



Stadt Köln

Wohnungsleerstände in Köln

Ergebnisse des Zensus 2022



Datenquellen und Definitionen

Datengrundlage für die vorliegende Veröffentlichung sind die Ergebnisse des Zensus 2022 (Stichtag 15.05.2022).

Im Rahmen des Zensus 2022 wurde eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) durchgeführt. Die GWZ basiert auf einer schriftlichen Erhebung unter den Gebäude- und Wohnungseigentümer*innen und wurde als Vollerhebung aller Gebäude mit Wohnraum und darin befindlicher Wohnungen sowie bewohnten Unterkünften konzipiert.

Dennoch mussten die Angaben zu einigen Gebäuden und Wohnungen geschätzt (imputiert) werden, zum Beispiel, wenn Eigentümer*innen keine Angaben zu einem Gebäude oder einer Wohnung gemacht haben. Die GWZ für Köln enthält für 11,3 Prozent der Gebäude und für 16,4 Prozent der Wohnungen imputierte Angaben. Die hier präsentierten Zahlen sind somit als Schätzungen zu verstehen, die mit Ungenauigkeiten behaftet sind. Dennoch bietet die GWZ des Zensus 2022 wertvolle Informationen zum Thema Wohnen in der Stadt Köln, die nicht in anderen Datenquellen verfügbar sind.

Beim Thema Wohnungsleerstand ist der marktaktive Leerstand eine zentrale Größe. Er gibt an, wie viele Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt kurzfristig verfügbar sind (im Gegensatz zu leerstehenden Wohnungen, die längerfristig nicht verfügbar sind). In der GWZ des Zensus 2022 gelten leerstehende Wohnungen, die unmittelbar oder innerhalb von drei Monaten zur Verfügung stehen, als marktaktiv.

Die vorliegenden Analysen beziehen sich auf Wohnungen in Wohngebäuden. Ausgenommen sind Wohnungen in Wohnheimen, in bewohnten Unterkünften und in anderen Gebäuden mit Wohnraum sowie ausschließlich gewerblich genutzte Wohnungen und privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen.

Weitere Informationen zum Zensus 2022 sind hier verfügbar:

<https://www.zensus2022.de/DE/Home/inhalt.html>

Statistische Geheimhaltung

Um das Grundrecht aller Bürgerinnen und Bürger auf informationelle Selbstbestimmung zu schützen und den Vorgaben des § 16 Bundesstatistikgesetz Rechnung zu tragen, dürfen die Veröffentlichungen auf Basis Zensus 2022 keine Rückschlüsse auf Einzelfälle ermöglichen. Um dieser Anforderung gerecht zu werden, wurden die Daten des Zensus 2022 mit der Cell-Key-Methode verschlüsselt. Hierbei werden einige Fallzahlen in den veröffentlichten Tabellen gegenüber ihren Originalwerten leicht verändert ausgewiesen. Die maximale absolute Abweichung gegenüber dem Originalwert ist gering, da jedoch jede Zelle einer Tabelle separat angepasst wird, addieren sich die jeweiligen Tabellenfelder einer Tabellenzeile oder -spalte nicht notwendigerweise zur ausgewiesenen Gesamtsumme.

Weitere Informationen zur Anwendung der Cell-Key-Methode im Zensus 2022 sind hier verfügbar:

<https://www.zensus2022.de/DE/Zensusdatenbank/Geheimhaltung.html>

Hinweis auf Datenanhang

Alle im Bericht verwendeten Daten werden als Datenanhang (Excel-Datei) zur weiteren Verwendung zur Verfügung gestellt. Dazu muss der Bericht aus dem Internet heruntergeladen und lokal gespeichert werden. Der Datenanhang ist unter „Lesezeichen“ (letzter Punkt) und „Anlagen“ zu finden.

Zusammenfassung

Laut der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 gab es in der Stadt Köln zum Stichtag der Erhebung (15.02.2022) 139.653 Wohngebäude (ohne Wohnheime) mit insgesamt 549.815 Wohnungen. Von diesen Wohnungen standen 13.533 leer. Damit betrug der gesamte Wohnungsleerstand 2,5 Prozent.

Im Vergleich der sieben größten Städte Deutschlands liegt Kölns Leerstandsquote im Mittelfeld. Die Leerstandsquote war jedoch niedriger als die Leerstandsquote in NRW und in Deutschland insgesamt. Der Wohnungsleerstand in Köln war relativ gleichmäßig über die 86 Kölner Stadtteile verteilt, ohne deutliches räumliches Muster.

Die marktaktive Leerstandsquote, also leerstehende Wohnungen, die hypothetisch unmittelbar oder innerhalb von drei Monaten zur Verfügung stünden, belief sich mit 1,2 Prozent auf ungefähr die Hälfte aller leerstehenden Wohnungen.

Von den leerstehenden Wohnungen stand jeweils ungefähr ein Drittel weniger als drei Monate, zwischen drei und unter zwölf Monaten oder zwölf Monate und länger leer. Rund die Hälfte (51,5 %) aller leerstehenden Wohnungen stand bereits sechs und mehr Monate leer. Bei den Wohnungen, die bereits mindestens drei Monaten leer standen, waren in der Hälfte der Fälle laufende beziehungsweise geplante Baumaßnahmen der Grund für den Leerstand.

