



# Wohnungsbau in Köln 2011 – Großwohnungen liegen im Trend

Inhaltsübersicht	Seite
Wohnungsbau 2011: Fertigstellungen liegen auf dem Niveau des Vorjahres	3
Stabilität im Ein- und Zweifamilienhausbau – hoher Anteil geförderter Mietwohnungen	3
Neue Wohnungen immer größer	5
Wohnungsbautätigkeit in den Kölner Stadtbezirken und Stadtteilen	6
Neubau erreicht vor allem die Nachfrage aus Köln	7
Ausblick	8
Anhang	9

## Zum Inhalt des Pegels

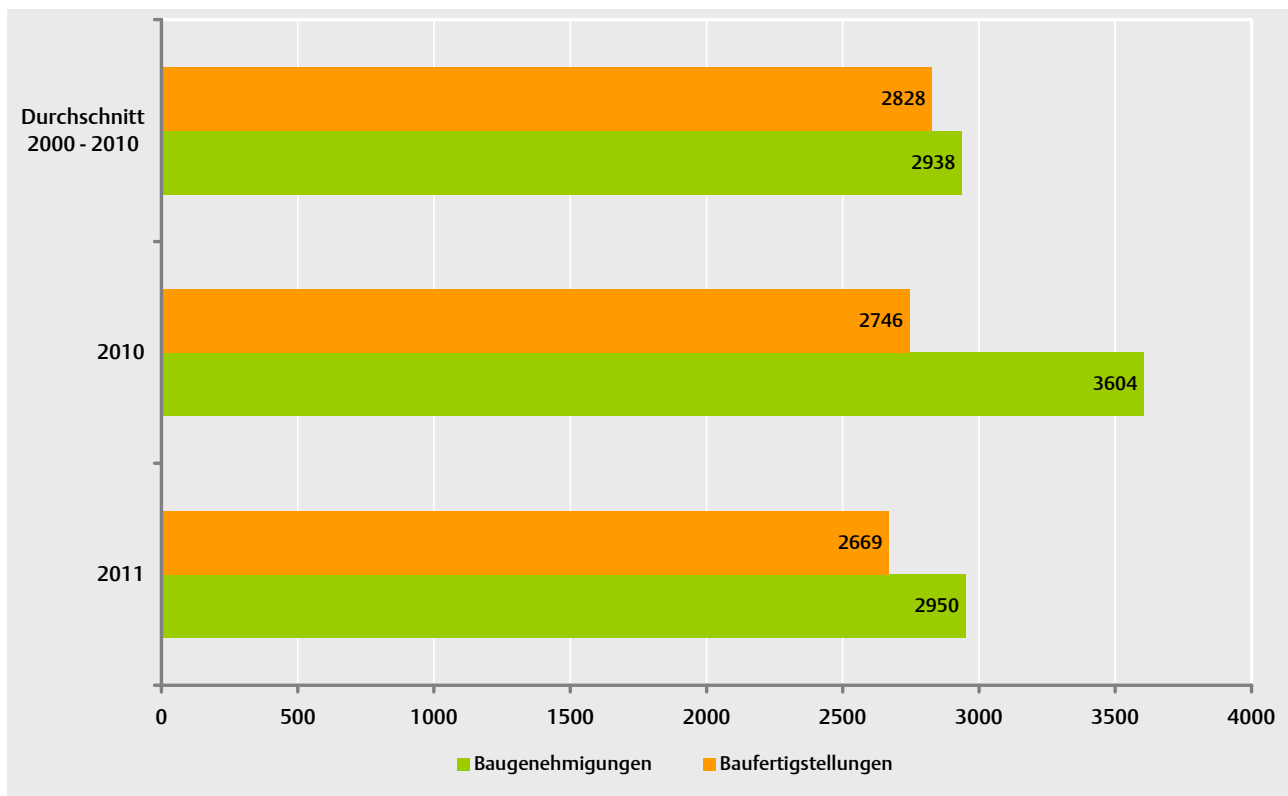
- Mit rund 2.670 fertig gestellten Wohnungen lag die Bauleistung leicht unter dem Vorjahresniveau (2.746, -2,8 %). Angesichts von rund 3.400 bereits im Bau befindlichen Wohnungen Ende 2010 war ein besseres Ergebnis erwartet worden. Mit 814 Wohnungen ist die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stabil.
- Im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt mit circa 720 fertig gestellten geförderten Mietwohnungen wurde mit 919 Wohnungen 2011 ein sehr gutes Ergebnis für den geförderten Wohnungsbau erreicht. Der Anteil an den 2011 gebauten neuen Geschosswohnungen lag bei knapp 60 Prozent.
- Die neugebauten Objekte werden immer größer: die durchschnittliche Wohnfläche lag im Jahr 2011 bei etwa 109 qm (+ 25 m<sup>2</sup> seit 2000). Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt sie inzwischen 153 m<sup>2</sup> (+32 m<sup>2</sup> seit 2000), bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 87 m<sup>2</sup> (+16 m<sup>2</sup> seit 2000).
- Vier Fünftel der in die neuen Wohnungen Eingezogenen kommt aus Köln. Die von außerhalb Kölns Zugezogenen ziehen nur in geringem Umfang (17 %) in Neubauwohnungen ein und erfüllen ihren Wohnwunsch vorrangig im Wohnungsbestand.

