	+50,6	-59,5	-30,8	-39,5

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle19: Genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Mehrfamilienhaus										
2010	143	514	362	234	94	65	149	475	539	2 575
2011	74	294	751	174	135	58	237	58	222	2 003
2012	207	315	482	327	22	30	38	338	354	2 113
2013	20	381	388	294	256	50	215	218	138	1 960
2014	41	1 263	688	360	297	82	198	269	194	3 392
2015	183	122	356	690	163	104	274	351	172	2 415
2016	328	472	362	404	501	68	295	61	298	2 789
2017	118	150	486	722	165	28	120	128	160	2 077
2018	96	229	243	577	105	76	210	395	320	2 251
2019	203	135	108	265	377	74	176	269	201	1 808
2020	79	538	161	900	223	98	314	216	462	2 991
2021	264	516	341	256	199	176	406	192	264	2 614
2022	7	450	177	366	103	35	226	310	391	2 065
Jahresmittelwert 2010-2019	141	388	423	405	212	64	191	256	260	2 338
Jahresmittelwert 2020-2022	117	501	226	507	175	103	315	239	372	2 557
Differenz - Absolut	-25	+114	-196	+103	-37	+40	+124	-17	+113	+218
Differenz - Prozent	-17,4	+29,4	-46,4	+25,4	-17,3	+62,2	+64,9	-6,6	+43,3	+9,3
Anderes										
2010	68	29	122	26	17	10	10	5	36	323
2011	67	41	8	3	9	4	7	9	26	174
2012	88	18	43	12	4	12	7	32	11	227
2013	90	172	44	38	94	11	18	40	15	522
2014	39	252	30	47	47	28	38	19	122	622
2015	193	45	60	4	19	10	5	9	27	372
2016	66	12	86	8	71	47	16	63	72	441
2017	90	16	14	55	35	1	15	38	21	285
2018	111	154	29	53	32	4	17	61	55	516
2019	38	13	56	210	165	9	32	24	79	626
2020	71	6	29	82	50	20	28	15	42	343
2021	43	38	25	66	22	27	44	35	65	365
2022	89	135	24	16	132	12	8	82	161	659
Jahresmittelwert 2010-2019	85	75	49	46	49	14	17	30	46	411
Jahresmittelwert 2020-2022	68	60	26	55	68	20	27	44	89	456
Differenz - Absolut	-17	-16	-23	+9	+19	+6	+10	+14	+43	+45
Differenz - Prozent	-20,4	-20,7	-47,2	+19,9	+37,9	+44,6	+61,6	+46,7	+92,5	+10,9

Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

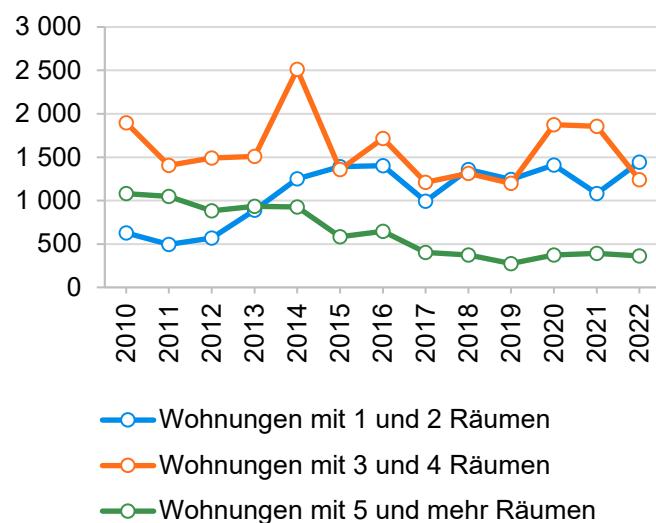
Baugenehmigungen nach Anzahl der Räume

Bei den Baugenehmigungen zeigt sich ein Trend zu Wohnungen mit weniger Räumen, der 2010 begonnen hat und seit 2019 relativ stabil ist. Über alle Jahre hinweg entfällt fast die Hälfte der Baugenehmigungen auf Wohnungen mit 3 und 4 Räumen (rund 1 600 pro Jahr und damit ungefähr 48 % aller Genehmigungen). Im Zeitraum 2010-2019 lag die durchschnittliche Zahl der Genehmigungen für Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen bei knapp 1 000, im Zeitraum 2020-2022 dagegen bei rund 1 300. Damit entfallen jüngst knapp 40 Prozent aller Baugenehmigungen auf 1- bis 2-Raum-Wohnungen. Die durchschnittliche Zahl von Genehmigungen für Wohnungen mit 5 und mehr Räumen ist von rund 720 im Zeitraum 2010-2019 auf knapp 380 im Zeitraum 2020-2022 zurückgegangen. Entsprechend ist auch ihr Anteil an allen Baugenehmigungen der kleinste und ist von 21,6 Prozent im Zeitraum 2010-2019 auf 11,3 Prozent im Zeitraum 2020-2022 gesunken.

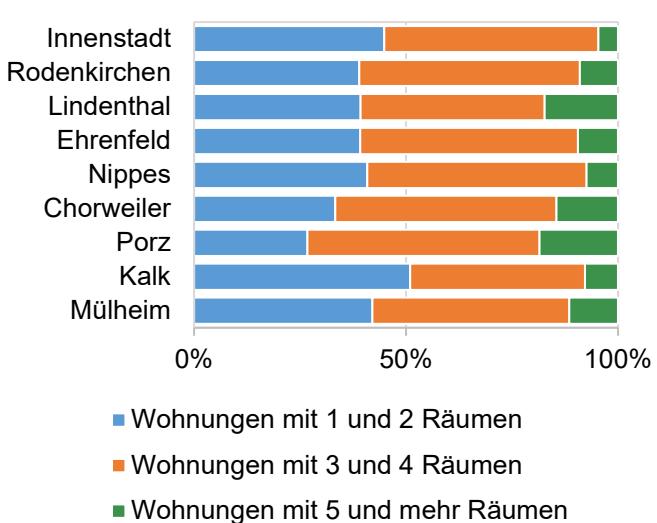
Auf der Stadtbezirksebene wurden in den Jahren 2020-2022 im Schnitt die meisten 1- bis 2-Raum-Wohnungen pro Jahr in Rodenkirchen genehmigt (237) sowie auch die meisten 3- bis 4-Raum-Wohnungen (316). Die meisten 5- und mehr-Raum-Wohnungen wurden entsprechend der dort höchsten Genehmigungszahl an Ein- und Zweifamilienhäusern in Porz bewilligt (82).

Grafik 18: Genehmigte Wohnungen nach Anzahl der Räume

Köln im Zeitverlauf



Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022

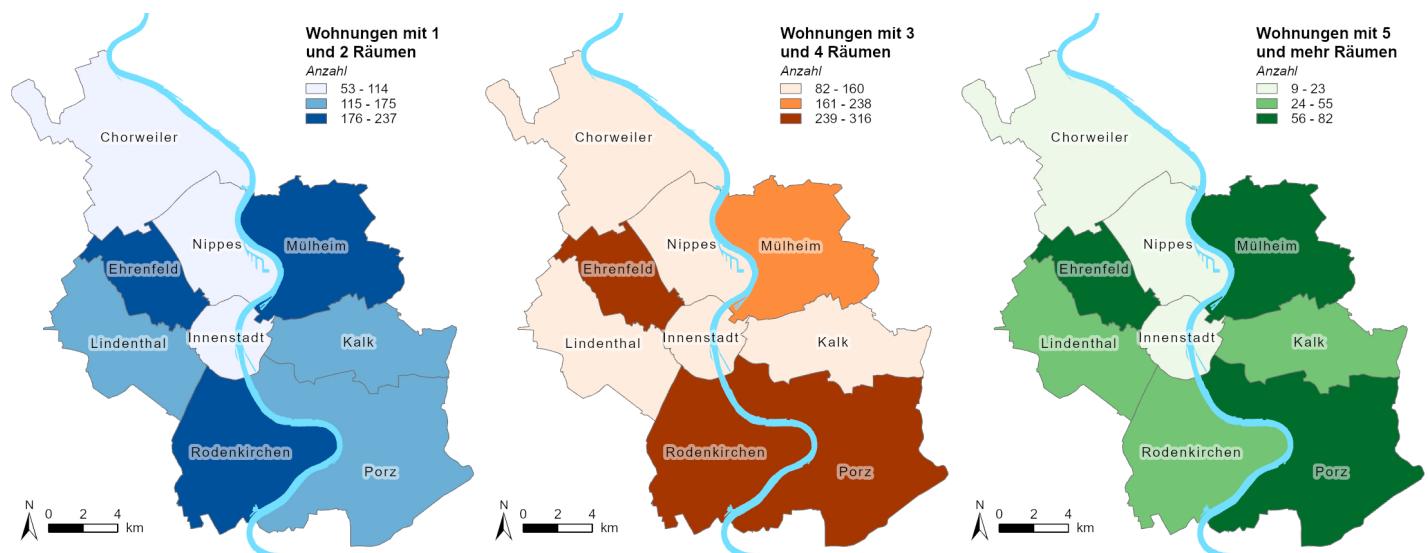


Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 13: Genehmigte Wohnungen nach Anzahl der Räume, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 20: Genehmigte Wohnungen nach Anzahl der Räume

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Wohnungen mit 1 und 2 Räumen										
2010	68	82	128	65	27	15	21	109	112	627
2011	53	52	107	56	40	13	112	7	55	495
2012	148	55	105	48	4	9	6	103	91	569
2013	71	208	163	141	137	17	53	75	25	890
2014	16	329	281	177	97	58	80	107	107	1 252
2015	288	60	151	366	39	36	98	252	102	1 392
2016	348	214	173	172	209	17	110	36	125	1 404
2017	100	72	171	365	98	7	45	83	50	991
2018	106	255	176	278	48	58	71	182	185	1 359
2019	144	63	56	293	264	20	106	167	129	1 242
2020	69	200	141	420	126	49	87	142	177	1 411
2021	112	188	113	93	93	88	138	95	160	1 080
2022	69	323	99	183	95	21	130	246	278	1 444
Jahresmittelwert 2010-2019	134	139	151	196	96	25	70	112	98	1 022
Jahresmittelwert 2020-2022	83	237	118	232	105	53	118	161	205	1 312
Differenz - Absolut	-51	+98	-33	+36	+8	+28	+48	+49	+107	+290
Differenz - Prozent	-37,9	+70,5	-22,1	+18,3	+8,7	+110,7	+68,6	+43,6	+109,0	+28,3

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 20: Genehmigte Wohnungen nach Anzahl der Räume

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Wohnungen mit 3 und 4 Räumen										
2010	121	364	250	172	63	76	139	313	399	1 897
2011	52	202	565	92	88	61	133	65	149	1 407
2012	116	229	348	239	15	40	41	237	226	1 491
2013	29	300	288	148	206	59	178	174	127	1 509
2014	52	996	446	223	195	64	163	186	186	2 511
2015	79	140	261	307	111	82	175	97	105	1 357
2016	49	257	241	225	296	90	222	82	255	1 717
2017	91	89	282	337	100	27	92	78	116	1 212
2018	93	127	83	316	72	70	137	238	178	1 314
2019	82	97	110	168	265	80	109	125	162	1 198
2020	74	333	46	536	141	74	269	115	286	1 874
2021	183	367	240	210	120	113	327	141	156	1 857
2022	24	248	104	166	136	60	129	135	237	1 239
Jahresmittelwert 2010-2019	76	280	287	223	141	65	139	160	190	1 561
Jahresmittelwert 2020-2022	94	316	130	304	132	82	242	130	226	1 657
Differenz - Absolut	+17	+36	-157	+81	-9	+17	+103	-29	+36	+95
Differenz - Prozent	+22,6	+12,8	-54,8	+36,5	-6,2	+26,9	+74,0	-18,3	+18,9	+6,1
Wohnungen mit 5 und mehr Räumen										
2010	28	151	377	37	47	89	66	198	87	1 080
2011	39	193	364	53	25	117	114	73	70	1 048
2012	32	166	236	78	33	64	100	101	71	881
2013	13	120	367	56	88	77	92	97	22	932
2014	16	236	192	17	69	94	50	182	70	926
2015	10	147	123	26	48	78	33	110	9	584
2016	5	93	74	34	91	139	44	85	81	646
2017	18	39	96	87	6	34	45	23	56	404
2018	10	42	58	47	26	13	67	59	52	374
2019	21	46	46	18	30	19	39	25	31	275
2020	8	56	71	46	19	11	68	33	62	374
2021	13	48	47	43	18	24	144	5	51	393
2022	5	61	38	79	20	34	34	36	55	362
Jahresmittelwert 2010-2019	19	123	193	45	46	72	65	95	55	715
Jahresmittelwert 2020-2022	9	55	52	56	19	23	82	25	56	376
Differenz - Absolut	-11	-68	-141	+11	-27	-49	+17	-71	+1	-339
Differenz - Prozent	-54,9	-55,4	-73,1	+23,6	-59,0	-68,2	+26,2	-74,1	+2,0	-47,4

Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Baufertigstellungen

Baufertigstellungen allgemein

Die Entwicklung der Fertigstellungszahlen kann in zwei Phasen unterteilt werden. Von 2010 bis 2015 stieg die Anzahl der Fertigstellungen nahezu kontinuierlich von rund 2 700 auf rund 4 000 an, während seit 2016 relativ stabil rund 2 500 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt wurden.

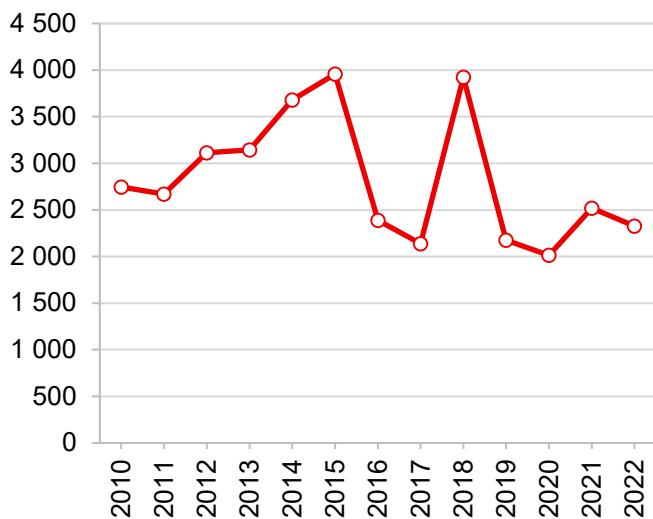
Eine Ausnahme ist das Jahr 2018, mit rund 3 900 fertiggestellten Wohnungen. Dies geht auf außergewöhnlich hohe Zahlen in den Stadtbezirken Innenstadt (587) und Ehrenfeld (882) zurück, die durch die gleichzeitige Fertigstellung verschiedener größerer Projekte entstanden sind.

Auf der Ebene der Stadtbezirke war im Zeitraum 2020-2022, ähnlich wie bei den Baugenehmigungen, die Anzahl der Fertigstellungen in Ehrenfeld am höchsten (421 Wohnungen pro Jahr) – hier gab es in den letzten drei Jahren auch den größten Zuwachs im Vergleich zu den 2010er Jahren (+25,5 %) – und in Chorweiler am niedrigsten (123 Wohnungen pro Jahr).

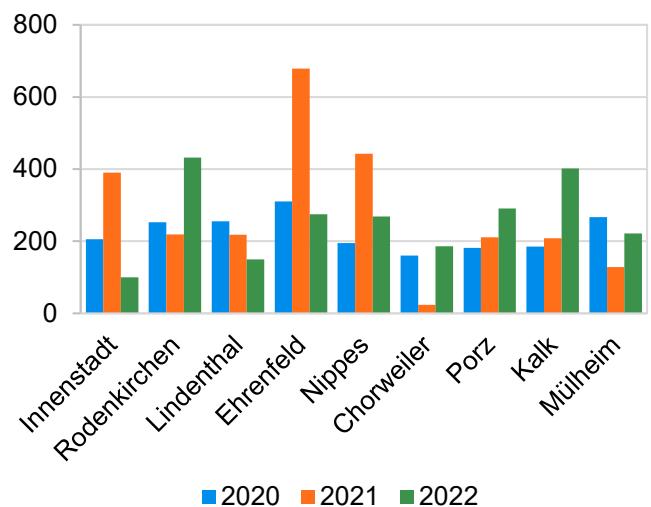
Im NRW-Großstadtvergleich (siehe Grafik 20) zeigt sich, dass die Fertigstellungszahlen im Mittel (hier Median) seit 2012 angestiegen sind und, dass Kölns Fertigstellungszahlen von 2010 bis 2015 überdurchschnittlich waren. Seit 2016 liegt Köln näher am Mittelwert von etwa 5 Wohnungen pro 1 000 Bestandswohnungen, in den letzten drei Jahren lag Köln leicht darunter.

Grafik 19: Fertiggestellte Wohnungen

Köln im Zeitverlauf



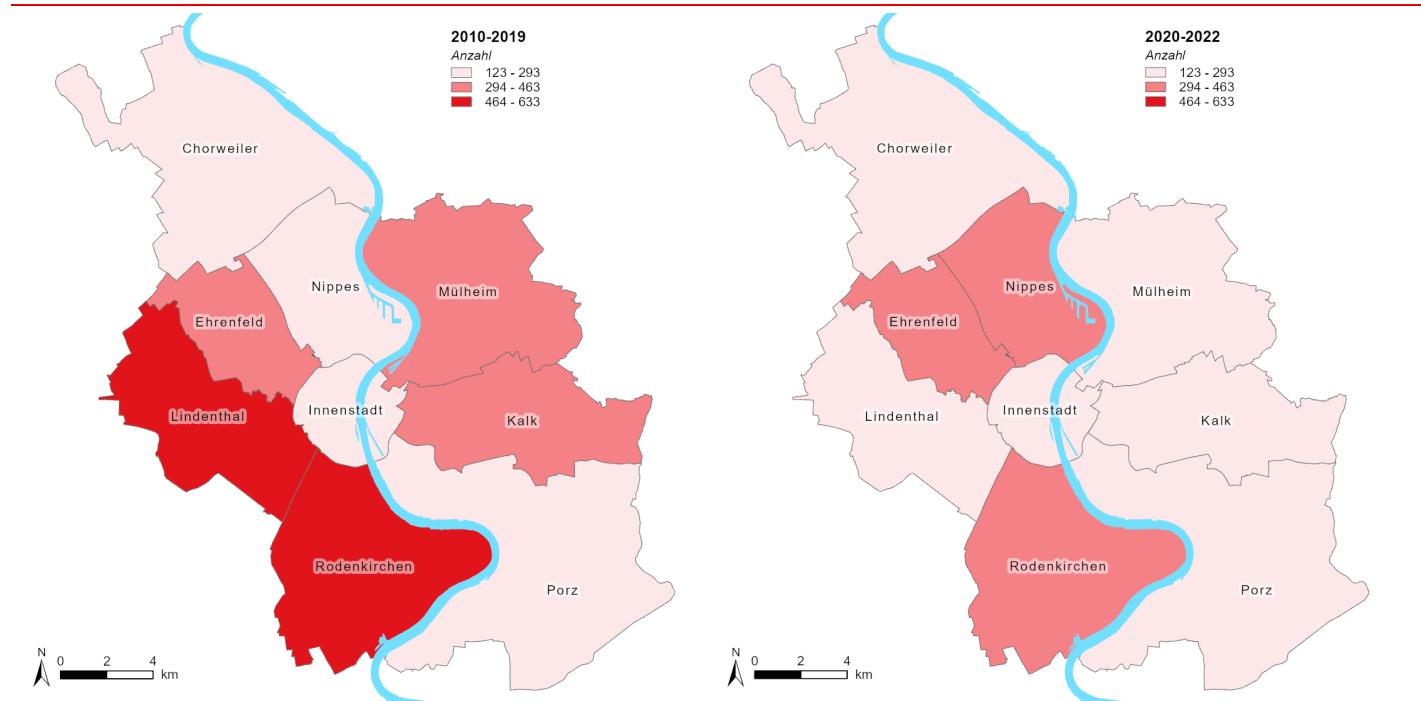
Stadtbezirke 2020-2022



Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 14: Fertiggestellte Wohnungen, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

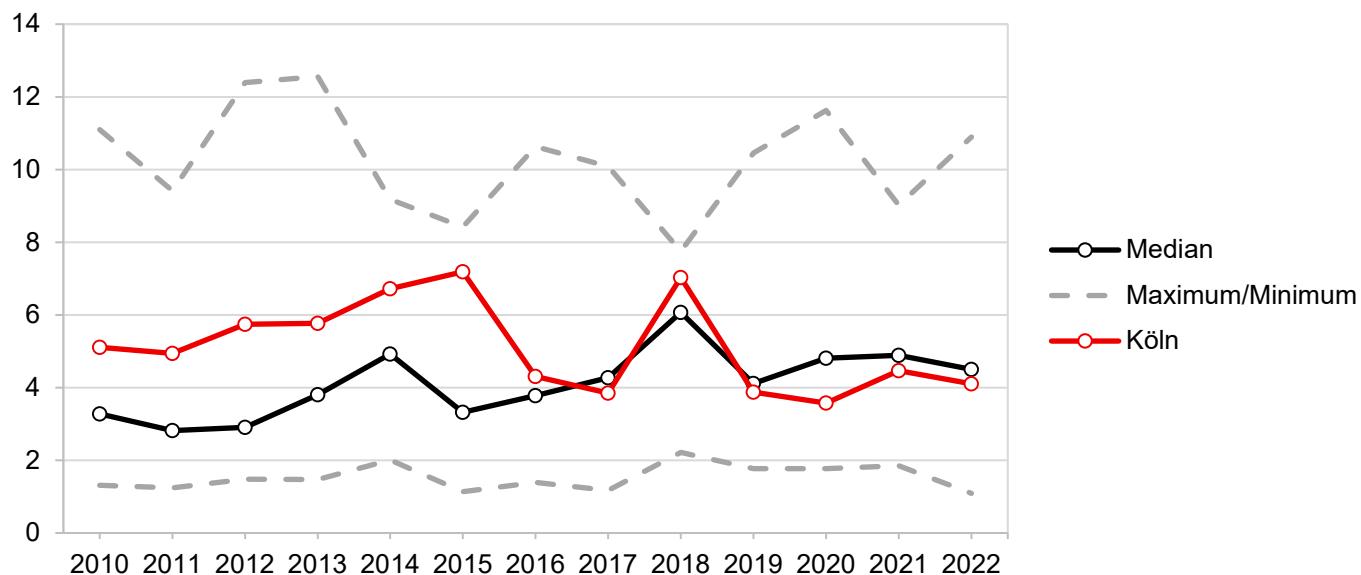
Tabelle 21: Fertiggestellte Wohnungen

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
2010	282	219	563	198	252	102	416	258	456	2 746
2011	76	451	661	264	348	144	156	337	232	2 669
2012	193	348	848	293	114	189	316	417	396	3 114
2013	172	475	959	248	66	186	389	380	268	3 143
2014	266	1 083	608	265	325	163	181	564	224	3 679
2015	67	1 401	709	339	122	218	337	507	257	3 957
2016	50	206	625	241	309	181	256	311	208	2 387
2017	143	248	518	391	331	152	106	29	220	2 138
2018	587	388	462	882	460	108	294	439	303	3 923
2019	140	213	380	237	204	95	266	160	480	2 175
2020	206	253	255	310	195	160	182	185	267	2 013
2021	390	219	218	679	443	24	211	208	128	2 520
2022	100	432	150	275	269	186	291	402	222	2 327
Jahresmittelwert 2010-2019	198	503	633	336	253	154	272	340	304	2 993
Jahresmittelwert 2020-2022	232	301	208	421	302	123	228	265	206	2 287
Differenz - Absolut	+34	-202	-426	+86	+49	-30	-44	-75	-99	-706
Differenz - Prozent	+17,4	-40,1	-67,2	+25,5	+19,5	-19,8	-16,1	-22,1	-32,4	-23,6

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Grafik 20: Fertiggestellte Wohnungen je 1 000 Bestandswohnungen im Vorjahr im NRW-Großstadtvergleich (10 größte Städte)



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (ausgewählte Städte);
 Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem);
 eigene Berechnungen unter Berücksichtigung der Städte Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Köln, Münster und Wuppertal

Tabelle 22: Anzahl fertiggestellte Wohnungen je 1 000 Bestandswohnungen im Vorjahr im NRW-Großstadtvergleich (10 größte Städte)

Jahr	Bielefeld	Bochum	Bonn	Dortmund	Duisburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Münster	Wuppertal	Minim.	Median	Maxim.
2010	5,1	2,1	4,3	3,6	1,3	3,0	1,6	5,1	11,1	2,2	1,3	3,3	11,1
2011	3,7	1,4	5,5	3,6	1,9	1,2	2,0	4,9	9,4	1,8	1,2	2,8	9,4
2012	3,7	1,5	6,0	2,6	2,2	3,2	2,6	5,7	12,4	2,0	1,5	2,9	12,4
2013	3,7	1,7	4,9	3,9	1,7	4,1	2,4	5,8	12,6	1,5	1,5	3,8	12,6
2014	9,0	2,4	6,2	3,6	2,0	7,1	3,2	6,7	9,2	2,1	2,0	4,9	9,2
2015	4,1	1,1	8,1	3,1	1,5	3,4	3,3	7,2	8,4	2,1	1,1	3,3	8,4
2016	5,2	1,5	9,5	3,2	1,4	7,7	2,0	4,3	10,6	1,7	1,4	3,8	10,6
2017	5,7	2,9	10,1	4,7	2,3	8,3	3,8	3,8	9,5	1,2	1,2	4,3	10,1
2018	7,2	2,9	7,8	5,2	2,9	7,5	3,6	7,0	6,9	2,2	2,2	6,1	7,8
2019	5,2	1,9	7,7	4,3	2,5	6,7	3,4	3,9	10,5	1,8	1,8	4,1	10,5
2020	5,6	4,2	8,7	5,4	1,8	6,7	3,4	3,6	11,6	2,4	1,8	4,8	11,6
2021	5,2	3,3	7,5	5,2	2,4	6,8	4,6	4,5	9,0	1,8	1,8	4,9	9,0
2022	7,0	2,0	4,8	6,6	2,9	6,1	2,3	4,1	10,9	1,1	1,1	4,5	10,9

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (ausgewählte Städte);
 Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem);
 eigene Berechnungen unter Berücksichtigung der Städte Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Köln, Münster und Wuppertal

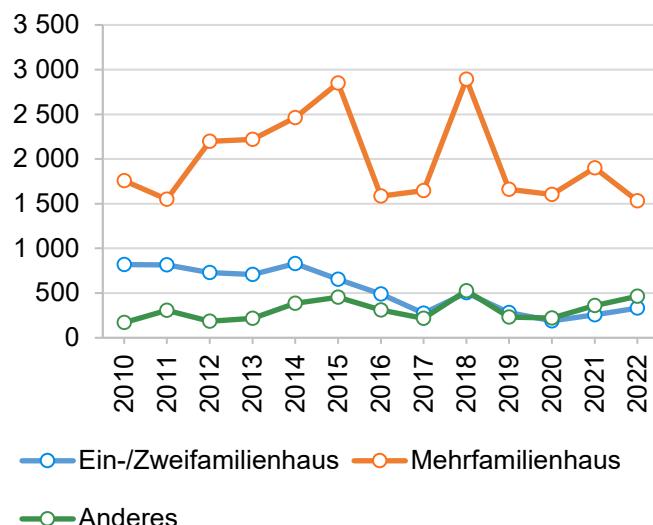
Baufertigstellungen nach Gebäudeart

Der Trend zu weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern, der sich bereits bei den Bau genehmigungen abgezeichnet hat (siehe Grafik 17), zeigt sich auch bei der Anzahl der Wohnungsfertigstellungen. Sie lag in ein Ein-/Zweifamilienhäusern in den letzten drei Jahren durchschnittlich 57,5 Prozent niedriger als in den 2010er Jahren (Abnahme von 610 auf 260), während die Anzahl fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weniger stark von rund 2 080 auf rund 1 680 um 19,4 Prozent gesunken ist. Hierdurch hat sich der Anteil der fertig gestellten Wohnungen in ein Ein-/Zweifamilienhäusern an allen Fertigstellungen im Mittel von 20,5 Prozent im Zeitraum 2010-2019 auf 11,3 Prozent im Zeitraum 2020-2022 verringert. Der Anteil der fertiggestellten Wohnungen, der sich in Mehrfamilienhäusern befindet, ist unterdessen von 69,6 Prozent auf 73,6 Prozent gestiegen.

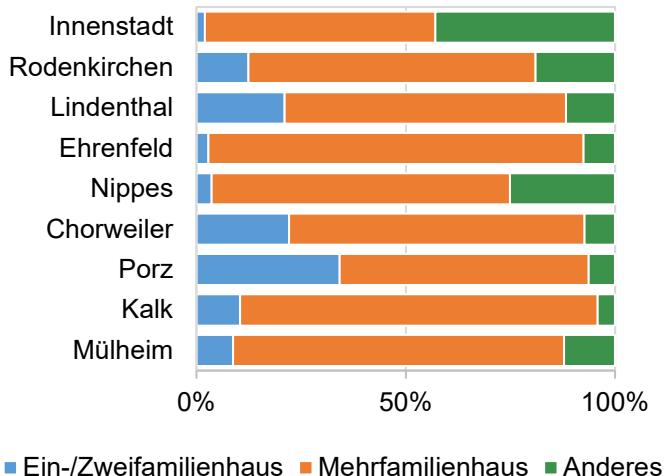
Im Zeitraum 2020-2022 war Porz der Bezirk mit den durchschnittlich meisten Wohnungsfertigstellungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (78 pro Jahr). Im Mehrfamilienhausbau war es Ehrenfeld mit 378 Wohnungsfertigstellungen pro Jahr. In der Innenstadt, wo im Zeitraum 2010-2019 die meisten Baugenehmigungen in anderen Gebäudeformen erteilt wurden (85 pro Jahr), gab es die im Zeitraum 2020-2022 dann auch die meisten Fertigstellungen von Wohnungen in anderen Gebäudeformen (100 pro Jahr).

Grafik 21: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart

Köln im Zeitverlauf



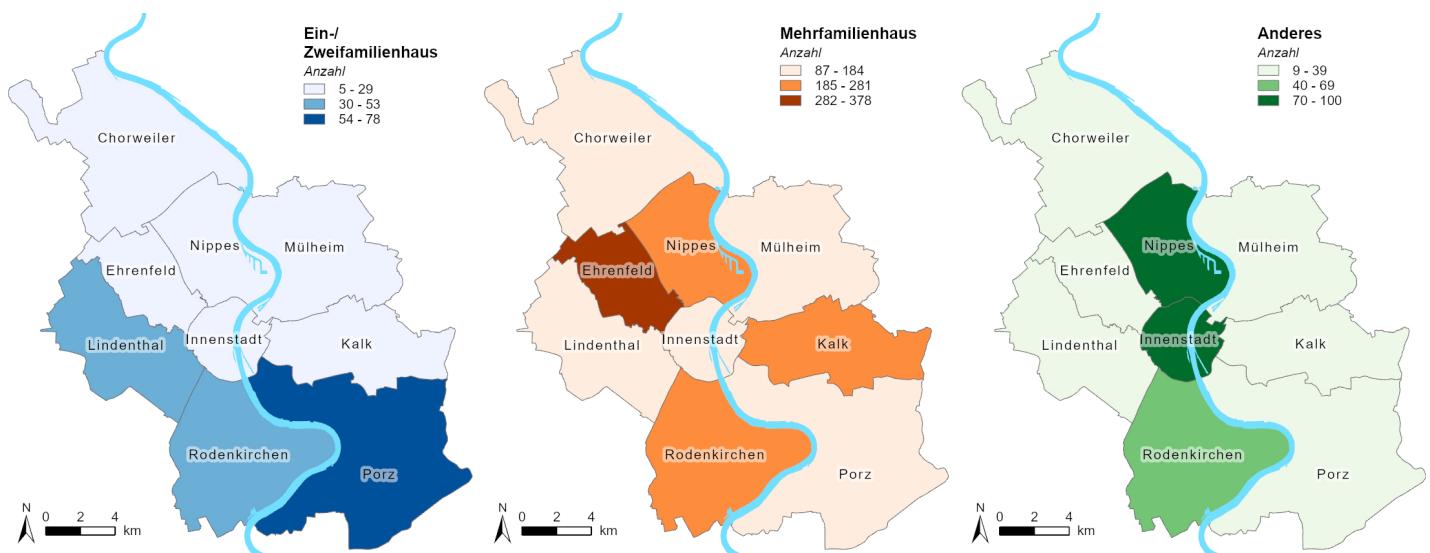
Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022



Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 15: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 23: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Ein-/Zw eifamilienhaus										
2010	-	61	337	19	11	44	225	76	46	819
2011	6	98	299	35	52	67	111	130	16	814
2012	6	67	252	27	14	121	168	53	22	730
2013	1	78	163	12	10	142	131	138	33	708
2014	1	157	339	17	88	65	79	71	13	830
2015	-	58	175	12	10	133	46	166	53	653
2016	1	52	139	10	35	63	27	145	19	491
2017	1	90	58	4	12	52	15	19	23	274
2018	-	111	89	11	5	75	66	92	55	504
2019	1	25	39	5	21	62	46	19	63	281
2020	-	31	42	9	9	48	20	11	20	190
2021	12	56	39	11	14	14	87	14	11	258
2022	2	25	50	16	10	20	127	58	23	331
Jahresmittelwert 2010-2019	2	80	189	15	26	82	91	91	34	610
Jahresmittelwert 2020-2022	5	37	44	12	11	27	78	28	18	260
Differenz - Absolut	+3	-42	-145	-3	-15	-55	-13	-63	-16	-351
Differenz - Prozent	+174,5	-53,2	-76,9	-21,1	-57,4	-66,8	-14,7	-69,6	-47,5	-57,5

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 23: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Mehrfamilienhaus										
2010	246	132	201	165	226	51	186	173	377	1 757
2011	30	327	241	184	281	37	39	206	203	1 548
2012	100	280	565	263	92	50	138	360	351	2 199
2013	133	392	744	211	32	36	236	223	212	2 219
2014	213	682	264	226	235	82	95	475	192	2 464
2015	14	1 187	510	279	25	85	254	305	190	2 849
2016	31	53	454	223	237	75	217	132	162	1 584
2017	58	142	393	385	300	87	84	5	194	1 648
2018	397	259	324	828	400	33	213	291	147	2 892
2019	74	182	318	223	158	28	210	125	343	1 661
2020	73	215	194	290	166	108	153	174	229	1 602
2021	286	133	126	615	369	9	99	186	79	1 902
2022	24	272	99	228	111	144	155	319	180	1 532
Jahresmittelwert 2010-2019	130	364	401	299	199	56	167	230	237	2 082
Jahresmittelwert 2020-2022	128	207	140	378	215	87	136	226	163	1 679
Differenz - Absolut	-2	-157	-262	+79	+17	+31	-32	-3	-74	-403
Differenz - Prozent	-1,5	-43,2	-65,2	+26,4	+8,4	+54,3	-18,9	-1,4	-31,4	-19,4
Anderes										
2010	36	26	25	14	15	7	5	9	33	170
2011	40	26	121	45	15	40	6	1	13	307
2012	87	1	31	3	8	18	10	4	23	185
2013	38	5	52	25	24	8	22	19	23	216
2014	52	244	5	22	2	16	7	18	19	385
2015	53	156	24	48	87	-	37	36	14	455
2016	18	101	32	8	37	43	12	34	27	312
2017	84	16	67	2	19	13	7	5	3	216
2018	190	18	49	43	55	-	15	56	101	527
2019	65	6	23	9	25	5	10	16	74	233
2020	133	7	19	11	20	4	9	-	18	221
2021	92	30	53	53	60	1	25	8	38	360
2022	74	135	1	31	148	22	9	25	19	464
Jahresmittelwert 2010-2019	66	60	43	22	29	15	13	20	33	301
Jahresmittelwert 2020-2022	100	57	24	32	76	9	14	11	25	348
Differenz - Absolut	+33	-3	-19	+10	+47	-6	+1	-9	-8	+48
Differenz - Prozent	+50,3	-4,3	-43,3	+44,6	+164,8	-40,0	+9,4	-44,4	-24,2	+15,9

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Baufertigstellungen nach Anzahl der Räume

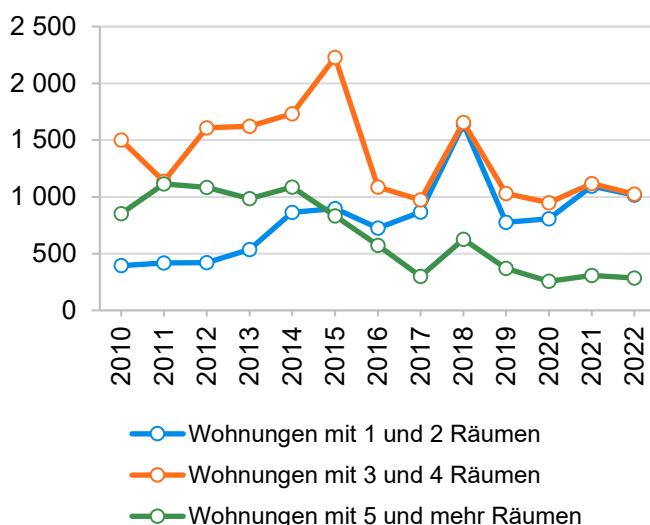
Der Trend zu Wohnungen mit weniger Räumen, der sich bereits in den Baugenehmigungszahlen abgezeichnet hat (siehe Grafik 18), spiegelt sich auch bei den Baufertigstellungen wider.

Die Anzahl der Fertigstellungen von Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen ist von 2010-2019 zu 2020-2022 im Schnitt von rund 750 auf rund 970 gestiegen (+29,1 %), während die Anzahl der Fertigstellungen von Wohnungen mit 3 und 4 Räumen von rund 1 460 auf 1 030 gesunken ist (-29,3 %) und die Fertigstellungen von Wohnungen mit 5 und mehr Räumen von rund 780 auf knapp 280 gesunken sind (-63,8 %). Damit sind jüngst 42,4 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen solche mit 1 und 2 Räumen (im Zeitraum 2010-2019 waren es 25,5 %), 45,2 Prozent mit 3 und 4 Räumen (zuvor 48,5 %) und 12,4 Prozent mit 5 und mehr Räumen (zuvor 26 %).

