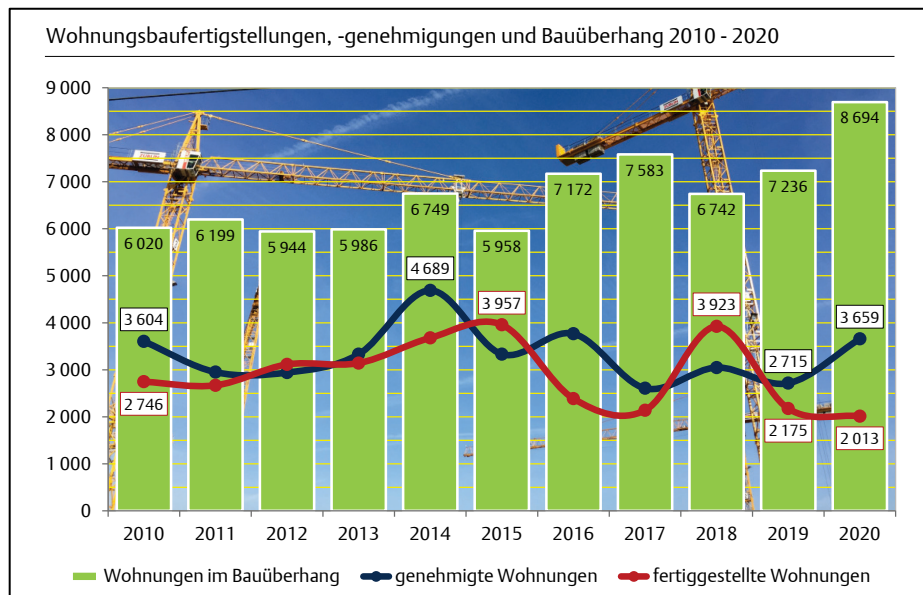


# Kölner Statistische Nachrichten

Kurzinformation Bauen und Wohnen

Ausgabe 8/2021  
17.05.2021

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



### Deutlich mehr Wohnungen genehmigt

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

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

Mehr als zwei Drittel (78%) der genehmigten Wohnungen gehören zu Bauvorhaben von Wohnungs-

unternehmen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist in den letzten Jahren gesunken. Sie betrug 78 qm im Jahr 2019 und ist mit rund 80 qm im Jahr 2020 wieder leicht gestiegen.

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

### Weniger Wohnungen fertig gebaut

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

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

Der Bauüberhang, also die insgesamt bereits genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen, lag Ende 2019 bei 7 236 Wohnungen.

Im Jahr 2020 wurde davon mit 2 013 Wohnungen etwas mehr als ein Viertel (28%) realisiert (32% - 2019). Bezogen auf die Ende 2019 bereits im Bau befindlichen 4 526 Wohnungen lag der Fertigstellungsanteil bei 45 Prozent (55% - 2019).

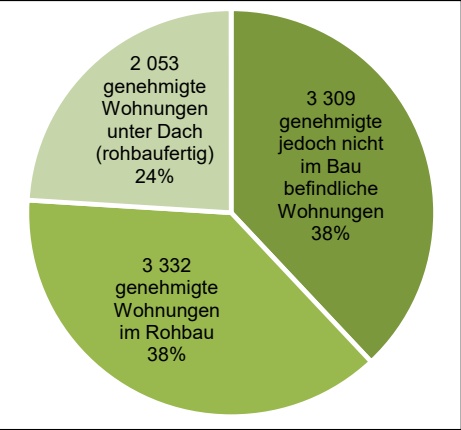
Rund 90 Prozent der fertiggestellten Wohnungen sind durch Neubau entstanden, der Rest (195 Wohnungen) durch Um- und Ausbau im Wohnungsbestand. Rund 60 Prozent der fertig gebauten Wohnungen gehören zu Wohnungsunternehmen.