## Wohnungsbau 2011: Fertigstellungen liegen auf dem Niveau des Vorjahres

Im Jahr 2011 wurden in Köln 2.669 Wohnungen fertig gestellt. Dies sind geringfügig weniger als in 2010 (-77; -2,8 %). Das Ergebnis liegt um 159 Wohnungen unter dem langjährigen Durchschnitt (Grafik 1). Nach den Ende 2010 vorliegenden Baugenehmigungen war für das Jahr 2011 ein besseres Ergebnis erwartet worden: Ende 2010 bestand – aus noch nicht realisierten Vorhaben der Vorjahre – Baurecht für rund 6.000 Wohnungen. Knapp 3.400 waren bereits begonnen worden, so dass – gemäß dem langjährigen Durchschnitt an Realisierungen – mit einem Fertigstellungsergebnis von mindestens 3.000 gerechnet werden konnte.

Die Baugenehmigungen gingen im Vergleich zum Vorjahr, in dem über 3.600 Wohnungen genehmigt worden waren, um 18,1 Prozent (- 654) auf 2.950 zurück.

Grafik 1 Wohnungsbaufertigstellungen und -genehmigungen in Köln 2000 - 2011



Ende 2011 bestand Baurecht für 6.200 Wohnungen. Über 4.000 waren bereits begonnen, von denen Ende 2011 schon 1.800 unter Dach waren. Geht man davon aus, dass von den begonnenen Wohnungen vier Fünftel in diesem Jahr fertig gestellt werden, ist für 2012 ein Anstieg der Bauleistung auf über 3.000 Wohnungen zu erwarten.

Der Saldo von 2.669 Fertigstellungen und 707 Bauabgängen, die mit Rückbau, Zusammenlegung oder Umwandlung von Wohnraum in Zusammenhang stehen, führt zum Jahresende 2011 zu einer Erhöhung des Kölner Wohnungsbestandes um 1.962 Wohnungen auf 541.692 Wohnungen.