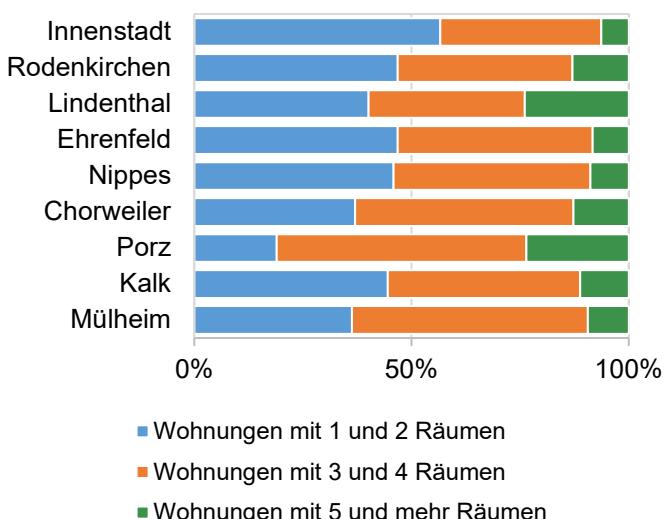
Auf der Stadtbezirksebene wurden in den letzten drei Jahren entsprechend der Zahl aller Fertigstellungen im Schnitt die meisten Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen (197 pro Jahr) sowie 3 und 4 Räumen (189 pro Jahr) in Ehrenfeld unter Dach und Fach gebracht. Die meisten hinsichtlich der Zimmerzahl großen Wohnungen mit 5 und mehr Räumen entstanden wiederum in Porz (54 pro Jahr).

Grafik 22: Fertiggestellte Wohnungen nach Anzahl der Räume

Köln im Zeitverlauf



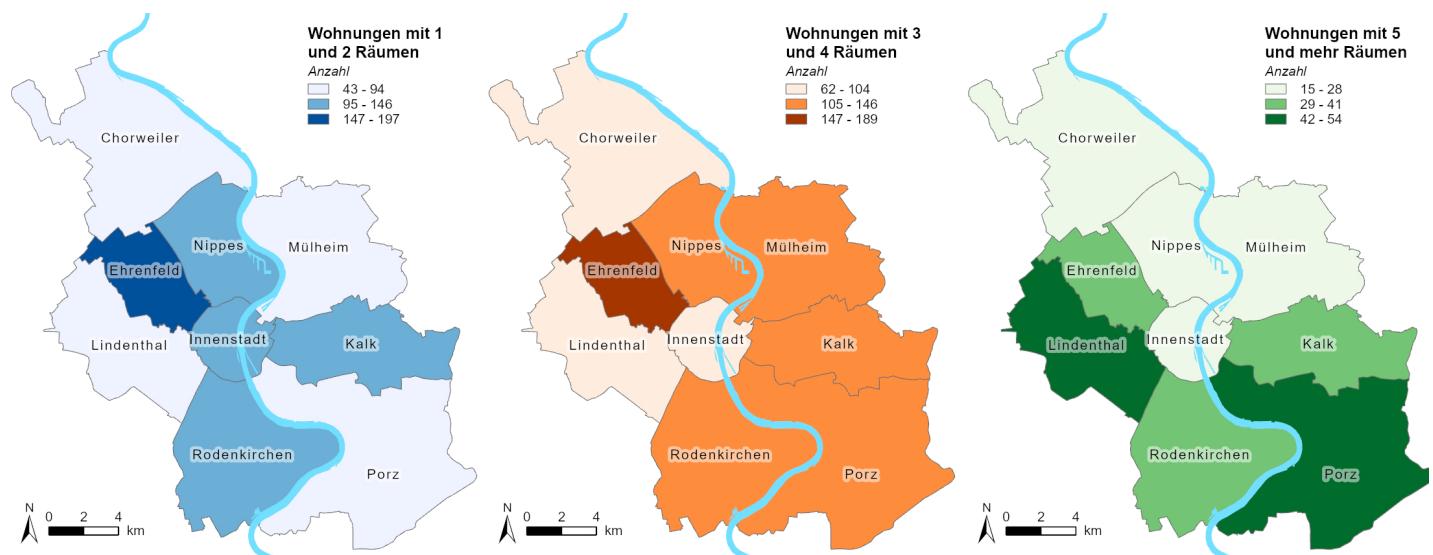
Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022



Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 16: Fertiggestellte Wohnungen nach Anzahl der Räume, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 24: Fertiggestellte Wohnungen nach Anzahl der Räume

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Wohnungen mit 1 und 2 Räumen										
2010	51	34	34	33	30	12	34	82	84	394
2011	7	56	111	99	66	11	6	34	28	418
2012	53	27	64	62	26	11	25	70	84	422
2013	117	50	139	23	12	4	114	36	41	536
2014	97	276	68	74	65	17	36	175	54	862
2015	32	230	173	137	88	34	48	112	43	897
2016	7	103	254	78	85	32	77	57	33	726
2017	117	76	182	249	83	33	25	3	97	865
2018	515	68	117	351	154	8	103	227	99	1 642
2019	59	109	119	81	86	11	59	82	170	776
2020	98	93	118	156	55	49	39	88	112	808
2021	259	85	98	308	184	6	60	54	41	1 095
2022	37	245	34	128	177	82	31	212	71	1 017
Jahresmittelwert 2010-2019	106	103	126	119	70	17	53	88	73	754
Jahresmittelwert 2020-2022	131	141	83	197	139	46	43	118	75	973
Differenz - Absolut	+26	+38	-43	+79	+69	+28	-9	+30	+1	+220
Differenz - Prozent	+24,5	+37,0	-33,9	+66,2	+99,5	+164,0	-17,8	+34,4	+1,9	+29,1

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 24: Fertiggestellte Wohnungen nach Anzahl der Räume

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Wohnungen mit 3 und 4 Räumen										
2010	199	111	174	140	206	40	242	102	287	1 501
2011	39	200	187	113	196	56	35	143	168	1 137
2012	112	198	397	154	58	73	145	241	231	1 609
2013	48	281	562	176	27	51	132	187	157	1 621
2014	111	534	203	148	162	84	78	281	131	1 732
2015	29	978	374	147	19	67	225	236	154	2 229
2016	32	47	241	142	181	57	138	97	152	1 087
2017	23	105	271	135	174	84	70	13	98	973
2018	59	213	233	465	247	34	135	110	159	1 655
2019	75	71	172	134	86	38	171	59	224	1 030
2020	98	120	100	111	114	93	103	71	139	949
2021	109	84	65	331	219	11	95	126	77	1 117
2022	51	160	59	125	78	82	195	155	119	1 024
Jahresmittelwert 2010-2019	73	274	281	175	136	58	137	147	176	1 457
Jahresmittelwert 2020-2022	86	121	75	189	137	62	131	117	112	1 030
Differenz - Absolut	+13	-152	-207	+14	+1	+4	-6	-30	-64	-427
Differenz - Prozent	+18,3	-55,7	-73,5	+7,8	+1,0	+6,2	-4,4	-20,1	-36,6	-29,3
Wohnungen mit 5 und mehr Räumen										
2010	32	74	355	25	16	50	140	74	85	851
2011	30	195	363	52	86	77	115	160	36	1 114
2012	28	123	387	77	30	105	146	106	81	1 083
2013	7	144	258	49	27	131	143	157	70	986
2014	58	273	337	43	98	62	67	108	39	1 085
2015	6	193	162	55	15	117	64	159	60	831
2016	11	56	130	21	43	92	41	157	23	574
2017	3	67	65	7	74	35	11	13	25	300
2018	13	107	112	66	59	66	56	102	45	626
2019	6	33	89	22	32	46	36	19	86	369
2020	10	40	37	43	26	18	40	26	16	256
2021	22	50	55	40	40	7	56	28	10	308
2022	12	27	57	22	14	22	65	35	32	286
Jahresmittelwert 2010-2019	19	127	226	42	48	78	82	106	55	782
Jahresmittelwert 2020-2022	15	39	50	35	27	16	54	30	19	283
Differenz - Absolut	-5	-88	-176	-7	-21	-62	-28	-76	-36	-499
Differenz - Prozent	-24,4	-69,2	-78,0	-16,1	-44,4	-79,9	-34,5	-71,9	-64,8	-63,8

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

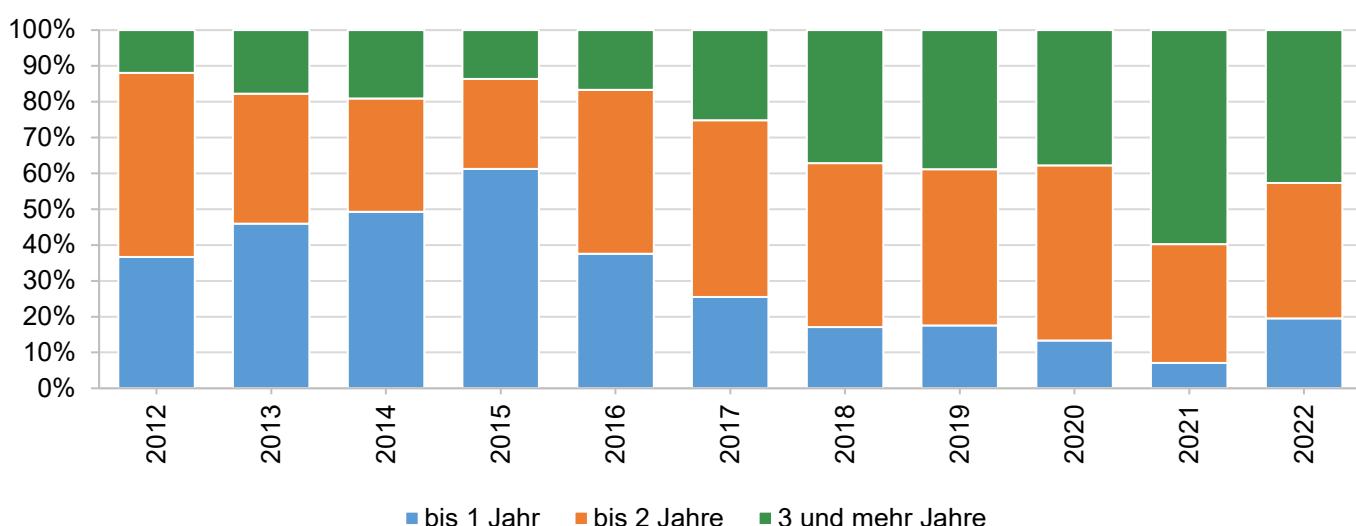
Baufertigstellungen nach Bauzeit

Die Fertigstellung von Wohnungen dauerte zuletzt immer länger, aber dieser Trend hat sich 2022 nicht fortgesetzt. Im Jahr 2015 dauerte die Bauzeit bei rund 61 Prozent der fertiggestellten Wohnungen bis zu einem Jahr. Zwischen 2016 und 2021 hat sich dieser Wert auf rund 7 Prozent verringert. In diesem Zeitraum hat insbesondere der Anteil der Wohnungen, die sich drei und mehr Jahre im Bau befanden zugenommen, von rund 14 Prozent im Jahr 2015 auf rund 60 Prozent im Jahr 2021. Im Jahr 2022 ist der Anteil der fertiggestellten Wohnungen, die sich bis zu einem Jahr im Bau befanden auf rund 20 Prozent gestiegen und der Anteil der Wohnungen, die sich drei und mehr Jahre im Bau befanden auf knapp 43 Prozent gesunken. Trotz dieser Trendwende dauerte der Wohnungsbau im Zeitraum 2020-2022 im Schnitt länger als in den 2010er Jahren.

Der Anteil der Fertigstellungen mit bis zu einem Jahr Bauzeit war 2020-2022 im Schnitt mit 38,2 Prozent in Chorweiler am höchsten, der Anteil der Fertigstellungen mit Bauzeiten von bis zu zwei Jahren war mit 50,8 Prozent in Porz am höchsten und der Anteil der Fertigstellungen mit Bauzeiten von drei und mehr Jahren erreichte mit 62,9 Prozent in Ehrenfeld den höchsten Wert.

Grafik 23: Fertiggestellte Wohnungen nach Bauzeit (% aller fertiggestellten Wohnungen im Berichtsjahr)

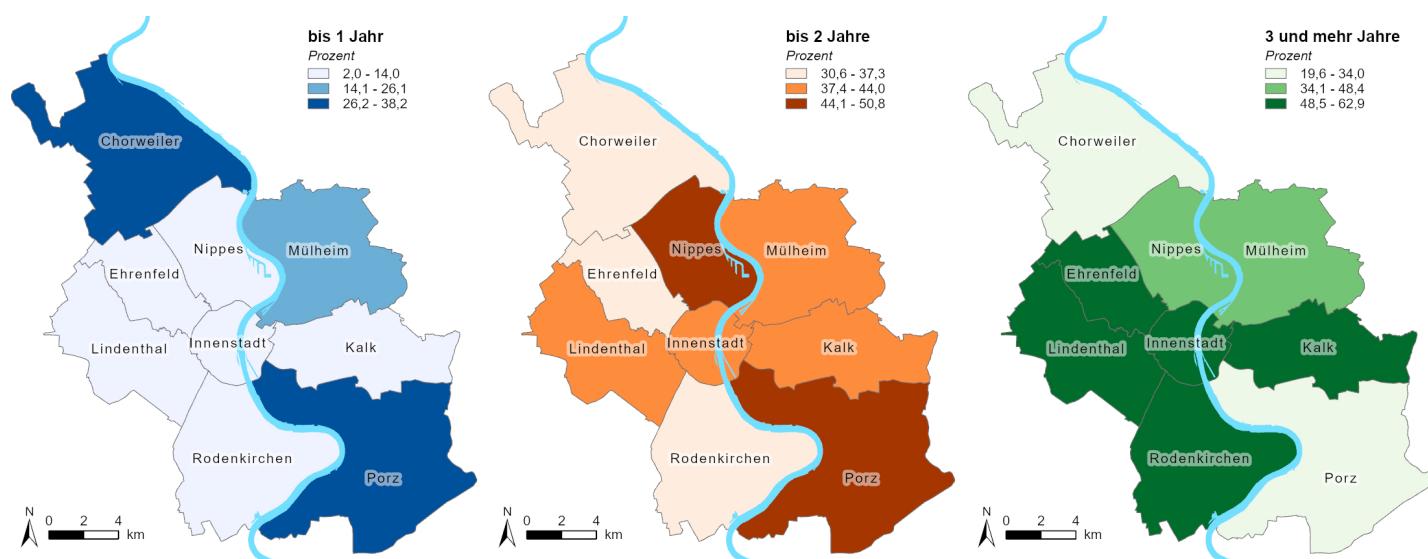
Köln im Zeitverlauf



Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 17: Fertiggestellte Wohnungen nach Bauzeit (% aller fertiggestellten Wohnungen im Berichtsjahr), Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 25: Fertiggestellte Wohnungen nach Bauzeit (% aller fertiggestellten Wohnungen im Berichtsjahr)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
bis 1 Jahr										
2012	10,9	15,2	62,0	52,9	20,2	47,1	32,6	14,4	28,0	36,6
2013	69,8	20,4	56,4	71,4	9,1	46,2	32,4	54,2	32,1	46,0
2014	6,0	51,0	62,3	42,6	56,0	39,3	76,8	59,0	16,1	49,3
2015	25,4	92,3	60,8	36,0	12,3	66,5	52,8	34,1	19,5	61,3
2016	24,0	28,2	42,7	7,5	11,0	74,6	64,5	55,9	15,9	37,5
2017	16,1	29,8	25,7	21,7	26,6	41,4	36,8	20,7	15,5	25,5
2018	1,0	12,6	36,4	24,0	0,2	14,8	37,4	7,3	25,1	17,1
2019	7,1	20,7	8,9	17,3	11,8	27,4	10,9	32,5	25,2	17,5
2020	0,5	10,7	11,4	-	0,5	31,9	15,4	3,2	46,8	13,3
2021	2,1	4,6	9,2	2,7	5,9	16,7	34,1	4,3	8,6	7,1
2022	20,0	20,4	2,7	3,3	29,4	66,1	39,2	1,7	4,5	19,5
Jahresmittelwert 2010-2019	20,0	33,8	44,4	34,2	18,4	44,7	43,0	34,8	22,2	36,4
Jahresmittelwert 2020-2022	7,5	11,9	7,7	2,0	11,9	38,2	29,6	3,1	20,0	13,3
Differenz - Prozentpunkte	-12,5	-21,9	-36,7	-32,2	-6,5	-6,4	-13,5	-31,7	-2,2	-23,1

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 25: Fertiggestellte Wohnungen nach Bauzeit (% aller fertiggestellten Wohnungen im Berichtsjahr)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
bis 2 Jahre										
2012	66,3	82,8	36,6	41,0	62,3	24,3	34,8	67,1	62,4	51,4
2013	7,0	40,6	42,3	19,4	39,4	28,0	62,2	13,4	41,4	36,3
2014	43,6	22,0	29,3	57,4	8,6	30,1	7,7	39,5	74,1	31,6
2015	16,4	1,3	36,1	53,7	83,6	22,5	30,3	31,0	45,5	25,1
2016	62,0	71,4	47,7	76,3	45,6	22,7	9,0	31,5	62,5	45,8
2017	30,8	70,2	47,5	53,5	28,1	53,9	59,4	44,8	59,5	49,3
2018	51,1	66,5	24,7	35,7	65,4	81,5	53,1	30,3	43,2	45,8
2019	32,1	23,5	67,4	69,6	49,0	45,3	26,3	48,1	30,0	43,7
2020	40,8	37,5	62,0	29,4	40,5	48,1	64,8	93,0	41,6	48,9
2021	59,0	28,8	25,2	9,1	63,9	45,8	42,7	3,8	27,3	33,2
2022	31,0	25,5	32,0	66,9	30,1	17,7	45,0	34,8	54,5	37,8
Jahresmittelwert 2010-2019	38,7	47,3	41,4	50,8	47,8	38,5	35,4	38,2	52,3	41,1
Jahresmittelwert 2020-2022	43,6	30,6	39,7	35,1	44,8	37,2	50,8	43,9	41,1	40,0
Differenz - Prozentpunkte	+4,9	-16,7	-1,7	-15,7	-2,9	-1,3	+15,5	+5,7	-11,2	-1,2
3 und mehr Jahre										
2012	22,8	2,0	1,4	6,1	17,5	28,6	32,6	18,5	9,6	12,0
2013	23,3	38,9	1,3	9,3	51,5	25,8	5,4	32,4	26,5	17,7
2014	50,4	27,1	8,4	-	35,4	30,7	15,5	1,4	9,8	19,1
2015	58,2	6,4	3,1	10,3	4,1	11,0	16,9	34,9	35,0	13,6
2016	14,0	0,5	9,6	16,2	43,4	2,8	26,6	12,5	21,6	16,7
2017	53,1	-	26,8	24,8	45,3	4,6	3,8	34,5	25,0	25,2
2018	47,9	20,9	39,0	40,2	34,3	3,7	9,5	62,4	31,7	37,1
2019	60,7	55,9	23,7	13,1	39,2	27,4	62,8	19,4	44,8	38,8
2020	58,7	51,8	26,7	70,6	59,0	20,0	19,8	3,8	11,6	37,8
2021	39,0	66,7	65,6	88,2	30,2	37,5	23,2	91,8	64,1	59,7
2022	49,0	54,2	65,3	29,8	40,5	16,1	15,8	63,4	41,0	42,7
Jahresmittelwert 2010-2019	41,3	19,0	14,2	15,0	33,8	16,8	21,6	27,0	25,5	22,5
Jahresmittelwert 2020-2022	48,9	57,5	52,5	62,9	43,2	24,5	19,6	53,0	38,9	46,7
Differenz - Prozentpunkte	+7,6	+38,6	+38,4	+47,9	+9,4	+7,7	-2,0	+26,0	+13,4	+24,2

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Bauüberhang

Bauüberhang allgemein

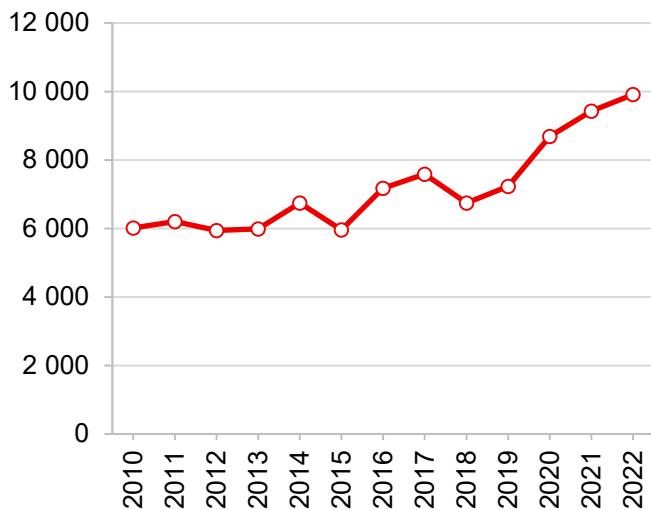
Die Anzahl der Wohnungen im Bauüberhang nimmt seit 2015 nahezu kontinuierlich zu. Dies trifft auch auf den Zeitraum 2020-2022 zu. Betrug der Bauüberhang 2015 noch rund 6 000 Wohnungen, so lag er 2022 bei rund 9 900 (+66,3 %). Ähnlich hoch war der Bauüberhang zuletzt 1996.

Analog zu den Baugenehmigungen (siehe Grafik 15) und Baufertigstellungen (siehe Grafik 19) war der Bauüberhang 2020-2022 mit durchschnittlich 2 027 Wohnungen im Stadtbezirk Ehrenfeld am höchsten; hier hat sich der Bauüberhang gegenüber den 2010er Jahren am stärksten erhöht (von 918 auf 2 027, +120,8 %). In Lindenthal, wo die Zahl der Genehmigungen und Fertigstellungen zwischen 2020-2022 im Vergleich zu den 2010er Jahren am stärksten zurückging, ist auch der Bauüberhang am stärksten zurückgegangen (von 1 046 auf 800, -23,5 %).

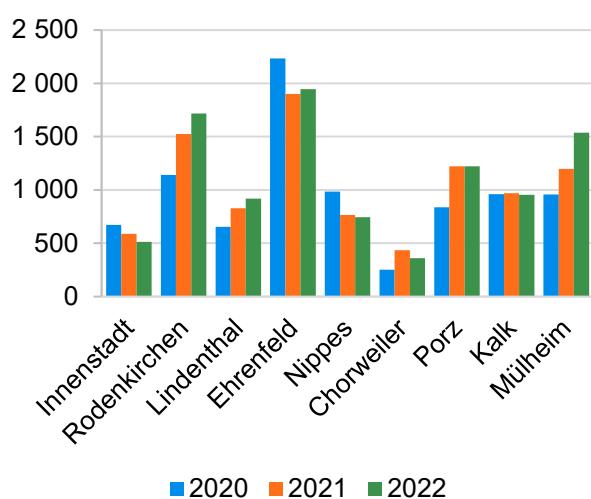
Im NRW-Großstadtvergleich (siehe Grafik 25) zeigt sich, dass der Bauüberhang im Mittel (hier Median) zwischen 2010 und 2022 zugenommen hat, von rund 5 auf rund 17 Wohnungen im Bauüberhang pro 1 000 Bestandswohnungen im Vorjahr. In der Vergangenheit lag Köln deutlich über dem Mittel, dieser Abstand hat über die Jahre aber abgenommen und seit 2018 liegt Köln nah am Mittel.

Grafik 24: Wohnungen im Bauüberhang

Köln im Zeitverlauf



Stadtbezirke 2020-2022

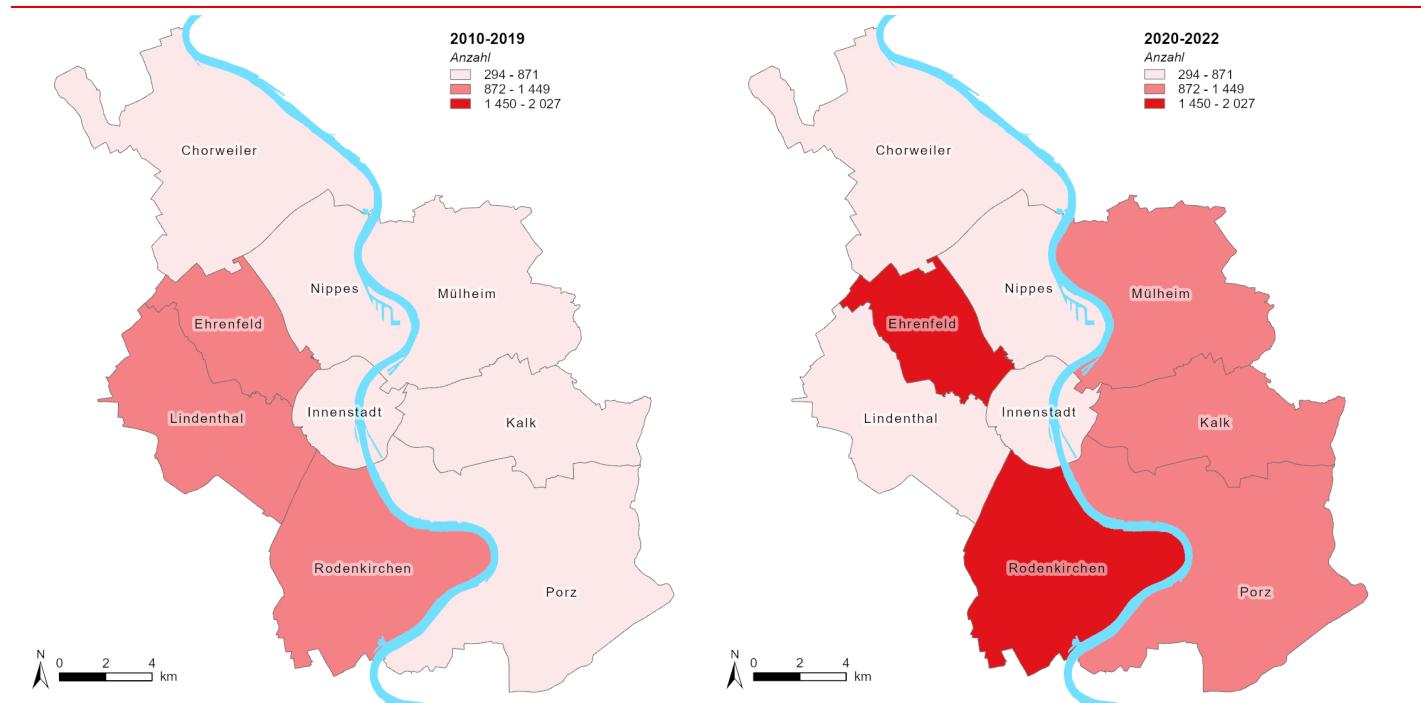


Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 18: Wohnungen im Bauüberhang, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene



Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 26: Wohnungen im Bauüberhang

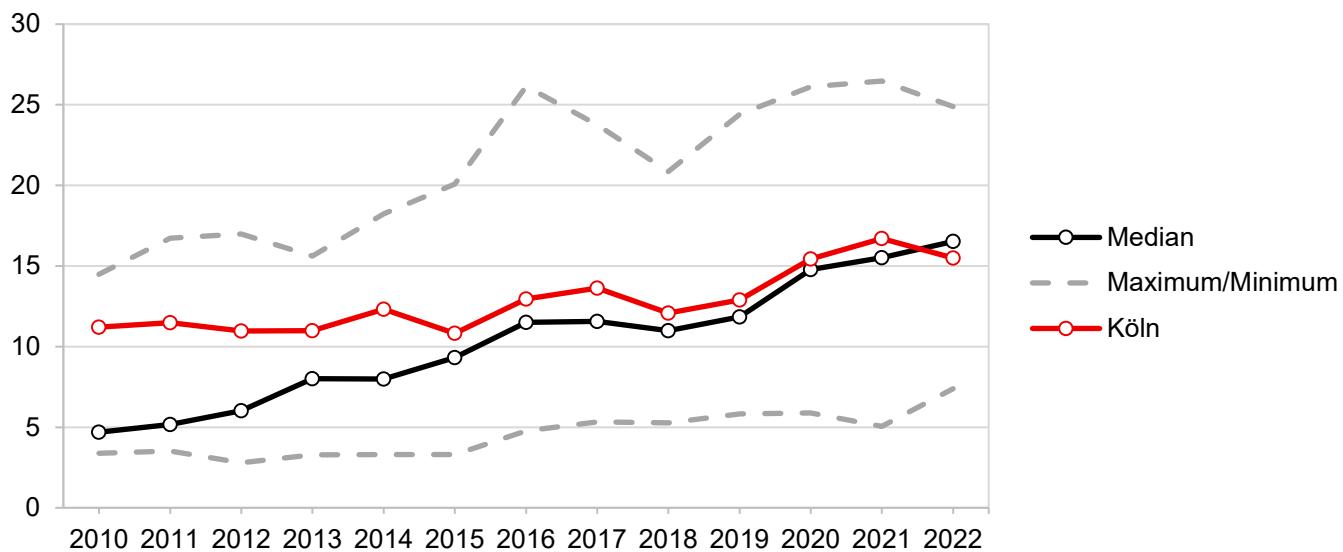
Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorw eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
2010	432	1 118	951	440	494	360	478	1 068	679	6 020
2011	463	1 088	1 331	368	293	406	675	875	700	6 199
2012	566	1 187	1 172	439	214	319	453	915	679	5 944
2013	507	1 327	1 017	529	579	251	366	853	557	5 986
2014	322	1 566	1 310	681	631	295	499	753	692	6 749
2015	628	517	1 129	1 043	699	240	468	612	622	5 958
2016	948	872	985	1 154	994	309	539	520	851	7 172
2017	1 007	824	1 012	1 543	867	224	612	671	823	7 583
2018	617	840	864	1 373	532	257	623	706	930	6 742
2019	729	833	691	1 608	886	280	597	855	757	7 236
2020	672	1 141	654	2 234	984	252	838	960	959	8 694
2021	589	1 524	828	1 901	765	436	1 222	970	1 198	9 433
2022	513	1 717	918	1 945	746	359	1 222	956	1 536	9 912
Jahresmittelwert 2010-2019	622	1 017	1 046	918	619	294	531	783	729	6 559
Jahresmittelwert 2020-2022	591	1 461	800	2 027	832	349	1 094	962	1 231	9 346
Differenz - Absolut	-31	+443	-246	+1 109	+213	+55	+563	+179	+502	+2 787
Differenz - Prozent	-4,9	+43,6	-23,5	+120,8	+34,4	+18,7	+106,0	+22,9	+68,9	+42,5

Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Grafik 25: Wohnungen im Bauüberhang je 1 000 Bestandswohnungen im Vorjahr im NRW-Großstadtvergleich (10 größte Städte)



Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (ausgewählte Städte);
Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem);
eigene Berechnungen unter Berücksichtigung der Städte Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Köln, Münster und Wuppertal

Tabelle 27: Wohnungen im Bauüberhang je 1 000 Bestandswohnungen im Vorjahr im NRW-Großstadtvergleich (10 größte Städte)

Jahr	Bielefeld	Bochum	Bonn	Dortmund	Duisburg	Düssel-dorf	Essen	Köln	Münster	Wupper-tal	Minim-um	Median	Maxi-mum
2010	10,2	4,7	12,4	4,6	4,0	4,7	3,4	11,2	14,5	3,5	3,4	4,7	14,5
2011	8,8	4,8	12,6	5,1	3,9	5,2	4,3	11,5	16,7	3,5	3,5	5,2	16,7
2012	9,3	4,6	12,3	4,7	3,3	6,9	5,2	11,0	17,0	2,8	2,8	6,0	17,0
2013	12,4	4,6	15,6	6,8	3,3	9,3	5,8	11,0	13,4	3,7	3,3	8,0	15,6
2014	9,1	3,3	18,2	6,9	3,3	10,4	5,3	12,3	13,7	3,8	3,3	8,0	18,2
2015	12,4	4,4	20,1	7,8	3,3	10,8	4,6	10,8	14,9	4,1	3,3	9,3	20,1
2016	17,0	5,8	26,1	10,1	5,8	16,8	6,4	12,9	15,3	4,8	4,8	11,5	26,1
2017	16,7	5,3	23,8	10,4	6,0	19,3	6,4	13,6	12,7	6,0	5,3	11,6	23,8
2018	13,3	6,2	20,9	9,9	5,3	19,7	9,6	12,1	19,0	6,8	5,3	11,0	20,9
2019	15,0	8,8	21,2	10,8	5,8	24,4	8,9	12,9	20,4	7,7	5,8	11,8	24,4
2020	19,6	14,1	19,4	10,9	7,1	26,1	8,8	15,4	17,1	5,9	5,9	14,8	26,1
2021	23,2	15,5	15,5	12,5	7,6	25,6	6,1	16,7	26,5	5,0	5,0	15,5	26,5
2022	23,2	17,5	18,7	13,5	9,2	24,9	7,6	15,5	24,7	7,4	7,4	16,5	24,9

Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (ausgewählte Städte); Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem); eigene Berechnungen unter Berücksichtigung der Städte Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Köln, Münster und Wuppertal

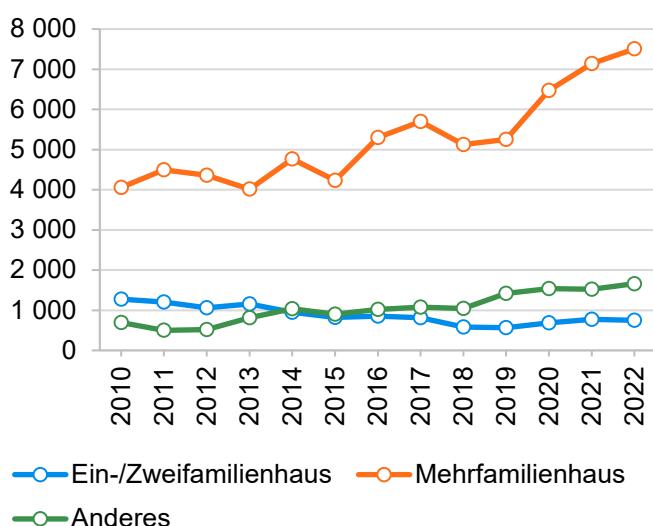
Bauüberhang nach Gebäudeart

Der Anstieg des Bauüberhangs wird seit 2015 besonders durch den Mehrfamilienhausbau und Wohnungen in anderen Gebäudeformen vorangetrieben. Lag der Überhang von Wohnungen im Mehrfamilienhausbau in 2010er Jahren noch bei rund 4 700 Wohnungen, so lag er in den letzten drei Jahren bei rund 7 000 Wohnungen (+48,8 %), während sich der Überhang in anderen Gebäudeformen um 74,5 Prozent (von knapp 900 auf rund 1 600 Wohnungen) erhöht hat. Im Ein-/Zweifamilienhausbau hat sich der Überhang hingegen um 20,8 Prozent verringert (von knapp 900 auf rund 700 Wohnungen).

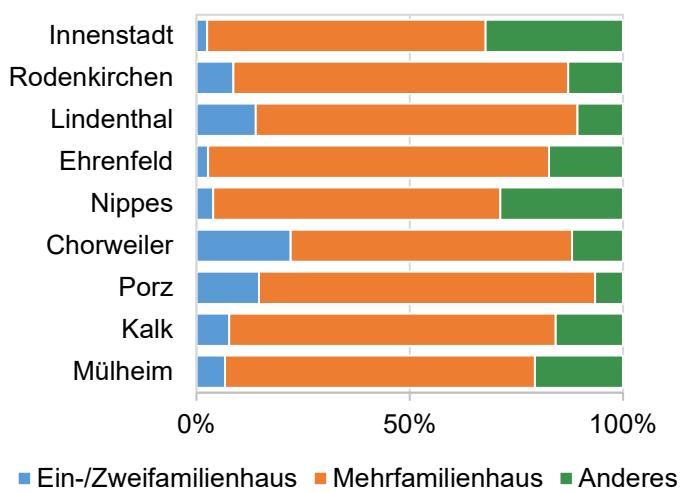
Parallel zu der Verteilung der Baugenehmigungen über die Stadtbezirke (siehe Grafik 17) befanden sich 2020-2022 die meisten Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern im Bauüberhang im Stadtbezirk Porz (durchschnittlich 161). Den größten Bauüberhang im Mehrfamilienhausbau (durchschnittlich 1 620 Wohnungen) und in anderen Gebäudeformen (durchschnittlich 351 Wohnungen) gab es in diesem Zeitraum in Ehrenfeld.