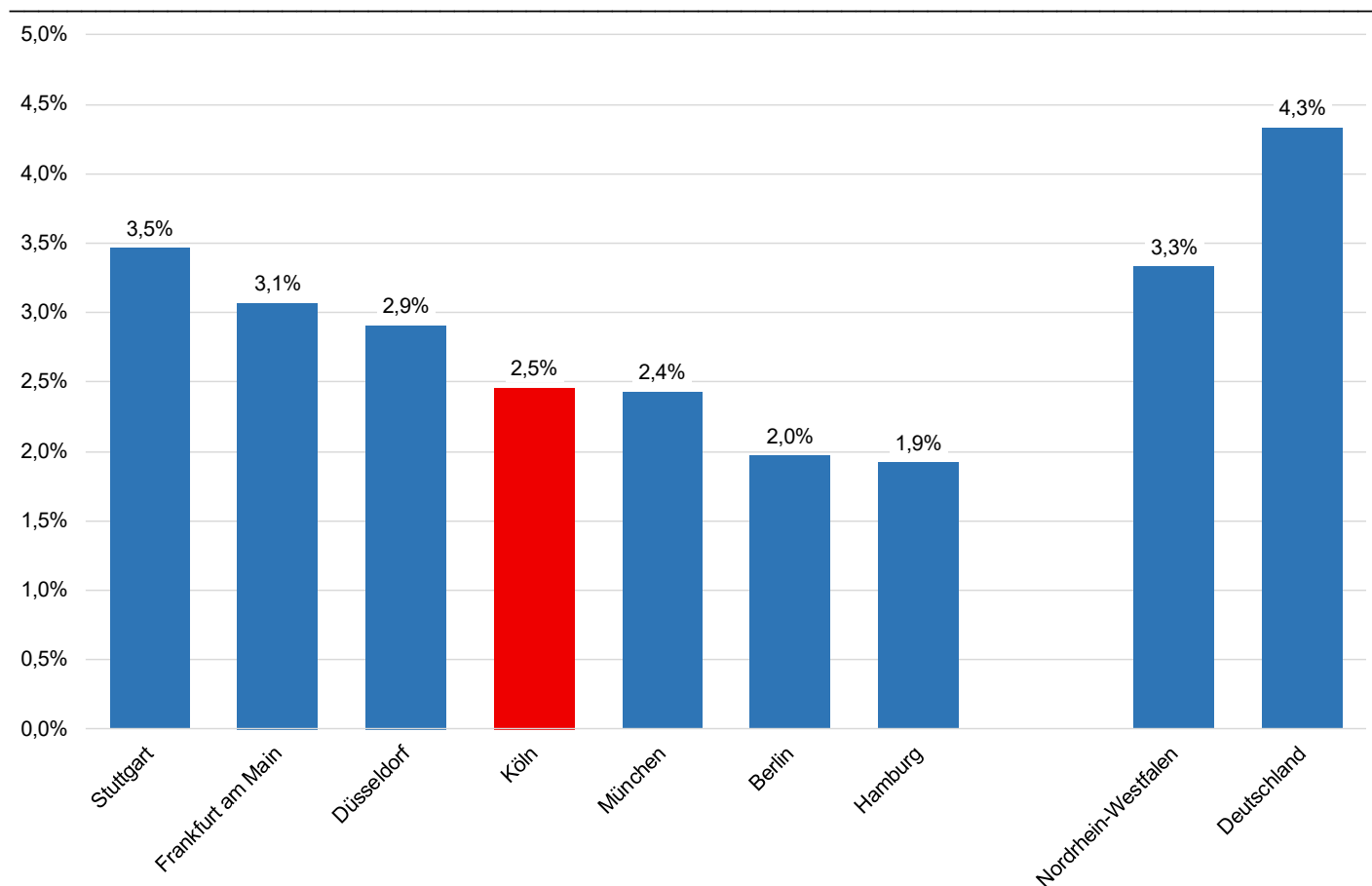
Der Leerstand unterschied sich nur geringfügig nach der Größe des Gebäudes (Anzahl der Wohnungen im Gebäude), dafür gab es deutliche Unterschiede nach der Größe der Wohnung (Quadratmeter Wohnfläche) und nach dem Baujahr des Gebäudes. So standen sehr kleine (weniger als 40 Quadratmeter Wohnfläche) und sehr große Wohnungen (200 Quadratmeter und mehr Wohnfläche) häufiger leer, als Wohnungen mittlerer Größe. Gleichzeitig standen Wohnungen umso häufiger leer, je älter das Wohngebäude war.

Der Leerstand unterschied sich auch deutlich nach der Eigentumsform des Gebäudes, in dem sich die Wohnungen befanden. Der Leerstand war am höchsten in Gebäuden, die im Eigentum von anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen (nicht Wohnungsunternehmen, zum Beispiel Banken, Versicherungen oder Fonds), von Organisationen ohne Erwerbszwecke (zum Beispiel Kirchen) oder einer Kommune oder eines kommunalen Wohnungsunternehmens waren. Mit Abstand am niedrigsten war der Leerstand in Gebäuden, die im Besitz von Wohnungsgenossenschaften waren.

Der gesamte Wohnungsleerstand war 2022 gering und nur rund die Hälfte der leerstehenden Wohnungen war marktaktiv

Laut Zensus 2022 gab es in der Stadt Köln zum Stichtag der Erhebung (15.02.2022) 139.653 Wohngebäude (ohne Wohnheime) mit insgesamt 549.815 Wohnungen. Von diesen Wohnungen standen 13.533, also 2,5 Prozent, leer (Grafik 1). Im Vergleich der sieben einwohnerstärksten Städte in Deutschland liegt dieser Wert im Mittelfeld. Die Leerstandsquote war höher in Stuttgart (3,5 %), Frankfurt am Main (3,1 %) und Düsseldorf (2,9 %) und niedriger in München (2,4 %), Berlin (2,0 %) und Hamburg (1,9 %). Die Leerstandsquote in Köln war niedriger als die Quote in Nordrhein-Westfalen (3,3 %) und in Deutschland insgesamt (4,3 %).