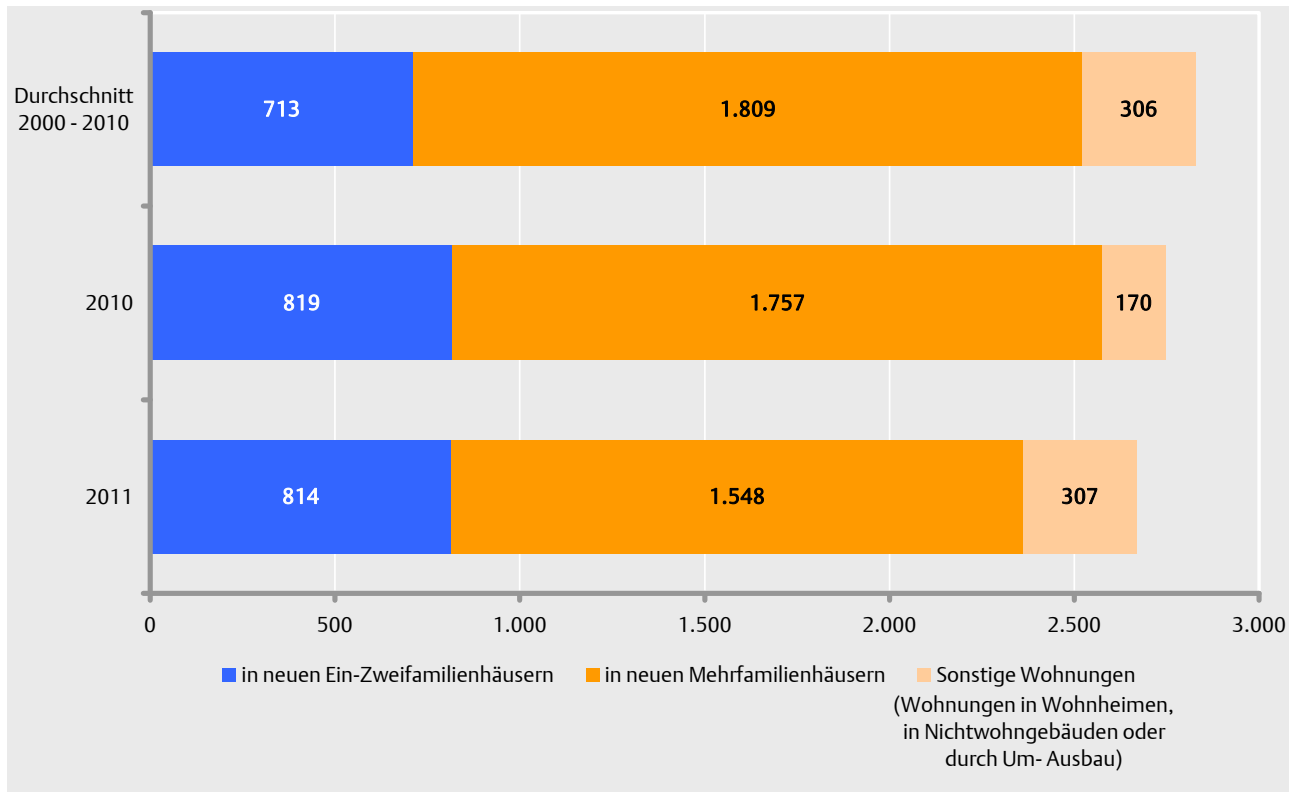
## Stabilität im Ein- und Zweifamilienhausbau – hoher Anteil geförderter Mietwohnungen

Der Rückgang der Kölner Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2011 resultierte aus der geringeren Zahl an neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Jahr 2011 wurden im Geschosswohnungsbau 1.548 Wohnungen neu gebaut (Grafik 2). Dies bedeutet eine Abnahme um fast 12 Prozent (- 209 Wohnungen) gegenüber 2010.

Stabil sind hingegen die Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. 2011 wurde mit 814 Wohnungen nahezu soviel gebaut wie 2010 (819). Der langjährige Durchschnitt wurde um 100 Wohnungen übertroffen.

Wohnungen durch Um- und Ausbau sowie in Nichtwohngebäuden (sonstiger Wohnungsbau) wurden in 2011 in deutlich höherem Umfang fertig gestellt als im Jahr zuvor (+ 137; 80 %) und erreichten den langjährigen Durchschnitt.

Grafik 2 Wohnungsbaufertigstellungen in Köln nach Gebäudeart 2000 bis 2011



2011 wurden 919 geförderte Wohnungen bezugsfertig<sup>1</sup>. Die Fertigstellungen 2011 liegen damit um 115 höher als 2010; im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt, der seit 2000 bei rund 720 geförderten Mietwohnungen liegt, sind 200 geförderte Wohnungen mehr gebaut worden. Nach der Expertenbefragung 2011 zum Kölner Wohnungsmarkt<sup>2</sup> ist die Situation des geförderten Wohnungsbaues als sehr angespannt anzusehen. Gemäß dem städtischen Handlungskonzept „Preiswerter Wohnraum“ sollen in Köln pro Jahr 1.000 geförderte Mietwohnungen gebaut werden; zur Intensivierung des geförderten Wohnungsbaues hat der Rat der Stadt am 15.05.2012 zusätzlich den Wiedereinstieg in ein kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm beschlossen. Mit 919 Wohnungen 2011 ist die Zielzahl von 1.000 nur um 81 nicht erreicht worden.