Grafik 26: Wohnungen im Bauüberhang nach Gebäudeart

Köln im Zeitverlauf



Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022

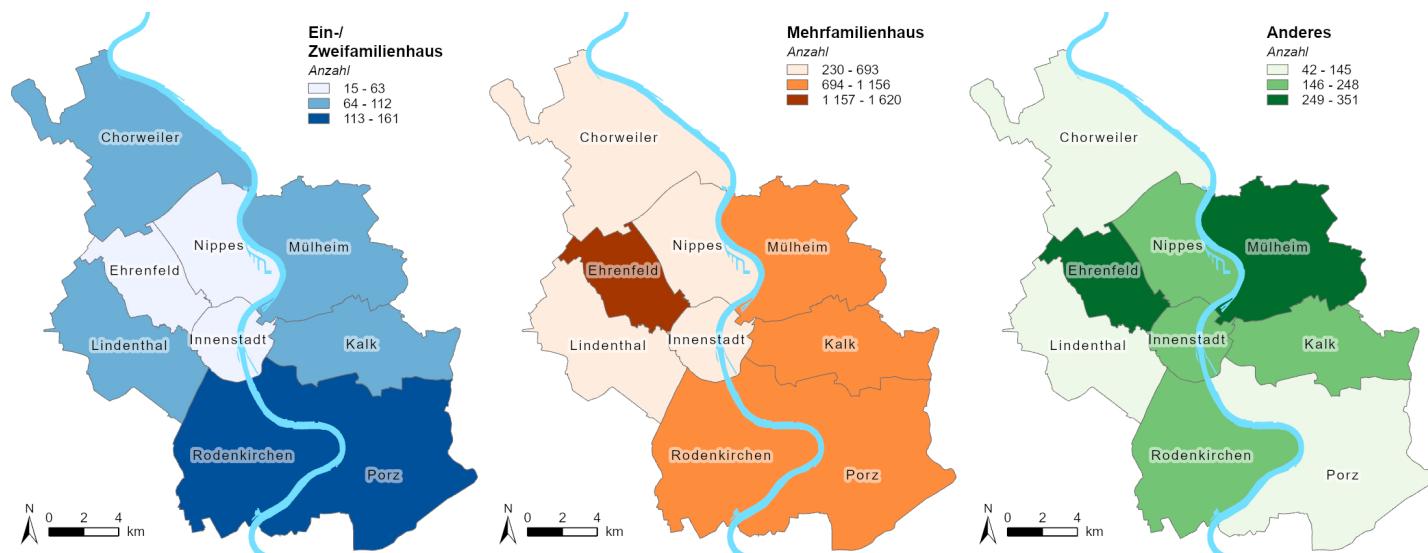


Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 19: Wohnungen im Bauüberhang nach Gebäudeart, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 28: Wohnungen im Bauüberhang nach Gebäudeart

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Ein-/Zw eifamilienhaus										
2010	14	174	335	46	75	159	184	258	31	1 276
2011	8	173	313	30	32	219	185	206	39	1 205
2012	3	221	225	28	45	161	115	224	40	1 062
2013	6	205	445	29	116	98	71	160	28	1 158
2014	10	61	302	22	44	133	52	265	60	949
2015	10	184	246	15	50	80	33	183	23	824
2016	17	209	141	24	39	148	68	113	95	854
2017	15	153	132	32	31	134	97	108	109	811
2018	17	81	87	31	31	120	80	39	92	578
2019	22	115	96	27	26	93	76	39	71	565
2020	23	126	119	37	34	59	137	87	67	689
2021	12	117	113	50	30	63	207	84	94	770
2022	10	136	101	80	35	109	138	50	88	747
Jahresmittelwert 2010-2019	12	158	232	28	49	135	96	160	59	928
Jahresmittelwert 2020-2022	15	126	111	56	33	77	161	74	83	735
Differenz - Absolut	+3	-31	-121	+27	-16	-58	+65	-86	+24	-193
Differenz - Prozent	+23,0	-19,8	-52,2	+96,0	-32,5	-42,8	+67,2	-53,8	+41,2	-20,8

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 28: Wohnungen im Bauüberhang nach Gebäudeart

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Mehrfamilienhaus										
2010	218	899	480	317	382	136	267	787	568	4 054
2011	262	857	996	307	230	157	465	639	582	4 495
2012	369	892	913	371	142	137	316	635	585	4 360
2013	256	881	546	454	366	135	277	616	483	4 014
2014	84	1 264	958	588	445	133	398	410	485	4 765
2015	250	203	804	999	575	146	418	395	443	4 233
2016	522	622	712	1 101	847	145	452	344	555	5 300
2017	579	630	802	1 438	712	86	488	467	497	5 699
2018	278	582	715	1 261	400	129	515	571	670	5 121
2019	407	535	505	1 303	619	175	472	715	518	5 249
2020	413	833	437	1 849	680	165	633	757	702	6 469
2021	391	1 217	648	1 490	503	319	940	745	887	7 140
2022	354	1 391	726	1 520	495	207	1 011	708	1 092	7 504
Jahresmittelwert 2010-2019	323	737	743	814	472	138	407	558	539	4 729
Jahresmittelwert 2020-2022	386	1 147	604	1 620	559	230	861	737	894	7 038
Differenz - Absolut	+64	+411	-139	+806	+88	+92	+455	+179	+355	+2 309
Differenz - Prozent	+19,7	+55,7	-18,8	+99,0	+18,6	+67,0	+111,7	+32,0	+65,9	+48,8
Anderes										
2010	200	45	136	77	37	65	27	23	80	690
2011	193	58	22	31	31	30	25	30	79	499
2012	194	74	34	40	27	21	22	56	54	522
2013	245	241	26	46	97	18	18	77	46	814
2014	228	241	50	71	142	29	49	78	147	1 035
2015	368	130	79	29	74	14	17	34	156	901
2016	409	41	132	29	108	16	19	63	201	1 018
2017	413	41	78	73	124	4	27	96	217	1 073
2018	322	177	62	81	101	8	28	96	168	1 043
2019	300	183	90	278	241	12	49	101	168	1 422
2020	236	182	98	348	270	28	68	116	190	1 536
2021	186	190	67	361	232	54	75	141	217	1 523
2022	149	190	91	345	216	43	73	198	356	1 661
Jahresmittelwert 2010-2019	287	123	71	76	98	22	28	65	132	902
Jahresmittelwert 2020-2022	190	187	85	351	239	42	72	152	254	1 573
Differenz - Absolut	-97	+64	+14	+276	+141	+20	+44	+86	+123	+672
Differenz - Prozent	-33,7	+52,2	+20,4	+365,3	+143,7	+92,0	+156,2	+131,9	+93,3	+74,5

Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

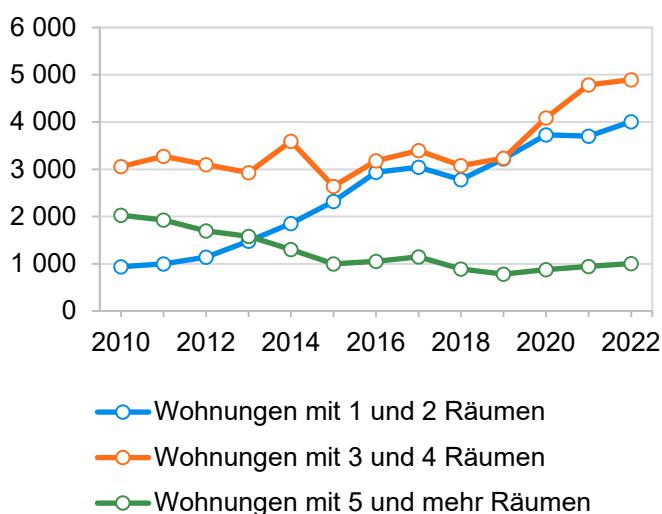
Bauüberhang nach Anzahl der Räume

Wohnungen mit bis zu vier Räumen haben seit 2015 am meisten zu einem Anstieg des Bauüberhangs beigetragen, was der Entwicklung der Baugenehmigungen für verschiedene Wohnungsgrößen entspricht (siehe Grafik 18). In den 2010er Jahren befanden sich im Schnitt pro Jahr rund 2 100 Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen im Überhang, in den letzten drei Jahren waren es rund 3 800 (+84,2 %). Bei Wohnungen mit 3 bis 4 Räumen erhöhte sich der Bauüberhang um 45,8 Prozent (von rund 3 100 auf 4 600). Bei Wohnungen mit 5 und mehr Räumen hingegen reduzierte sich der Bauüberhang um 29,7 Prozent (von 1 300 auf 900 Wohnungen).

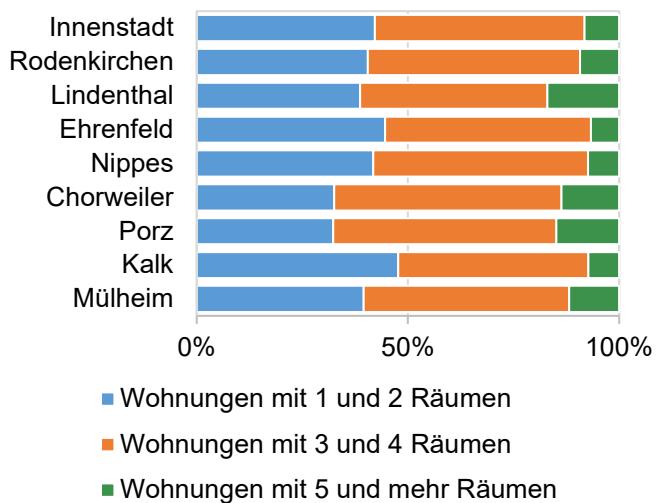
Im Zeitraum 2020-2022 befanden sich die meisten Wohnungen mit 1 und 2 Räumen in Ehrenfeld im Bauüberhang (durchschnittlich 904). Die meisten Wohnungen mit 3 bis 4 Räumen im Bauüberhang befanden sich auch in Ehrenfeld (durchschnittlich 987). Die meisten Wohnungen im Bauüberhang mit 5 und mehr Räumen lagen im Stadtbezirk Porz (durchschnittlich 163).

Grafik 27: Wohnungen im Bauüberhang nach Anzahl der Räume

Köln im Zeitverlauf



Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022

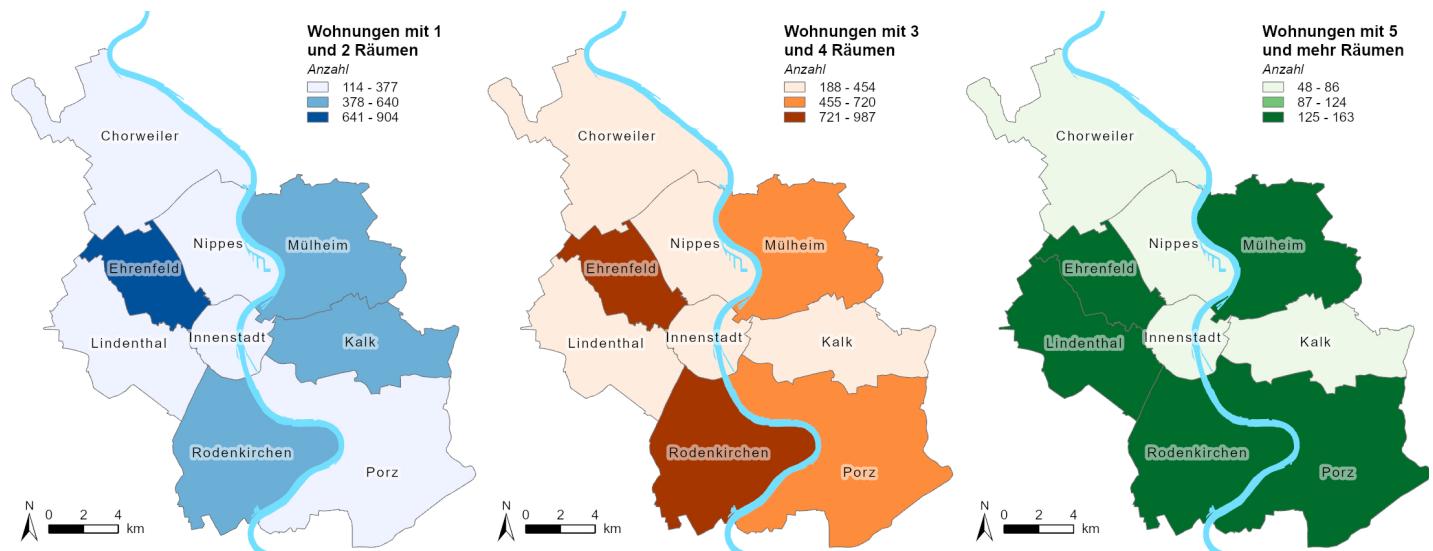


Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 20: Wohnungen im Bauüberhang nach Anzahl der Räume, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 29: Wohnungen im Bauüberhang nach Anzahl der Räume

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Wohnungen mit 1 und 2 Räumen										
2010	111	118	128	121	99	32	43	169	116	937
2011	155	110	124	78	73	33	149	142	134	998
2012	250	138	165	64	51	31	128	175	141	1 143
2013	204	296	184	179	176	43	64	214	119	1 479
2014	123	334	396	282	210	81	111	145	171	1 853
2015	378	166	372	512	161	69	161	268	230	2 317
2016	717	277	291	568	285	52	174	257	315	2 936
2017	700	273	279	681	300	26	194	337	253	3 043
2018	291	438	338	645	186	76	179	289	339	2 781
2019	376	392	272	855	364	85	218	373	289	3 224
2020	347	495	279	1 055	436	85	266	427	339	3 729
2021	200	602	292	840	344	159	348	462	458	3 705
2022	201	676	357	818	262	97	447	487	663	4 008
Jahresmittelwert 2010-2019	331	254	255	399	191	53	142	237	211	2 071
Jahresmittelwert 2020-2022	249	591	309	904	347	114	354	459	487	3 814
Differenz - Absolut	-81	+337	+54	+506	+157	+61	+212	+222	+276	+1 743
Differenz - Prozent	-24,6	+132,5	+21,4	+126,9	+82,3	+115,3	+148,9	+93,6	+131,0	+84,2

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 29: Wohnungen im Bauüberhang nach Anzahl der Räume

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Wohnungen mit 3 und 4 Räumen										
2010	240	635	336	217	264	159	225	529	450	3 055
2011	223	626	719	196	151	162	320	450	426	3 273
2012	227	657	670	281	90	128	179	462	408	3 102
2013	207	676	391	249	269	118	217	445	356	2 928
2014	151	1 019	623	324	316	96	310	347	409	3 595
2015	199	186	505	486	403	96	260	156	349	2 640
2016	197	396	504	528	523	131	319	148	435	3 181
2017	259	380	515	724	449	73	341	213	440	3 394
2018	281	299	363	610	262	109	354	339	458	3 075
2019	293	324	299	641	441	151	289	401	392	3 231
2020	267	517	226	1 065	473	132	455	445	509	4 089
2021	340	800	397	944	369	228	672	447	588	4 785
2022	274	887	441	953	427	203	605	407	700	4 897
Jahresmittelwert 2010-2019	228	520	493	426	317	122	281	349	412	3 147
Jahresmittelwert 2020-2022	294	735	355	987	423	188	577	433	599	4 590
Differenz - Absolut	+66	+215	-138	+562	+106	+65	+296	+84	+187	+1 443
Differenz - Prozent	+29,0	+41,3	-28,0	+132,0	+33,5	+53,4	+105,2	+24,1	+45,3	+45,8
Wohnungen mit 5 und mehr Räumen										
2010	81	365	487	102	131	169	210	370	113	2 028
2011	85	352	488	94	69	211	206	283	140	1 928
2012	89	392	337	94	73	160	146	278	130	1 699
2013	96	355	442	101	134	90	85	194	82	1 579
2014	48	213	291	75	105	118	78	261	112	1 301
2015	51	165	252	45	135	75	47	188	43	1 001
2016	34	199	190	58	186	126	46	115	101	1 055
2017	48	171	218	138	118	125	77	121	130	1 146
2018	45	103	163	118	84	72	90	78	133	886
2019	60	117	120	112	81	44	90	81	76	781
2020	58	129	149	114	75	35	117	88	111	876
2021	49	122	139	117	52	49	202	61	152	943
2022	38	154	120	174	57	59	170	62	173	1 007
Jahresmittelwert 2010-2019	64	243	299	94	112	119	108	197	106	1 340
Jahresmittelwert 2020-2022	48	135	136	135	61	48	163	70	145	942
Differenz - Absolut	-15	-108	-163	+41	-50	-71	+56	-127	+39	-398
Differenz - Prozent	-24,1	-44,5	-54,5	+44,1	-45,0	-59,9	+51,6	-64,3	+37,1	-29,7

Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Bauüberhang nach Baufortschritt

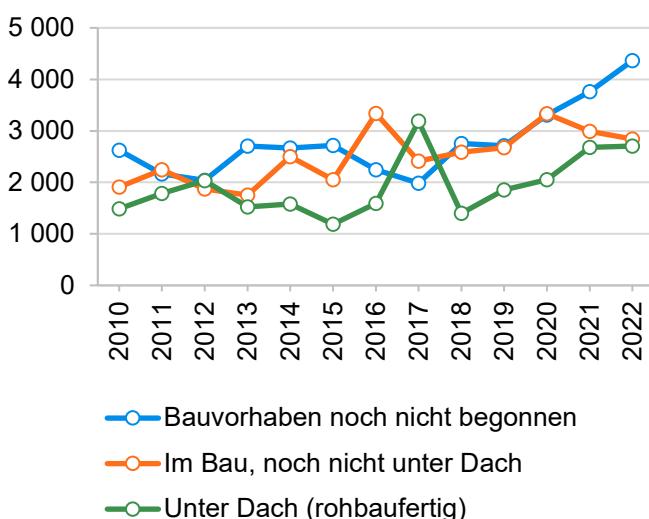
Die Anzahl der Wohnungen im Bauüberhang hat in den letzten Jahren zugenommen, ihre Verteilung über die verschiedenen Bauphasen ist jedoch relativ stabil geblieben. Generell machen Wohnungen, bei denen der Bau noch nicht begonnen hat, im Schnitt rund 39 Prozent des jährlichen Bauüberhangs aus. Wohnungen, die sich im Bau befinden, aber noch nicht unter Dach sind, machen rund 35 Prozent aus und Wohnungen, die unter Dach sind (rohbaufertig) 27 Prozent.

Im Zeitraum 2010-2019 hatte bei knapp 2 500 Wohnungen pro Jahr der Bau noch nicht begonnen, während es im Zeitraum 2020-2022 rund 3 800 Wohnungen waren (+54,9 %). Gleichzeitig hat sich die Anzahl von Wohnungen, die sich im Bau, aber noch nicht unter Dach befanden von rund 2 300 auf ungefähr 3 100 erhöht (+30,8 %) und die Anzahl von Wohnungen, die unter Dach (rohbaufertig) sind, hat von rund 1 800 auf rund 2 500 zugenommen (+40,6 %).

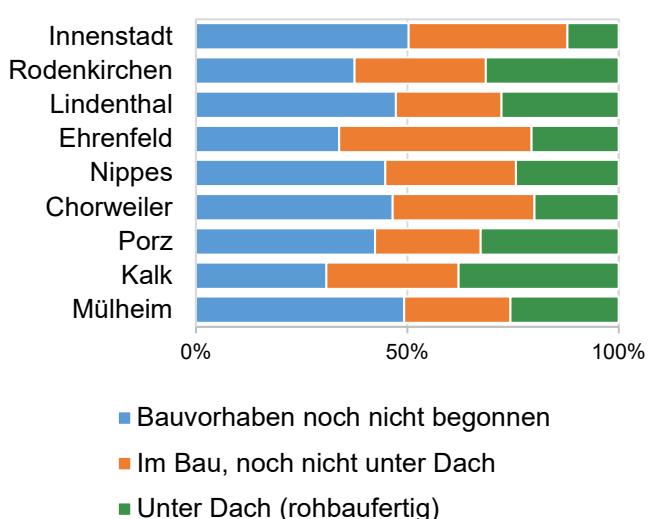
Im Zeitraum 2020-2022 befanden sich die meisten Wohnungen, bei denen das Bauvorhaben noch nicht begonnen hatte (687 pro Jahr) und Wohnungen, die sich im Bau, aber noch nicht unter Dach befanden (921 pro Jahr), in Ehrenfeld. Die meisten Wohnungen, die unter Dach (rohbaufertig) waren (459 pro Jahr), wurden in Rodenkirchen gezählt.

Grafik 28: Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt

Köln im Zeitverlauf



Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022

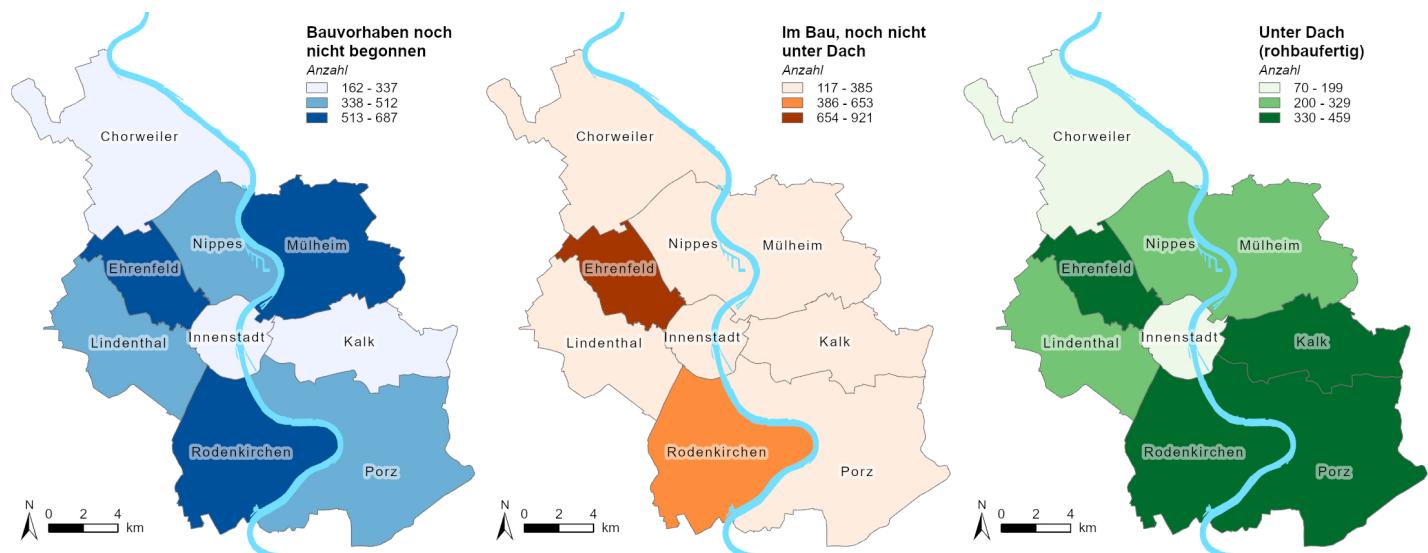


Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 21: Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 30: Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Bauvorhaben noch nicht begonnen										
2010	215	471	478	66	139	205	334	462	252	2 622
2011	102	342	343	71	75	231	265	425	311	2 165
2012	166	273	401	142	40	183	110	505	218	2 038
2013	145	213	615	243	255	137	199	737	162	2 706
2014	107	240	502	209	196	66	191	712	443	2 666
2015	230	260	416	605	241	76	225	437	225	2 715
2016	143	319	195	385	153	141	321	287	299	2 243
2017	177	198	197	535	174	107	245	180	173	1 986
2018	174	452	290	546	169	111	380	498	136	2 756
2019	201	314	263	721	323	130	332	192	234	2 710
2020	269	182	290	660	439	140	530	302	497	3 309
2021	453	566	394	589	298	181	445	278	559	3 763
2022	171	895	451	813	381	166	416	310	762	4 365
Jahresmittelwert 2010-2019	166	308	370	352	177	139	260	444	245	2 461
Jahresmittelwert 2020-2022	298	548	378	687	373	162	464	297	606	3 812
Differenz - Absolut	+132	+239	+8	+335	+196	+24	+203	-147	+361	+1 352
Differenz - Prozent	+79,3	+77,7	+2,3	+95,1	+111,1	+17,0	+78,2	-33,1	+147,0	+54,9

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 30: Wohnungen im Bauüberhang nach Baufortschritt

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Im Bau, noch nicht unter Dach										
2010	199	382	319	163	52	71	86	357	283	1 912
2011	302	313	687	142	114	62	241	194	193	2 248
2012	292	555	161	162	57	48	56	228	313	1 872
2013	256	709	157	170	176	58	138	6	83	1 753
2014	130	1 109	251	341	378	89	124	26	54	2 502
2015	278	220	540	142	264	104	189	116	202	2 055
2016	586	419	286	643	808	114	132	65	285	3 338
2017	216	400	569	219	167	42	224	162	411	2 410
2018	342	292	295	702	191	112	103	107	440	2 584
2019	381	316	140	535	446	18	165	437	236	2 674
2020	313	798	160	1 161	238	78	58	254	272	3 332
2021	80	248	243	895	337	190	551	251	195	2 990
2022	273	316	196	707	196	83	210	398	461	2 840
Jahresmittelwert 2010-2019	298	472	341	322	265	72	146	170	250	2 335
Jahresmittelwert 2020-2022	222	454	200	921	257	117	273	301	309	3 054
Differenz - Absolut	-76	-18	-141	+599	-8	+45	+127	+131	+59	+719
Differenz - Prozent	-25,6	-3,7	-41,4	+186,1	-3,1	+63,0	+87,2	+77,3	+23,7	+30,8
Unter Dach (rohbaufertig)										
2010	18	265	154	211	303	84	58	249	144	1 486
2011	59	433	301	155	104	113	169	256	196	1 786
2012	108	359	610	135	117	88	287	182	148	2 034
2013	106	405	245	116	148	56	29	110	312	1 527
2014	85	217	557	131	57	140	184	15	195	1 581
2015	120	37	173	296	194	60	54	59	195	1 188
2016	219	134	504	126	33	54	86	168	267	1 591
2017	614	226	246	789	526	75	143	329	239	3 187
2018	101	96	279	125	172	34	140	101	354	1 402
2019	147	203	288	352	117	132	100	226	287	1 852
2020	90	161	204	413	307	34	250	404	190	2 053
2021	56	710	191	417	130	65	226	441	444	2 680
2022	69	506	271	425	169	110	596	248	313	2 707
Jahresmittelwert 2010-2019	158	238	336	244	177	84	125	170	234	1 763
Jahresmittelwert 2020-2022	72	459	222	418	202	70	357	364	316	2 480
Differenz - Absolut	-86	+222	-114	+175	+25	-14	+232	+195	+82	+717
Differenz - Prozent	-54,6	+93,3	-33,9	+71,7	+14,1	-16,7	+185,9	+114,9	+35,1	+40,6

Hinweis: Aufgrund der Erfassung von Nachmeldungen sind Abweichungen zur amtlichen Statistik des IT.NRW möglich.

Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

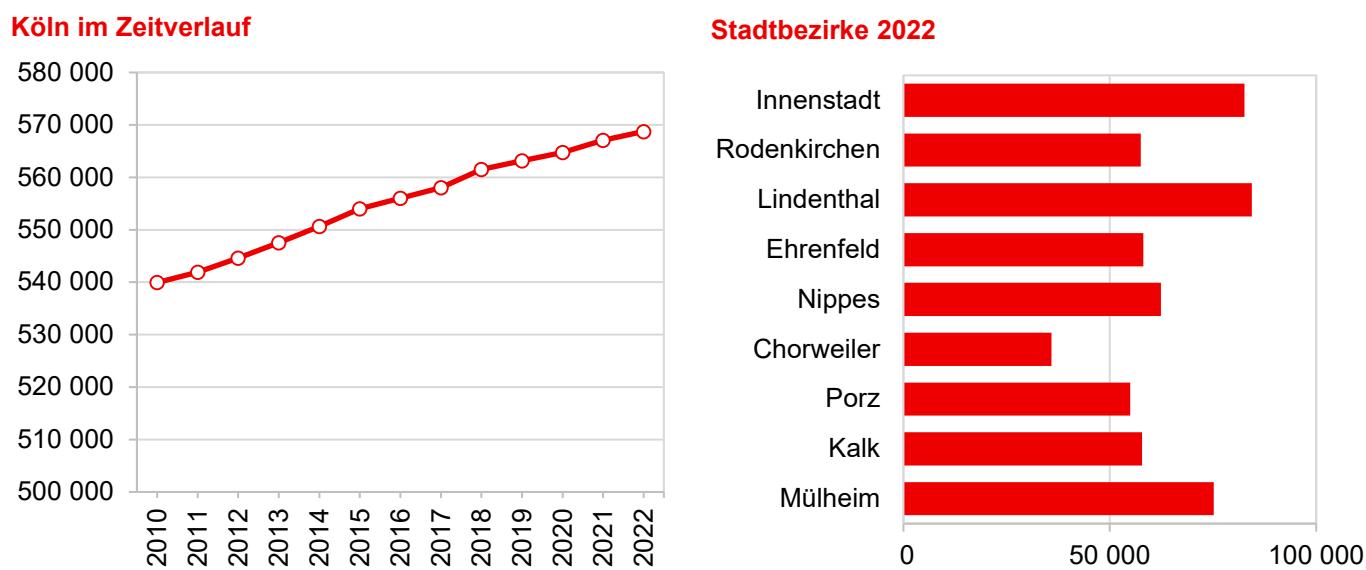
Wohnungsbestand

Wohnungsbestand allgemein

Seit dem Jahr 2010 ist der Wohnungsbestand kontinuierlich gewachsen und am 31.12.2022 gab es in Köln 568 746 Wohnungen. Der jährliche Wohnungszuwachs (Baufertigstellungen minus Bauabgänge) hat über die Zeit jedoch abgenommen, was den leichten Rückgang der jährlich erteilten Baugenehmigung widerspiegelt (siehe Grafik 15). Kamen im Zeitraum 2010-2019 im Schnitt noch rund 2 600 Wohnungen pro Jahr zum Bestand hinzu, so waren es 2020-2022 nur noch rund 2 000 Wohnungen (-23 %).

Über die Stadtbezirke hinweg gestaltet sich die Entwicklung des Bestands recht unterschiedlich. Der Wohnungsbestand ist in den letzten drei Jahren insbesondere in den zentrumsnahen Stadtbezirken im Nordwesten der Stadt schneller gewachsen als zuvor, in den Bezirken in den Randlagen (mit der Ausnahme des Stadtbezirks Porz) hingegen etwas langsamer. Während sich der Zuwachs in den Bezirken Rodenkirchen (-70,5 %), Lindenthal (-74,8 %), Chorweiler (-29,3 %), Kalk (-40,5 %) und Mülheim (-18,5 %) 2020-2022 im Vergleich zu 2010-2019 verlangsamt hat, hat er sich in der Innenstadt (+40,2 %), Ehrenfeld (+72,3 %), Nippes (+55,7 %) und Porz (+11,5 %) beschleunigt.

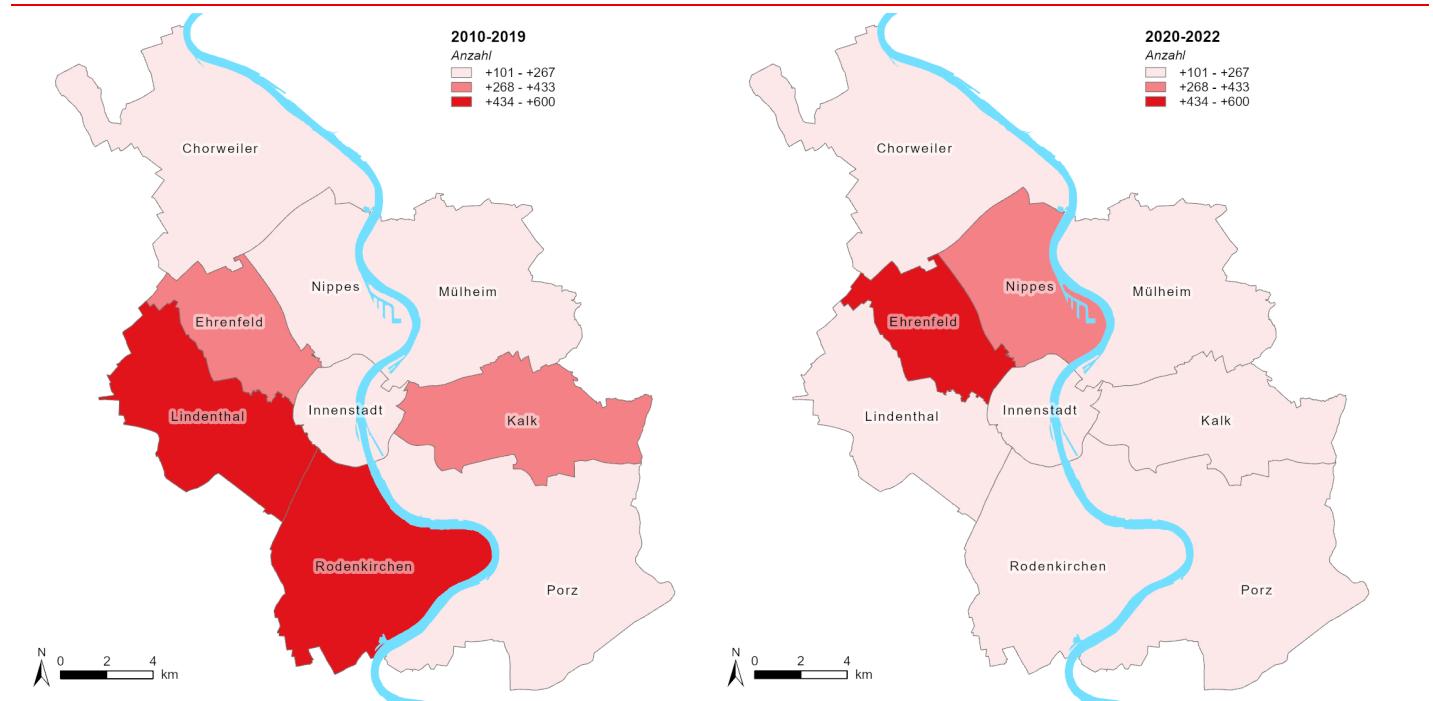
Grafik 29: Wohnungen im Bestand



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 22: Wohnungen im Bestand, Jährliche Änderungen auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 31: Wohnungen im Bestand

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorw eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
2010	80 584	52 428	78 451	54 531	59 631	34 222	52 433	54 774	72 881	539 935
2011	80 628	52 849	79 058	54 784	59 960	34 343	52 517	54 821	72 930	541 890
2012	80 841	53 159	79 889	54 961	60 059	34 524	52 764	55 237	73 196	544 630
2013	81 002	53 626	80 800	55 191	60 104	34 700	53 067	55 604	73 459	547 553
2014	81 147	54 690	81 385	55 367	60 348	34 823	53 116	56 164	73 605	550 645
2015	81 171	56 076	82 062	55 721	60 326	35 037	53 449	56 383	73 793	554 018
2016	81 195	56 248	82 658	55 795	60 580	35 209	53 648	56 683	73 993	556 009
2017	81 335	56 468	83 151	56 172	60 905	35 351	53 746	56 703	74 207	558 038
2018	81 906	56 832	83 545	56 801	61 360	35 449	54 032	57 138	74 453	561 516
2019	82 028	56 983	83 852	56 988	61 538	35 502	54 286	57 287	74 681	563 145
2020	82 187	57 186	84 074	57 147	61 724	35 661	54 455	57 464	74 878	564 776
2021	82 541	57 353	84 275	57 820	62 115	35 677	54 653	57 652	74 984	567 070
2022	82 637	57 485	84 376	58 088	62 384	35 862	54 914	57 796	75 204	568 746
Jährliche Änderung 2010-2019	+160	+506	+600	+273	+212	+142	+206	+279	+200	+2 579
Jährliche Änderung 2020-2022	+225	+150	+151	+471	+330	+101	+230	+166	+163	+1 985
Differenz - Absolut	+65	-357	-449	+198	+118	-42	+24	-113	-37	-594
Differenz - Prozent	+40,2	-70,5	-74,8	+72,3	+55,7	-29,3	+11,5	-40,5	-18,5	-23,0

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

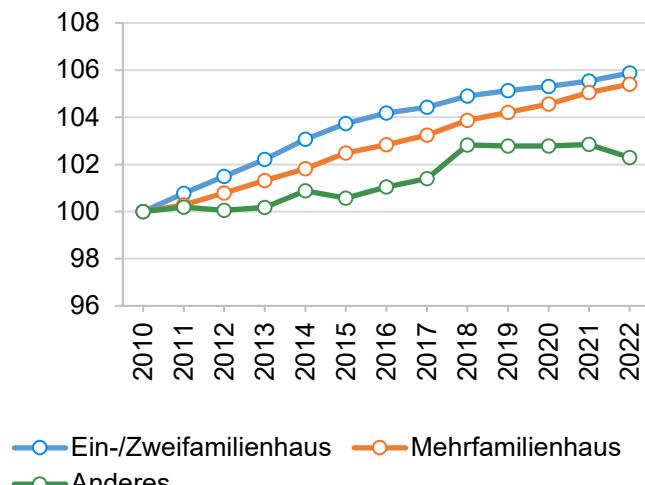
Wohnungsbestand nach Gebäudeart

Die meisten Wohnungen in Köln befinden sich in Mehrfamilienhäusern (Stand 31.12.2022: 446 777, 78,6 % aller Wohnungen), gefolgt von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (96 111, 16,9 % aller Wohnungen). Die wenigsten Wohnungen befinden sich in anderen Gebäudeformen (25 858, 4,5 % aller Wohnungen). Im Einklang mit der Verteilung der erteilten Baugenehmigungen (siehe Grafik 17) hat sich der Bestand in den letzten Jahren weiter hin zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verschoben. In den letzten drei Jahren hat der jährliche Zuwachs an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern im Vergleich zu den 2010er Jahren um 49,9 Prozent abgenommen, der Zuwachs in Mehrfamilienhäusern hingegen nur um 9,9 Prozent. Der Zuwachs an Wohnung in anderen Gebäudeformen hat sogar um 177,6 Prozent abgenommen und ist 2020-2022 negativ ausgefallen (-61 Wohnungen pro Jahr), allerdings liegt die Zahl der jährlichen Baugenehmigungen und der Bestand in diesem Segment ohnehin auf einem niedrigen Niveau.

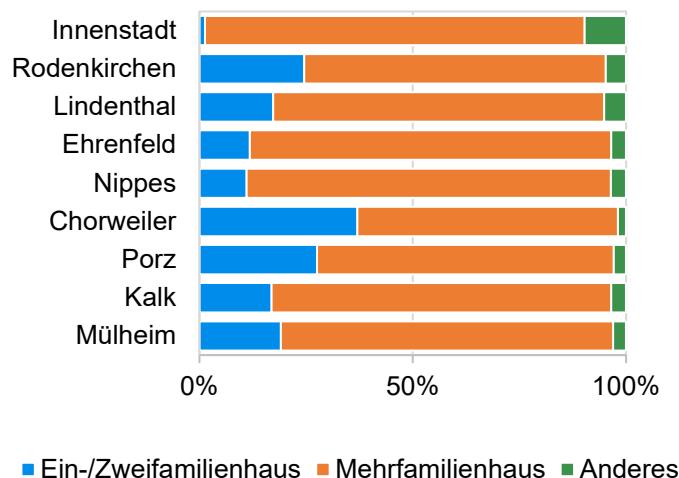
Auf der Stadtbezirksebene war der Bestand an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2022 in Porz am größten (15 125). Die Bestände an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (73 551) und Wohnungen in anderen Gebäudeformen (8 032) waren in der Innenstadt am höchsten. Porz verzeichnete 2020-2022 den größten Zuwachs an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (+103 pro Jahr), Ehrenfeld den größten Zuwachs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+456 pro Jahr) und Nippes den größten Zuwachs an Wohnungen in anderen Gebäudeformen (+52 pro Jahr).