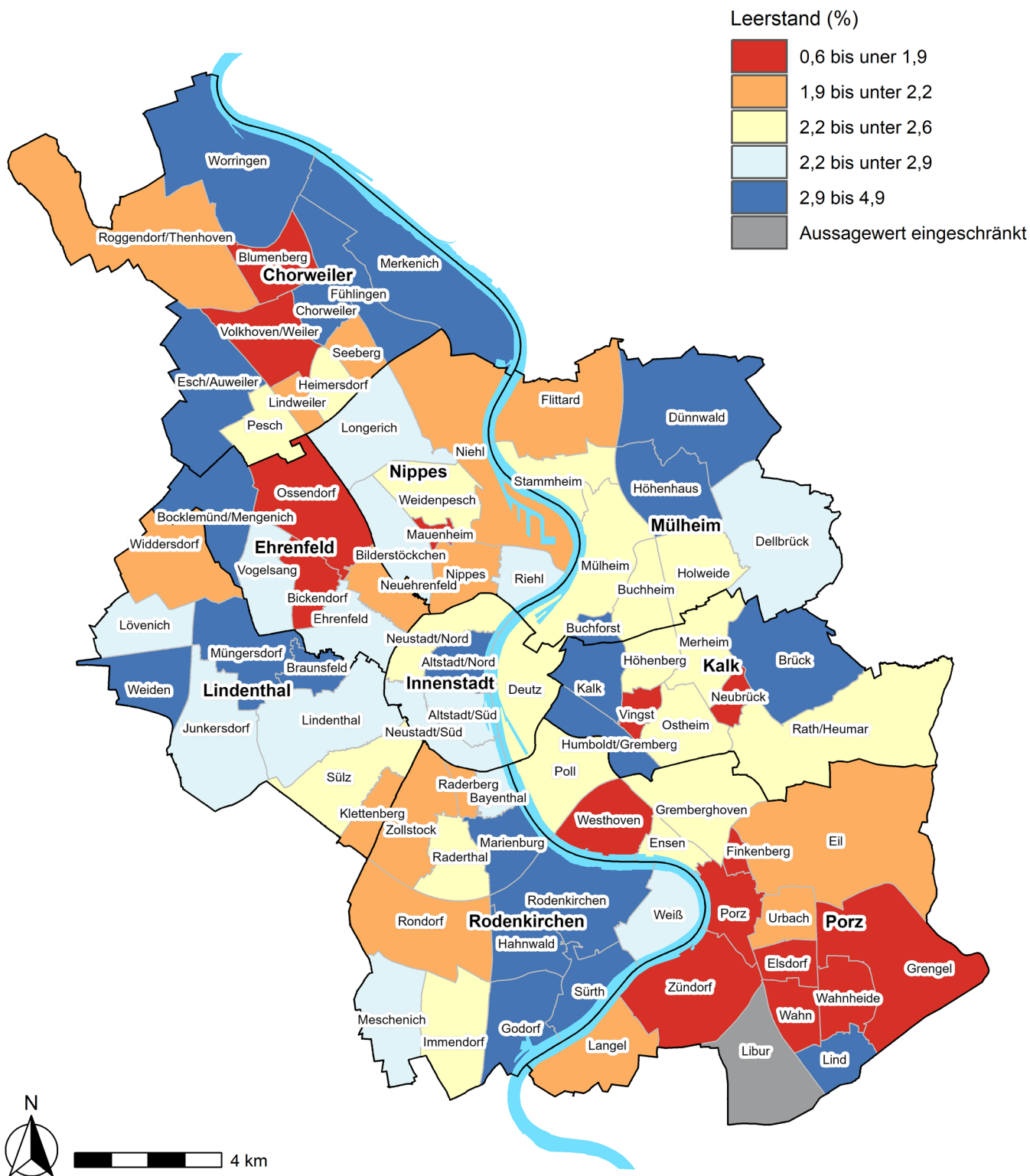
Grafik 1: Leerstandsquoten (%) für die sieben einwohnerstärksten Städte in Deutschland, Nordrhein-Westfalen und Deutschland insgesamt



Quelle: Zensusdatenbank – Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024
Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

Der Wohnungsleerstand in Köln war relativ gleichmäßig über die 86 Kölner Stadtteile verteilt, ohne deutliches räumliches Muster (Karte 1). Lediglich im Stadtbezirk Porz tendierte der Leerstand dazu in allen Stadtteilen durchweg niedriger zu sein, als im Rest der Stadt. Am niedrigsten war die Leerstandsquote in den Stadtteilen Blumberg (0,6 %), Vingst und Ossendorf (jeweils 1,2 %). Am höchsten war die Leerstandsquote in den Stadtteilen Hahnwald (4,5 %), Bocklemünd/Mengenich (4,7 %) und Chorweiler (4,9 %).