2011 war der Anteil geförderter Mietwohnungen an den Wohnungsbaufertigstellungen im Geschosswohnungsbau erheblich. Im langjährigen Durchschnitt lag der Anteil der geförderten fertig gestellten Mietwohnungen an den neu erstellten Geschosswohnungen bei 40 Prozent. Mit 919 Wohnungen wären im vergangenen Jahr somit 60 Prozent aller neugebauten Geschosswohnungen geförderte Objekte.

<sup>1</sup> Nach Erfassungen des Amtes für Wohnungswesen für die Auszahlung von Fördermitteln; zu den Fertigstellungen nach den bautechnischen Schlussabnahmen des jeweiligen Jahres können sich Abweichungen ergeben.

<sup>2</sup> Veröffentlicht als Pegel Köln 2/2012: Wohnungsmarkt Köln – Expertenbefragung 2011

## Neue Wohnungen immer größer

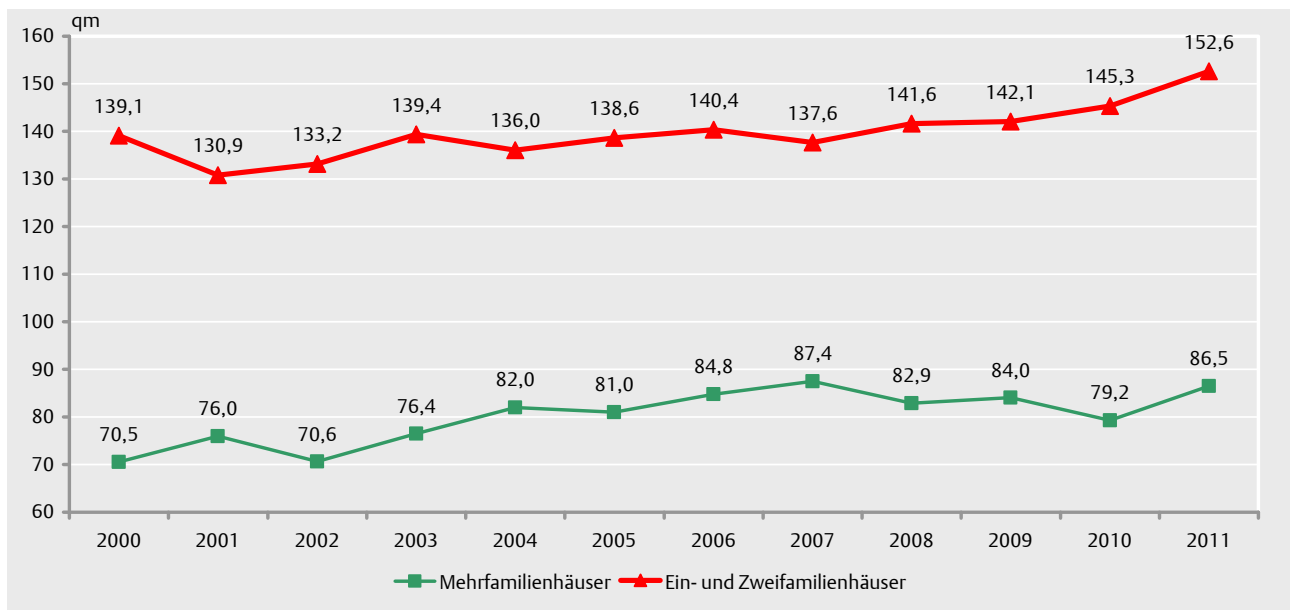
Im langjährigen Vergleich zeigt sich: die neu gebauten Wohnungen werden immer größer. Lag die durchschnittliche Wohnfläche im Jahr 2000 noch bei 84 m<sup>2</sup>, ist sie in den letzten Jahren auf durchschnittlich 100 m<sup>2</sup> gestiegen (Tabelle). Im Jahr 2011 wurde mit einem Durchschnittswert von 108,6 m<sup>2</sup> ein Spitzenwert erreicht. Im Vergleich zum Bestand sind die neuen Wohnungen des Jahres 2011 um fast 39 m<sup>2</sup> größer (72 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Raumzahl der Neubauwohnungen liegt mit 4,2 seit Jahren konstant über dem Bestandswert von 3,7.