Grafik 30: Wohnungen im Bestand nach Gebäudeart

Köln im Zeitverlauf (Index, 2010 = 100)



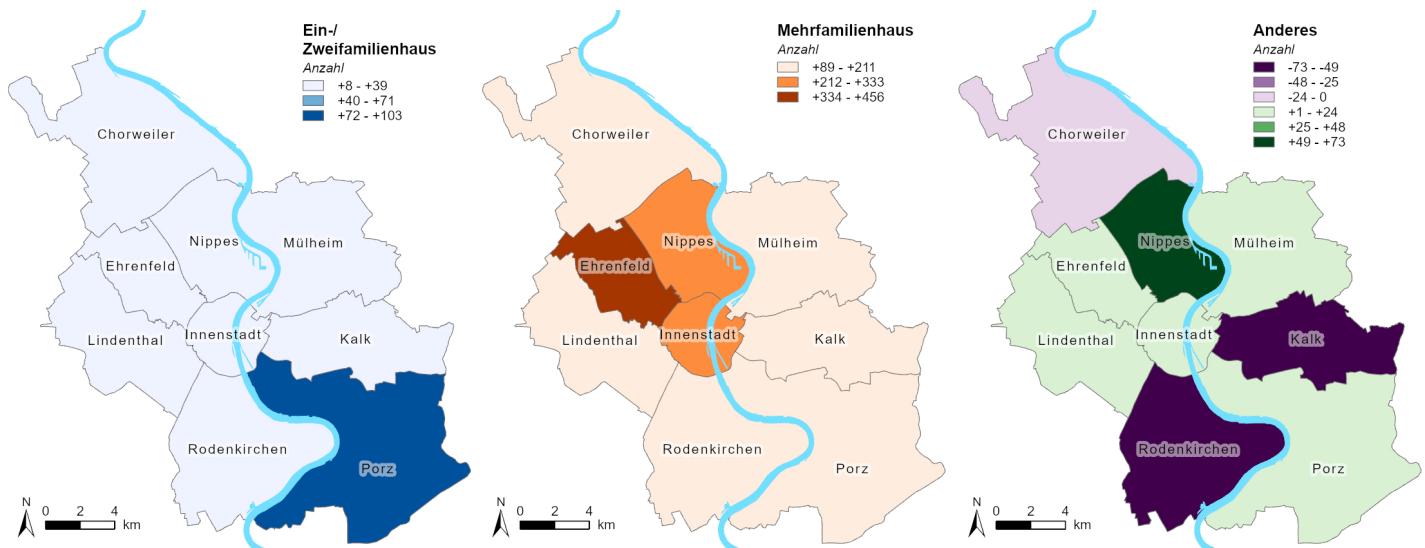
Stadtbezirke 2022



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 23: Wohnungen im Bestand nach Gebäudeart, Jährliche Änderungen 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 32: Wohnungen im Bestand nach Gebäudeart

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Ein-/Zw eifamilienhaus										
2010	1 007	13 417	13 131	6 719	6 699	12 461	14 329	8 911	14 105	90 779
2011	1 014	13 491	13 409	6 747	6 745	12 528	14 423	9 025	14 093	91 475
2012	1 020	13 547	13 628	6 773	6 753	12 647	14 581	9 077	14 110	92 136
2013	1 022	13 616	13 770	6 783	6 756	12 789	14 698	9 209	14 145	92 788
2014	1 027	13 762	14 096	6 800	6 838	12 851	14 756	9 277	14 156	93 563
2015	1 027	13 812	14 255	6 808	6 847	12 980	14 798	9 439	14 205	94 171
2016	1 028	13 855	14 375	6 812	6 876	13 032	14 803	9 578	14 216	94 575
2017	1 030	13 928	14 416	6 813	6 885	13 080	14 813	9 592	14 234	94 791
2018	1 034	14 027	14 491	6 818	6 881	13 150	14 868	9 681	14 282	95 232
2019	1 039	14 045	14 498	6 821	6 893	13 201	14 907	9 699	14 337	95 440
2020	1 039	14 076	14 531	6 825	6 896	13 250	14 920	9 705	14 350	95 592
2021	1 049	14 115	14 558	6 832	6 909	13 260	15 000	9 718	14 360	95 801
2022	1 054	14 139	14 606	6 845	6 919	13 274	15 125	9 767	14 382	96 111
Jährliche Änderung 2010-2019	+4	+70	+152	+11	+22	+82	+64	+88	+26	+518
Jährliche Änderung 2020-2022	+8	+32	+38	+10	+12	+12	+103	+31	+16	+260
Differenz - Absolut	+4	-38	-114	-1	-10	-70	+38	-57	-10	-258
Differenz - Prozent	+110,9	-54,9	-75,3	-11,8	-46,6	-85,4	+59,6	-64,6	-37,9	-49,9

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 32: Wohnungen im Bestand nach Gebäudeart

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-weller	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Mehrfamilienhaus										
2010	71 891	36 463	61 081	45 802	50 778	21 125	36 470	43 703	56 566	423 879
2011	71 935	36 816	61 371	45 999	51 060	21 179	36 461	43 640	56 628	425 089
2012	72 074	37 070	61 987	46 252	51 149	21 242	36 550	44 004	56 877	427 205
2013	72 232	37 468	62 749	46 473	51 186	21 281	36 730	44 221	57 105	429 445
2014	72 361	38 205	63 011	46 631	51 351	21 343	36 723	44 712	57 245	431 582
2015	72 385	39 530	63 523	46 940	51 376	21 428	37 013	44 852	57 380	434 427
2016	72 406	39 567	63 988	47 001	51 613	21 495	37 250	45 004	57 569	435 893
2017	72 475	39 702	64 415	47 378	51 932	21 591	37 341	45 015	57 767	437 616
2018	72 867	39 964	64 695	47 960	52 378	21 621	37 572	45 320	57 916	440 293
2019	72 972	40 102	65 012	48 149	52 542	21 625	37 789	45 447	58 088	441 726
2020	73 124	40 276	65 203	48 307	52 724	21 733	37 945	45 618	58 275	443 205
2021	73 467	40 404	65 371	48 966	53 100	21 739	38 057	45 808	58 361	445 273
2022	73 551	40 631	65 425	49 218	53 257	21 910	38 193	46 033	58 559	446 777
Jährliche Änderung 2010-2019	+120	+404	+437	+261	+196	+56	+147	+194	+169	+1 983
Jährliche Änderung 2020-2022	+214	+178	+111	+456	+267	+89	+124	+208	+142	+1 786
Differenz - Absolut	+93	-227	-326	+195	+71	+33	-23	+14	-27	-197
Differenz - Prozent	+77,8	-56,1	-74,6	+74,7	+36,0	+59,3	-15,4	+7,1	-16,0	-9,9
Anderes										
2010	7 686	2 548	4 239	2 010	2 154	636	1 634	2 160	2 210	25 277
2011	7 679	2 542	4 278	2 038	2 155	636	1 633	2 156	2 209	25 326
2012	7 747	2 542	4 274	1 936	2 157	635	1 633	2 156	2 209	25 289
2013	7 748	2 542	4 281	1 935	2 162	630	1 639	2 174	2 209	25 320
2014	7 759	2 723	4 278	1 936	2 159	629	1 637	2 175	2 204	25 500
2015	7 759	2 734	4 284	1 973	2 103	629	1 638	2 092	2 208	25 420
2016	7 761	2 826	4 295	1 982	2 091	682	1 595	2 101	2 208	25 541
2017	7 830	2 838	4 320	1 981	2 088	680	1 592	2 096	2 206	25 631
2018	8 005	2 841	4 359	2 023	2 101	678	1 592	2 137	2 255	25 991
2019	8 017	2 836	4 342	2 018	2 103	676	1 590	2 141	2 256	25 979
2020	8 024	2 834	4 340	2 015	2 104	678	1 590	2 141	2 253	25 979
2021	8 025	2 834	4 346	2 022	2 106	678	1 596	2 126	2 263	25 996
2022	8 032	2 715	4 345	2 025	2 208	678	1 596	1 996	2 263	25 858
Jährliche Änderung 2010-2019	+37	+32	+11	+1	-6	+4	-5	-2	+5	+78
Jährliche Änderung 2020-2022	+4	-60	+3	+5	+52	-	+3	-73	+5	-61
Differenz - Absolut	-33	-92	-9	+4	+58	-4	+8	-70	-	-139
Differenz - Prozent	-89,1	-285,9	-78,2	+462,5	+1 017,6	-100,0	+161,4	-3 334,2	-2,2	-177,6

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

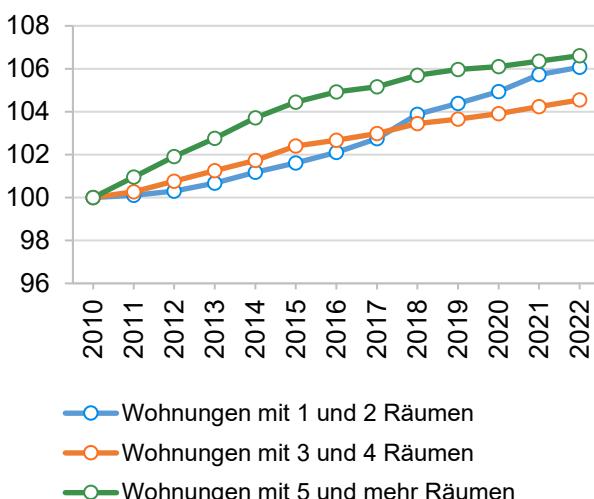
Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume

Wohnungen mit 3 und 4 Räumen machen mit rund 312 000 den größten Anteil aller Wohnungen aus (54,8 %, Stand 31.12.2022), gefolgt von rund 143 000 Wohnungen mit 1 und 2 Räumen (25,1 %) und rund 114 000 Wohnungen mit 5 und mehr Räumen (20,1 %). Diese Reihenfolge trifft auf den gesamten Betrachtungszeitraum zu. Der Trend zu Wohnungen mit weniger Räumen, der sich bei den Baugenehmigungen abzeichnet hat (siehe Grafik 18), zeigt sich auch im Bestand. In den letzten drei Jahren ist im Vergleich zu den 2010er Jahren der jährliche Zuwachs an Wohnungen mit 3 und 4 Räumen um 21,1 Prozent zurückgegangen und der Zuwachs an Wohnungen mit 5 und mehr Räumen um 61,9 Prozent. Der Zuwachs an Wohnungen mit 1 und 2 Räumen hingegen hat um 15,3 Prozent zugenommen.

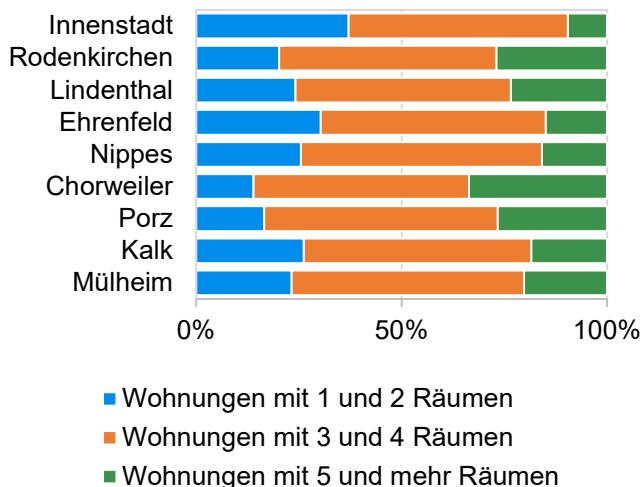
Auf der Bezirksebene befanden sich Ende 2022 die meisten Wohnungen mit 1 und 2 Räumen in der Innenstadt (30 670), die meisten Wohnungen mit 3 und 4 Räumen (44 240) und mit 5 und mehr Räumen (19 742) in Lindenthal. Den größten Zuwachs an Wohnungen mit 1 und 2 Räumen (+216 pro Jahr) und 3 und 4 Räumen (+277) erfuhr 2020-2022 Ehrenfeld. Den größten Zuwachs an Wohnungen mit 5 und mehr Räumen verbuchte Porz (+58).

Grafik 31: Wohnungen im Bestand nach Anzahl der Räume

Köln im Zeitverlauf (Index, 2010 = 100)



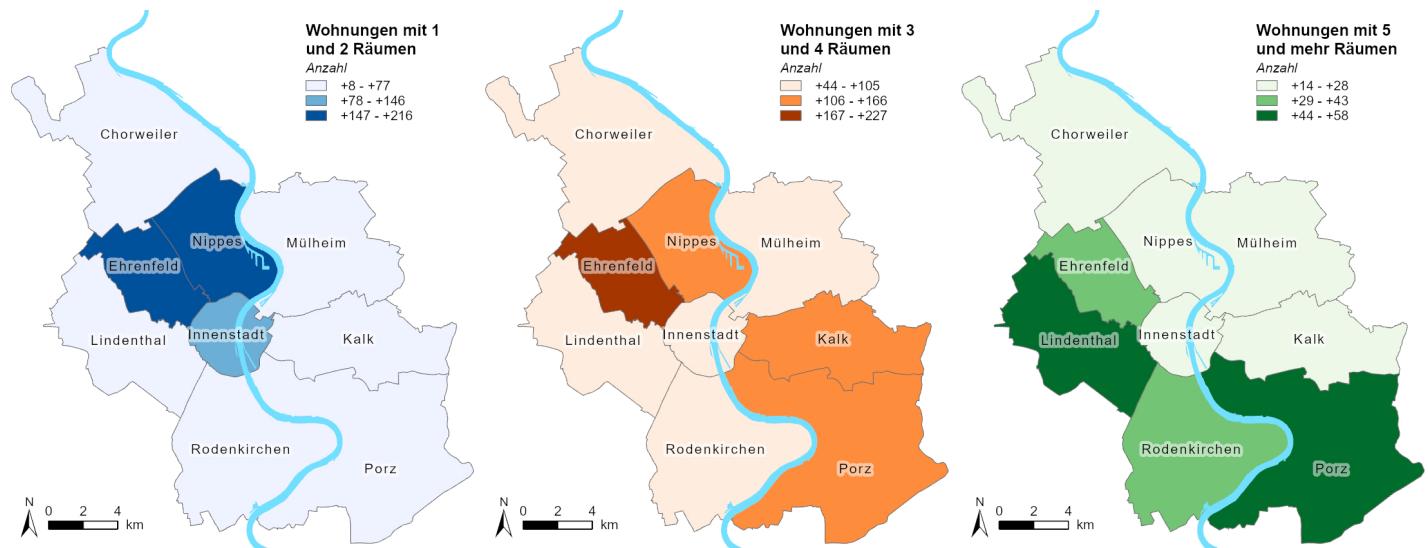
Stadtbezirke 2022



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 24: Wohnungen im Bestand nach Anzahl der Räume, Jährliche Änderungen 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 33: Wohnungen im Bestand nach Anzahl der Räume

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Wohnungen mit 1 und 2 Räumen										
2010	29 370	10 449	19 030	16 127	15 037	4 729	8 632	14 538	16 802	134 714
2011	29 364	10 502	19 106	16 223	15 099	4 740	8 608	14 412	16 793	134 847
2012	29 436	10 529	19 170	16 185	15 124	4 750	8 615	14 482	16 822	135 113
2013	29 546	10 578	19 303	16 208	15 130	4 752	8 724	14 516	16 862	135 619
2014	29 633	10 852	19 370	16 217	15 180	4 769	8 712	14 691	16 874	136 298
2015	29 642	11 082	19 541	16 362	15 129	4 803	8 760	14 669	16 901	136 889
2016	29 649	11 185	19 791	16 435	15 200	4 835	8 795	14 726	16 934	137 550
2017	29 765	11 260	19 971	16 681	15 282	4 866	8 819	14 729	17 031	138 404
2018	30 272	11 326	20 072	16 995	15 435	4 873	8 922	14 956	17 084	139 935
2019	30 327	11 431	20 168	17 066	15 504	4 864	8 981	15 038	17 254	140 633
2020	30 395	11 523	20 284	17 198	15 556	4 913	9 019	15 124	17 363	141 375
2021	30 636	11 604	20 381	17 505	15 727	4 917	9 075	15 177	17 404	142 426
2022	30 670	11 602	20 394	17 629	15 904	4 999	9 079	15 140	17 474	142 891
Jährliche Änderung 2010-2019	+106	+109	+126	+104	+52	+15	+39	+56	+50	+658
Jährliche Änderung 2020-2022	+138	+40	+55	+216	+174	+43	+30	+8	+56	+758
Differenz - Absolut	+31	-70	-71	+111	+122	+28	-9	-48	+5	+100
Differenz - Prozent	+29,3	-63,8	-56,5	+106,5	+235,3	+186,7	-22,6	-85,6	+10,5	+15,3

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 33: Wohnungen im Bestand nach Anzahl der Räume

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-weller	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Wohnungen mit 3 und 4 Räumen										
2010	43 493	27 705	41 548	30 165	35 202	18 161	29 991	30 613	41 300	298 178
2011	43 514	27 897	41 731	30 274	35 387	18 200	29 994	30 633	41 349	298 979
2012	43 624	28 074	42 125	30 413	35 434	18 269	30 094	30 874	41 522	300 429
2013	43 670	28 355	42 661	30 584	35 457	18 317	30 154	31 056	41 676	301 930
2014	43 691	28 882	42 859	30 708	35 555	18 366	30 151	31 336	41 775	303 323
2015	43 700	29 854	43 224	30 863	35 572	18 433	30 374	31 422	41 883	305 325
2016	43 716	29 871	43 456	30 848	35 717	18 487	30 499	31 513	42 031	306 138
2017	43 737	29 962	43 720	30 977	35 888	18 566	30 565	31 519	42 126	307 060
2018	43 788	30 164	43 916	31 239	36 133	18 597	30 699	31 627	42 282	308 445
2019	43 859	30 187	44 060	31 351	36 214	18 617	30 862	31 677	42 258	309 085
2020	43 942	30 269	44 147	31 348	36 324	18 709	30 960	31 744	42 380	309 823
2021	44 033	30 312	44 206	31 677	36 508	18 715	31 050	31 862	42 440	310 803
2022	44 083	30 419	44 240	31 801	36 586	18 797	31 243	32 008	42 559	311 736
Jährliche Änderung 2010-2019	+41	+276	+279	+132	+112	+51	+97	+118	+106	+1 212
Jährliche Änderung 2020-2022	+71	+75	+47	+227	+131	+44	+142	+132	+90	+957
Differenz - Absolut	+30	-201	-233	+95	+19	-7	+45	+14	-17	-255
Differenz - Prozent	+73,4	-72,8	-83,3	+71,9	+16,5	-13,2	+46,2	+11,7	-15,9	-21,1
Wohnungen mit 5 und mehr Räumen										
2010	7 721	14 274	17 873	8 239	9 392	11 332	13 810	9 623	14 779	107 043
2011	7 750	14 450	18 221	8 287	9 474	11 403	13 915	9 776	14 788	108 064
2012	7 781	14 556	18 594	8 363	9 501	11 505	14 055	9 881	14 852	109 088
2013	7 786	14 693	18 836	8 399	9 517	11 631	14 189	10 032	14 921	110 004
2014	7 823	14 956	19 156	8 442	9 613	11 688	14 253	10 137	14 956	111 024
2015	7 829	15 140	19 297	8 496	9 625	11 801	14 315	10 292	15 009	111 804
2016	7 830	15 192	19 411	8 512	9 663	11 887	14 354	10 444	15 028	112 321
2017	7 833	15 246	19 460	8 514	9 735	11 919	14 362	10 455	15 050	112 574
2018	7 846	15 342	19 557	8 567	9 792	11 979	14 411	10 555	15 087	113 136
2019	7 842	15 365	19 624	8 571	9 820	12 021	14 443	10 572	15 169	113 427
2020	7 850	15 394	19 643	8 601	9 844	12 039	14 476	10 596	15 135	113 578
2021	7 872	15 437	19 688	8 638	9 880	12 045	14 528	10 613	15 140	113 841
2022	7 884	15 464	19 742	8 658	9 894	12 066	14 592	10 648	15 171	114 119
Jährliche Änderung 2010-2019	+13	+121	+195	+37	+48	+77	+70	+105	+43	+709
Jährliche Änderung 2020-2022	+17	+35	+50	+29	+25	+14	+58	+26	+18	+271
Differenz - Absolut	+4	-86	-145	-8	-23	-63	-12	-79	-25	-439
Differenz - Prozent	+26,4	-71,1	-74,6	-22,7	-47,4	-82,4	-17,5	-75,3	-58,5	-61,9

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Geförderte Mietwohnungen

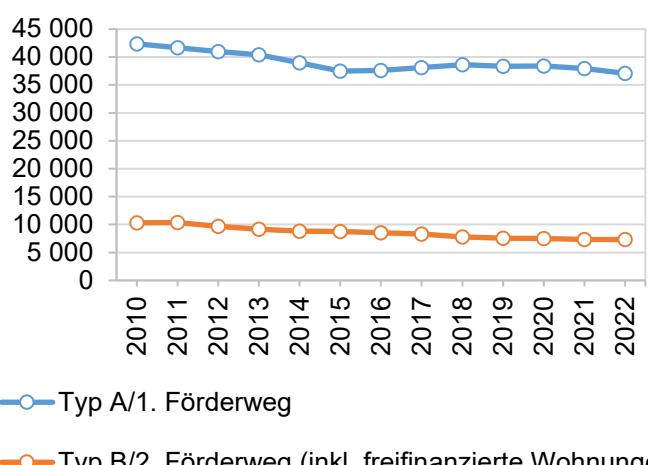
Bestand geförderter Mietwohnungen und Förderzahlen

Der Bestand an geförderten Mietwohnungen hat seit 2010 abgenommen. Im Falle von geförderten Wohnungen des Typs A/1. Förderweg hat sich die Anzahl im Bestand von rund 42 400 im Jahr 2010 auf rund 37 100 im Jahr 2022 verringert (-12,4 %). Bei den geförderten Wohnungen des Typs B/2. Förderweg (inklusive freifinanzierte Wohnungen mit Belegrecht) hat sich die Anzahl im selben Zeitraum von rund 10 300 Wohnungen auf rund 7 300 verringert (-29,1 %). Diese Entwicklungen umfassen 663 geförderte Wohneinheiten (Einkommensgruppen A und B) im Jahr 2011, 1 016 geförderte Wohneinheiten im Jahr 2015 und 1 073 geförderte Wohneinheiten im Jahr 2020, die neu geschaffen oder modernisiert wurden (siehe Tabelle 35). Diese Abnahme des geförderten Mietwohnungsbestands spiegelt einen bundesweiten Trend wider.¹⁰

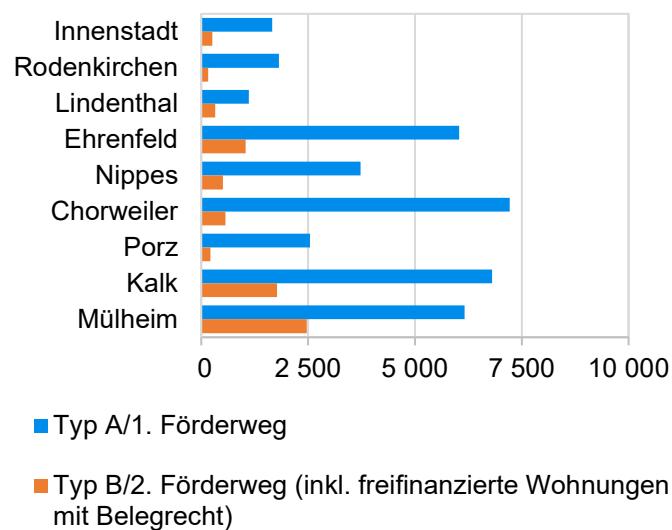
Im Jahr 2022 gab es die meisten geförderten Wohnungen des Typs A/1. Förderweg im Stadtbezirk Chorweiler (7 220) und die meisten geförderten Wohnungen des Typs B/2. Förderweg (inkl. frei-finanzierte Wohnungen mit Belegrecht) in Mülheim (2 466). Alle Stadtbezirke haben 2020-2022 geförderte Wohnungen verloren.

Grafik 32: Bestand geförderter Mietwohnungen nach Förderweg

Köln im Zeitverlauf



Stadtbezirke 2022

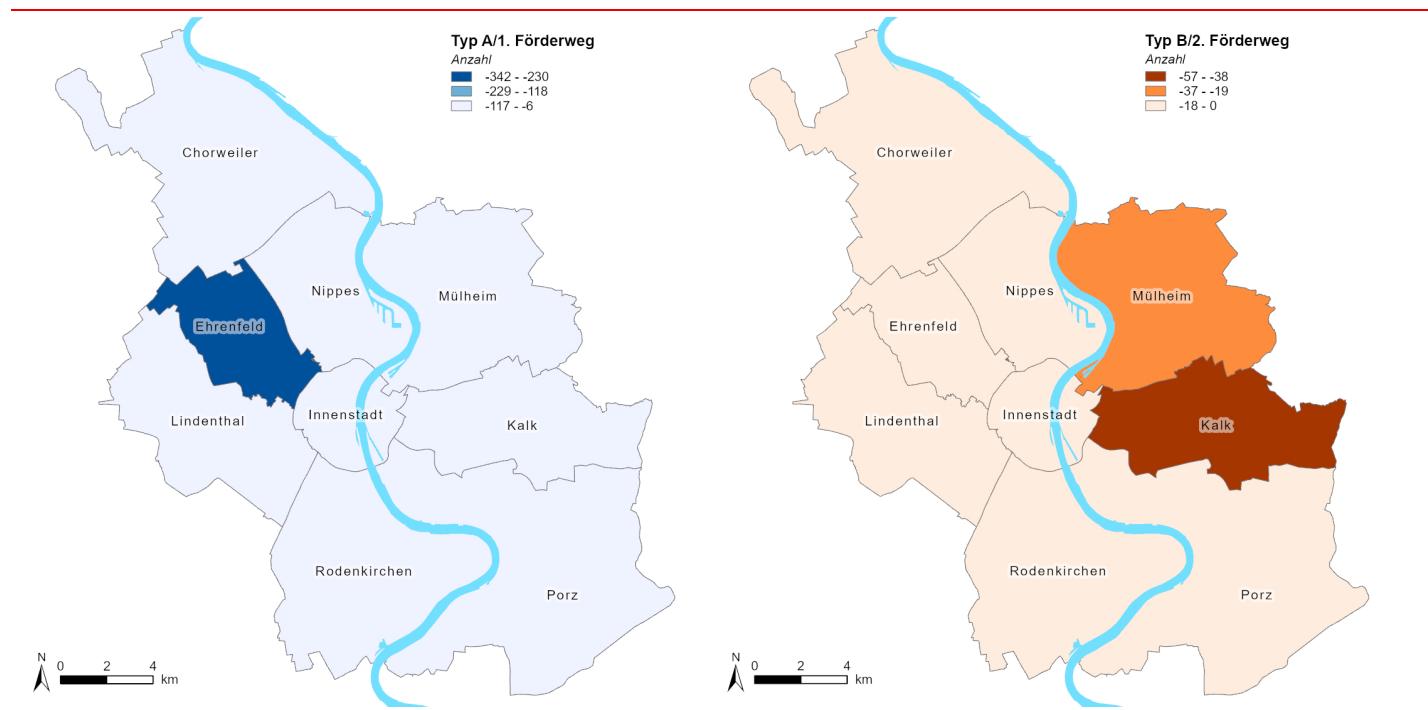


Quelle: Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

¹⁰ Vergleiche P. Deschermeier, A.-M. Hagenberg und R. Henger. 2023. Wie groß ist der Bedarf an neuen Sozialwohnungen? *IW-Kurzbericht*, 87/2023. Abrufbar hier: <https://www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-ralph-henger-wie-gross-ist-der-bedarf-an-neuen-sozialwohnungen.html>.

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 25: Bestand geförderter Mietwohnungen nach Förderweg, Jährliche Änderungen 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 34: Bestand geförderter Mietwohnungen nach Förderweg

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorw eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Typ A/1. Förderweg										
2010	2 174	1 999	819	6 850	4 560	8 387	3 370	6 960	7 241	42 360
2011	2 098	1 754	885	6 908	4 409	8 109	3 165	7 208	7 106	41 642
2012	2 028	1 806	900	6 911	4 409	8 104	2 675	6 970	7 169	40 972
2013	1 987	1 850	960	6 813	4 340	8 075	2 598	6 880	6 917	40 420
2014	1 947	1 852	940	6 418	4 022	7 944	2 769	6 595	6 501	38 988
2015	1 921	1 733	932	6 237	4 018	7 138	2 768	6 581	6 136	37 464
2016	1 904	1 792	974	6 237	3 981	7 075	2 831	6 585	6 229	37 608
2017	1 946	1 903	983	6 332	4 060	7 082	2 780	6 666	6 351	38 103
2018	1 918	1 888	1 110	6 594	4 057	7 087	2 820	6 794	6 355	38 623
2019	1 861	1 882	1 177	6 530	3 931	7 087	2 805	6 793	6 296	38 362
2020	1 815	1 831	1 127	6 719	3 843	7 245	2 559	6 989	6 253	38 381
2021	1 772	1 821	1 125	6 560	3 784	7 244	2 545	6 882	6 183	37 916
2022	1 660	1 820	1 113	6 035	3 727	7 220	2 545	6 805	6 163	37 088
Jährliche Änderung 2010-2019	-35	-13	+40	-36	-70	-144	-63	-19	-105	-444
Jährliche Änderung 2020-2022	-78	-6	-7	-342	-58	-13	-7	-92	-45	-647
Differenz - Absolut	-43	+8	-47	-306	+12	+132	+56	-73	+60	-202
Differenz - Prozent	-122,8	+57,7	-117,6	-861,9	+17,0	+91,3	+88,8	-395,8	+57,1	-45,5

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 34: Bestand geförderter Mietwohnungen nach Förderweg

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-weller	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Typ B/2. Förderweg (inkl. freifinanzierte Wohnungen mit Belegrecht)										
2010	475	341	507	1 074	1 013	587	808	3 038	2 482	10 325
2011	476	341	508	1 075	1 076	548	802	3 032	2 507	10 365
2012	476	226	483	1 075	995	620	749	2 876	2 199	9 699
2013	461	309	408	940	986	595	570	2 814	2 081	9 164
2014	423	320	408	914	988	628	425	2 799	1 898	8 803
2015	387	214	317	1 007	876	652	369	2 805	2 135	8 762
2016	395	303	312	959	450	650	405	2 667	2 387	8 528
2017	428	294	311	888	493	728	374	2 355	2 417	8 288
2018	313	295	311	874	474	553	209	2 299	2 486	7 814
2019	242	250	325	1 000	503	569	207	1 923	2 530	7 549
2020	263	165	326	1 042	510	570	212	1 887	2 524	7 499
2021	263	161	326	1 042	510	570	212	1 793	2 466	7 343
2022	263	161	326	1 042	510	570	212	1 773	2 466	7 323
Jährliche Änderung 2010-2019	-26	-10	-20	-8	-57	-2	-67	-124	+5	-308
Jährliche Änderung 2020-2022	-	-2	-	-	-	-	-	-57	-29	-88
Differenz - Absolut	+26	+8	+20	+8	+57	+2	+67	+67	-34	+220
Differenz - Prozent	+100,0	+80,2	+100,0	+100,0	+100,0	+100,0	+100,0	+54,0	-643,8	+71,5

Quelle: Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 35: Förderzahlen preisgebundener Mietwohnungsbestand, Einkommensgruppen A und B, Köln

Einzeljahre	Geförderte Wohneinheiten
2011	663
2015	1 016
2020	1 073

Quelle: Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen/Amt für Stadtentwicklung und Statistik

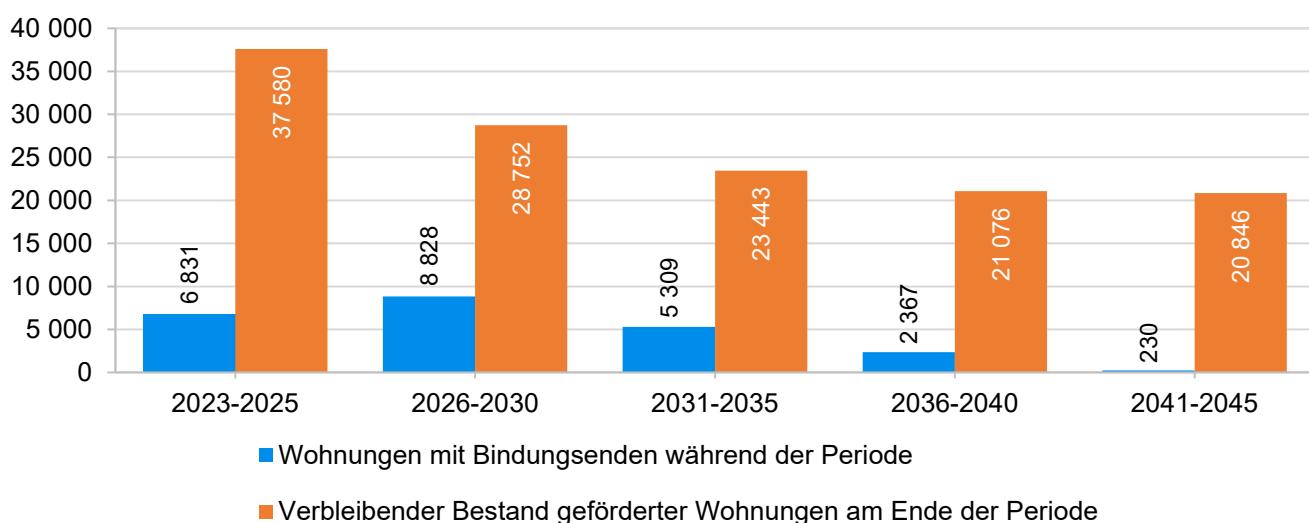
Bindungsenden geförderter Mietwohnungen

Insgesamt gab es Ende 2022 rund 44 400 geförderte Mietwohnungen (alle Fördertypen, siehe Grafik 32). Von diesen waren rund 20 800 ohne Förderdatum. Basierend auf den für die restlichen Wohnungen vertraglich festgelegten Bindungsenden lässt sich der zukünftige geförderte Wohnungsbestand abschätzen. Von den gegenwärtig bestehenden geförderten Mietwohnungen werden bis 2045 knapp 53 Prozent aus der Bindung fallen (rund 20 800 verbleibende Wohnungen). Der größte Teil der Bindungen endet bis zum Jahr 2030 (rund 15 700), sodass sich der gegenwärtige Bestand bis 2030 um rund 35 Prozent auf rund 28 800 verringern wird, es sei denn, der Zuwachs von neuen geförderten Wohnungen kann dies ausgleichen.

Auf der Stadtbezirksebene wird bis 2045 in Kalk die größte Anzahl von geförderten Mietwohnungen aus der Bindung fallen (4 950).

Grafik 33: Bindungsenden und vorausberechneter Bestand geförderter Mietwohnungen aller Fördertypen

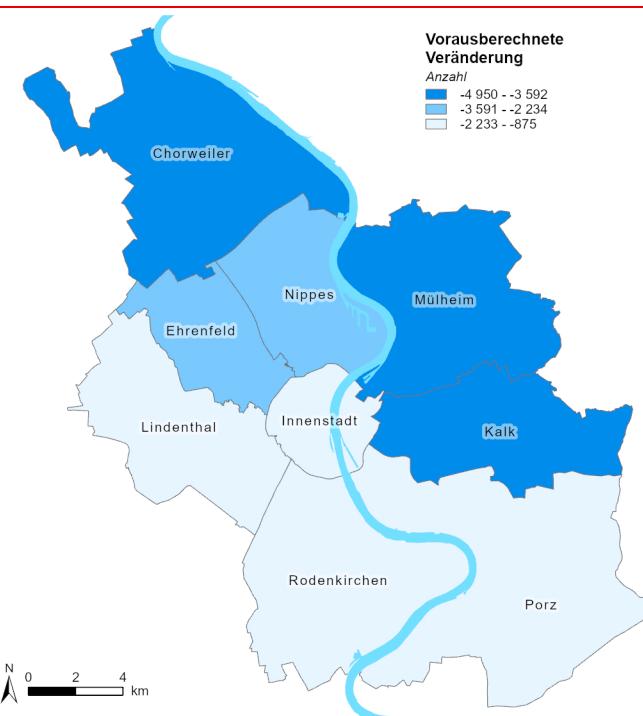
Köln im Zeitverlauf



Quelle: Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem – eigene Berechnungen)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 26: Vorausberechnete Veränderung im Bestand geförderter Mietwohnungen aller Fördertypen 2022-2045 auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem – eigene Berechnungen)

Tabelle 36: Bindungsenden und vorausberechneter Bestand geförderter Mietwohnungen aller Fördertypen

Zeiträume	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Wohnungen mit Bindungsenden während der Periode										
2023-2025	206	356	209	923	1 113	957	393	1 758	916	6 831
2026-2030	584	374	316	1 087	686	1 519	837	1 766	1 659	8 828
2031-2035	386	386	92	981	657	291	473	1 210	833	5 309
2036-2040	42	71	251	271	48	1 143	95	120	326	2 367
2041-2045	-	32	7	23	-	16	33	96	23	230
Verbleibender Bestand geförderter Wohnungen am Ende der Periode										
2022	1 923	1 981	1 439	7 077	4 237	7 790	2 757	8 578	8 629	44 411
2023-2025	1 717	1 625	1 230	6 154	3 124	6 833	2 364	6 820	7 713	37 580
2026-2030	1 133	1 251	914	5 067	2 438	5 314	1 527	5 054	6 054	28 752
2031-2035	747	865	822	4 086	1 781	5 023	1 054	3 844	5 221	23 443
2036-2040	705	794	571	3 815	1 733	3 880	959	3 724	4 895	21 076
2041-2045	705	762	564	3 792	1 733	3 864	926	3 628	4 872	20 846
Differenz 2045/2022 - Absolut	-1 218	-1 219	-875	-3 285	-2 504	-3 926	-1 831	-4 950	-3 757	-23 565
Differenz 2045/2022 - Prozent	-63,3	-61,5	-60,8	-46,4	-59,1	-50,4	-66,4	-57,7	-43,5	-53,1

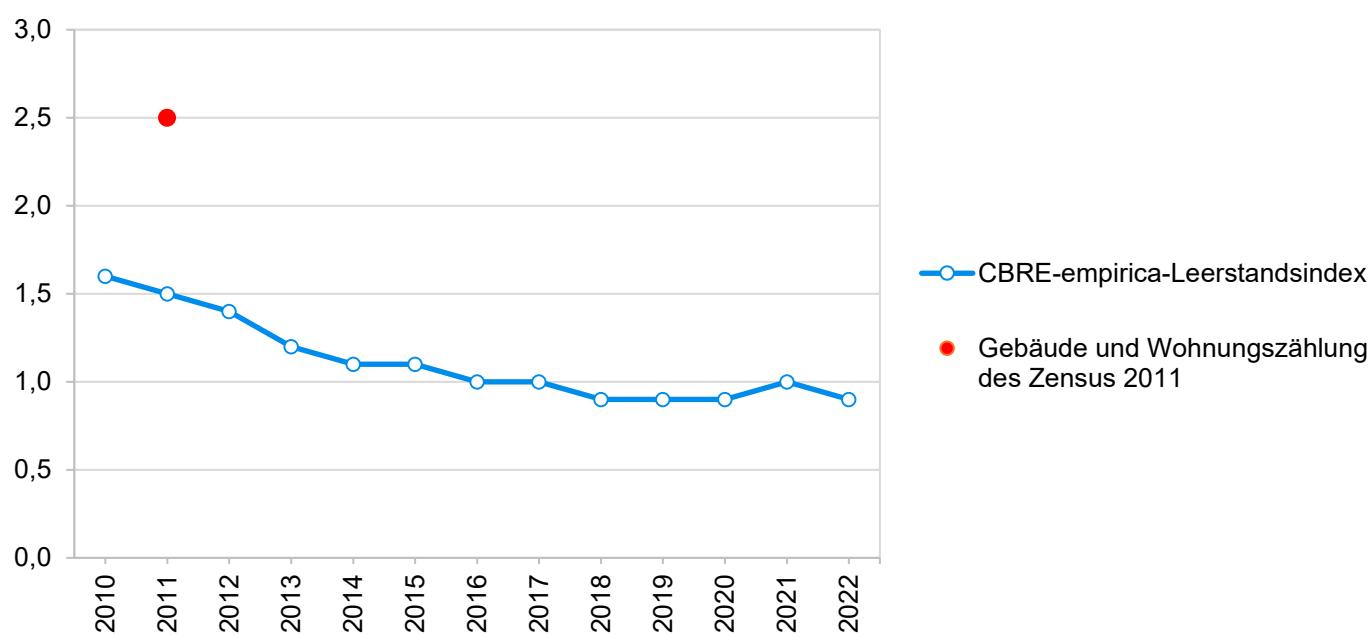
Quelle: Stadt Köln – Amt für Wohnungswesen/Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem – eigene Berechnungen)

Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand für die gesamte Stadt Köln hat zwischen den Jahren 2010 und 2018 nahezu kontinuierlich abgenommen, von 1,6 % (6 730 Wohnungen) auf 0,9 % (4 072 Wohnungen) und ist seitdem auf niedrigem Niveau verblieben. Diese Angaben beruhen auf einer Schätzung durch die empirica AG, in Form des CBRE-empirica-Leerstandsindex.¹¹ Die Schätzung konzentriert sich auf den marktaktiven Leerstand im Geschosswohnungsbau und berücksichtigt somit keine Leerstände in Ein-/Zweifamilienhäusern und Leerstände, die nicht marktaktiv sind (zum Beispiel Bauruinen).