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

| Bauen und Wohnen in Köln           |       |       |       |       |       |                             |         |         |         |         |         |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                    | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  |                             | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
| <b>Bautätigkeit</b>                |       |       |       |       |       | <b>Gebäudebestand</b>       |         |         |         |         |         |
| genehmigte Wohnungen               | 3 767 | 2 607 | 3 047 | 2 715 | 3 659 | Gebäude mit Wohnraum        | 142 358 | 142 697 | 143 279 | 143 556 | 143 784 |
| darunter nach Raumzahl (in %)      |       |       |       |       |       | darunter                    |         |         |         |         |         |
| 1-Raum-Wohnungen                   | 13,7  | 13,0  | 14,0  | 21,1  | 9,6   | in Ein-/Zweifamilienhäuser  | 81 674  | 81 878  | 82 299  | 82 528  | 82 631  |
| 2-Raum-Wohnungen                   | 23,5  | 25,0  | 30,6  | 24,7  | 29,1  |                             |         |         |         |         |         |
| 3-Raum-Wohnungen                   | 26,4  | 27,7  | 26,0  | 28,2  | 32,9  | <b>Wohnungsbestand</b>      | 556 009 | 558 038 | 561 516 | 563 145 | 564 776 |
| Wohnfläche je Wohnung (qm)         | 83,5  | 83,4  | 80,5  | 77,7  | 79,5  | darunter                    |         |         |         |         |         |
| in Neubau Ein-/Zweifamilienhäusern | 537   | 245   | 280   | 281   | 325   | in Ein-/Zweifamilienhäusern | 94 575  | 94 791  | 95 232  | 95 440  | 95 592  |
| nach Bauherrin/Bauherr (in %)      |       |       |       |       |       | 1-Raum-Wohnungen            | %       | 7,4     | 7,4     | 7,5     | 7,5     |
| Wohnungsbauunternehmen             | 74,8  | 59,3  | 62,4  | 62,8  | 78,3  | 2-Raum-Wohnungen            | %       | 17,4    | 17,4    | 17,5    | 17,5    |
| Privatpersonen                     | 19,7  | 23,9  | 23,5  | 20,2  | 19,2  | 3-Raum-Wohnungen            | %       | 30,4    | 30,3    | 30,3    | 30,3    |
|                                    |       |       |       |       |       | 4-Raum-Wohnungen            | %       | 24,7    | 24,7    | 24,6    | 24,6    |
|                                    |       |       |       |       |       | ab 5 Räumen                 | %       | 20,2    | 20,2    | 20,1    | 20,1    |
| fertiggestellte Wohnungen          | 2 387 | 2 138 | 3 923 | 2 175 | 2 013 |                             |         |         |         |         |         |
| darunter nach Raumzahl (in %)      |       |       |       |       |       | Geförderte Mietwohnungen    |         |         |         |         |         |
| 1-Raum-Wohnungen                   | 10,4  | 15,3  | 20,5  | 10,9  | 11,1  | (Typ A/1. Förderweg)        | 37 608  | 38 103  | 38 623  | 38 362  | 38 381  |
| 2-Raum-Wohnungen                   | 20,0  | 25,1  | 21,4  | 24,8  | 29,0  | Anteil an allen Wohnungen   | %       | 6,8     | 6,8     | 6,9     | 6,8     |
| 3-Raum-Wohnungen                   | 27,0  | 26,6  | 25,7  | 24,7  | 29,4  |                             |         |         |         |         |         |
| Wohnfläche je Wohnung (qm)         | 90,9  | 85,2  | 78,1  | 84,8  | 83,4  | <b>Wohnverhältnisse</b>     |         |         |         |         |         |
| in Neubau Ein-/Zweifamilienhäusern | 491   | 274   | 504   | 281   | 190   | Personen je Wohnung         | 1,95    | 1,94    | 1,94    | 1,94    | 1,93    |
| nach Bauherrin/Bauherr (in %)      |       |       |       |       |       | Wohnfläche je Person        | qm      | 39,14   | 39,18   | 39,25   | 39,32   |
| Wohnungsbauunternehmen             | 66,6  | 65,4  | 80,4  | 69,5  | 60,4  | Wohnfläche je Wohnung       | qm      | 76,14   | 76,17   | 76,19   | 76,23   |
| Privatpersonen                     | 26,4  | 23,5  | 14,2  | 22,0  | 23,5  |                             |         |         |         |         |         |

5 400 Wohnungen im Bau

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



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

Wohnungsbestand leicht gestiegen

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

Viele Baugenehmigungen und –fertigstellungen im Stadtbezirk Ehrenfeld

Ein Vergleich der Bautätigkeit nach Stadtbezirken zeigt, dass Ehrenfeld im Jahr 2020 sowohl den größten Anteil (27%) an allen in Köln genehmigten als

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

Impressum / Kontakt

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



Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
ISSN 2192-9726

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

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