Tabelle 1 Durchschnittliche Wohnfläche und Raumzahl im Wohnungsneubau zum Wohnungsbestand

Jahr	Wohnfläche je Wohnung		Räume je Wohnung	
	Wohnungsneubau qm	Wohnungsbestand qm	Wohnungsneubau Zahl	Wohnungsbestand Zahl
2000	83,8	70,3	4,0	3,7
2001	92,0	70,5	4,3	3,7
2002	89,0	70,6	4,2	3,7
2003	91,2	70,7	4,0	3,7
2004	98,0	70,9	4,4	3,7
2005	100,0	71,0	4,3	3,7
2006	98,3	71,2	4,3	3,7
2007	102,7	71,3	4,3	3,7
2008	99,2	71,5	4,2	3,7
2009	100,8	71,6	4,1	3,7
2010	100,1	71,8	4,0	3,7
2011	108,6	72,0	4,2	3,7

Der starke Anstieg der Wohnfläche im Jahr 2011 ist sowohl für neue Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern festzustellen (siehe Grafik 3).

Grafik 3 Durchschnittliche Wohnfläche von neugebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Geschosswohnungen seit 2000



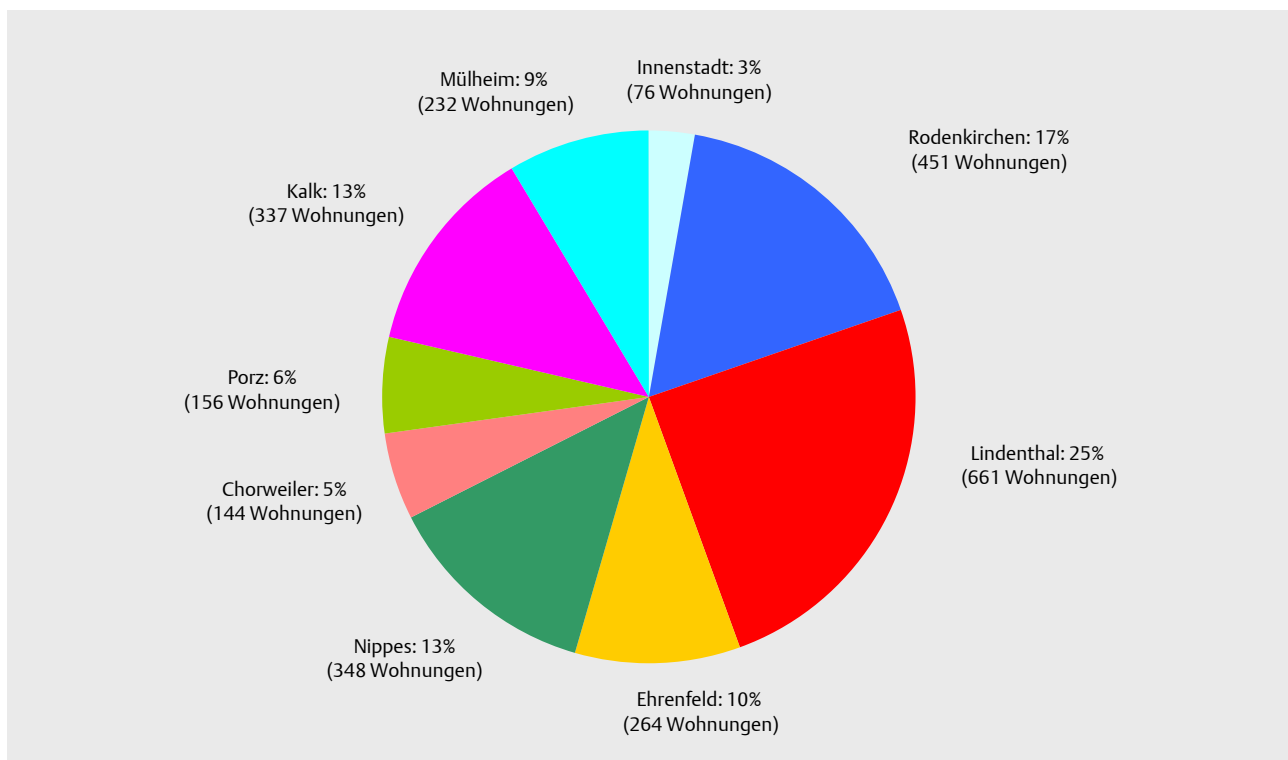
Im Jahr 2001 waren Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 131 m<sup>2</sup> groß. Inzwischen weisen sie eine Wohnfläche von durchschnittlich 153 m<sup>2</sup> auf. Das ist eine Zunahme von über 20 m<sup>2</sup>. Auch die Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern fallen größer aus: Lag die Wohnungsgröße im Jahr 2000 noch bei 71 m<sup>2</sup>, betrug sie im Jahr 2011 87 m<sup>2</sup> (+16 m<sup>2</sup>).