Die letzte verfügbare Erfassung des gesamten Wohnungsleerstandes in der Stadt Köln erfolgte im Rahmen der Gebäude und Wohnungszählung des Zensus 2011 und betrug damals 2,5 % (13 493 Wohnungen).

Grafik 34: Wohnungsleerstand in Köln im Zeitverlauf (in %)



Quelle: empirica ag; Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Zensus 2011)

¹¹ empirica ag (CBRE-empirica-Leerstandsindex), weitere Informationen verfügbar unter: <https://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/einzeldata-cbre-empirica-leerstandsindex/>.

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Tabelle 37: Wohnungsleerstand in Köln im Zeitverlauf

Jahr	CBRE-empirica-Leerstandsindex		Leerstand laut Gebäude und Wohnungszählung Zensus 2011	
	Anzahl Wohnungen	Quote	Anzahl Wohnungen	Quote
2010	6 730	1,6	.	.
2011	6 240	1,5	13 493	2,5
2012	5 972	1,4	.	.
2013	5 146	1,2	.	.
2014	4 742	1,1	.	.
2015	4 765	1,1	.	.
2016	4 357	1,0	.	.
2017	4 242	1,0	.	.
2018	4 021	0,9	.	.
2019	3 874	0,9	.	.
2020	4 072	0,9	.	.
2021	4 328	1,0	.	.
2022	3 904	0,9	.	.

Quelle: empirica ag; Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Zensus 2011)

5. Wohnraumversorgung

Indikatoren und Kennzahlen in diesem Kapitel

Indikatoren und Kennzahlen	Seite
Angebots-Nachfrage-Relation	
Einwohner*innen je Wohnung	107
Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestandes	109
Wohnflächeninanspruchnahme	
Wohnflächeninanspruchnahme pro Haushalt	112
Wohnflächeninanspruchnahme pro Person	112
Eigentumsquote	
Eigentumsquote	114
Eigentumsquote nach Gebäudeart	116

Zusätzliche Indikatoren und Kennzahlen im Tabellenanhang

Indikatoren und Kennzahlen	
Angebots-Nachfrage-Relation	
Einwohner*innen nach Wohndauer in Wohnung	
Wohnflächeninanspruchnahme	
Wohnflächeninanspruchnahme pro Haushalt nach Haushaltsgröße	
Wohnflächeninanspruchnahme pro Person nach Haushaltsgröße	
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	
Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Bauweise	

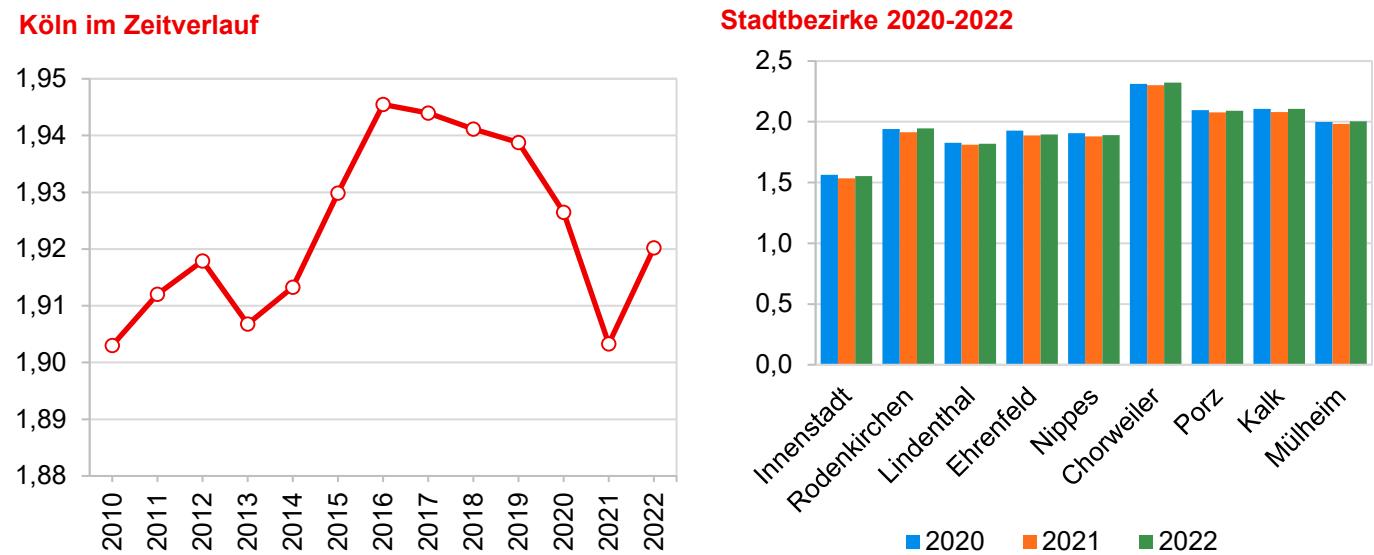
Angebots-Nachfrage-Relation

Einwohner*innen je Wohnung

In Köln wuchs die Bevölkerung zwischen 2010 und 2016 zumeist schneller als der Wohnungsbestand. Hierdurch hat sich das Verhältnis von Einwohner*innen zu Wohnungen von 1,90 (2010) auf 1,95 (2016) erhöht. Zwischen 2016 und 2021 ist der Wohnungsbestand hingegen schneller gewachsen als die Anzahl der Einwohner*innen, mit dem Höhepunkt im Jahr 2021. Zu diesem Zeitpunkt lag das Verhältnis von Einwohner*innen zu Wohnungen bei 1,90. Durch die verstärkte Zuwanderung im Jahr 2022 (siehe Grafik 5) ist das Verhältnis jedoch wieder auf 1,92 gestiegen.

Auf der Stadtbezirksebene ist die Belegung von Wohnungen in den Jahren 2020-2022 in der Innenstadt mit 1,55 Einwohner*innen je Wohnung am geringsten, in Chorweiler mit 2,31 am höchsten.

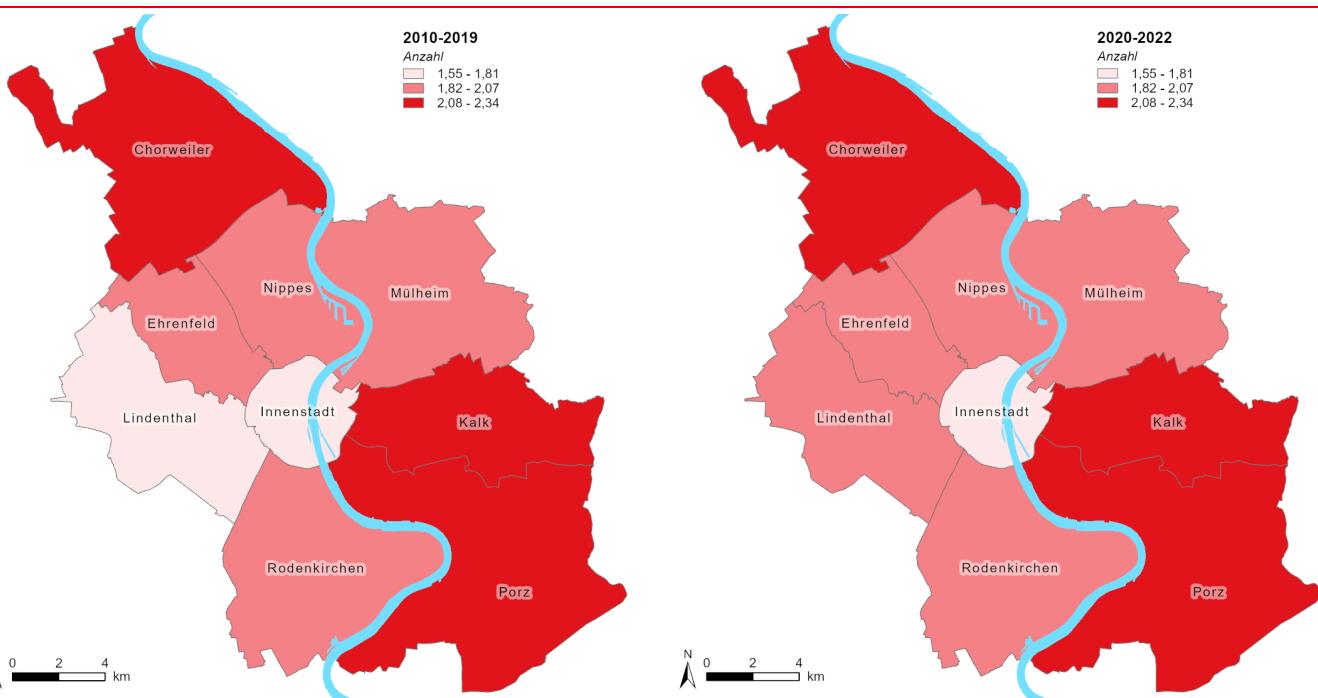
Grafik 35: Einwohner*innen je Wohnung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 27: Einwohner*innen je Wohnung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz), Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 38: Einwohner*innen je Wohnung (Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz)

Jahr	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
2010	1,57	1,93	1,78	1,90	1,89	2,34	2,05	2,03	1,99	1,90
2011	1,59	1,94	1,79	1,91	1,89	2,34	2,06	2,06	1,99	1,91
2012	1,58	1,94	1,79	1,92	1,90	2,34	2,07	2,08	2,00	1,92
2013	1,56	1,92	1,79	1,90	1,89	2,33	2,07	2,07	1,98	1,91
2014	1,57	1,90	1,80	1,91	1,90	2,33	2,09	2,08	1,99	1,91
2015	1,58	1,88	1,82	1,93	1,93	2,36	2,11	2,11	2,01	1,93
2016	1,58	1,92	1,83	1,93	1,95	2,37	2,12	2,14	2,03	1,95
2017	1,59	1,94	1,83	1,93	1,94	2,35	2,11	2,14	2,02	1,94
2018	1,57	1,95	1,83	1,93	1,93	2,34	2,12	2,13	2,01	1,94
2019	1,57	1,95	1,83	1,93	1,93	2,33	2,11	2,12	2,02	1,94
2020	1,56	1,94	1,83	1,93	1,91	2,31	2,09	2,11	2,00	1,93
2021	1,53	1,91	1,81	1,89	1,88	2,30	2,08	2,08	1,98	1,90
2022	1,55	1,95	1,82	1,89	1,89	2,32	2,09	2,11	2,00	1,92
Jahresmittelwert 2010-2019	1,58	1,93	1,81	1,92	1,91	2,34	2,09	2,10	2,00	1,93
Jahresmittelwert 2020-2022	1,55	1,93	1,82	1,90	1,89	2,31	2,09	2,10	1,99	1,92
Differenz - Absolut	-0,02	<0,01 	+0,01	-0,02	-0,02	-0,03	<0,01 	<0,01 	-0,01	-0,01
Differenz - Prozent	-1,6	+0,2	+0,6	-0,8	-1,1	-1,3	-0,1	+0,1	-0,5	-0,4

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

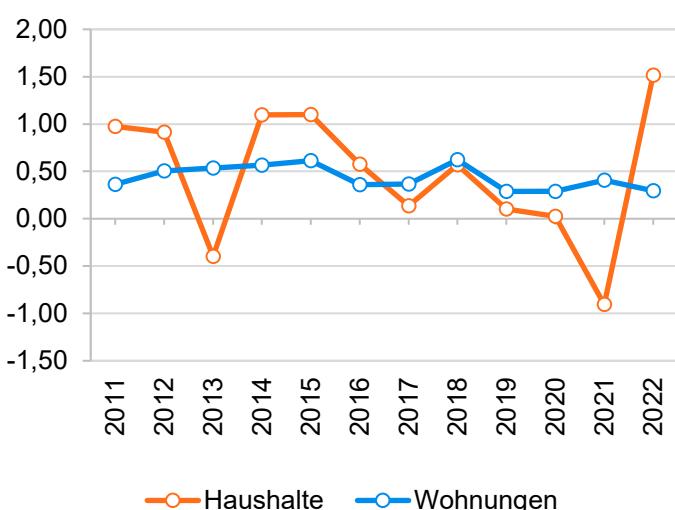
Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestandes

Ähnlich zur Zahl der Einwohner*innen (siehe Grafik 35) hat die Zahl der Haushalte zwischen 2011 und 2012 sowie zwischen 2014 und 2016 schneller als die Zahl der Wohnungen zugenommen. Seit 2017 ist der Wohnungsbestand hingegen schneller gewachsen als die Zahl der Haushalte und diese Divergenz hat sich im Zuge der Corona-Pandemie bis 2021 vergrößert. Durch die starke Zuwanderung im Jahr 2022 (siehe Grafik 5) hat sich dieser Trend wieder umgekehrt.

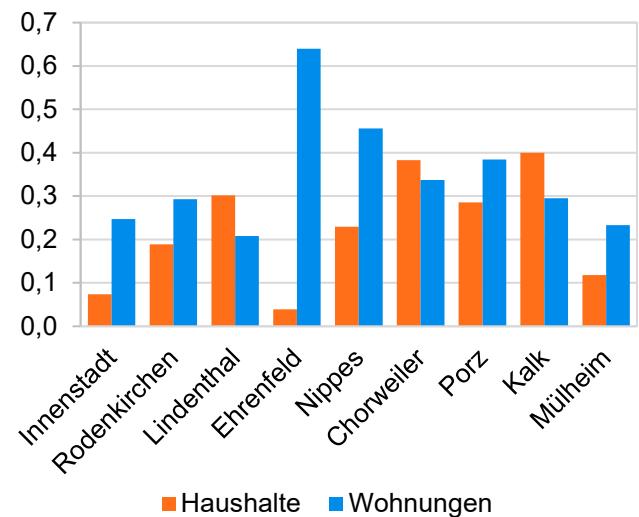
Auf der Ebene der Kölner Stadtbezirke zeigt sich für 2020-2022 ein heterogenes Bild. So ist etwa in Ehrenfeld der Wohnungsbestand um 0,64 Prozent gewachsen, während die Bevölkerung lediglich um 0,04 Prozent gewachsen ist. In Kalk hingegen ist der Wohnungsbestand um 0,30 Prozent gewachsen, während die Bevölkerung um 0,40 Prozent gewachsen ist.

Grafik 36: Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestandes (Änderung zum Vorjahr in %)

Köln im Zeitverlauf



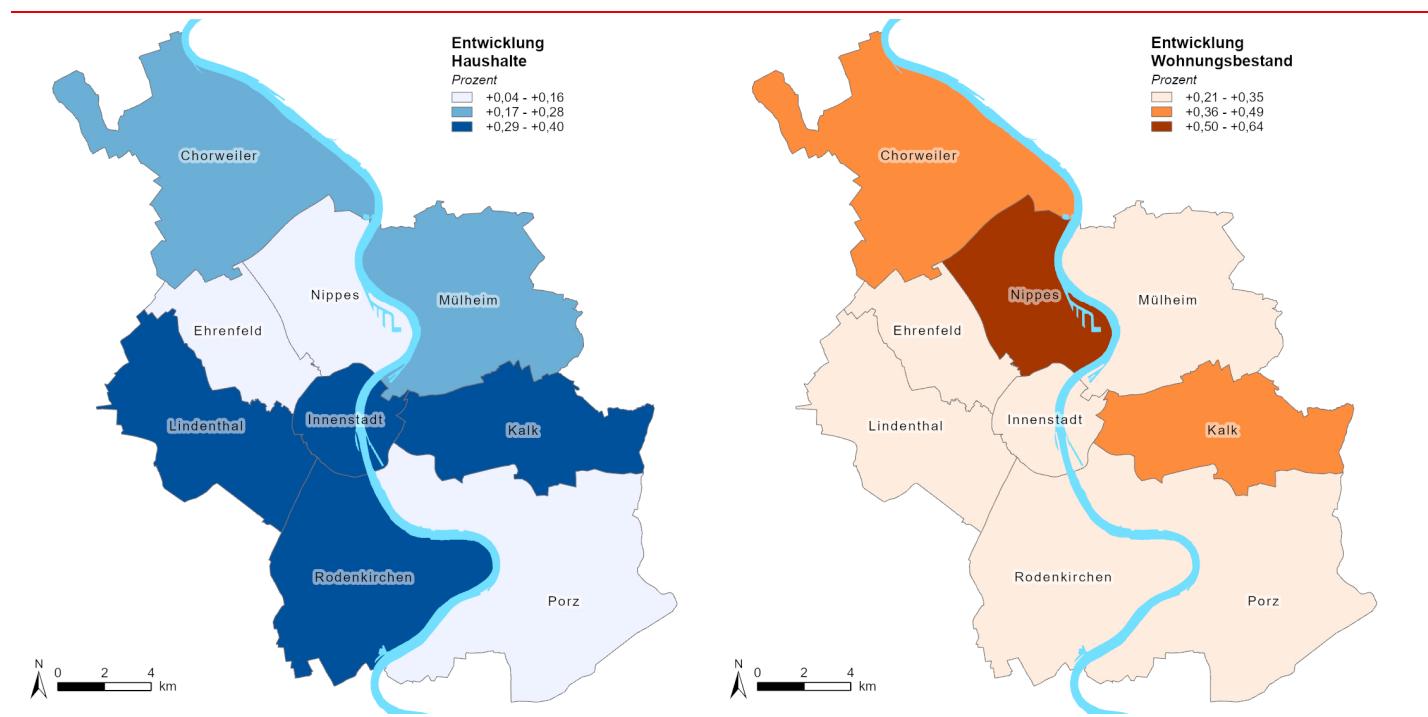
Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 28: Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestandes (Änderung zum Vorjahr in %), Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Tabelle 39: Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestandes (Änderung zum Vorjahr in %)

Jahr	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Haushalte										
2011	+0,71	+0,75	+1,77	+0,93	+0,76	+0,52	+0,65	+1,71	+0,72	+0,98
2012	+0,31	+0,75	+1,46	+0,91	+0,64	+1,23	+0,63	+1,32	+1,10	+0,91
2013	-1,79	-0,20	+0,11	-0,65	-0,53	+0,05	+0,66	+0,21	-0,61	-0,40
2014	+0,38	+1,46	+1,37	+0,79	+1,18	+0,88	+1,40	+1,73	+0,91	+1,10
2015	+0,40	+0,82	+1,27	+1,14	+1,25	+1,24	+1,00	+1,91	+1,14	+1,10
2016	-0,18	+1,26	+0,67	+0,14	+0,38	+1,20	+0,67	+0,95	+0,66	+0,58
2017	-0,17	+0,68	+0,42	-0,01	+0,31	-0,11	+0,36	+0,61	-0,65	+0,14
2018	+0,25	+1,23	+0,66	+1,00	+0,66	+0,24	+0,86	+0,09	+0,25	+0,57
2019	-0,17	+0,03	-0,40	+0,47	+0,15	-0,10	+0,33	+0,50	+0,30	+0,10
2020	+0,28	+0,44	+0,28	+0,39	+0,05	-0,14	-0,43	-0,09	-0,66	+0,02
2021	-1,14	-1,65	-0,64	-1,40	-0,82	-0,43	-0,54	-0,89	-0,58	-0,91
2022	+1,08	+1,78	+1,26	+1,12	+1,46	+1,72	+1,83	+2,18	+1,59	+1,52
Jahresmittelwert 2011-2019	-0,03	+0,75	+0,82	+0,53	+0,53	+0,57	+0,73	+1,00	+0,43	+0,56
Jahresmittelwert 2020-2022	+0,07	+0,19	+0,30	+0,04	+0,23	+0,38	+0,29	+0,40	+0,12	+0,21
Differenz - Absolut	+0,10	-0,57	-0,51	-0,49	-0,30	-0,19	-0,44	-0,60	-0,31	-0,35

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 39: Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestandes (Änderung zum Vorjahr in %)

Jahr	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Wohnungsbestand										
2011	+0,05	+0,80	+0,77	+0,46	+0,55	+0,35	+0,16	+0,09	+0,07	+0,36
2012	+0,26	+0,59	+1,05	+0,32	+0,17	+0,53	+0,47	+0,76	+0,36	+0,51
2013	+0,20	+0,88	+1,14	+0,42	+0,07	+0,51	+0,57	+0,66	+0,36	+0,54
2014	+0,18	+1,98	+0,72	+0,32	+0,41	+0,35	+0,09	+1,01	+0,20	+0,56
2015	+0,03	+2,53	+0,83	+0,64	-0,04	+0,61	+0,63	+0,39	+0,26	+0,61
2016	+0,03	+0,31	+0,73	+0,13	+0,42	+0,49	+0,37	+0,53	+0,27	+0,36
2017	+0,17	+0,39	+0,60	+0,68	+0,54	+0,40	+0,18	+0,04	+0,29	+0,36
2018	+0,70	+0,64	+0,47	+1,12	+0,75	+0,28	+0,53	+0,77	+0,33	+0,62
2019	+0,15	+0,27	+0,37	+0,33	+0,29	+0,15	+0,47	+0,26	+0,31	+0,29
2020	+0,19	+0,36	+0,26	+0,28	+0,30	+0,45	+0,31	+0,31	+0,26	+0,29
2021	+0,43	+0,29	+0,24	+1,18	+0,63	+0,04	+0,36	+0,33	+0,14	+0,41
2022	+0,12	+0,23	+0,12	+0,46	+0,43	+0,52	+0,48	+0,25	+0,29	+0,30
Jahresmittelwert 2011-2019	+0,20	+0,93	+0,74	+0,49	+0,35	+0,41	+0,39	+0,50	+0,27	+0,47
Jahresmittelwert 2020-2022	+0,25	+0,29	+0,21	+0,64	+0,46	+0,34	+0,38	+0,30	+0,23	+0,33
Differenz - Absolut	+0,05	-0,64	-0,53	+0,15	+0,11	-0,07	< 0,01 	-0,20	-0,04	-0,14

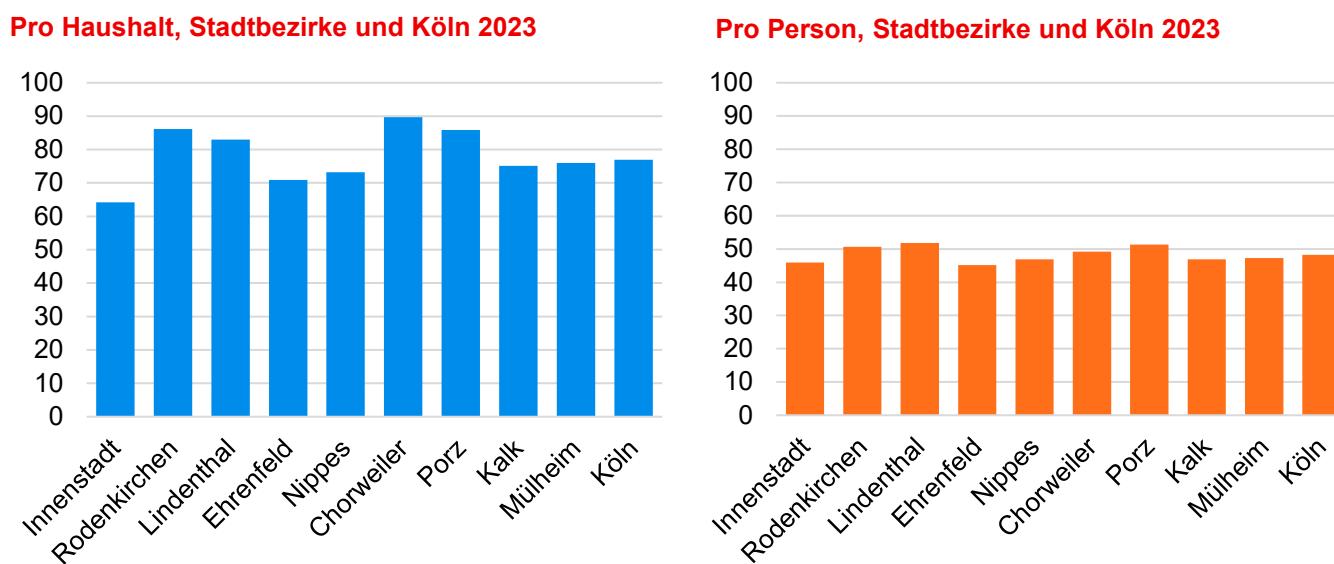
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Wohnflächeninanspruchnahme

Im Schnitt verfügte im Jahr 2023 jeder Haushalt über 77 Quadratmeter Wohnfläche, während jeder Person durchschnittlich 48,3 Quadratmeter zur Verfügung standen.

Auf der Ebene der Kölner Stadtbezirke war 2023 die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt in der Innenstadt mit 64,2 Quadratmetern am kleinsten und in Chorweiler mit 89,7 Quadratmetern am größten. Auf Grund von Unterschieden in der typischen Haushaltsgröße in den Stadtbezirken (siehe Grafik 8) spiegeln sich diese Unterschiede nur bedingt in der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person wider. So verzeichnete Ehrenfeld mit 45,1 Quadratmetern die kleinste Wohnfläche pro Person und Lindenthal mit 51,8 Quadratmetern die größte Wohnfläche pro Person.

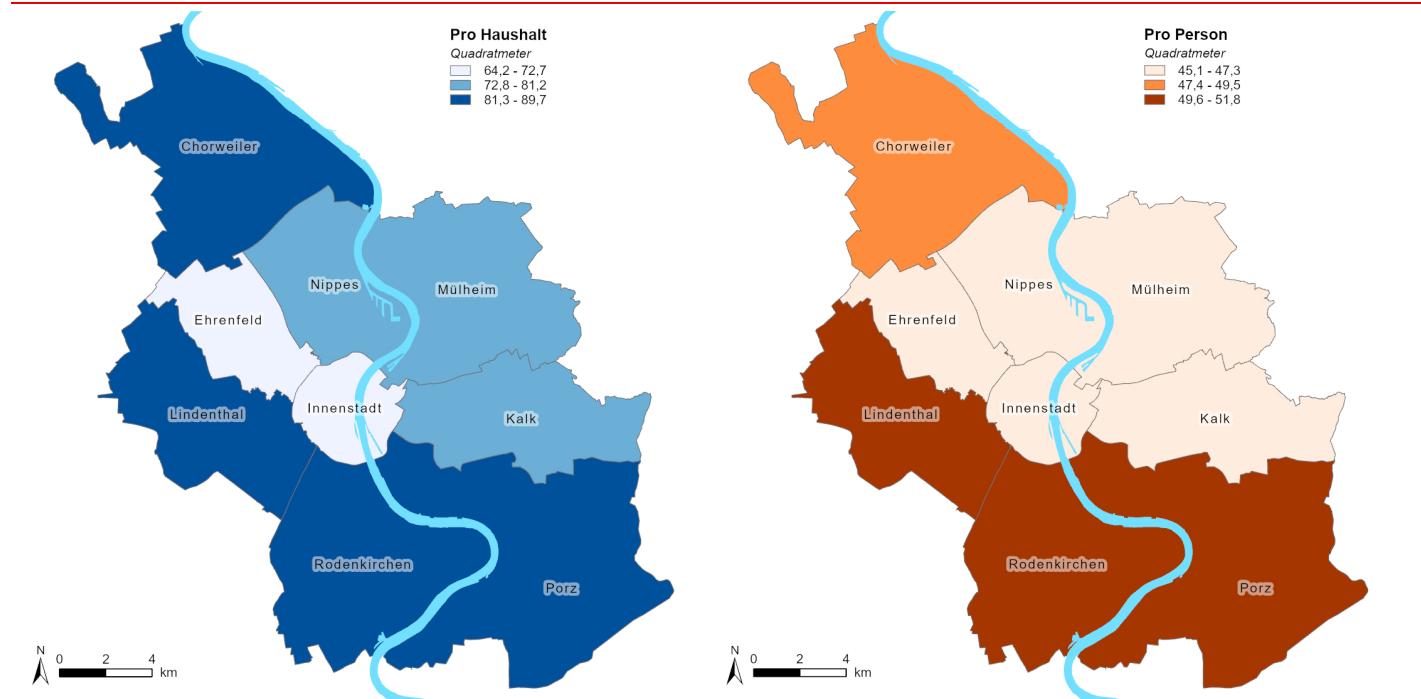
Grafik 37: Wohnflächeninanspruchnahme (qm) pro Haushalt und pro Person



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage "Strukturdatenerhebung 2023"

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 29: Wohnflächeninanspruchnahme (qm) pro Haushalt und pro Person, Stadtbezirke 2023



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage "Strukturdatenerhebung 2023"

Tabelle 40: Wohnflächeninanspruchnahme (qm) pro Haushalt und pro Person 2023

Stadtgebiet	Pro Haushalt	Pro Person
Innenstadt	64,2	45,9
Rodenkirchen	86,2	50,6
Lindenthal	83,0	51,8
Ehrenfeld	70,9	45,1
Nippes	73,2	46,9
Chorweiler	89,7	49,2
Porz	85,8	51,4
Kalk	75,1	46,9
Mülheim	75,9	47,3
Köln	77,0	48,3

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage "Strukturdatenerhebung 2023"

Eigentumsquote

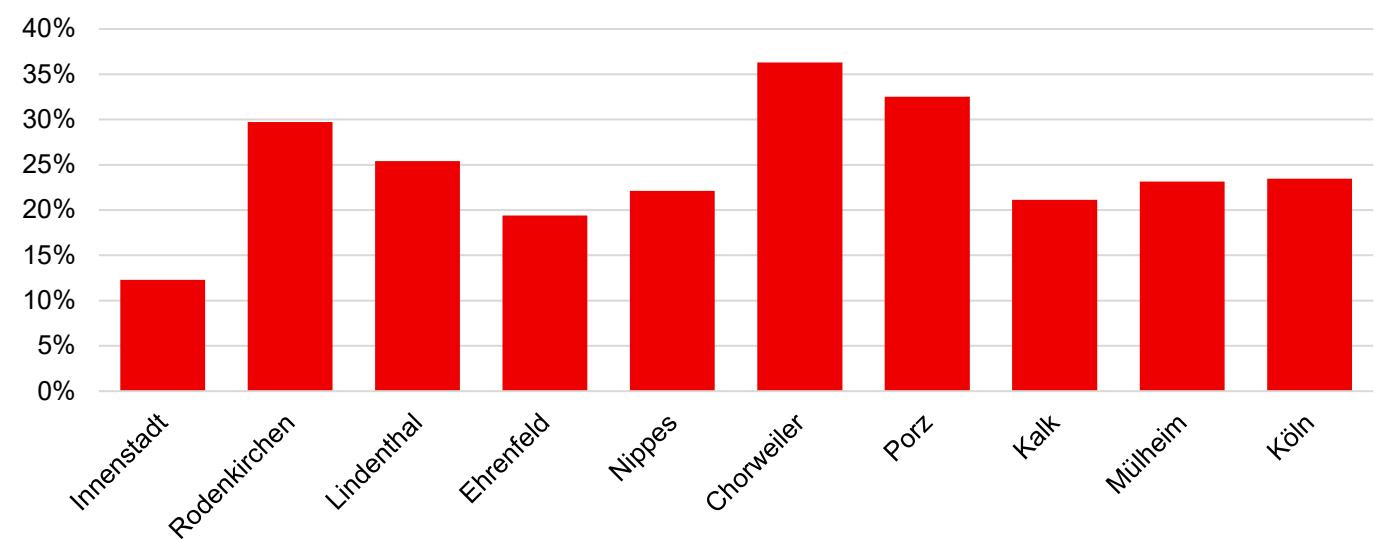
Eigentumsquote allgemein

Die Eigentumsquote, die den Anteil der Haushalte in Köln angibt, die ihre Wohnung als Eigentümer*innen bewohnen, lag im Jahr 2023 bei 23,5 Prozent, variierte jedoch über das Stadtgebiet. So wohnten in den Stadtbezirken Chorweiler und Porz jeweils rund ein Drittel der Haushalte als Eigentümer*innen in ihren Wohnungen (36,3 % in Chorweiler und 32,5 % in Porz), während in der Innenstadt ungefähr jeder zehnte Haushalt ein Eigentümer*innenhaushalt war (12,3 %).

Diese Unterschiede sind teilweise auf Unterschiede in der Haushaltestruktur, aber auch in der Bebauungsstruktur, zwischen den Stadtbezirken zurückzuführen. So wohnten in der Innenstadt im Vergleich zu Chorweiler und Porz im Schnitt mehr kleine Haushalte mit jüngeren Mitgliedern, die sich noch in der Ausbildung oder am Beginn ihres Berufslebens befinden (siehe Grafik 8) und daher seltener Eigentum besitzen. Gleichzeitig ist in Chorweiler und Porz der Anteil von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand höher als in der Innenstadt (siehe Grafik 30). In dieser Gebäudeform ist es üblicher, dass Wohnungen durch Eigentümer*innen bewohnt werden (siehe Grafik 39).

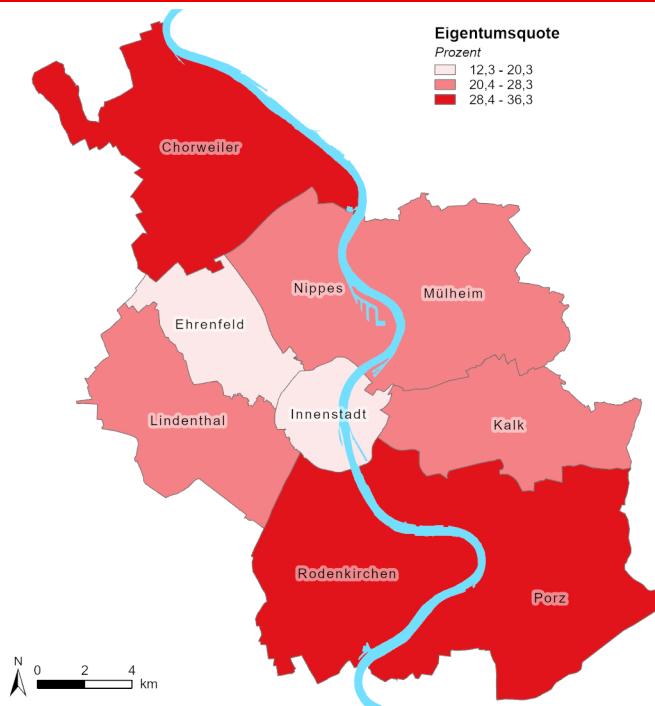
Grafik 38: Eigentumsquote

Stadtbezirke und Köln 2023



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage "Strukturdatenerhebung 2023"

Karte 30: Eigentumsquote (%), Stadtbezirke 2023



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage "Strukturdatenerhebung 2023"

Tabelle 41: Eigentumsquote, 2023

Stadtgebiet	Eigentumsquote (%)
Innenstadt	12,3
Rodenkirchen	29,7
Lindenthal	25,4
Ehrenfeld	19,4
Nippes	22,1
Chorweiler	36,3
Porz	32,5
Kalk	21,1
Mülheim	23,2
Köln	23,5

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage "Strukturdatenerhebung 2023"

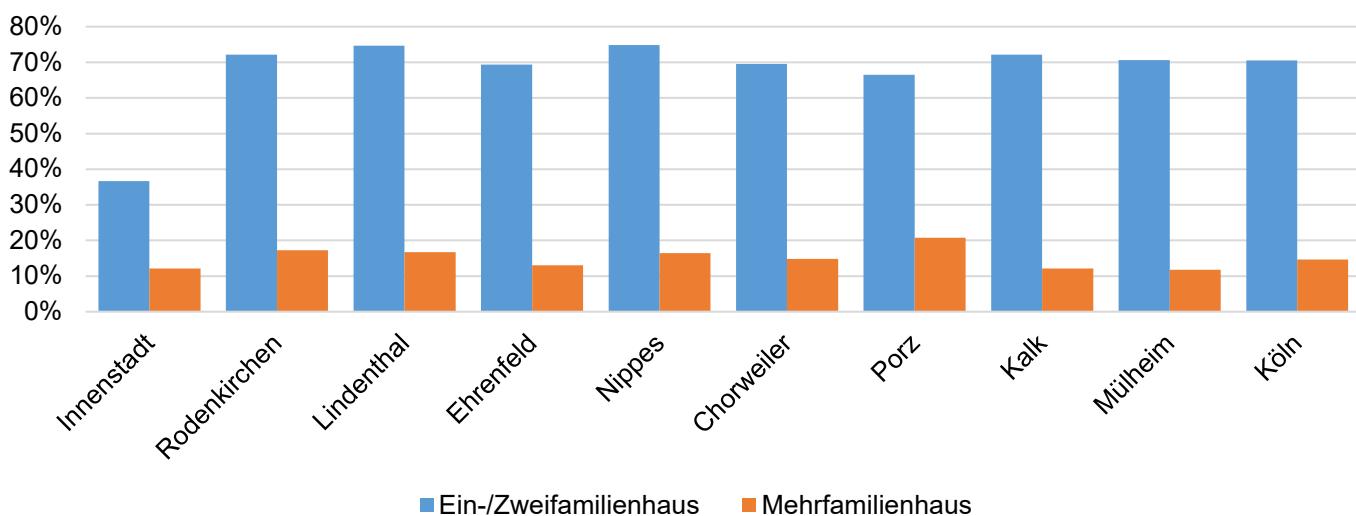
Eigentumsquote nach Gebäudeart

Die Eigentumsquote unterscheidet sich nach dem Gebäudetyp, in dem sich die Wohnungen befinden. Im Jahr 2023 lag der Anteil der Eigentümer*innenhaushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern mit rund 71 Prozent mehr als viermal höher, als der Anteil der Eigentümer*innenhaushalte in Mehrfamilienhäusern (rund 15 %).