Karte 1: Leerstandsquote (%) auf Stadtteilebene in Köln

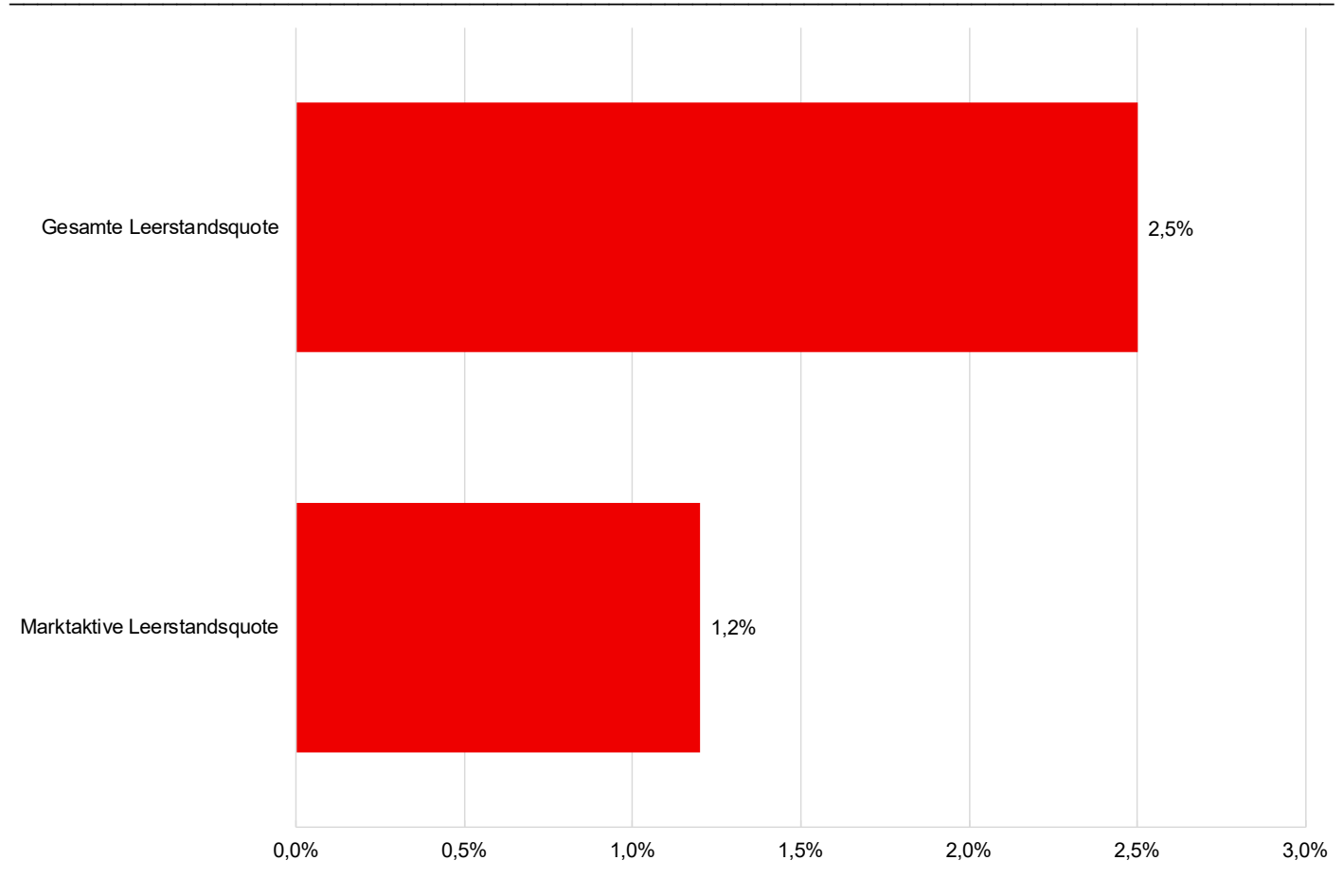


Quelle: Zensus 2022 – Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024
Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

Hinweis: Die Kategorie „Aussagewert eingeschränkt“ gibt an, dass der Zahlenwert durch das Geheimhaltungsverfahren relativ stark verändert wurde und deswegen nicht berichtet wird.

Die marktaktive Leerstandsquote, also der Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden, die leer stehen und unmittelbar oder innerhalb von drei Monaten verfügbar sind, lag in Köln bei 1,2 Prozent (6.576 Wohnungen) (Grafik 2). Dieser Wert ist niedriger als die zwei bis drei Prozent, die typischerweise für ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes als nötig erachtet werden.¹

Grafik 2: Gesamte Leerstandsquote (%) und marktaktive Leerstandsquote (%) in Köln



Quelle: Zensus 2022 – Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024
Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

Rund die Hälfte der Wohnungen standen 2022 seit mindestens sechs Monaten leer

In der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 wurden Informationen zur Dauer des Leerstands erhoben. Insgesamt stand rund ein Drittel der zum Stichtag leerstehenden Wohnungen (31,6 %) seit weniger als drei Monaten leer, 17 Prozent seit drei bis unter sechs Monaten, 15,4 Prozent seit sechs bis unter neun Monaten und rund ein Drittel (36,1 %) standen bereits mindestens ein Jahr leer (Grafik 3).

¹ Vgl. Rink, D., & Wolff, M. 2017. Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Qualifizierung der Leerstandsquote am Beispiel der GWZ 2011. BSR–Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): *Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können*. Bonn (2017): 5-8.

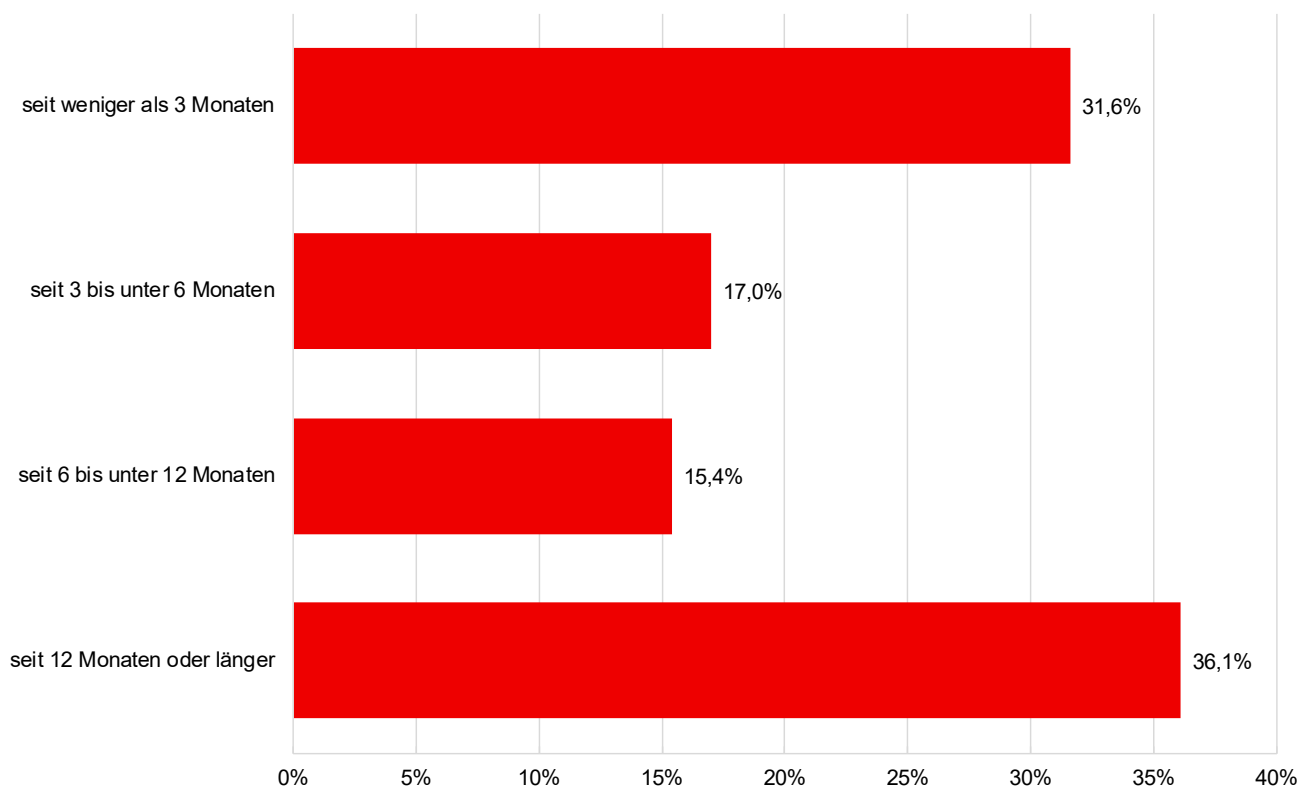
Nach §17 des Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalen (WohnStG NRW), das am 01.07.2021 in Kraft getreten ist, muss der Leerstand von Wohnraum, der länger als sechs Monate andauert, der Gemeinde angezeigt werden.² Laut Zensus 2022 stand in Köln rund die Hälfte (51,5 %) aller leerstehenden Wohnungen in Wohngebäuden bereits sechs oder mehr Monate leer.