### Wohnungsbautätigkeit in den Kölner Stadtbezirken und Stadtteilen

Wie schon im Jahr 2010 setzte sich auch 2011 die intensive Wohnungsbautätigkeit im Stadtbezirk Lindenthal fort. Wurden dort 2010 560 Wohnungen realisiert, waren es im vergangenen Jahr sogar 661 Wohnungen. Dies ist ein Viertel aller 2011 in Köln gebauten Wohnungen (siehe Grafik 4). Die meisten Bauvorhaben in diesem Stadtbezirk sind in Widdersdorf mit rund 200 Wohnungen entstanden, wo die Fertigstellung des Neubaugebietes Widdersdorf – Süd weiter fortschreitet. Aber auch in anderen Stadtteilen im Stadtbezirk wie in Sülz (141 Wohnungen), und Junkersdorf (140 Wohnungen) wurden in hohem Umfang neue Wohnungen geschaffen.

Aber auch die Stadtbezirke Rodenkirchen, Nippes und Kalk weisen hohe Fertigstellungszahlen auf. In Rodenkirchen (insgesamt 451 Wohnungen) wurden in größerem Umfang Wohnungen an der Straße „Am Vorgebirgstor“ und in der Neuenahrer Straße auf dem ehemaligen Dupontgelände im Stadtteil Zollstock neu gebaut. Weitere größere Bauvorhaben wurden in der Alteburger Straße im Stadtteil Bayenthal sowie an der Bonner Straße in Marienburg fertig gestellt.

Grafik 4 Verteilung der Wohnungsbaufertigstellungen 2011 auf die Kölner Stadtbezirke



In Nippes (348 Wohnungen) setzte sich die Neubautätigkeit „Am alten Stellwerk“ auf dem Gelände des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes im Stadtteil Nippes weiter fort. Weiterhin entstand neuer Wohnraum im größeren Umfang an der Friedrich-Karl-Straße im Stadtteil Niehl.

Neue Wohnungen im Stadtbezirk Kalk (insgesamt 337 Wohnungen) entstanden im Zuge der weiteren Bebauung auf dem Madausgelände im Stadtteil Merheim. Größere Vorhaben im Stadtbezirk Kalk wurden weiterhin realisiert an der Nürnberger Strasse in Höhenberg, an der Istanbulstrasse auf dem ehemaligen CFK-Gelände im Stadtteil Kalk und im Stadtteil Ostheim an der Grevenstrasse/ Buchheimer Weg.