Auf der Ebene der Stadtbezirke schwankt die Differenz der Eigentumsquoten nach Gebäudeart. Die Eigentumsquote liegt über die Stadtbezirke hinweg für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern zwischen 46 (Porz) und bis 60 (Kalk) Prozentpunkte höher, als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Eine Ausnahme bildet hier der Stadtbezirk Innenstadt. Hier liegt die Eigentumsquote in Ein-/Zweifamilienhäusern mit 36,7 Prozent deutlich niedriger als in den anderen Stadtbezirken.

Grafik 39: Eigentumsquote nach Gebäudeart

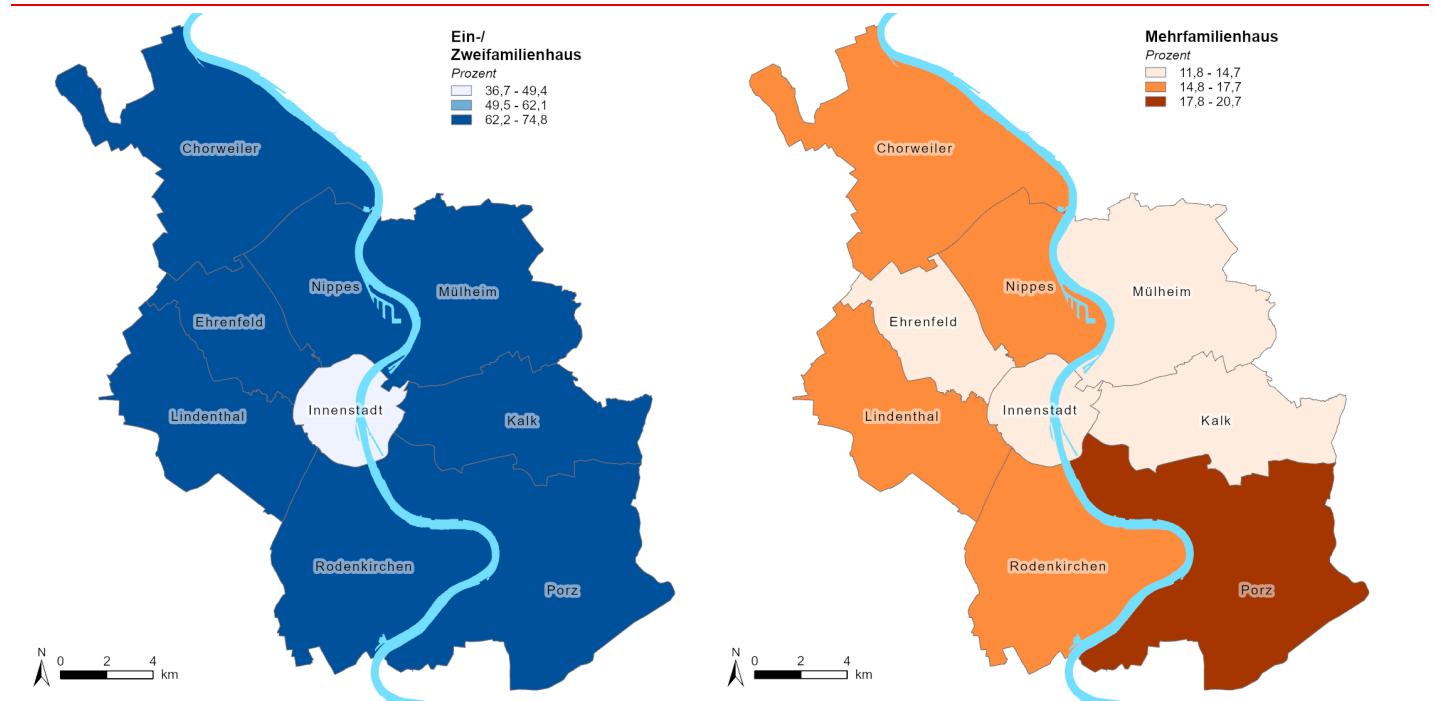
Köln und Stadtbezirke Köln 2023



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage "Strukturdatenerhebung 2023"

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 31: Eigentumsquote (%) nach Gebäudeart, Stadtbezirke 2023



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage "Strukturdatenerhebung 2023"

Tabelle 42: Eigentumsquote (%) nach Gebäudeart, 2023

Stadtgebiet	Ein-/Zw eifamilienhaus	Mehrfamilienhaus
Innenstadt	36,7	12,1
Rodenkirchen	72,1	17,3
Lindenthal	74,7	16,7
Ehrenfeld	69,3	13,0
Nippes	74,8	16,4
Chorweiler	69,6	14,8
Porz	66,5	20,7
Kalk	72,1	12,1
Mülheim	70,6	11,8
Köln	70,6	14,7

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage "Strukturdatenerhebung 2023"

6. Mietmarkt

Indikatoren und Kennzahlen in diesem Kapitel

Indikatoren und Kennzahlen	Seite
Mietangebote	
Zur Miete angebotene Wohneinheiten	121
Zur Miete angebotene Wohneinheiten nach Bauweise	123
Angebotsmieten	126
Angebotsmieten nach Bauweise	128
Bestandsmieten	
Bestandsmieten	131
Bestandsmieten nach Wohnungsmarktsegment	133
Mietbelastung	
Mietbelastung	135
Mietbelastung nach Wohnungsmarktsegment	137

Zusätzliche Indikatoren und Kennzahlen im Tabellenanhang

Indikatoren und Kennzahlen	
Mietangebote	
Zur Miete angebotene Wohneinheiten nach Wohnfläche	
Bestandsmieten	
Bestandsmieten nach Wohnfläche	
Mietspiegel	

Mietangebote

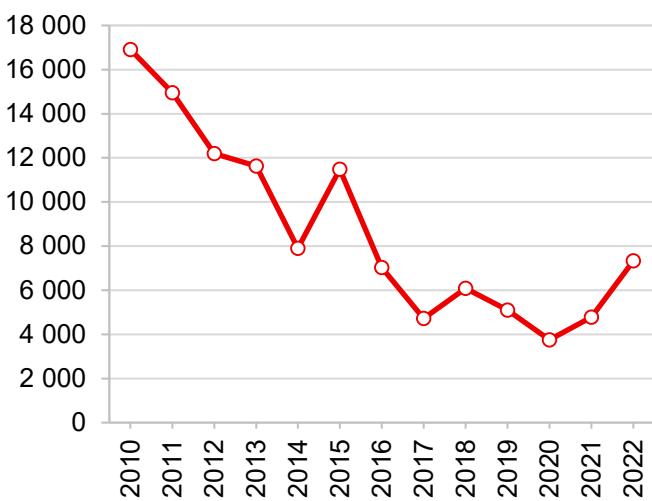
Zur Miete angebotene Wohneinheiten

Zwischen 2010 und 2019 hat die Zahl der Angebote von rund 17 000 auf rund 5 100 kontinuierlich abgenommen (-69,9 %). Zwischen 2020 und 2022 hingegen hat die Zahl der Angebote von rund 3 800 auf rund 7 300 zugenommen (+95,3 %). Dennoch lag die durchschnittliche Zahl der Angebote in den letzten drei Jahren mit knapp 5 300 deutlich unter dem Mittel von knapp 9 800 in den 2010er Jahren (-46,1 %).

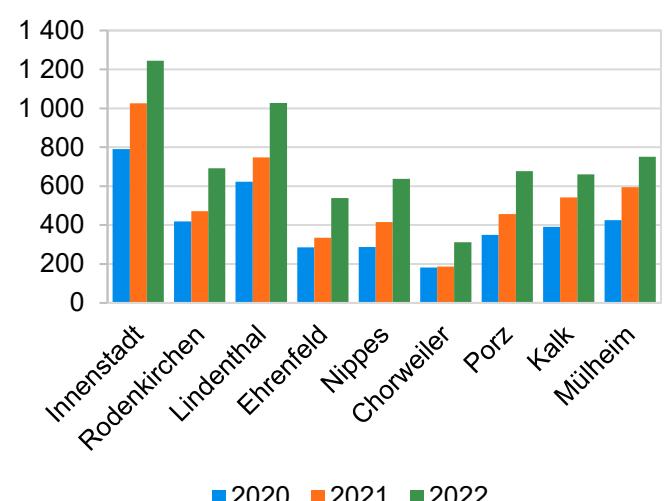
Auf der Ebene der Stadtbezirke hat die Innenstadt in den Jahren 2020 bis 2022 den stärksten absoluten Anstieg in den Angeboten erfahren (von 790 auf 1 245: +57,6 %). Den stärksten relativen Anstieg hatte mit +121,5 Prozent Nippes zu verzeichnen (von 288 auf 638).

Grafik 40: Zur Miete angebotene Wohneinheiten

Köln im Zeitverlauf



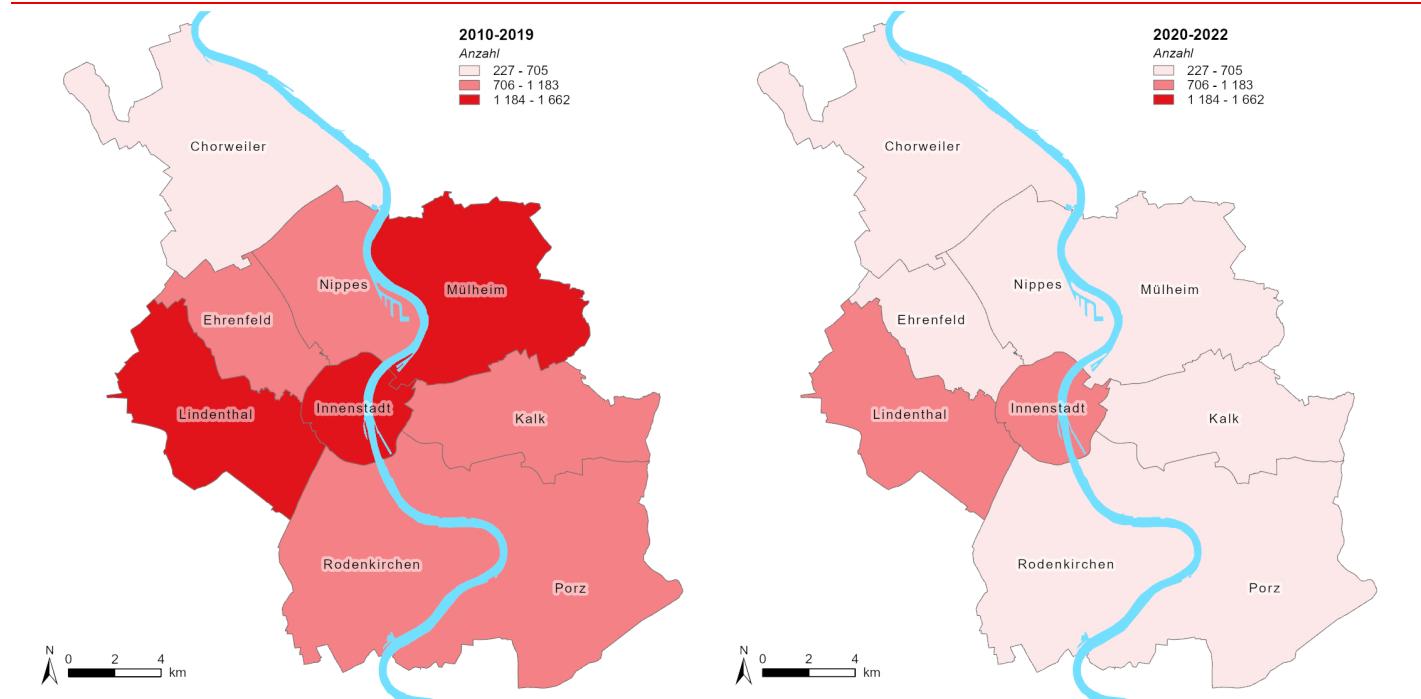
Stadtbezirke 2020-2022



Hinweis: Die Gesamtzahl der Angebote kann von der Summe der Angebote über die Stadtbezirke abweichen, da einige Angebote keinem Stadtbezirk zugeordnet werden konnten.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Karte 32: Zur Miete angebotene Wohneinheiten, Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene



Hinweis: Die Gesamtzahl der Angebote kann von der Summe der Angebote über die Stadtbezirke abweichen, da einige Angebote keinem Stadtbezirk zugeordnet werden konnten.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Tabelle 43: Zur Miete angebotene Wohneinheiten

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
2010	2 564	1 598	2 549	1 355	1 661	905	1 989	1 876	2 414	16 914
2011	2 355	1 517	2 313	1 167	1 442	741	1 517	1 720	2 182	14 956
2012	1 843	1 191	1 857	940	1 157	645	1 487	1 456	1 621	12 200
2013	1 794	1 192	2 212	876	938	525	1 343	1 235	1 514	11 632
2014	1 150	731	1 549	638	635	353	928	860	1 059	7 905
2015	1 802	1 369	1 993	984	1 097	387	1 130	1 355	1 358	11 479
2016	1 228	894	1 275	415	705	245	711	787	771	7 031
2017	838	577	883	337	418	209	468	469	512	4 720
2018	997	784	1 071	536	559	238	629	590	670	6 081
2019	888	598	914	409	447	244	476	505	608	5 097
2020	790	418	622	286	288	182	350	391	425	3 752
2021	1 025	472	747	335	415	187	456	542	595	4 774
2022	1 245	692	1 027	539	638	312	677	661	751	7 327
Jahresmittelwert 2010-2019	1 546	1 045	1 662	766	906	449	1 068	1 085	1 271	9 802
Jahresmittelwert 2020-2022	1 020	527	799	387	447	227	494	531	590	5 284
Differenz - Absolut	-526	-518	-863	-379	-459	-222	-573	-554	-681	-4 517
Differenz - Prozent	-34,0	-49,5	-51,9	-49,5	-50,7	-49,5	-53,7	-51,0	-53,5	-46,1

Hinweis: Die Gesamtzahl der Angebote kann von der Summe der Angebote über die Stadtbezirke abweichen, da einige Angebote keinem Stadtbezirk zugeordnet werden konnten.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

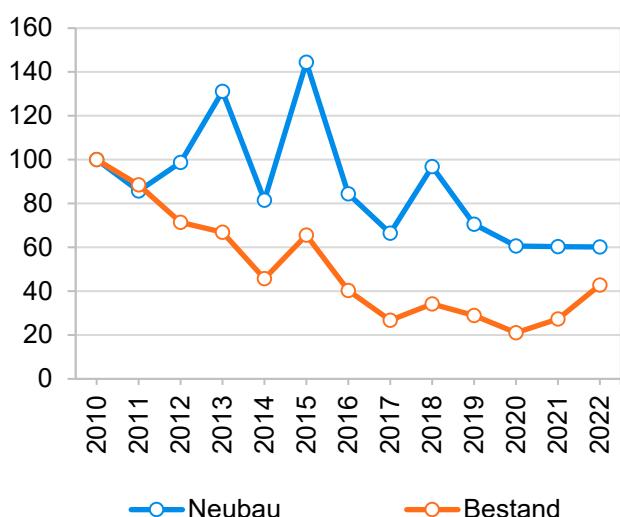
Zur Miete angebotene Wohneinheiten nach Bauweise

Wohneinheiten im Neubau machen im gesamten Betrachtungszeitraum den geringsten Anteil aller Mietangebote aus (rund 3 % bis rund 8 % aller Angebote), sodass Veränderungen in der Anzahl der Mietangebote über die Zeit zum Großteil durch Veränderungen in der Anzahl der angebotenen Bestandswohnungen bestimmt werden. Im Vergleich zu 2010 ist die Zahl der Angebote für Wohneinheiten im Neubau bis 2019 um rund 30 Prozent gefallen (von rund 480 auf 340); zwischen 2020 und 2022 ist das Niveau mit rund 290 pro Jahr konstant geblieben. Die Zahl der Angebote für Wohneinheiten im Bestand ist hingegen zwischen 2010 und 2019 um rund 70 Prozent gesunken (von rund 16 400 auf rund 4 800), um sich dann zwischen 2020 und 2022 von 3 460 auf rund 7 040 mehr als zu verdoppeln. Dennoch lag die Anzahl der angebotenen Bestandswohnungen im Zeitraum 2020-2022 um rund 47 Prozent niedriger als im Zeitraum 2010-2019.

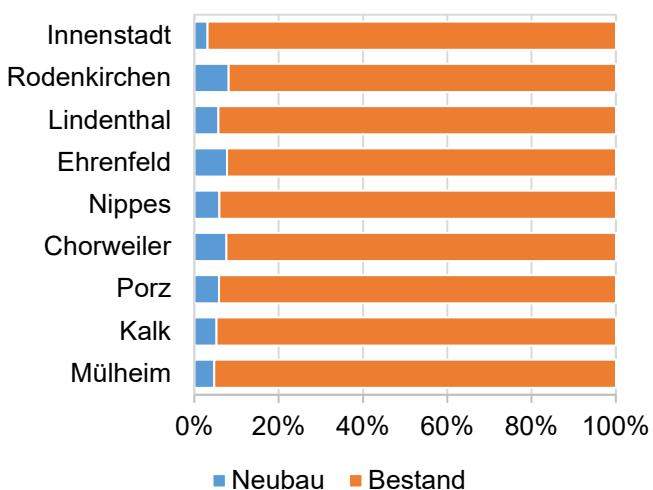
Auf der Stadtbezirksebene war im Zeitraum 2020-2022 das Angebot von Neubauwohnungen mit 46 pro Jahr in Lindenthal am größten. Die meisten Bestandswohnungen wurden mit 988 pro Jahr in der Innenstadt angeboten.

Grafik 41: Zur Miete angebotene Wohneinheiten nach Bauweise

Köln im Zeitverlauf (Index, 2010 = 100)



Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022

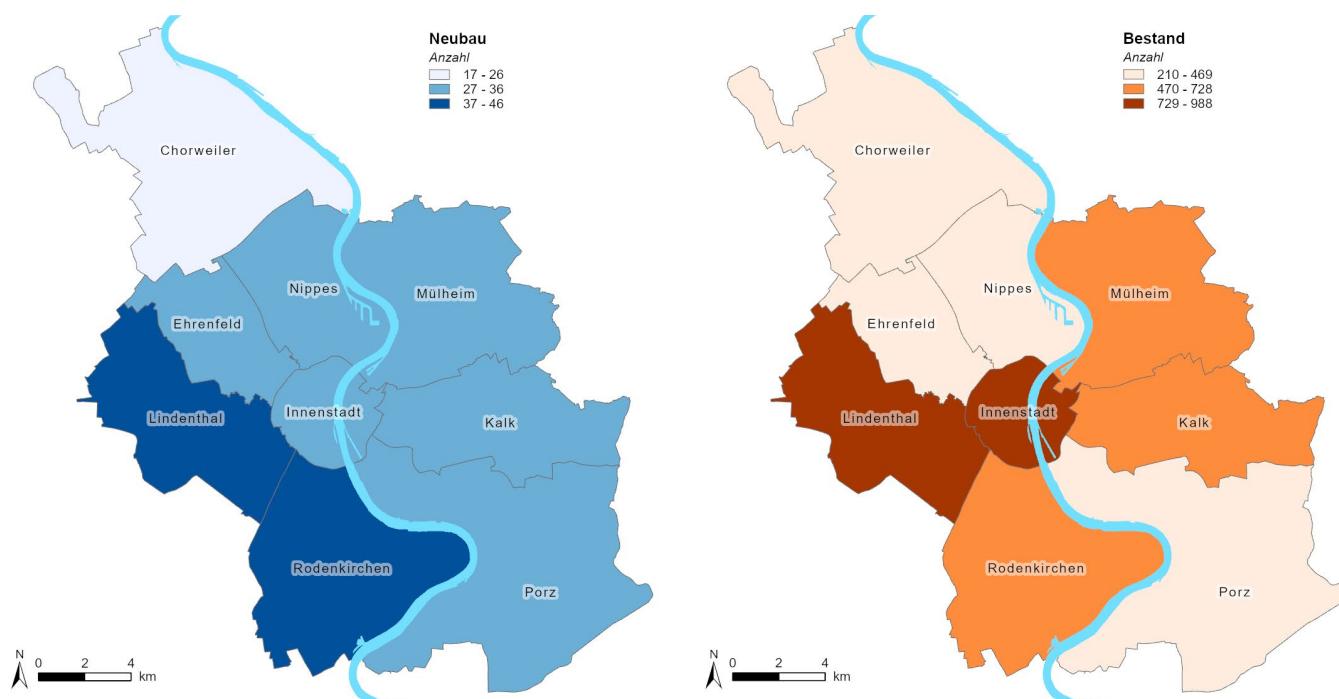


Hinweis: Die Gesamtzahl der Angebote kann von der Summe der Angebote über die Stadtbezirke abweichen, da einige Angebote keinem Stadtbezirk zugeordnet werden konnten.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 33: Zur Miete angebotene Wohneinheiten nach Bauweise, Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Hinweis: Die Gesamtzahl der Angebote kann von der Summe der Angebote über die Stadtbezirke abweichen, da einige Angebote keinem Stadtbezirk zugeordnet werden konnten.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Tabelle 44: Zur Miete angebotene Wohneinheiten nach Bauweise

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Neubau										
2010	40	71	58	79	99	14	38	36	47	482
2011	35	57	74	39	72	26	21	46	43	413
2012	67	30	91	82	56	26	37	39	48	476
2013	52	64	187	82	36	21	71	52	67	632
2014	30	57	124	40	19	15	21	32	55	393
2015	51	125	122	102	55	11	55	120	55	696
2016	56	87	65	19	42	29	27	35	47	407
2017	40	64	82	27	19	21	13	22	23	320
2018	43	104	80	81	33	24	40	39	23	467
2019	21	56	83	35	19	25	22	32	45	340
2020	29	38	57	27	26	29	24	38	24	292
2021	42	39	46	27	31	10	36	28	32	291
2022	25	52	34	36	23	13	27	18	28	290
Jahresmittelwert 2010-2019	44	72	97	59	45	21	35	45	45	463
Jahresmittelwert 2020-2022	32	43	46	30	27	17	29	28	28	291
Differenz - Absolut	-12	-29	-51	-29	-18	-4	-6	-17	-17	-172
Differenz - Prozent	-26,4	-39,9	-52,7	-48,8	-40,7	-18,2	-15,9	-38,2	-38,2	-37,1

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 44: Zur Miete angebotene Wohneinheiten nach Bauweise

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Bestand										
2010	2 524	1 527	2 491	1 276	1 562	891	1 951	1 840	2 367	16 432
2011	2 320	1 460	2 239	1 128	1 370	715	1 496	1 674	2 139	14 543
2012	1 776	1 161	1 766	858	1 101	619	1 450	1 417	1 573	11 724
2013	1 742	1 128	2 025	794	902	504	1 272	1 183	1 447	11 000
2014	1 120	674	1 425	598	616	338	907	828	1 004	7 512
2015	1 751	1 244	1 871	882	1 042	376	1 075	1 235	1 303	10 783
2016	1 172	807	1 210	396	663	216	684	752	724	6 624
2017	798	513	801	310	399	188	455	447	489	4 400
2018	954	680	991	455	526	214	589	551	647	5 614
2019	867	542	831	374	428	219	454	473	563	4 757
2020	761	380	565	259	262	153	326	353	401	3 460
2021	983	433	701	308	384	177	420	514	563	4 483
2022	1 220	640	993	503	615	299	650	643	723	7 037
Jahresmittelwert 2010-2019	1 502	974	1 565	707	861	428	1 033	1 040	1 226	9 339
Jahresmittelwert 2020-2022	988	484	753	357	420	210	465	503	562	4 993
Differenz - Absolut	-514	-489	-812	-350	-441	-218	-568	-537	-663	-4 346
Differenz - Prozent	-34,2	-50,3	-51,9	-49,6	-51,2	-51,0	-55,0	-51,6	-54,1	-46,5

Hinweis: Die Gesamtzahl der Angebote kann von der Summe der Angebote über die Stadtbezirke abweichen, da einige Angebote keinem Stadtbezirk zugeordnet werden konnten.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

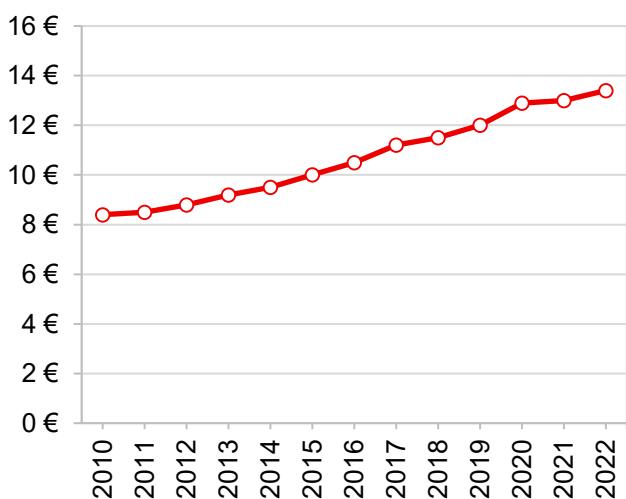
Angebotsmieten allgemein

Die Angebotsmieten (hier Median der Nettokaltmieten) für Wohneinheiten steigen seit 2010 kontinuierlich an, zuletzt hat sich dieser Anstieg jedoch abgeschwächt. Im Jahr 2010 betrug die mittlere Angebotsmiete noch 8,40 Euro pro Quadratmeter, im Jahr 2022 hingegen lag sie bei 13,40 Euro (+59,5 %). Die höchste Steigerung gegenüber dem Vorjahr konnte mit +0,90 Euro im Jahr 2020 beobachtet werden (+7,5 % gegenüber 2019). In den letzten drei Jahren lag die durchschnittliche jährliche Steigerung jedoch mit +0,25 Euro um 0,15 Euro niedriger als die durchschnittliche Steigerung von +0,40 Euro pro Jahr in den 2010er Jahren (-37,5 %).

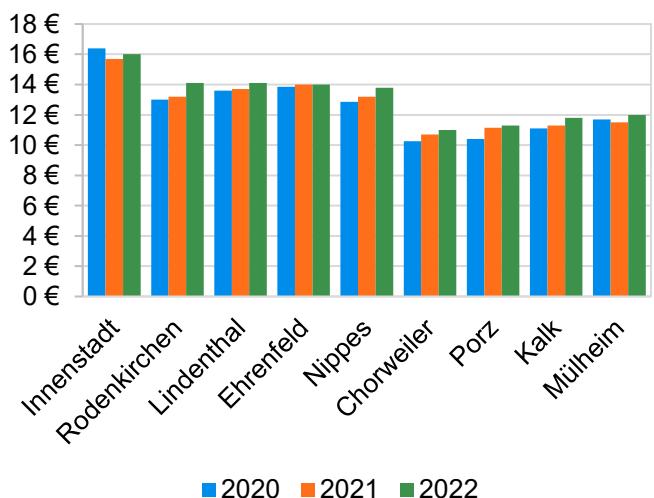
Auf der Stadtbezirksebene wurden 2022 im Mittel die höchsten Mieten in der Innenstadt abgerufen (16,00 Euro pro Quadratmeter), während die größte Steigung in den jährlichen Änderungsraten von 2010-2019 zu 2020-2022 im Stadtbezirk Rodenkirchen beobachtet werden konnte (von 0,38 Euro pro Jahr zu 0,55 Euro pro Jahr, +45,6 %).

Grafik 42: Angebotsmieten (Median der Nettokaltmieten, Euro pro qm)

Köln im Zeitverlauf



Stadtbezirke 2020-2022

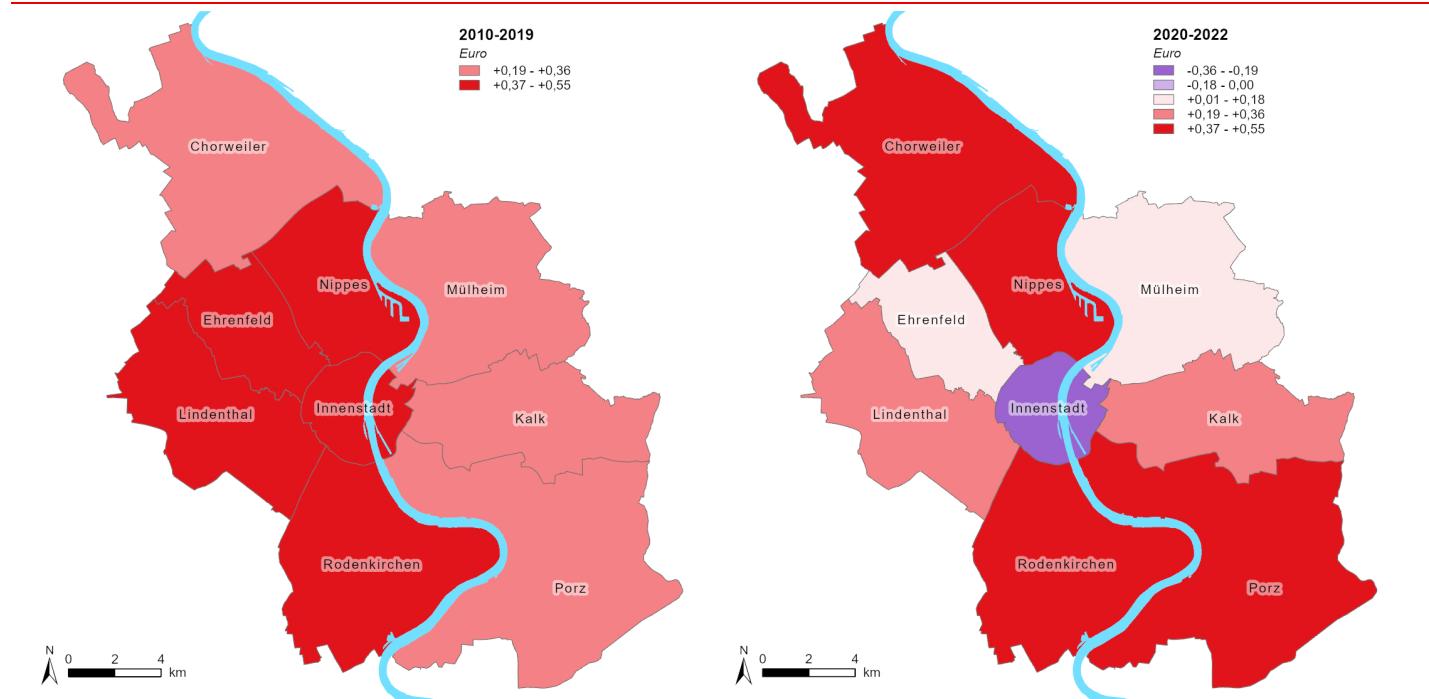


Hinweis: Der Gesamtwert der Angebotsmieten enthält Angebote, die keinem Stadtbezirk zugeordnet werden konnten.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 34: Angebotsmieten (Median der Nettokaltmieten, Euro pro qm), Jährliche Änderungen auf Stadtbezirksebene



Hinweis: Der Gesamtwert der Angebotsmieten enthält Angebote, die keinem Stadtbezirk zugeordnet werden konnten.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Tabelle 45: Angebotsmieten (Median der Nettokaltmieten, Euro pro qm)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
2010	10,10	9,00	9,60	8,80	8,50	6,90	7,00	7,50	7,60	8,40
2011	10,30	8,90	9,90	9,00	8,80	7,00	7,20	7,60	7,60	8,50
2012	10,90	9,30	10,20	9,40	9,00	7,10	7,30	7,60	7,80	8,80
2013	11,20	9,60	10,50	9,90	9,20	7,50	7,70	8,00	8,20	9,20
2014	11,80	10,20	10,80	9,80	9,80	7,80	8,00	8,30	8,60	9,50
2015	12,00	11,00	11,00	10,00	10,00	8,00	8,40	9,00	9,00	10,00
2016	12,80	11,30	11,90	10,70	10,40	8,50	8,80	9,20	9,20	10,50
2017	13,50	11,50	12,50	11,90	11,30	9,30	9,00	9,80	9,80	11,20
2018	14,10	12,10	12,50	11,80	11,40	9,40	9,40	10,00	10,20	11,50
2019	15,00	12,40	13,10	12,40	11,80	9,60	10,00	10,60	10,60	12,00
2020	16,40	13,00	13,60	13,85	12,85	10,25	10,40	11,10	11,70	12,90
2021	15,70	13,20	13,70	14,00	13,20	10,70	11,15	11,30	11,50	13,00
2022	16,00	14,10	14,10	14,00	13,80	11,00	11,30	11,80	12,00	13,40
Jährliche Änderung 2010-2019	+0,54	+0,38	+0,39	+0,40	+0,37	+0,30	+0,33	+0,34	+0,33	+0,40
Jährliche Änderung 2020-2022	-0,20	+0,55	+0,25	+0,08	+0,48	+0,38	+0,45	+0,35	+0,15	+0,25
Differenz - Absolut	-0,74	0,17	-0,14	-0,33	0,11	0,08	0,12	0,01	-0,18	-0,15
Differenz - Prozent	-136,7	+45,6	-35,7	-81,3	+29,5	+25,0	+35,0	+1,6	-55,0	-37,5

Hinweis: Der Gesamtwert der Angebotsmieten enthält Angebote, die keinem Stadtbezirk zugeordnet werden konnten.

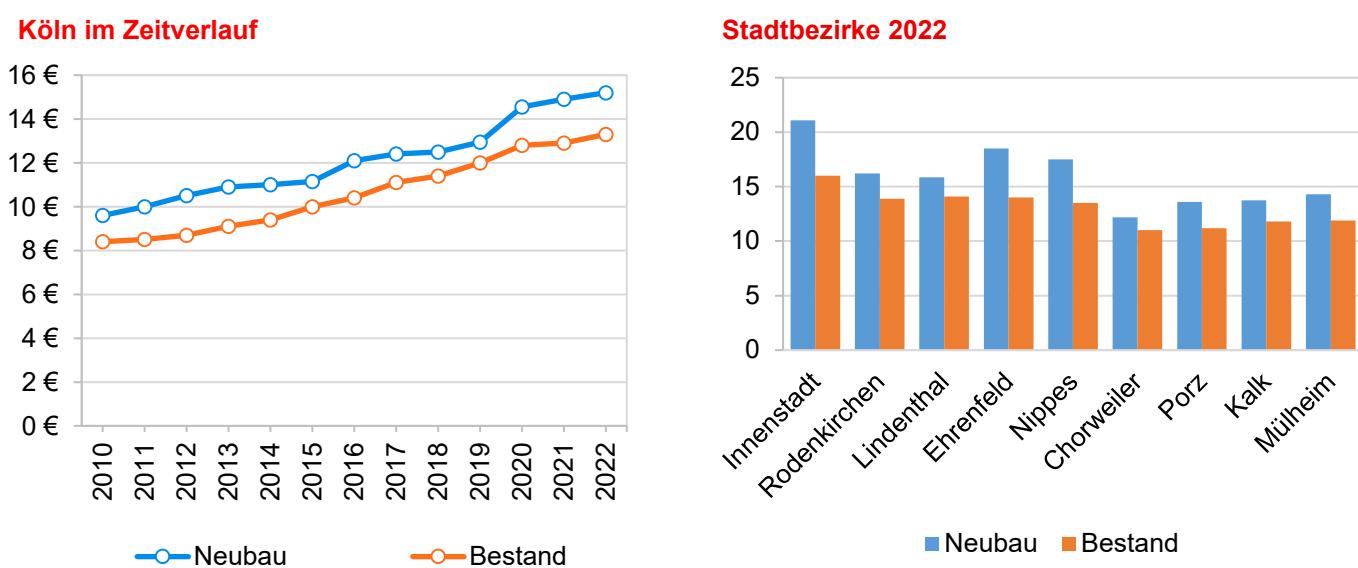
Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Angebotsmieten nach Bauweise

Die Angebotsmieten (hier Median der Nettokaltmieten) sind seit 2010 sowohl im Neubau als auch im Bestand um rund 4 Prozent pro Jahr gestiegen. Die Mieten für Wohnungen im Neubau liegen im gesamten Betrachtungszeitraum höher als die Angebotsmieten im Bestand, jedoch variiert dieser Unterschied über die Zeit. Im Jahr 2012 war die prozentuale Differenz am größten, sodass die Angebotsmieten im Neubau um 20,7 Prozent höher als im Bestand lagen (10,50 Euro zu 8,70 Euro). Diese Differenz hat sich bis 2019 auf 7,9 Prozent verringert (12,95 Euro im Neubau zu 12,00 Euro im Bestand), um dann bis 2022 wieder auf 14,3 Prozent zu steigen (15,20 Euro im Neubau zu 13,30 Euro im Bestand).

Auf der Ebene der Stadtbezirke verzeichnete 2020-2022 die Innenstadt mit durchschnittlich 1,95 Euro die größten absoluten jährlichen Preissteigerungen bei den Angebotsmieten im Neubau. In Ehrenfeld hingegen sind die Angebotsmieten im Neubau im selben Zeitraum um 1,55 Euro pro Jahr gesunken (nach einem Höhepunkt von 21,60 Euro im Jahr 2020). Bei den Angebotsmieten im Bestand lag 2020-2022 die Preissteigerung mit 0,53 Euro pro Jahr in Rodenkirchen am höchsten, während die Bestandsmieten in der Innenstadt als einziger Bezirk um 0,15 Euro pro Jahr gefallen sind. Hierbei gilt zu beachten, dass die Zahl der angebotenen Neubauwohnungen wesentlich kleiner ist, als die Zahl der angebotenen Bestandswohnungen (siehe Grafik 41). Hierdurch kann die Fertigstellung einzelner größerer Bauprojekte mit Wohnungen mit bestimmten Ausstattungsmerkmalen einen starken Einfluss auf den mittleren Angebotspreis von Neubauwohnungen in einem gegebenen Jahr haben.