Umbaumaßnahmen waren der häufigste Grund für längerfristigen Leerstand

Für leerstehende Wohnungen, die nicht unmittelbar oder innerhalb der nächsten drei Monate verfügbar waren, wurde im Zensus 2022 auch der Hauptgrund dafür erhoben:

1. Laufende beziehungsweise geplante Baumaßnahmen waren mit rund 55 Prozent mit Abstand der häufigste Grund.
2. Bei jeweils rund zehn Prozent wurden der Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung oder ein geplanter Abriss oder Rückbau als Grund angegeben.
3. Bei rund sechs Prozent der Wohnungen war eine künftige Selbstnutzung geplant.
4. Rund 19 Prozent (also rund ein Fünftel) der Wohnungen standen aus sonstigen, nicht näher spezifizierten Gründen leer (Grafik 4).

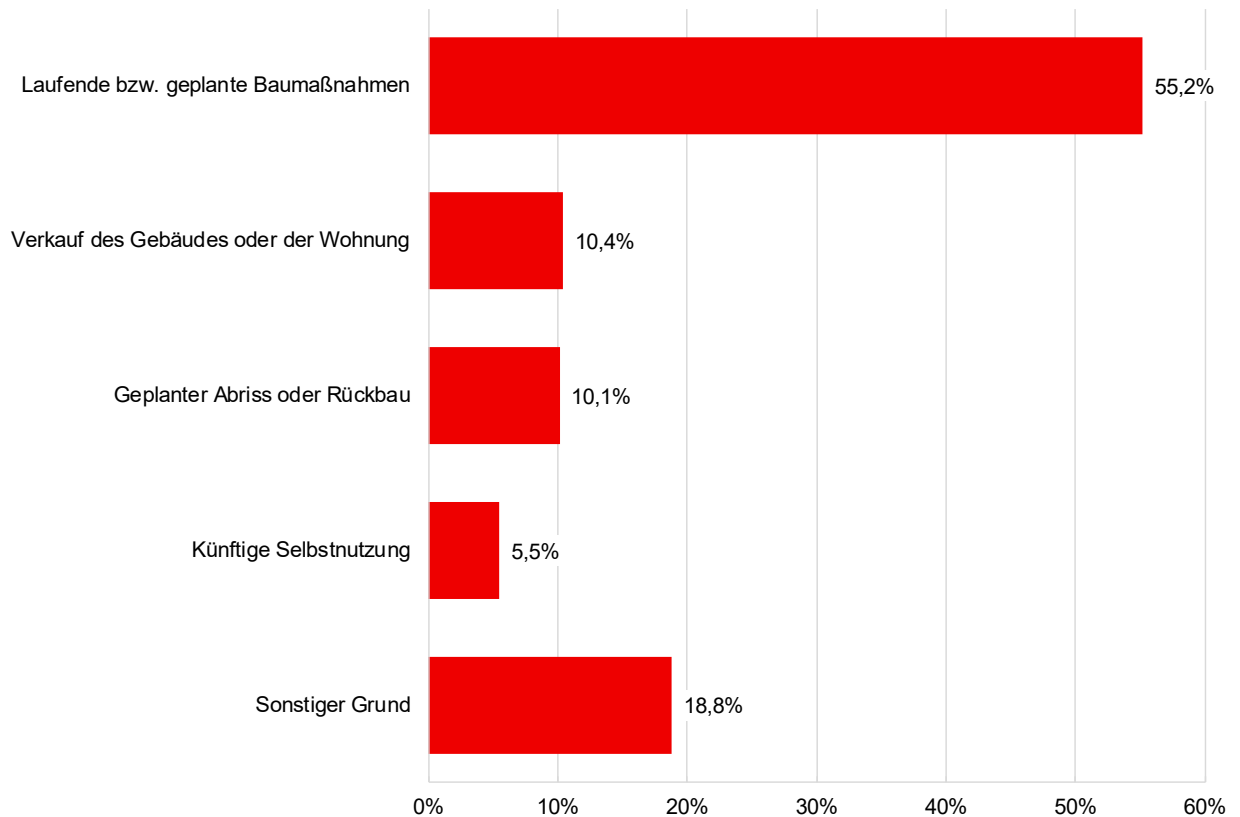
Grafik 3: Dauer des Wohnungsleerstands in Köln (% aller leerstehenden Wohnungen)



Quelle: Zensus 2022 – Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024
Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

²https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_detail?sg=2&menu=0&bes_id=46087&anw_nr=2&aufgehoben=N&det_id=518100
(abgerufen am 10.05.2025)

Grafik 4: Gründe für den Wohnungsleerstand in Köln (% aller leerstehender Wohnungen, die nicht unmittelbar oder innerhalb von drei Monaten verfügbar sind)