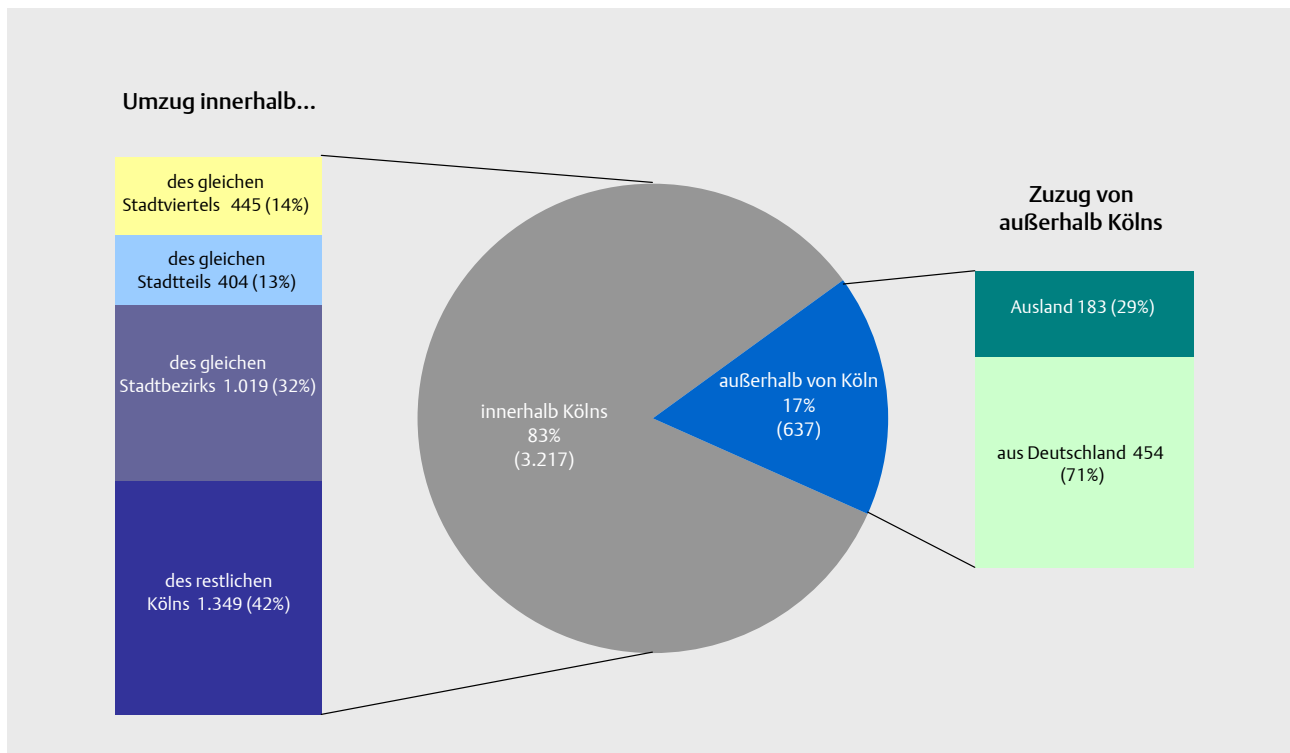
Die Fertigstellungen in den einzelnen Stadtteilen von Köln und den jeweiligen Anteil von Wohnungen in neuen Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zeigt die Karte im Anhang.

## Neubau erreicht vor allem die Nachfrage aus Köln

Für die Bewertung der Neubautätigkeit auf den Wohnungsmarkt sowie für die Einwohnerentwicklung ist die Kenntnis der regionalen Struktur des Neubezugs wichtig. Daher sind die Fertigstellungsadressen des Jahres 2011 in Bezug auf die regionale Herkunft ihrer Bewohner ausgewertet worden<sup>3</sup>.

In den im Jahr 2011 fertig gestellten und auswertbaren 2.362 Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern wohnten Ende 2011 3.854 Personen in 1.420 Haushalten. Die Auswertung der regionalen Herkunft zeigt: es sind überwiegend die Kölner selbst, die Neubauwohnungen beziehen. Insgesamt wohnten mehr als vier Fünftel (83 %) der Zugezogenen bereits vor ihrem Einzug in Köln (siehe Grafik 5).