Grafik 43: Angebotsmieten nach Bauweise (Median der Nettokaltmieten, Euro pro qm)

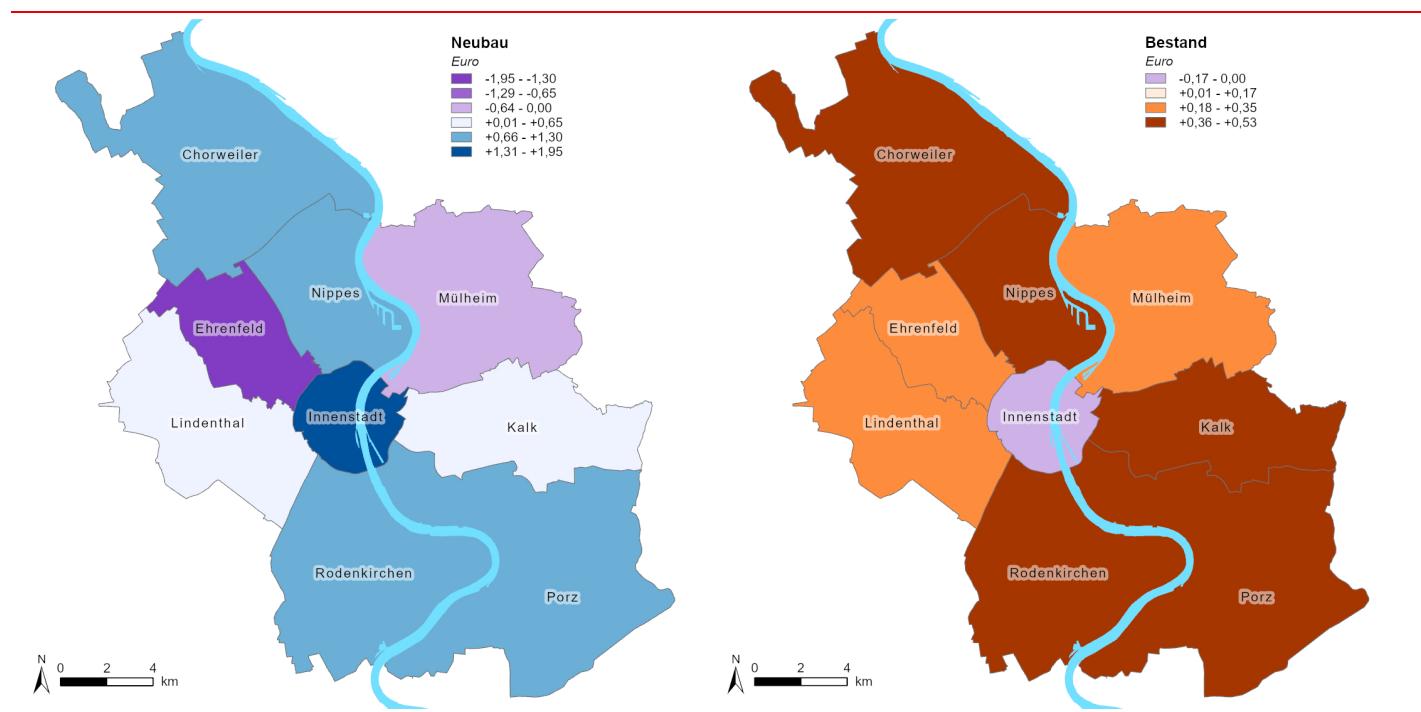


Hinweis: Der Gesamtwert der Angebotsmieten enthält Angebote, die keinem Stadtbezirk zugeordnet werden konnten.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 35: Angebotsmieten nach Bauweise (Median der Nettokaltmieten, Euro pro qm), Jährliche Änderung 2020-2022, Stadtbezirksebene



Hinweis: Der Gesamtwert der Angebotsmieten enthält Angebote, die keinem Stadtbezirk zugeordnet werden konnten.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Tabelle 46: Angebotsmieten nach Bauweise (Median der Nettokaltmieten, Euro pro qm)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorw eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Neubau										
2010	11,00	10,40	12,10	10,00	9,40	8,90	8,30	7,90	9,00	9,60
2011	11,80	10,40	11,60	10,00	10,35	8,40	8,00	8,55	9,00	10,00
2012	12,90	10,45	12,00	10,60	10,20	9,10	8,70	8,70	8,70	10,50
2013	12,90	10,50	12,30	10,50	10,50	10,00	9,00	9,80	9,00	10,90
2014	11,60	12,00	12,00	10,65	10,70	9,10	8,70	9,10	9,50	11,00
2015	13,50	12,40	12,10	11,00	11,60	9,30	9,30	9,50	10,00	11,15
2016	13,85	12,30	13,50	11,80	12,10	9,10	9,50	10,30	11,90	12,10
2017	15,20	11,70	13,10	12,80	13,10	10,10	10,70	11,00	11,10	12,40
2018	17,00	13,50	14,10	11,10	13,00	11,00	11,00	10,60	10,70	12,50
2019	17,70	13,60	14,50	13,00	13,90	11,70	11,75	11,30	12,00	12,95
2020	17,20	14,70	15,50	21,60	14,90	10,70	12,00	12,60	14,60	14,55
2021	18,80	14,90	16,20	17,00	16,00	13,75	13,00	13,90	13,00	14,90
2022	21,10	16,20	15,85	18,50	17,50	12,20	13,60	13,75	14,30	15,20
Jährliche Änderung 2010-2019	+0,74	+0,36	+0,27	+0,33	+0,50	+0,31	+0,38	+0,38	+0,33	+0,37
Jährliche Änderung 2020-2022	+1,95	+0,75	+0,18	-1,55	+1,30	+0,75	+0,80	+0,58	-0,15	+0,32
Differenz - Absolut	1,21	0,39	-0,09	-1,88	0,80	0,44	0,42	0,20	-0,48	-0,05
Differenz - Prozent	+161,9	+110,9	-34,4	-565,0	+160,0	+141,1	+108,7	+52,2	-145,0	-12,7

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 46: Angebotsmieten nach Bauweise (Median der Nettokaltmieten, Euro pro qm)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Linden-thal	Ehren-feld	Nippes	Chor-w eiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Bestand										
2010	10,00	8,90	9,60	8,80	8,40	6,80	7,00	7,50	7,50	8,40
2011	10,30	8,90	9,80	8,90	8,65	6,90	7,20	7,60	7,60	8,50
2012	10,80	9,30	10,10	9,30	9,00	7,10	7,30	7,60	7,80	8,70
2013	11,10	9,50	10,30	9,80	9,20	7,50	7,70	8,00	8,10	9,10
2014	11,80	10,10	10,60	9,60	9,70	7,70	8,00	8,25	8,60	9,40
2015	12,00	10,70	10,90	10,00	10,00	8,00	8,30	8,90	8,90	10,00
2016	12,70	11,00	11,70	10,50	10,30	8,45	8,70	9,10	9,05	10,40
2017	13,50	11,50	12,30	11,75	11,20	9,30	9,00	9,80	9,70	11,10
2018	14,00	11,80	12,40	12,00	11,30	9,30	9,30	10,00	10,10	11,40
2019	15,00	12,20	13,00	12,40	11,80	9,50	9,90	10,50	10,50	12,00
2020	16,30	12,85	13,50	13,40	12,65	10,10	10,30	11,00	11,50	12,80
2021	15,70	13,00	13,50	13,90	13,00	10,60	11,00	11,20	11,40	12,90
2022	16,00	13,90	14,10	14,00	13,50	11,00	11,20	11,80	11,90	13,30
Jährliche Änderung 2010-2019	+0,56	+0,37	+0,38	+0,40	+0,38	+0,30	+0,32	+0,33	+0,33	+0,40
Jährliche Änderung 2020-2022	-0,15	+0,53	+0,30	+0,30	+0,43	+0,45	+0,45	+0,40	+0,20	+0,25
Differenz - Absolut	-0,71	+0,16	-0,08	-0,10	+0,05	+0,15	+0,13	+0,07	-0,13	-0,15
Differenz - Prozent	-127,0	+43,2	-20,6	-25,0	+12,5	+50,0	+39,7	+20,0	-40,0	-37,5

Hinweis: Der Gesamtwert der Angebotsmieten enthält Angebote, die keinem Stadtbezirk zugeordnet werden konnten.

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

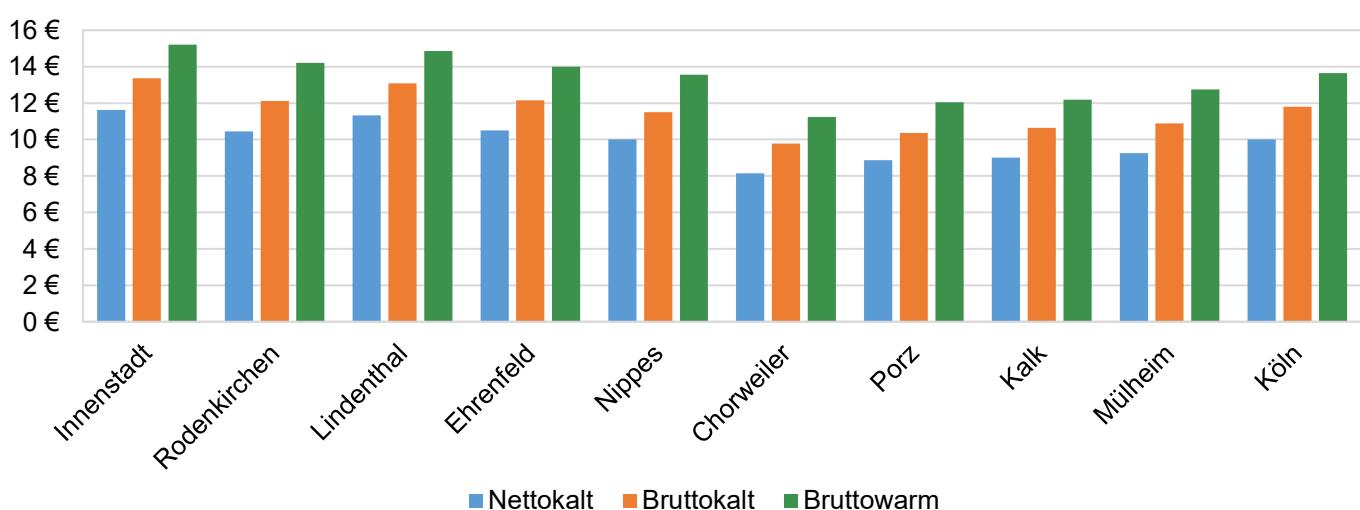
Bestandsmieten

Bestandsmieten allgemein

Die mittlere Nettokaltmiete (hier Median der Quadratmeterpreise) lag in Köln im Jahr 2023 bei 10,00 Euro, die Bruttokaltmiete bei 11,80 und die Bruttowarmmiete bei 13,64 Euro.¹² Diese Werte unterschieden sich jedoch zwischen Stadtbezirken. So war die Nettokaltmiete mit 11,63 Euro in der Innenstadt am höchsten (Bruttokalt 13,37 Euro, Bruttowarm 15,21 Euro) und in Chorweiler mit 8,15 Euro am niedrigsten (Bruttokalt 9,78 Euro, Bruttowarm 11,23 Euro).¹³

Grafik 44: Bestandsmieten (Median, Euro pro qm)

Köln und Stadtbezirke 2023



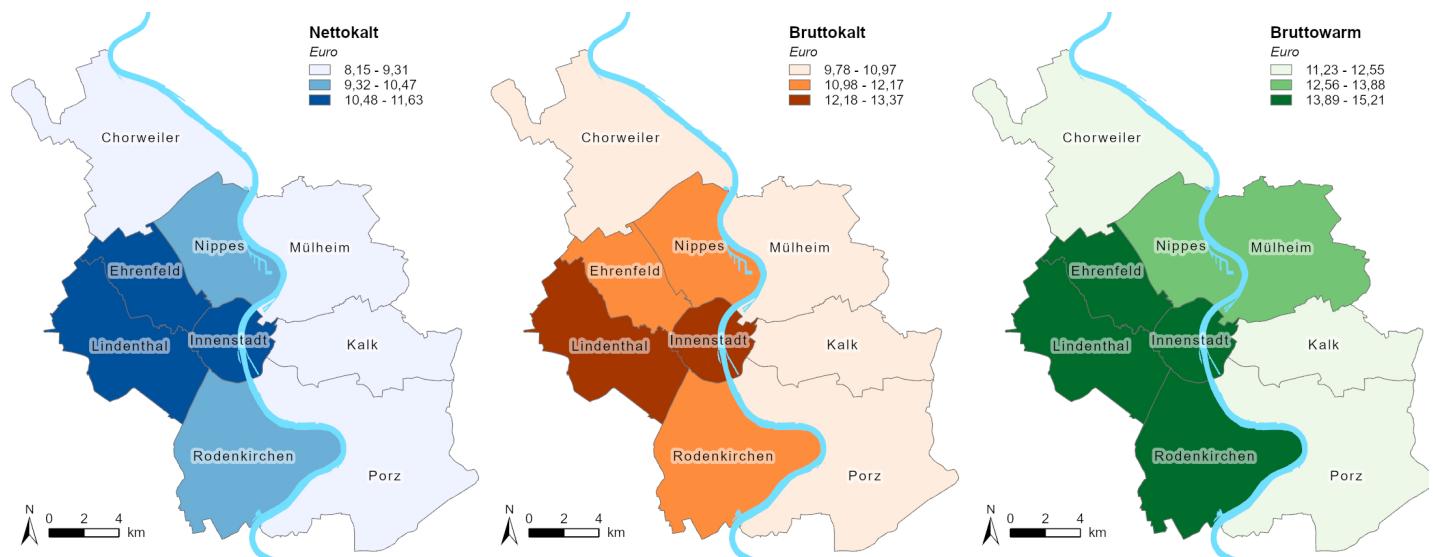
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage „Strukturdatenerhebung 2023“

¹² Daten zu den Bestandsmieten in Köln liegen in drei Formen vor. Die Nettokaltmiete ist die sogenannte Grundmiete, die das eigentliche Entgelt für die Überlassung der Wohnung (oder eines Teils davon) zum Gebrauch durch die Mieter*innen darstellt. Die Bruttokaltmiete ist die Summe aus der Nettokaltmiete und den Betriebskosten (auf Mieter*innen umgelegte Kosten etwa für Wasserversorgung, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Schornsteinreinigung oder Ähnliches). Die Bruttowarmmiete ist die Summe aus Bruttokaltmiete und den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung.

¹³ Detaillierte Analysen zu den Mietpreisen können dem Bericht „[Gestiegene Mieten und ungleiche Mietbelastung Ergebnisse der Strukturdaten-erhebung in Köln 2023](#)“ entnommen werden.

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 36: Bestandsmieten (Median, Euro pro qm), Stadtbezirke 2023



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage „Strukturdatenerhebung 2023“

Tabelle 47: Bestandsmieten (Median, Euro pro qm), 2023

Stadtgebiet	Nettkalt	Bruttokalt	Bruttowarm
Innenstadt	11,63	13,37	15,21
Rodenkirchen	10,45	12,12	14,20
Lindenthal	11,33	13,08	14,86
Ehrenfeld	10,50	12,14	14,00
Nippes	10,00	11,50	13,55
Chorweiler	8,15	9,78	11,23
Porz	8,87	10,36	12,04
Kalk	9,00	10,64	12,18
Mülheim	9,25	10,89	12,75
Köln	10,00	11,80	13,64

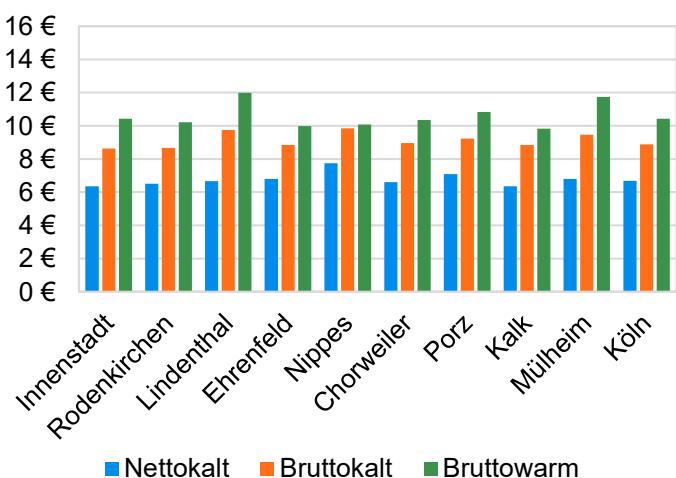
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage „Strukturdatenerhebung 2023“

Bestandsmieten nach Wohnungsmarktsegment

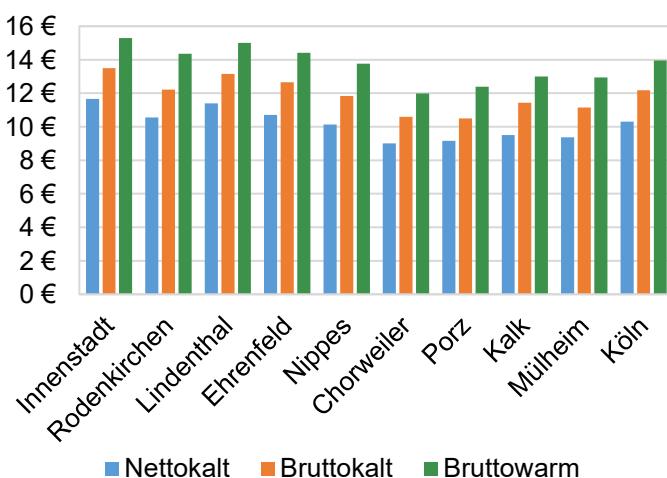
Erwartungsgemäß lagen in der Stadt Köln im Jahr 2023 die mittleren Mieten in Wohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus höher, als in Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. So lag die mittlere Nettokaltmiete (hier Median der Quadratmeterpreise) in Wohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus bei 10,30 Euro (Bruttokalt 12,18 Euro, Bruttowarm 13,96 Euro), während die mittlere Miete in Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus 6,67 Euro erreichte (Bruttokalt 8,89 Euro, Bruttowarm 10,42 Euro).¹⁴ Diese Preise schwanken über das Stadtgebiet, bei den freifinanzierten Wohnungen stärker als bei den öffentlich geförderten Wohnungen. So lag zum Beispiel die Differenz zwischen der niedrigsten und höchsten durchschnittlichen Nettokaltmiete in freifinanzierten Wohnungen bei 2,67 Euro (9,00 Euro im Stadtbezirk Chorweiler und 11,67 Euro in der Innenstadt), während diese Differenz in öffentlich geförderten Wohnungen bei 1,39 Euro lag (6,35 Euro in der Innenstadt und in Kalk und 7,74 Euro in Nippes).

Grafik 45: Bestandsmieten nach Wohnungsmarktsegment (Median, Euro pro qm)

**Öffentlich geförderter Wohnungsbau,
Köln und Stadtbezirke 2023**



**Freifinanzierter Wohnungsbau, Köln und
Stadtbezirke 2023**

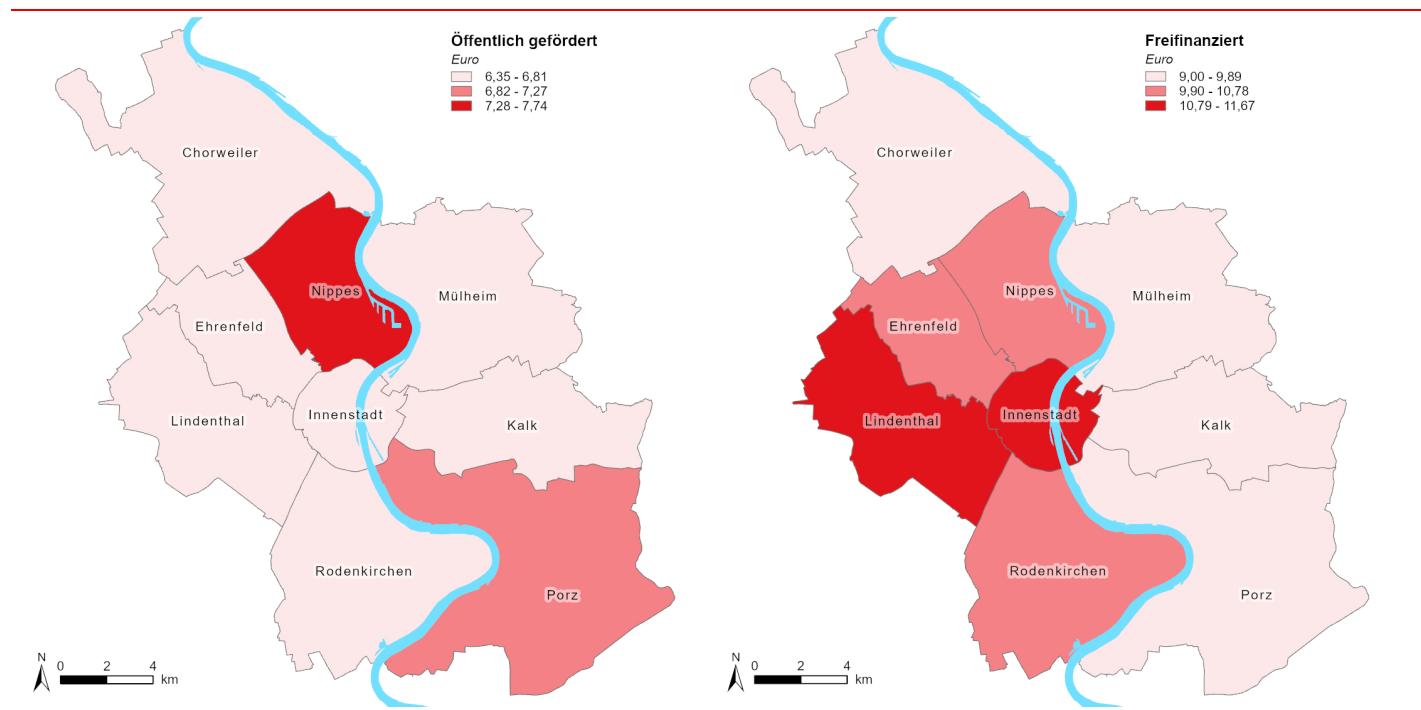


Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage „Strukturdatenerhebung 2023“

¹⁴ Detaillierte Analysen zu den Mietpreisen können dem Bericht „[Gestiegene Mieten und ungleiche Mietbelastung Ergebnisse der Strukturdaten-erhebung in Köln 2023](#)“ entnommen werden.

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 37: Bestandsmieten nach Wohnungsmarktsegment (Euro pro qm), Median der Nettokaltmieten 2023 auf Stadtbezirksebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage „Strukturdatenerhebung 2023“

Tabelle 48: Bestandsmieten nach Wohnungsmarktsegment (Median, Euro pro qm), 2023

Miettyp	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweller	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Öffentlich geförderter Wohnungsbau										
Nettokalt	6,35	6,52	6,67	6,79	7,74	6,61	7,08	6,35	6,79	6,67
Bruttokalt	8,63	8,67	9,75	8,84	9,85	8,95	9,23	8,85	9,47	8,89
Bruttow arm	10,43	10,20	11,99	9,98	10,07	10,35	10,83	9,83	11,75	10,42
Freifinanzierter Wohnungsbau										
Nettokalt	11,67	10,56	11,40	10,71	10,14	9,00	9,16	9,50	9,38	10,30
Bruttokalt	13,49	12,22	13,16	12,65	11,83	10,60	10,50	11,43	11,14	12,18
Bruttow arm	15,29	14,36	15,00	14,42	13,76	11,98	12,39	13,00	12,94	13,96

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfragen „Strukturdatenerhebung 2023“

Mietbelastung

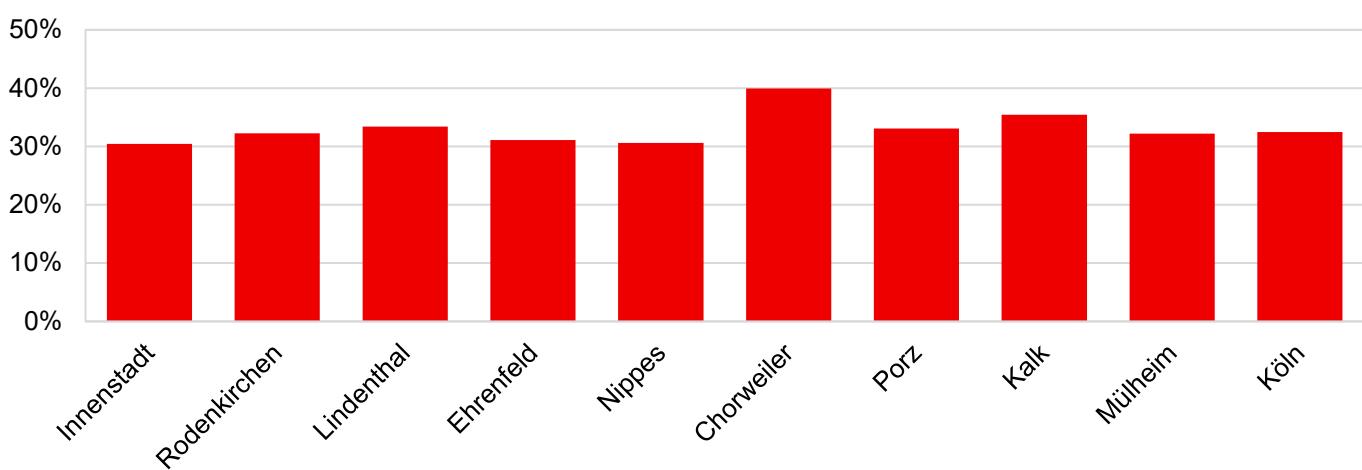
Mietbelastung allgemein

Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen unter den Mieter*innen der Stadt Köln betrug im Jahr 2023 rund 3 000 Euro, während die durchschnittliche Mietbelastung (Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss) 32,5 Prozent betrug. Auf der Ebene der Stadtbezirke zeigt sich, dass die Mietbelastung ungleich verteilt ist. In Chorweiler lag die Mietbelastung mit rund 40 Prozent am höchsten, während sie in Nippes und in der Innenstadt mit jeweils rund 31 Prozent am niedrigsten war.

Vertiefende Analysen zeigen außerdem, dass im Jahr 2023 Haushalte mit niedrigeren Einkommen trotz im Schnitt vergleichsweise niedriger Mieten stärker durch diese belastet wurden, als Haushalte mit höherem Einkommen: Die durchschnittliche Mietbelastung unter Haushalten mit weniger als 2 000 Euro Monatseinkommen netto lag bei rund 47 Prozent, bei einer durchschnittlichen monatlichen Bruttokaltmiete von etwas mehr als 500 Euro. Haushalte mit 4 000 bis unter 6 000 Euro Monatseinkommen netto mussten hingegen nur rund 21 Prozent für ihre Miete aufbringen, bei einer durchschnittlichen monatlichen Bruttokaltmiete von knapp 1 000 Euro.¹⁵

Grafik 46: Mietbelastung

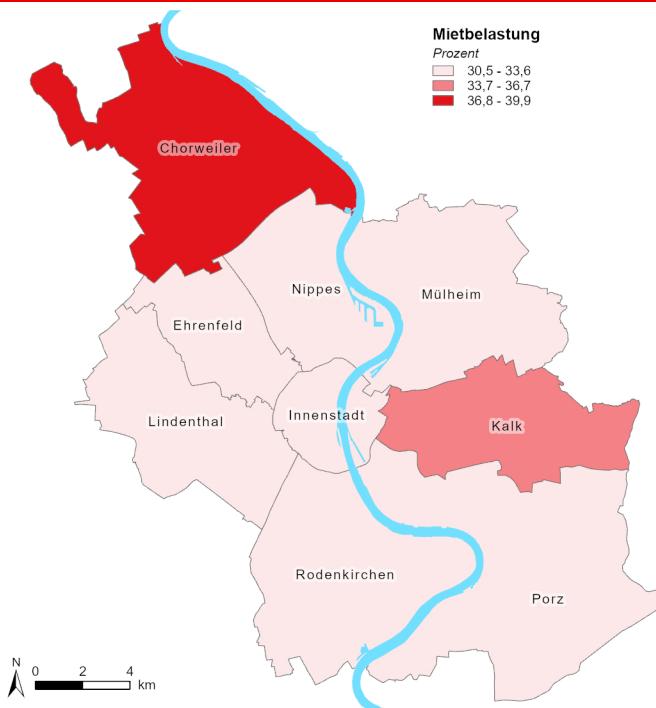
Köln und Stadtbezirke 2023



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage „Strukturdatenerhebung 2023“

¹⁵ Detaillierte Analysen zur Mietbelastung 2023 können dem Bericht „[Gestiegene Mieten und ungleiche Mietbelastung: Ergebnisse der Strukturdatenerhebung in Köln 2023](#)“ entnommen werden.

Karte 38: Mietbelastung (%), Stadtbezirke 2023



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage „Strukturdatenerhebung 2023“

Tabelle 49: Mietbelastung, 2023

Stadtgebiet	Mietbelastung (%)
Innenstadt	30,5
Rodenkirchen	32,3
Lindenthal	33,4
Ehrenfeld	31,1
Nippes	30,6
Chorweiler	39,9
Porz	33,1
Kalk	35,4
Mülheim	32,2
Köln	32,5

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage „Strukturdatenerhebung 2023“

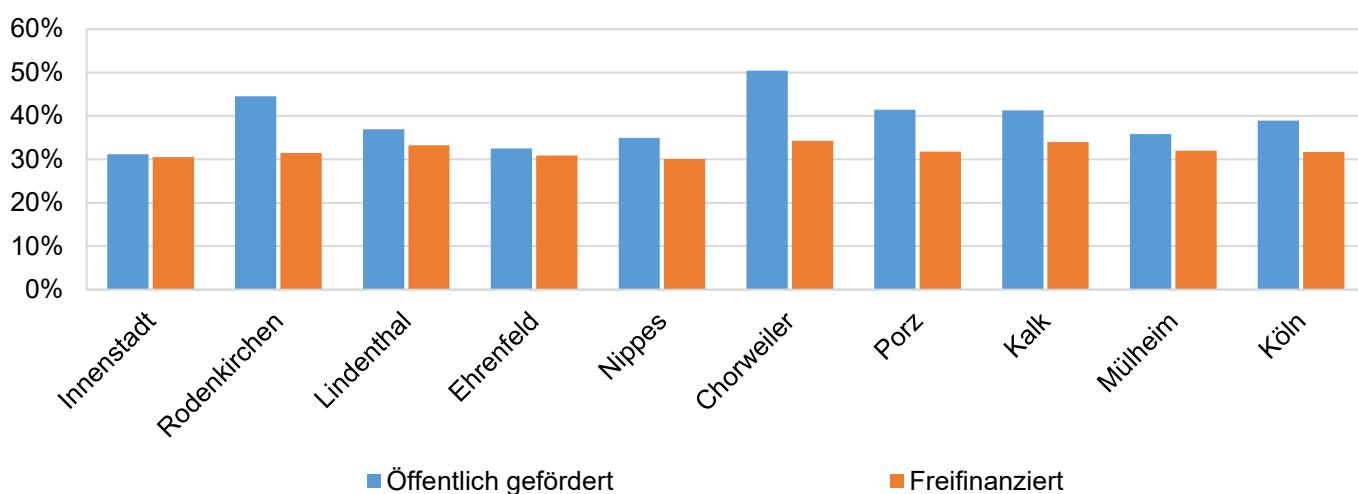
Mietbelastung nach Wohnungsmarktsegment

Die mittlere Mietbelastung unterscheidet sich zwischen Haushalten, die in Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wohnen und Haushalten, die in Wohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus wohnen. So lag die Mietbelastung unter Haushalten in öffentlich finanzierten Wohnungen mit 38,9 Prozent um 7,2 Prozentpunkte höher als unter Haushalten in freifinanzierten Wohnungen (31,7 %). Somit wenden Haushalte in öffentlich finanzierten Wohnungen einen größeren Anteil ihres Einkommens für Miete auf, obwohl die durchschnittliche Bruttokalrmiete pro Quadratmeter für diese Wohnungen günstiger als für freifinanzierte Wohnungen ist (siehe Grafik 45).¹⁶

Auf der Stadtbezirksebene zeigt sich, dass die Unterschiede in der durchschnittlichen Mietbelastung zwischen öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen in Chorweiler (50,4 % gefördert, 34,3 % freifinanziert) und Rodenkirchen (44,5 % gefördert, 31,4 % freifinanziert) besonders groß sind.

Grafik 47: Mietbelastung nach Wohnungsmarktsegment

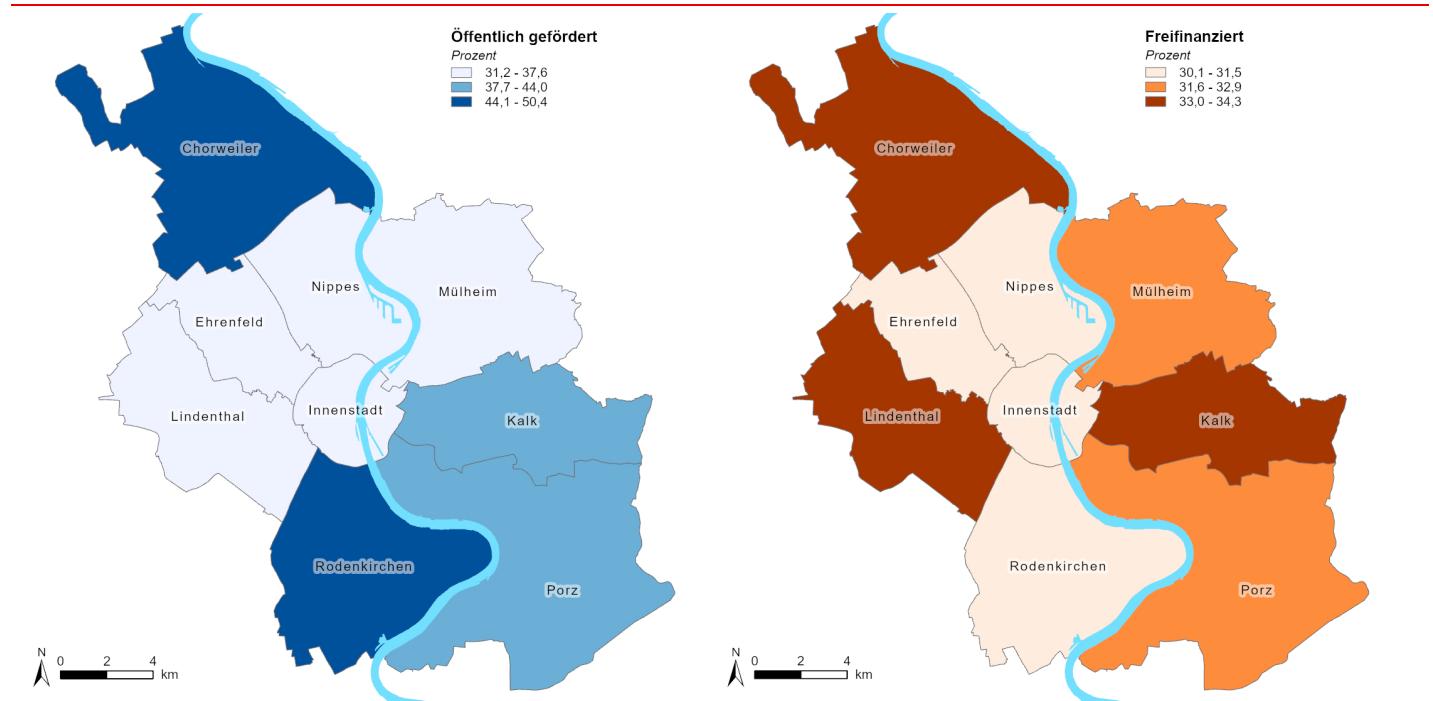
Köln und Stadtbezirke 2023



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage „Strukturdatenerhebung 2023“

¹⁶ Detaillierte Analysen zur Mietbelastung 2023 können dem Bericht „[Gestiegene Mieten und ungleiche Mietbelastung Ergebnisse der Strukturdaten-erhebung in Köln 2023](#)“ entnommen werden.

Karte 39: Mietbelastung (%) nach Wohnungsmarktsegment, Stadtbezirke 2023



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage „Strukturdatenerhebung 2023“

Tabelle 50: Mietbelastung (%) nach Wohnungsmarktsegment, 2023

Stadtgebiet	Öffentlich gefördert	Freifinanziert
Innenstadt	31,2	30,5
Rodenkirchen	44,5	31,4
Lindenthal	37,0	33,3
Ehrenfeld	32,5	30,9
Nippes	34,9	30,1
Chorweiler	50,4	34,3
Porz	41,4	31,8
Kalk	41,3	34,0
Mülheim	35,8	32,0
Köln	38,9	31,7

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Umfrage „Strukturdatenerhebung 2023“

7. Grundstücks- und Immobilienmarkt

Indikatoren und Kennzahlen in diesem Kapitel

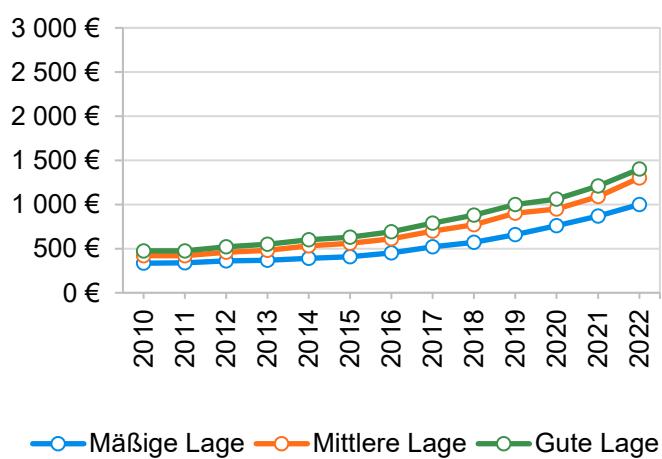
Indikatoren und Kennzahlen	Seite
Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Geschoss- und individuellen Wohnungsbau	141
Verkaufsangebote	
Zum Verkauf angebotene Wohneinheiten nach Gebäudeart	144
Angebotspreise nach Gebäudeart	146
Verkäufe	
Verkäufe	148
Verkäufe aus Bestand, Neubau und Umwandlung	150

Bodenrichtwerte

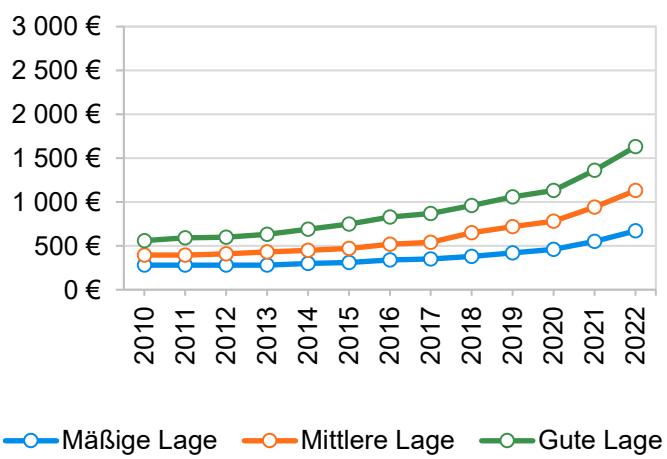
Die Bodenrichtwerte für unbebaute Baugrundstücke für den Geschoss- und individuellen Wohnungsbau sind seit 2010 stark gestiegen und dieser Trend hat sich 2020-2022 nochmals verstärkt. So sind zum Beispiel die Preise im Segment Mietwohnungen oder Mischnutzungen in den 2010er Jahren im Schnitt um 36 Euro (mäßige Lage) bis 58 Euro (gute Lage) pro Jahr gestiegen. Im Zeitraum 2020-2022 hingegen haben sie stärker um 120 Euro (mäßige Lage) bis 175 Euro (mittlere Lage) pro Jahr zugenommen. Bei den Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen die jährlichen Preissteigerungen in den 2010er Jahren bei 18 Euro (mäßige Lage) bis 92 Euro (gute Lage). Im Zeitraum 2020-2022 hingegen sind die Preise um 95 Euro (mäßige Lage) bis 385 Euro (gute Lage) pro Jahr gestiegen. Insgesamt zeigt sich in allen Segmenten ein Trend zu größeren Preisdifferenzen zwischen den Wohnlagen. Zum Beispiel lag die Preisdifferenz im Segment Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen mäßigen und guten Lagen im Jahr 2010 bei 575 Euro. Im Jahr 2022 lag diese Differenz bei 1 910 Euro.

Grafik 48: Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Geschoss- und individuellen Wohnungsbau, Köln (Euro)

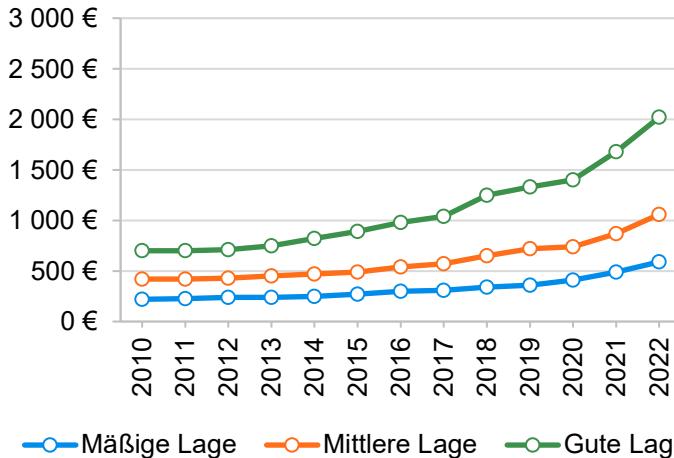
Mietwohnungen oder Mischnutzungen



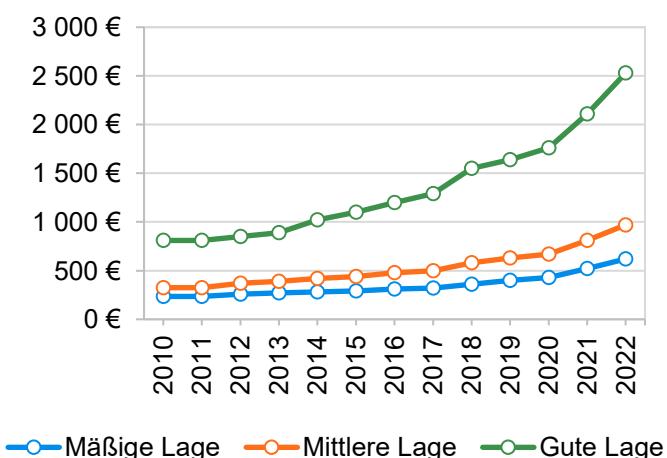
Reihenmittelhäuser



Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Hinweis: Für das Jahr 2010 entsprechen die Lagen „gut“, „mittel“ und „mäßig“ den damals verwendeten Kategorien „sehr gut“, „gut“ und „mäßig“.

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Tabelle 51: Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Geschoss- und individuellen Wohnungsbau, Köln (Euro)

Jahr	Mietwohnungen oder Mischnutzungen	Reihenmittelhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Freistehende Ein- und Zw. Einfamilienhäuser
Maßige Lage				
2010	335	280	220	235
2011	340	280	225	235
2012	360	280	240	260
2013	370	280	240	270
2014	390	300	250	280
2015	410	310	270	290
2016	450	340	300	310
2017	520	350	310	320
2018	570	380	340	360
2019	660	420	360	400
2020	760	460	410	430
2021	870	550	490	520
2022	1 000	670	590	620
Jährliche Änderung 2010-2019	+36	+16	+16	+18
Jährliche Änderung 2020-2022	+120	+105	+90	+95
Differenz - Absolut	+84	+89	+74	+77
Differenz - Prozent	+232,3	+575,0	+478,6	+418,2
Mittlere Lage				
2010	420	395	420	325
2011	420	395	420	325
2012	460	410	430	370
2013	480	430	450	390
2014	530	450	470	420
2015	560	470	490	440
2016	610	520	540	480
2017	700	540	570	500
2018	770	650	650	580
2019	900	720	720	630
2020	950	780	740	670
2021	1 090	940	870	810
2022	1 300	1 130	1 060	970
Jährliche Änderung 2010-2019	+53	+36	+33	+34
Jährliche Änderung 2020-2022	+175	+175	+160	+150
Differenz - Absolut	+122	+139	+127	+116
Differenz - Prozent	+228,1	+384,6	+380,0	+342,6

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 51: Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Geschoss- und individuellen Wohnungsbau, Köln (Euro)

Jahr	Mietwohnungen oder Mischnutzungen	Reihenmittelhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Freistehende Ein- und Zw eifamilienhäuser
Gute Lage				
2010	475	560	700	810
2011	475	590	700	810
2012	520	600	710	850
2013	550	630	750	890
2014	600	690	820	1 020
2015	630	750	890	1 100
2016	690	830	980	1 200
2017	790	870	1 040	1 290
2018	880	960	1 250	1 550
2019	1 000	1 060	1 330	1 640
2020	1 060	1 130	1 400	1 760
2021	1 210	1 360	1 680	2 110
2022	1 400	1 630	2 020	2 530
Jährliche Änderung 2010-2019	+58	+56	+70	+92
Jährliche Änderung 2020-2022	+170	+250	+310	+385
Differenz - Absolut	+112	+194	+240	+293
Differenz - Prozent	+191,4	+350,0	+342,9	+317,5

Hinweis: Für das Jahr 2010 entsprechen die Lagen „gut“, „mittel“ und „mäßig“ den damals verwendeten Kategorien „sehr gut“, „gut“ und „mäßig“.

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

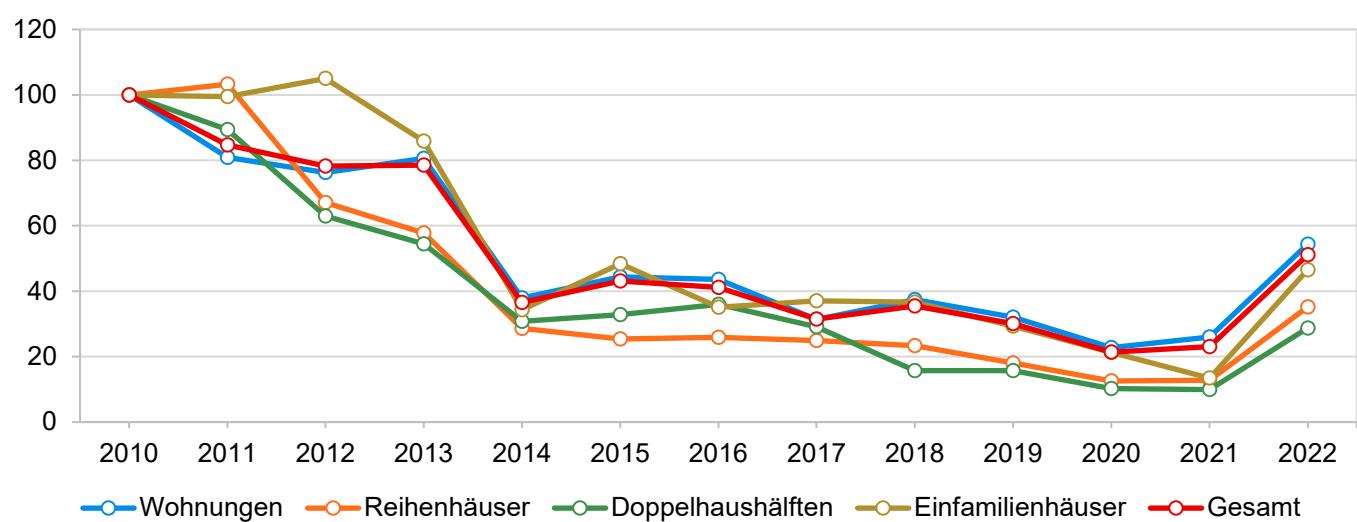
Verkaufsangebote

Angebotene Wohneinheiten nach Gebäudeart

Die Entwicklung der zum Kauf angebotenen Wohneinheiten ähnelt der Entwicklung der Mietangebote (siehe Grafik 40). Zwischen 2010 und 2019 hat die jährliche Zahl der Angebote für Wohneigentum in allen Gebäudeformen abgenommen: bei Wohnungen um -68 Prozent (von rund 4 900 auf rund 1 600), bei Reihenhäusern um -81,9 Prozent (von rund 400 auf rund 70), bei Doppelhaushälften um -84,2 Prozent (von rund 300 auf rund 50) und bei Einfamilienhäusern um -70,7 Prozent (von rund 700 auf rund 210). Im Zeitraum 2020-2022 verlangsamte sich dieser Trend zunächst, um sich dann umzukehren: bei Wohnungen hat die Zahl der Angebote zwischen 2020 und 2022 um +138,9 Prozent zugenommen (von rund 1 100 auf rund 2 700), bei Reihenhäusern um +180 Prozent (von 50 auf 140), bei Doppelhaushälften um 180 Prozent (von 30 auf rund 80) und bei Einfamilienhäusern um +118,1 Prozent (von rund 150 auf rund 330). Somit sind die Angebotszahlen zuletzt gestiegen, verbleiben aber auf vergleichsweise niedrigem Niveau.

Grafik 49: Zum Verkauf angebotene Wohneinheiten gesamt und nach Gebäudeart

Köln im Zeitverlauf (Index, 2010 = 100)



Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Tabelle 52: Zum Verkauf angebotene Wohneinheiten gesamt und nach Gebäudeart

Jahr	Wohnungen	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	Einfamilienhäuser	Gesamt
2010	4 921	398	292	699	6 310
2011	3 979	411	261	695	5 346
2012	3 753	267	184	734	4 938
2013	3 967	230	159	600	4 956
2014	1 866	114	90	240	2 310
2015	2 184	101	96	338	2 719
2016	2 145	103	105	245	2 598
2017	1 544	99	85	259	1 987
2018	1 843	93	46	256	2 238
2019	1 577	72	46	205	1 900
2020	1 120	50	30	149	1 349
2021	1 280	51	29	94	1 454
2022	2 676	140	84	325	3 225
Jahresmittelwert 2010-2019	2 778	189	136	427	3 530
Jahresmittelwert 2020-2022	1 692	80	48	189	2 009
Differenz - Absolut	-1 086	-108	-89	-238	-1 521
Differenz - Prozent	-39,1	-57,5	-65,1	-55,7	-43,1

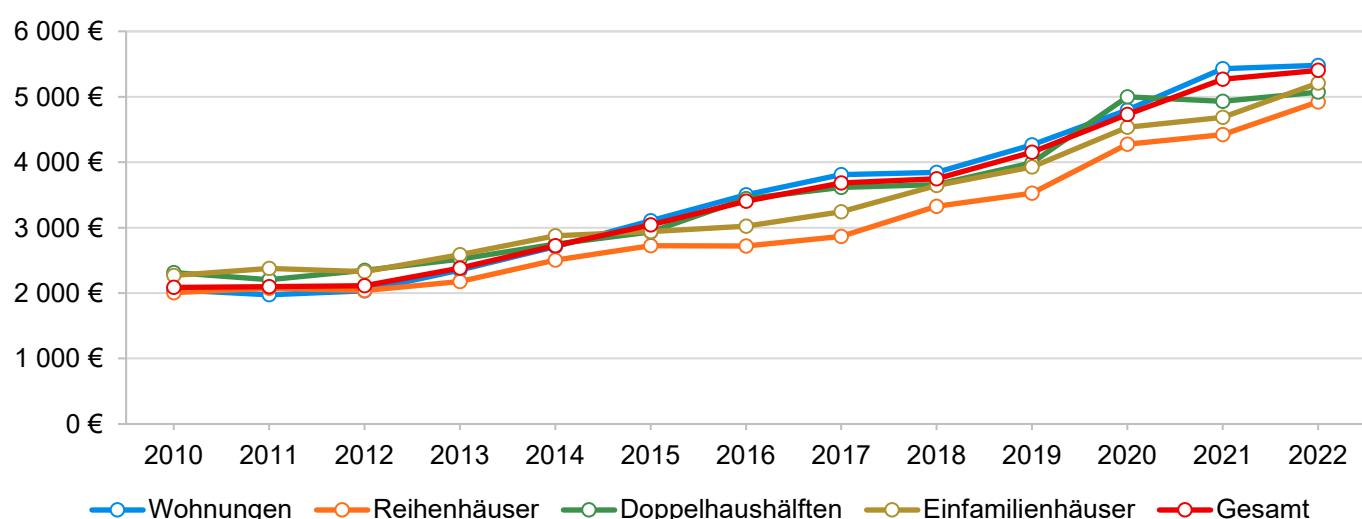
Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Angebotspreise nach Gebäudeart

Die mittleren Angebotspreise pro Quadratmeter Wohnraum (hier Median) haben sich in den 2010er Jahren in allen Wohnformen zunehmend dynamisch entwickelt. Diese Entwicklung hat sich im Zeitraum 2020-2022 fortgesetzt, mit Ausnahme der Preise für Doppelhaushälften. Zwischen 2010 und 2019 sind zum Beispiel die Preise für Wohnungen im Schnitt jährlich um rund 250 Euro gestiegen; im Zeitraum 2020-2022 lag die jährliche Steigerung bei rund 340 Euro (+38,2 %). Die jährliche Preissteigerung für Reihenhäuser ist zwischen 2020-2022 im Vergleich zu 2010-2019 sogar um 92,7 Prozent gestiegen (von jährlich rund 170 Euro auf rund 330 Euro). Bei den Doppelhaushälften hingegen ist die Steigerung zwischen 2020-2022 im Vergleich zu 2010-2019 von 186 Euro pro Jahr um 81,3 Prozent auf 35 Euro pro Jahr gesunken.

Grafik 50: Angebotspreise pro Quadratmeter Wohnraum gesamt und nach Gebäudeart (Median, Euro)

Köln im Zeitverlauf



Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Tabelle 53: Angebotspreise pro Quadratmeter Wohnraum gesamt und nach Gebäudeart (Median, Euro)

Jahr	Wohnungen	Reihenhäuser	Doppelhaushälften	Einfamilienhäuser	Gesamt
2010	2 048	2 007	2 315	2 270	2 087
2011	1 974	2 074	2 205	2 379	2 098
2012	2 033	2 039	2 349	2 328	2 112
2013	2 355	2 177	2 519	2 587	2 380
2014	2 712	2 502	2 749	2 877	2 726
2015	3 105	2 726	2 934	2 942	3 042
2016	3 500	2 717	3 443	3 023	3 403
2017	3 809	2 865	3 613	3 245	3 685
2018	3 846	3 327	3 661	3 642	3 745
2019	4 267	3 524	3 992	3 929	4 155
2020	4 799	4 274	5 002	4 536	4 732
2021	5 430	4 421	4 929	4 685	5 267
2022	5 481	4 923	5 071	5 210	5 403
Jährliche Änderung 2010-2019	+246	+169	+186	+184	+230
Jährliche Änderung 2020-2022	+341	+325	+35	+337	+336
Differenz - Absolut	+94	+156	-152	+152	+106
Differenz - Prozent	+38,2	+92,7	-81,3	+82,7	+46,1

Quelle: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Verkäufe

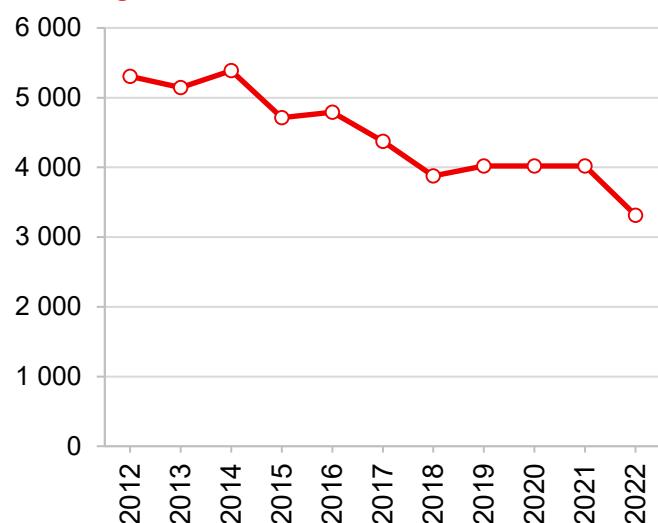
Verkäufe allgemein

Die Zahl der jährlich verkauften Wohneinheiten hat zwischen 2014 und 2018 abgenommen, stagnierte danach bis 2021, um dann in 2022 weiter abzunehmen. Im Jahr 2012 lag die Zahl der Verkäufe bei rund 5 300 und im Jahr 2018 rund 3 900 (-26,9 %). Im Jahr 2022 lag dieser Wert bei rund 3 300 (-14,6 % gegenüber 2018). Insgesamt lag die durchschnittliche Zahl der Verkäufe im Zeitraum 2020-2022 mit rund 3 800 pro Jahr um 19,5 Prozent niedriger als im Zeitraum 2010-2019 (rund 4 700 Verkäufe pro Jahr). Damit spiegelt die Entwicklung der Anzahl der Verkäufe ungefähr die Entwicklung der Anzahl der Kaufangebote (siehe Grafik 49), mit Ausnahme des Jahres 2022, in der die Anzahl der Verkäufe trotz steigender Angebote abgenommen hat.

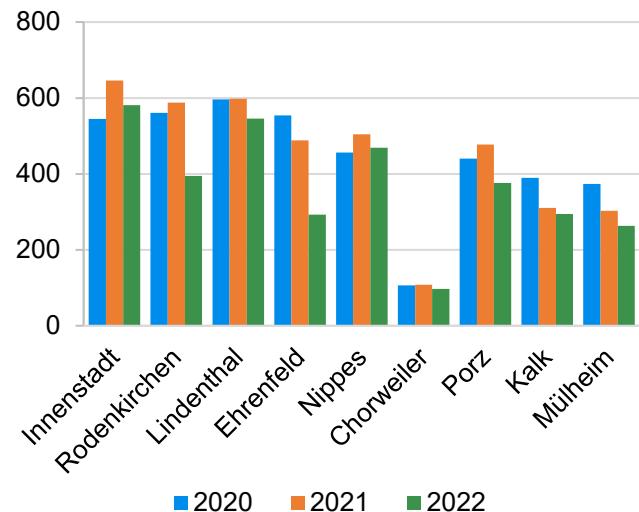
Auf der Ebene der Stadtbezirke hat die Innenstadt mit jährlich 591 Wohneinheiten im Zeitraum 2020-2022 die meisten Verkäufe von Wohneigentum verzeichnet. Gleichzeitig war Ehrenfeld der einzige Stadtbezirk, in dem die durchschnittliche Anzahl von Verkäufen in den letzten drei Jahren höher lag als in den 2010er Jahren (+7,9 %, von 413 pro Jahr auf 445 pro Jahr).

Grafik 51: Verkäufe von Wohneigentum (Wohneinheiten)

Köln insgesamt im Zeitverlauf

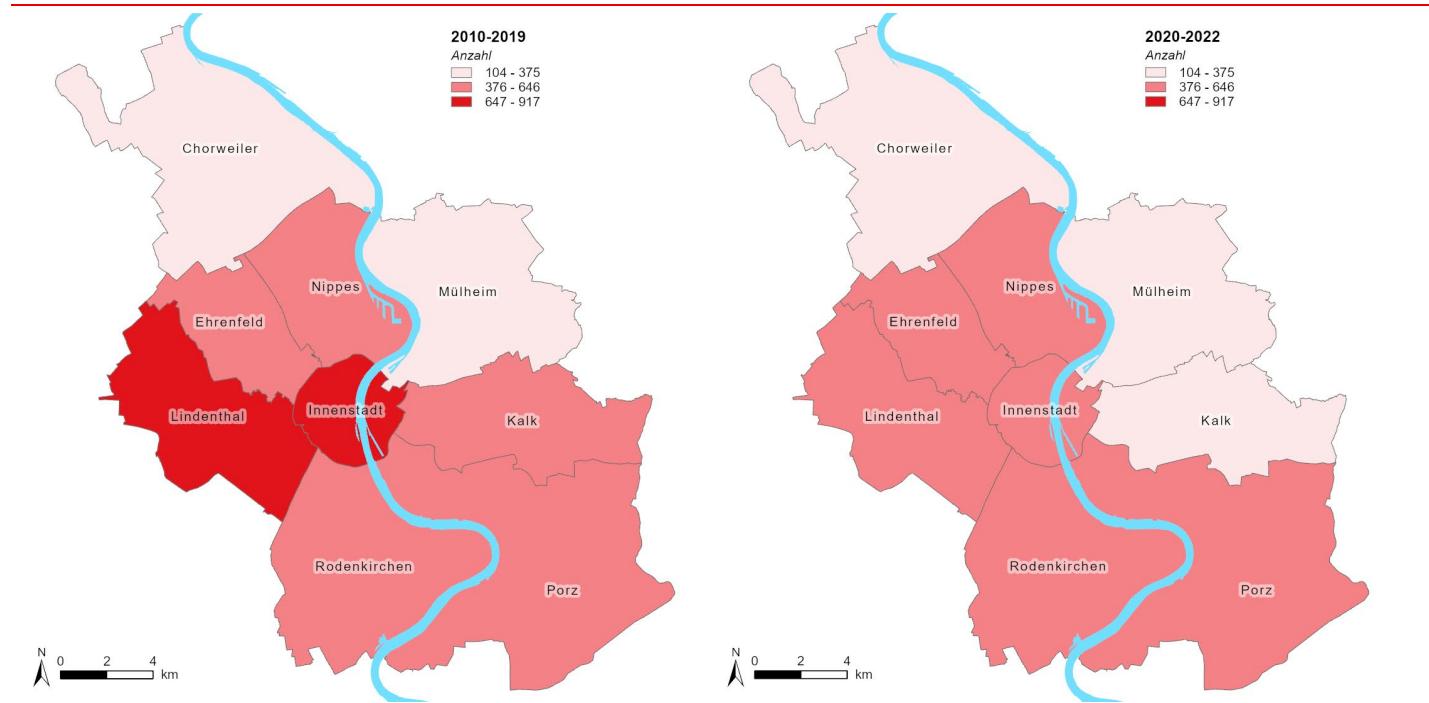


Stadtbezirke 2020-2022



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Karte 40: Verkäufe von Wohneigentum (Wohneinheiten), Jahresmittelwerte auf Stadtbezirksebene



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Tabelle 54: Verkäufe von Wohneigentum (Wohneinheiten)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
2012	849	668	1 121	398	654	135	471	563	448	5 307
2013	791	813	944	439	781	138	474	413	353	5 146
2014	934	778	1 044	430	706	157	500	421	417	5 387
2015	880	612	878	371	596	121	542	350	363	4 713
2016	768	628	984	461	697	125	431	343	352	4 789
2017	684	595	796	432	492	141	473	392	369	4 374
2018	600	441	810	347	453	122	440	363	303	3 879
2019	610	412	756	422	539	124	421	359	379	4 022
2020	545	561	596	554	456	106	440	390	374	4 022
2021	646	588	598	488	504	108	477	310	303	4 022
2022	581	395	546	293	469	97	376	294	263	3 314
Jahresmittelwert 2012-2019	765	618	917	413	615	133	469	401	373	4 702
Jahresmittelwert 2020-2022	591	515	580	445	476	104	431	331	313	3 786
Differenz - Absolut	-174	-104	-337	+33	-138	-29	-38	-69	-60	-916
Differenz - Prozent	-22,7	-16,8	-36,7	+7,9	-22,5	-22,0	-8,1	-17,3	-16,0	-19,5

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

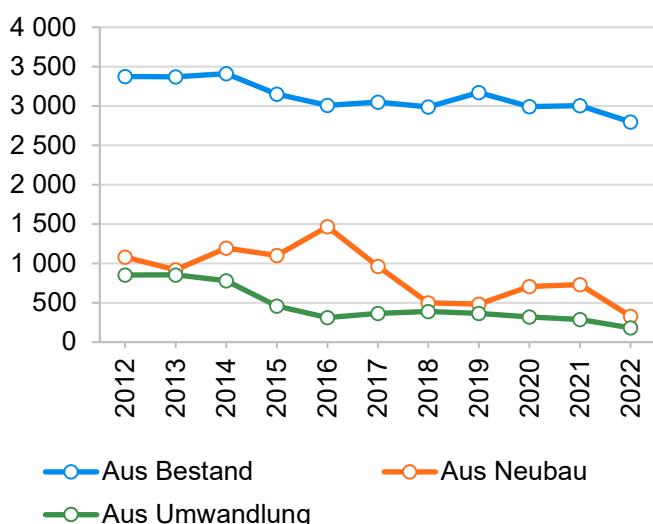
Verkäufe aus Bestand, Neubau und Umwandlung

Zwischen 2012 und 2022 ist Zahl der verkauften Wohneinheiten aus dem Bestand um 17,1 Prozent gesunken (von rund 3 400 auf rund 2 800), wohingegen Verkäufe aus dem Neubau um 69,6 Prozent (von rund 1 100 auf rund 330) und Verkäufe aus Umwandlungen um 78,8 Prozent (von rund 850 auf rund 180) gesunken sind. Hierdurch ist der Anteil von Verkäufen aus dem Bestand an allen Verkäufen von 63,6 Prozent auf 84,6 Prozent gestiegen. Im Zeitraum 2020-2022 hat sich die Abnahme in den Verkäufen fortgesetzt.

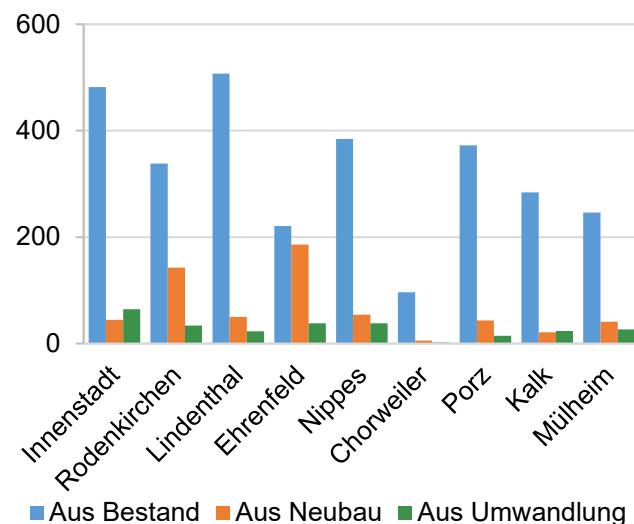
Auf der Stadtbezirksebene war im Zeitraum 2020-2022 die Anzahl der Verkäufe aus dem Bestand mit 507 Wohneinheiten pro Jahr in Lindenthal am größten. Die Anzahl der Verkäufe aus dem Neubau war in diesem Zeitraum mit 186 Wohneinheiten in Ehrenfeld am höchsten und die Anzahl der Verkäufe aus Umwandlungen erreichte mit 65 Wohneinheiten in der Innenstadt den größten Wert.

Grafik 52: Verkäufe von Wohneigentum aus Bestand, Neubau und Umwandlung (Wohneinheiten)

Köln im Zeitverlauf



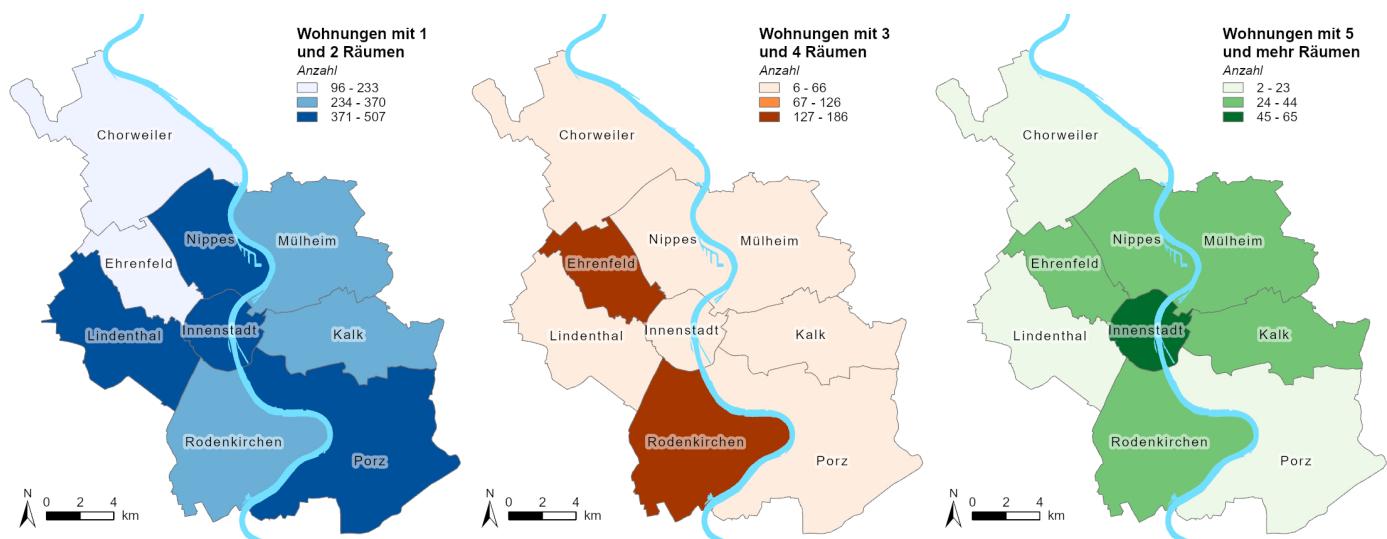
Stadtbezirke, Jahresmittelwerte 2020-2022



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

Karte 41: Verkäufe von Wohneigentum aus Bestand, Neubau und Umwandlung (Wohneinheiten), Jahresmittelwerte 2020-2022 auf Stadtbezirksebene



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Tabelle 55: Verkäufe von Wohneigentum aus Bestand, Neubau und Umwandlung (Wohneinheiten)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Aus Bestand										
2012	527	380	686	248	380	105	408	347	293	3 374
2013	483	359	642	294	446	93	437	341	276	3 371
2014	446	327	707	273	453	114	447	340	304	3 411
2015	490	338	582	242	393	103	462	293	247	3 150
2016	431	322	557	262	387	103	394	291	262	3 009
2017	458	313	529	248	383	101	425	321	271	3 049
2018	451	343	577	242	361	97	396	284	239	2 990
2019	475	337	598	277	385	116	368	317	300	3 173
2020	455	365	495	219	355	104	389	345	267	2 994
2021	500	347	534	235	423	96	379	248	241	3 003
2022	490	303	492	209	375	89	350	260	230	2 798
Jahresmittelwert 2012-2019	470	340	610	261	399	104	417	317	274	3 191
Jahresmittelwert 2020-2022	482	338	507	221	384	96	373	284	246	2 932
Differenz - Absolut	+12	-2	-103	-40	-14	-8	-44	-32	-28	-259
Differenz - Prozent	+2,5	-0,5	-16,9	-15,2	-3,6	-7,4	-10,7	-10,2	-10,2	-8,1

Fortsetzung nächste Seite!

Kölner Statistische Nachrichten 2/2024 – Wohnungsmarktbericht Köln 2024

noch Tabelle 55: Verkäufe von Wohneigentum aus Bestand, Neubau und Umwandlung (Wohneinheiten)

Einzeljahre und Zeitvergleiche	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln
Aus Neubau										
2012	119	240	312	104	42	20	21	143	80	1 081
2013	51	254	225	118	142	31	23	42	33	919
2014	219	314	278	88	149	26	48	33	40	1 195
2015	213	223	253	109	139	6	77	26	57	1 103
2016	266	263	345	188	275	5	32	37	55	1 466
2017	160	209	200	155	65	17	48	30	77	961
2018	45	66	187	54	39	5	26	51	28	501
2019	25	57	131	100	100	4	25	25	16	483
2020	16	144	68	284	56	0	32	33	73	706
2021	68	211	52	220	37	9	77	15	42	731
2022	49	73	30	54	69	8	22	16	8	329
Jahresmittelwert 2012-2019	137	203	241	115	119	14	38	48	48	964
Jahresmittelwert 2020-2022	44	143	50	186	54	6	44	21	41	589
Differenz - Absolut	-93	-61	-191	+72	-65	-9	+6	-27	-7	-375
Differenz - Prozent	-67,7	-29,8	-79,3	+62,4	-54,6	-60,2	+16,4	-55,9	-15,0	-38,9
Aus Umwandlung										
2012	203	48	123	46	232	10	42	73	75	852
2013	257	200	77	27	193	13	14	30	44	855
2014	269	137	59	69	104	17	5	48	73	781
2015	177	51	43	20	64	12	3	31	59	460
2016	71	43	82	11	35	17	5	15	35	314
2017	66	73	67	29	44	23	0	41	21	364
2018	104	32	46	51	53	20	18	28	36	388
2019	110	18	27	45	54	4	28	17	63	366
2020	74	52	33	51	45	2	19	12	34	322
2021	78	30	12	33	44	3	21	47	20	288
2022	42	19	24	30	25	0	4	12	25	181
Jahresmittelwert 2012-2019	157	75	66	37	97	15	14	35	51	548
Jahresmittelwert 2020-2022	65	34	23	38	38	2	15	24	26	264
Differenz - Absolut	-92	-42	-43	+1	-59	-13	< 1 	-12	-24	-284
Differenz - Prozent	-58,8	-55,3	-64,9	+2,0	-61,0	-88,5	+2,0	-33,1	-48,1	-51,8

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

8. Quellenangaben und Datenbasis

Stadt Köln

Grundlage der Bevölkerungszahlen und Bevölkerungsbewegungen ist das Melderegister der Stadt Köln.

Die Daten zu den Themen Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, und Bauüberhang in der Stadt Köln wurden im Rahmen der Erstellung der amtlichen Statistik nach dem Hochbaustatistikgesetz – HbauStatG erfasst.

Die Angaben zum Wohnungsbestand (ausgenommen geförderte Mietwohnungen) basieren auf einer Fortschreibung auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011.

Informationen zur Zahl der Regelleistungsempfänger*innen im Rahmen der Grundsicherungsleistung nach SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt, bei Erwerbsminderung und im Alter) sowie des Asylbewerberleistungsgesetzes stammen vom Amt für Soziales, Arbeit und Senioren / Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem).

Informationen zur Zahl der wohngeldbewilligten Haushalte und zur Anzahl der geförderten Mietwohnungen stammen vom Amt für Wohnungswesen / Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem).

Die Daten zu den Themen Einkommen, Armutgefährdung, Wohnflächeninanspruchnahme, Eigentumsquote, Bestandsmieten und Mietbelastung entstammen der Umfrage "Strukturdatenerhebung Köln 2023" des Amts für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln. Die Umfrage erhebt für die Arbeit der Verwaltung wichtige Informationen, die nicht aus den der Verwaltung vorliegenden Daten entnommen werden können. Alle Informationen zur Erhebung sind hier abrufbar: „[Strukturdatenerhebung Köln 2023: Methodendokumentation](#)“.

Der ausführliche Bericht zur hier berücksichtigten aktuellen Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050 des Amts für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln aus dem Jahr 2022 ist hier abrufbar: „[Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050 – mit kleinräumigen Berechnungen bis 2035](#)“.

Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Die Zahlen für die NRW-Großstadtvergleiche der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bevölkerung (ausgenommen für die Stadt Köln) entstammen der Landesdatenbank NRW des statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen (Information und Technik Nordrhein-Westfalen – IT.NRW), die hier verfügbar ist: <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online>. Die Angaben zum Bauüberhang (ausgenommen für die Stadt Köln) entstammen den jährlichen Berichten zum Bauüberhang des IT.NRW, die hier verfügbar sind:

<https://webshop.it.nrw.de/ssearch.php?kategorie=20703&prefix=F23>.

Die Angaben zum gesamten Wohnungsleerstand (marktaktiv und nicht-marktaktiv) entstammen der Gebäude und Wohnungszählung des Zensus 2011 (Stichtag 09.05.2011), die auch in der Landesdatenbank NRW durch das IT.NRW bereitgestellt wird.

empirica ag (CBRE-empirica-Leerstandsindex)

Dargestellt wird der marktaktive Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes zum Stichtag 31.12. Er wird lediglich für Geschosswohnungen ausgewiesen und umfasst leerstehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate). Deswegen fallen die für den marktaktiven Leerstand ermittelten Leerstandsquoten geringer aus als der totale Leerstand. Informationen zur Schätzung des marktaktiven Leerstands sind hier zu finden: <https://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/einzeldaten-cbre-empirica-leerstandsindex/>.

Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Datengrundlage für den berichteten Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an allen Erwerbstägigen, die Arbeitslosenquote und die Zahl der Regelleistungsempfänger*innen im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld) sind die Statistiken der Bundesagentur für Arbeit (mehr Informationen abrufbar hier:

<https://statistik.arbeitsagentur.de/>). Die Werte liegen gesamtstädtisch vor und werden zur Berechnung der kleinräumigen Quoten für die Teillräume durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln geschätzt. Diesbezügliche Bevölkerungsanteile beziehungsweise Quoten basieren auf eigene Berechnungen.

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Die Daten zur Anzahl der Mietangebote, Angebotsmieten, Kaufangebote und Angebotspreise stammen aus den Miet- und Preisdatenbanken der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH. Grundlage ist eine deutschlandweite Sammlung von mehr als 100 Quellen, häufig Internet-Portale, aber auch Veröffentlichungen in Papierform. Weitere Informationen sind hier abrufbar:
<https://fub.iges.com/beitrag/fb-marktmieten.html>.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Die Angaben zur Anzahl der Verkäufe von Wohneigentum und zu den Bodenrichtwerten in der Stadt Köln stammen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln. Die Bodenrichtwerte werden jeweils zum Stichtag 01.01. des laufenden Jahres ermittelt. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 (BauGB) in Verbindung mit der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW). Die ausführlichen Berichte für die Einzeljahre des Betrachtungszeitraums sind hier abrufbar: <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

Rheinische Immobilienbörs e.V.

Der Mietspiegel für die Stadt Köln wird durch die Rheinische Immobilienbörs e.V. zusammengestellt, unter Mitarbeit verschiedener Wohnungsmarktakteure. Hierzu zählt auch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln. Der Mietspiegel ist ein einfacher Mietspiegel in Tabellenform. Weitere Informationen über den Mietspiegel sind hier abrufbar:
https://www.rheinische-immobilienboerse.de/Mietspiegel_Koeln_2023.AxCMS.

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
E-Mail: 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 13/15/04.2024