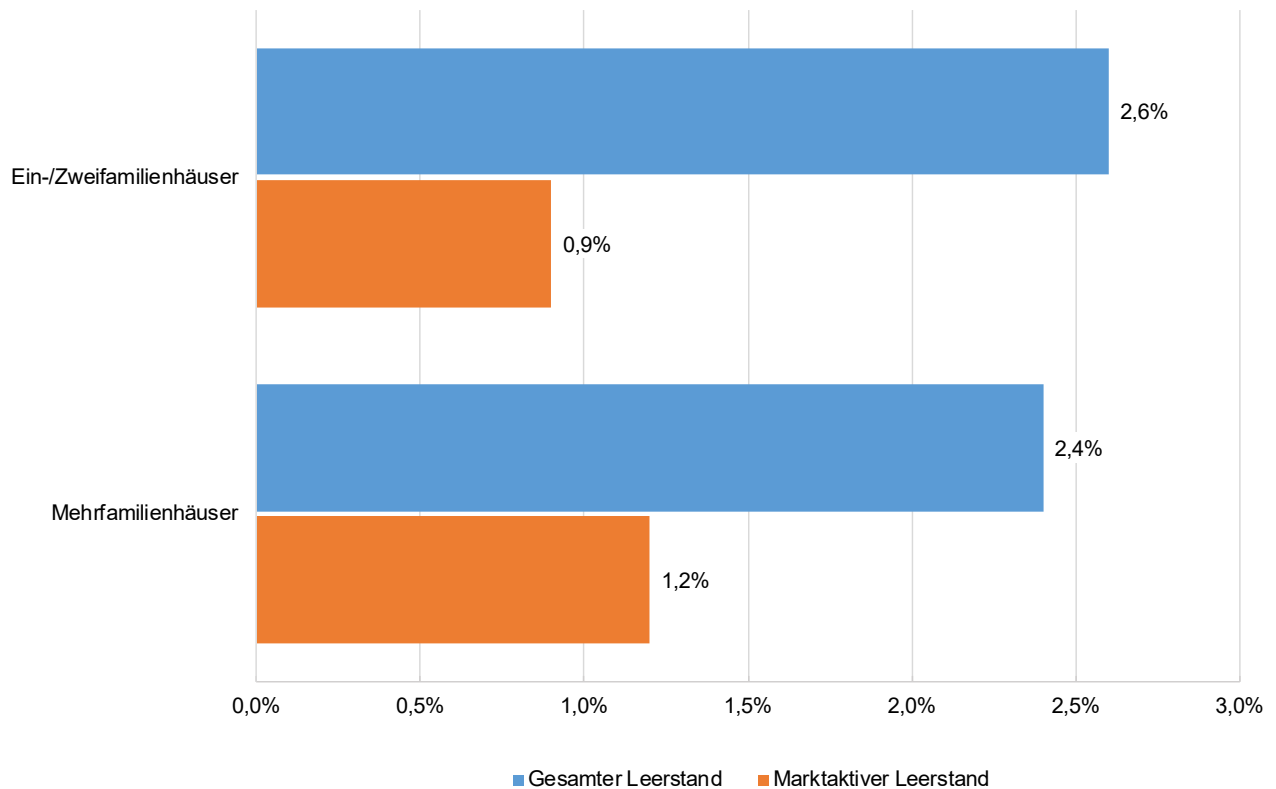
Quelle: Zensus 2022 – Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024
Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

Der gesamte Leerstand unterschied sich nur geringfügig nach der Größe des Gebäudes

Die Leerstandsquote unterschied sich gesamtstädtisch 2022 nur geringfügig danach, ob sich die Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (2,6 %, 2.316 von 89.884 Wohnungen) oder in Mehrfamilienhäusern (2,4 %, 10.616 von 441.741 Wohnungen) befanden (Grafik 5).

Der Unterschied in der marktaktiven Leerstandsquote stellt sich genau umgekehrt dar und ist 0,1 Prozentpunkte größer: Von den leerstehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wären 1,2 Prozent unmittelbar oder innerhalb von drei Monaten verfügbar gewesen, während dies nur auf 0,9 Prozent der leerstehenden Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern zutraf.

Grafik 5: Gesamte Leerstandsquote (%) und marktaktive Leerstandsquote (%) nach Gebäudegröße in Köln



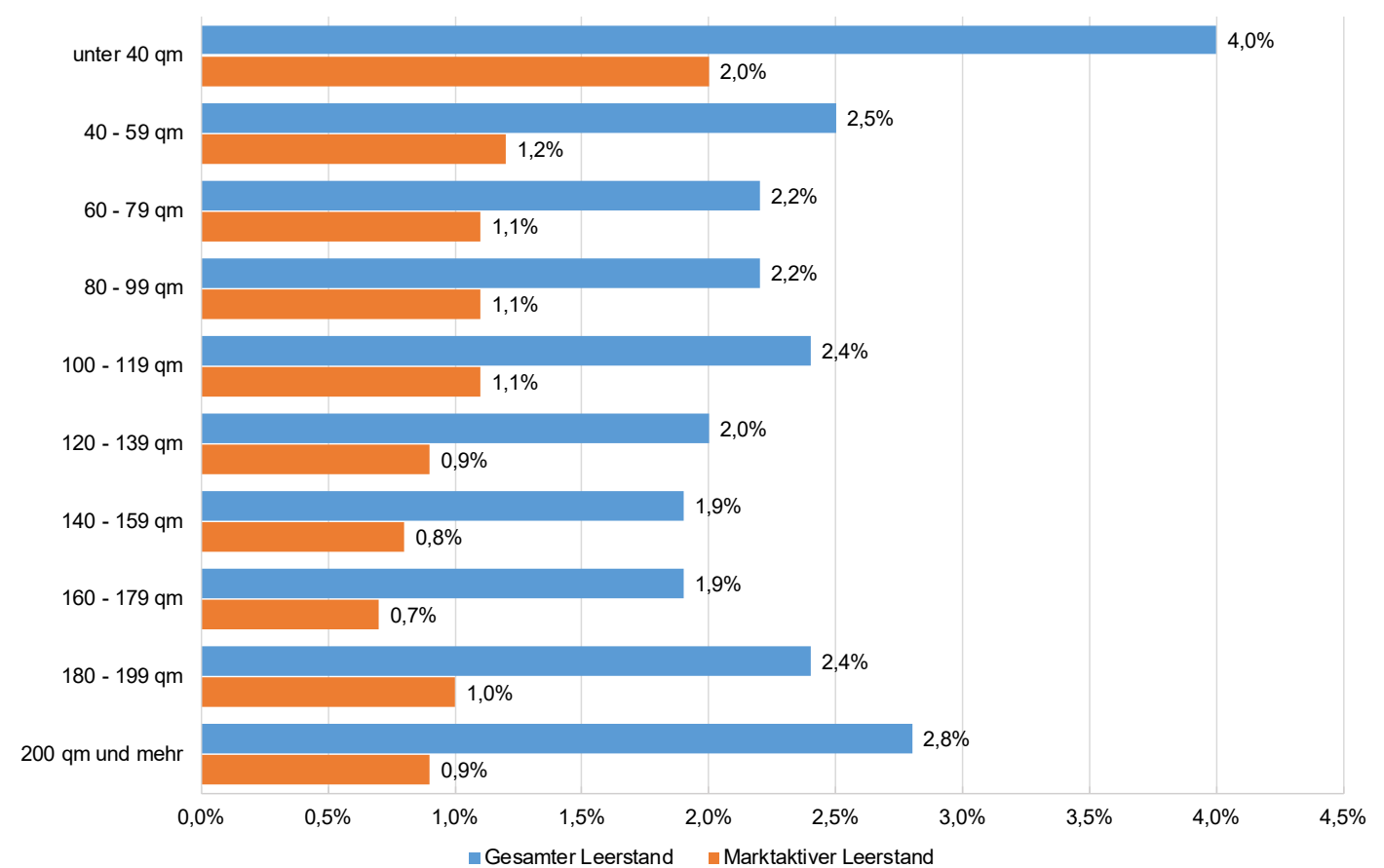
Quelle: Zensus 2022 – Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024
Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

Sehr kleine und sehr große Wohnungen standen häufiger leer als Wohnungen mittlerer Größe

Im Jahr 2022 lag eine tendenziell U-förmige Beziehung zwischen der Wohnungsgröße (Quadratmeter Wohnfläche) und der Leerstandsquote vor. Bei sehr kleinen und sehr großen Wohnungen war der Leerstand größer als bei mittelgroßen Wohnungen. So lag der gesamte Leerstand bei Wohnungen mit weniger als 40 Quadratmeter Wohnraum bei vier Prozent und bei Wohnungen mit 200 Quadratmetern und mehr bei 2,8 Prozent. Bei Wohnungen mit 60 bis 79 Quadratmeter Wohnraum hingegen lag die Leerstandsquote bei 2,2 Prozent und bei Wohnungen mit 140 bis 159 Quadratmeter bei 1,9 Prozent (Grafik 6).

Der Zusammenhang zwischen der Wohnungsgröße und der marktaktiven Leerstandsquote unterscheidet sich hiervon, sodass die marktaktive Leerstandsquote mit zunehmender Wohnungsgröße abnimmt. So lag zum Beispiel die marktaktive Leerstandsquote bei Wohnungen mit weniger als 40 Quadratmeter Wohnfläche bei zwei Prozent, wohingegen sie bei Wohnungen mit 200 Quadratmeter und mehr Wohnraum bei 0,9 Prozent lag.

Grafik 6: Gesamte Leerstandsquote (%) und marktaktive Leerstandsquote (%) nach Wohnfläche (qm) der Wohnung in Köln



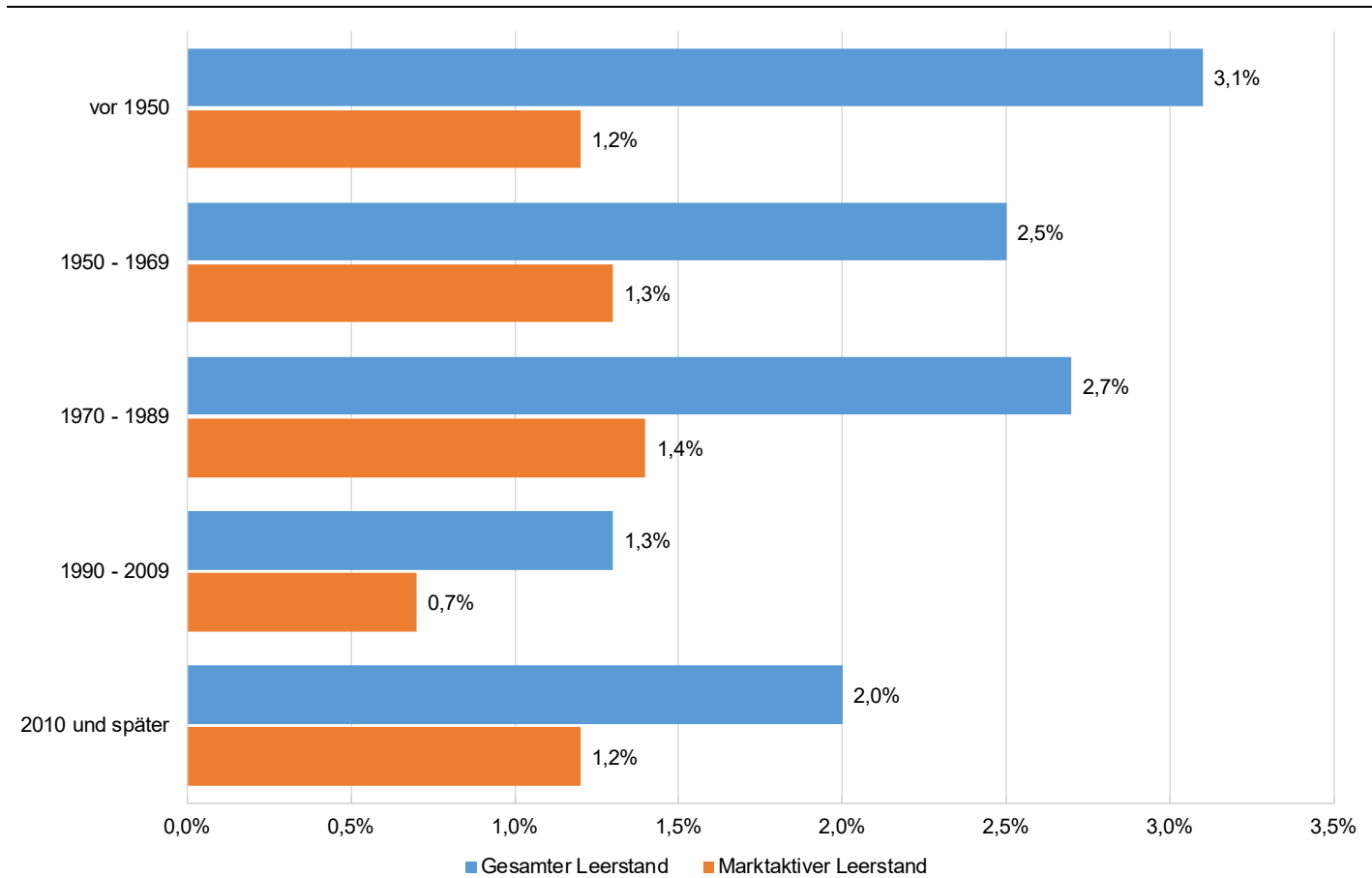
Quelle: Zensus 2022 – Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024
 Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

Wohnungen in älteren Gebäuden standen häufiger leer

Die Leerstandsquote für Wohnungen in älteren Wohngebäuden war höher als für Wohnungen in neueren Wohngebäuden. Unter Wohnungen in Gebäuden, die vor 1950 gebaut wurden, lag die Leerstandsquote bei 3,1 Prozent. Unter Wohnungen in Gebäuden, die 2010 oder später errichtet wurden, lag die Leerstandsquote hingegen nur bei 2,0 Prozent und unter Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1990 und 2009 errichtet wurden, lag der Leerstand bei lediglich 1,3 Prozent (Grafik 7).

Beim marktaktiven Leerstand waren die Unterschiede zwischen den Baualtersklassen weniger deutlich. Generell lag die marktaktive Leerstandsquote bei 1,2 bis 1,4 Prozent. Lediglich bei Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1990 und 2009 errichtet wurden, lag der marktaktive Leerstand mit 0,7 Prozent deutlich niedriger.

Grafik 7: Gesamte Leerstandsquote (%) und marktaktive Leerstandsquote (%) nach Baujahr des Gebäudes in Köln



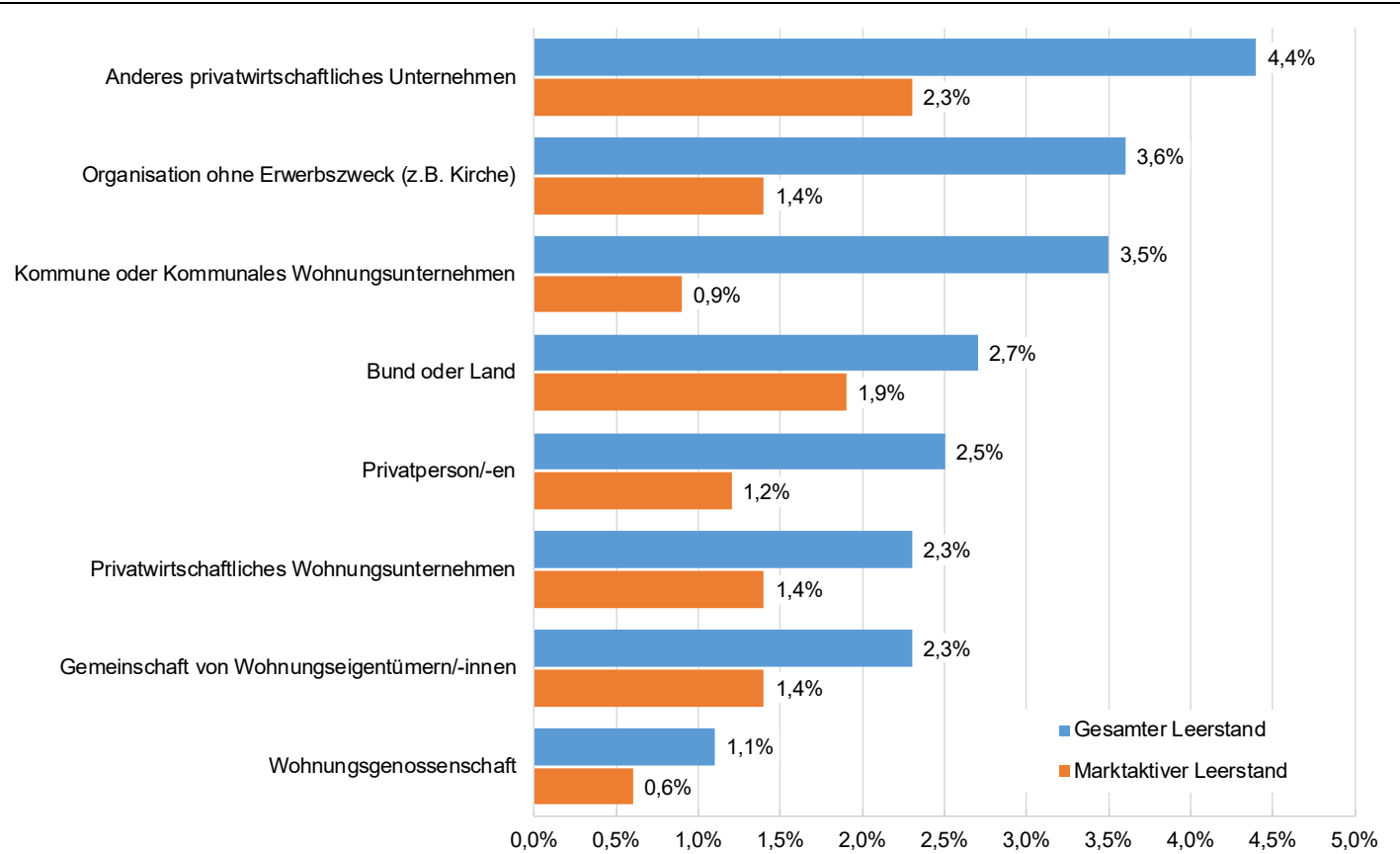
Quelle: Zensus 2022 – Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024
Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

Gesamter Leerstand und marktaktiver Leerstand unterschieden sich nach der Eigentumsform des Gebäudes

Die Leerstandsquote unterschied sich deutlich nach der Eigentumsform des Gebäudes, in dem sich die Wohnungen befanden. Die gesamte Leerstandsquote war am höchsten in Gebäuden, die im Eigentum anderer privatwirtschaftlicher Unternehmen (nicht Wohnungsunternehmen, zum Beispiel Banken, Versicherungen oder Fonds) (4,4 %), Organisationen ohne Erwerbszwecke (zum Beispiel Kirchen) (3,6 %) oder einer Kommune oder eines kommunalen Wohnungsunternehmens waren (3,5 %). Mit Abstand am niedrigsten war die gesamte Leerstandsquote in Gebäuden, die im Besitz von Wohnungsgenossenschaften waren (1,1 %).

Die marktaktive Leerstandsquote weicht etwas von diesem Muster ab. Die marktaktive Leerstandsquote war vergleichsweise niedrig in Gebäuden, die im Besitz von Organisationen ohne Erwerbszwecke (zum Beispiel Kirchen) (1,4 %) oder kommunalen Wohnungsunternehmen (0,9 %) waren. Am niedrigsten war die marktaktive Leerstandsquote in Gebäuden, die im Besitz von Wohnungsgenossenschaften waren (0,6 %) (Grafik 8).

Grafik 8: Gesamte Leerstandsquote (%) und marktaktive Leerstandsquote (%) nach Eigentumsform des Gebäudes in Köln



Quelle: Zensus 2022 – Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024
Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

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 13/15/0/06.2025