Grafik 5 Zugezogene Personen in neu fertig gestellten Wohnungen 2011



<sup>3</sup> Die Struktur der Belegungen kann nur in neu fertig gestellten Wohngebäuden analysiert werden. Auswertungen für neugeschaffene Wohnungen in bereits bestehenden Gebäuden sind nicht möglich, da in Deutschland die Daten nicht auf Wohnungs-, sondern nur auf Adressebene vorliegen. Da auf Adressebene somit nicht zwischen bereits bestehenden Wohnungen im Gebäude und neu hinzugekommenen unterschieden werden kann, sind nur Auswertungen möglich, bei denen auf Adressebene ein neues Gebäude errichtet worden ist. Hierdurch können 307 neu errichtete Wohnungen in bereits bestehenden Gebäuden nicht ausgewertet werden. Dies sind jedoch lediglich 12 Prozent des Bauvolumens.

Aus demselben Viertel bzw. Stadtteil, in dem der Neubau liegt, kamen ein gutes Viertel der innerhalb Kölns Zugezogenen und damit aus dem näheren Umfeld der Neubauwohnung. Fast ein Drittel (32 %) der aus Köln Zugezogenen wohnte vorher zwar nicht im Stadtteil, aber im Stadtbezirk, in dem der Neubau liegt. Gut 40 Prozent (42 %) zogen von außerhalb des Stadtbezirks zu. Lediglich jeder fünfte bis sechste Zuzug (17 %) in den Neubau kam von außerhalb Kölns.

Im Jahr 2011 ist die Bevölkerung Kölns um circa 8.600 auf rund 1.036.100 gestiegen.<sup>4</sup> Der Bevölkerungsanstieg resultierte hauptsächlich aus dem Wanderungsgewinn von 7.500 Personen. Die überwiegende Mehrheit der Kölner Neubürger findet offensichtlich eine Wohnung im Bestand.

## Ausblick

Für das Jahr 2011 war eine Zahl an Wohnungen von über 3.000 erwartet worden. Die tatsächlichen Fertigstellungen lagen allerdings darunter. Eine Steigerung dieses Ergebnisses ist für das laufende Jahr wahrscheinlich. Durch eine hinreichende Neubautätigkeit ist der zusätzliche Bedarf an Wohnraum für eine weiter wachsende Stadt zu decken. Im letzten Jahr hat die Zahl der Haushalte als Nachfrager nach Wohnungen um über 5.200 auf 542.260 zugenommen.

Die Analyse der Zuzüge in die neu fertig gestellten Wohnungen hat für die Einschätzung der Nachfrage folgendes gezeigt: Der Anstieg der Kölner Bevölkerung resultiert vorwiegend aus dem Zuzugsüberschuss. Deren Nachfrage wird nur in geringem Umfang durch den Neubau, sondern durch freigewordene Wohnungen im Bestand gedeckt. Mit der Pilotuntersuchung „Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern“<sup>5</sup> ist der Prozess und der Umfang des Freiwerdens von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zuge des demografischen Wandels in Köln analysiert worden. Um den Wohnungsbestand hinsichtlich seiner Angebotsentwicklung und -wirkung beurteilen zu können, sind analoge Erkenntnisse – unter anderem bedingt durch demografische Veränderungen – für den Geschosswohnungsbau erforderlich.

Zurzeit wird das Stadtentwicklungskonzept Wohnen erarbeitet. Hierbei sollen auch Einschätzungen zum künftigen Wohnungsbedarf für Köln gegeben werden, um - vor dem Hintergrund einer weiter wachsenden Stadt - die Zielzahlen für den künftigen Neubau neu festzulegen. Dabei ist auch die Bedeutung des Wohnungsbestandes zur Deckung der Nachfrage zu bewerten:

---

<sup>4</sup> Siehe Pegel Köln 3/2012 Bevölkerungsentwicklung 2011 – Neuer Zuzugsrekord – Abschwächung in Sicht?

<sup>5</sup> Veröffentlicht als Kölner Statistische Nachricht 2/2012





Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

Tel: 02 21 / 221-21882  
Fax: 02 21 / 221-21900 oder 28493  
E-Mail: [stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de](mailto:stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de)  
Internet: [www.stadt-koeln.de/1/zahlen-statistik/](http://www.stadt-koeln.de/1/zahlen-statistik/)



**Der Oberbürgermeister**

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit