



Wohnungsbau in Köln 2014

Fast 3.700 neue Wohnungen –
Weiter steigende Preise

Inhalt	Seite
Zum Inhalt dieses Pegels	3
1. Wohnungsbautätigkeit	4
1.1. Fertigstellungen mit 3.700 Wohnungen auf Rekordkurs – Starker Anstieg der Baugenehmigungen	4
1.2. Die meisten Fertigstellungen im Stadtbezirk Rodenkirchen	5
1.3. Bezug von neugebauten Wohnungen	6
1.3.1. Neubau erreicht vorrangig Kölner Interessentinnen und Interessenten	6
1.3.2. Familien beziehen bevorzugt Häuser	7
2. Preise	9
2.1. Mietpreise auf hohem Niveau – weiterer Anstieg	9
2.2. Hohe Preissteigerungen für Eigentumswohnungen	12
2.3. Starker Anstieg der Grundstückspreise	13
3. Geförderter Mietwohnungsbau geht weiter zurück	14
4. Kölner Wohnungsbau im Zeitverlauf – Innenstadtrand zunehmend im Trend	15
5. Ausblick	16
Anhang	16

Zum Inhalt dieses Pegels

- Mit rund 3.680 fertig gestellten Wohnungen lag die Bauleistung deutlich über dem Vorjahresniveau (3.140). Damit wurde im dritten Jahr in Folge ein Neubauergebnis von über 3.000 Wohnungen erzielt.
- 2014 entstanden 2.464 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 830 in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Mit 4.689 Wohnungen sind im vergangenen Jahr die Baugenehmigungen gegenüber 2013 um 1.358 beziehungsweise 40,8 Prozent gestiegen. Ein Ergebnis, das für die Bauleistung des laufenden Jahres hoffen lässt.
- 2014 wurden 302 geförderte Mietwohnungen bezugsfertig. Dieses Ergebnis unterschreitet den langjährigen Durchschnitt von 661 um mehr als die Hälfte. Die Zahl geförderter Mietwohnungen Typ A/1. Förderweg ist in Köln im vergangenen Jahr um 1.400 auf 39.000 gesunken.
- Mit 1.080 Wohnungen wurde nahezu ein Drittel aller 2014 fertig gestellten Wohnungen im Stadtbezirk Rodenkirchen gebaut. Lindenthal (17%) und Kalk (15 %) waren weitere Bezirke mit starker Bauleistung.
- Im Verlauf der letzten 15 Jahre hat die Neubauleistung im Innenstadtrandbereich zugenommen
- Vier Fünftel derjenigen, die in die neu gebauten Wohnungen eingezogen sind, haben bereits zuvor in Köln gelebt.
- Die Preise von Eigentumswohnungen sind zwischen 2013 und 2014 durchschnittlich um zehn Prozent gestiegen. 2015 sind die Mietpreise wieder stärker gestiegen.
- Ein starker Anstieg ist für Baulandpreise festzustellen.
- Mit 7.645 mehr Zuzügen nach Köln als Fortzügen aus der Stadt hält der Druck auf den Kölner Wohnungsmarkt unvermindert an. Gleichzeitig sind die innerstädtischen Umzüge in 2014 zum fünften Mal in Folge zurückgegangen (um -1.200 auf 72.500).

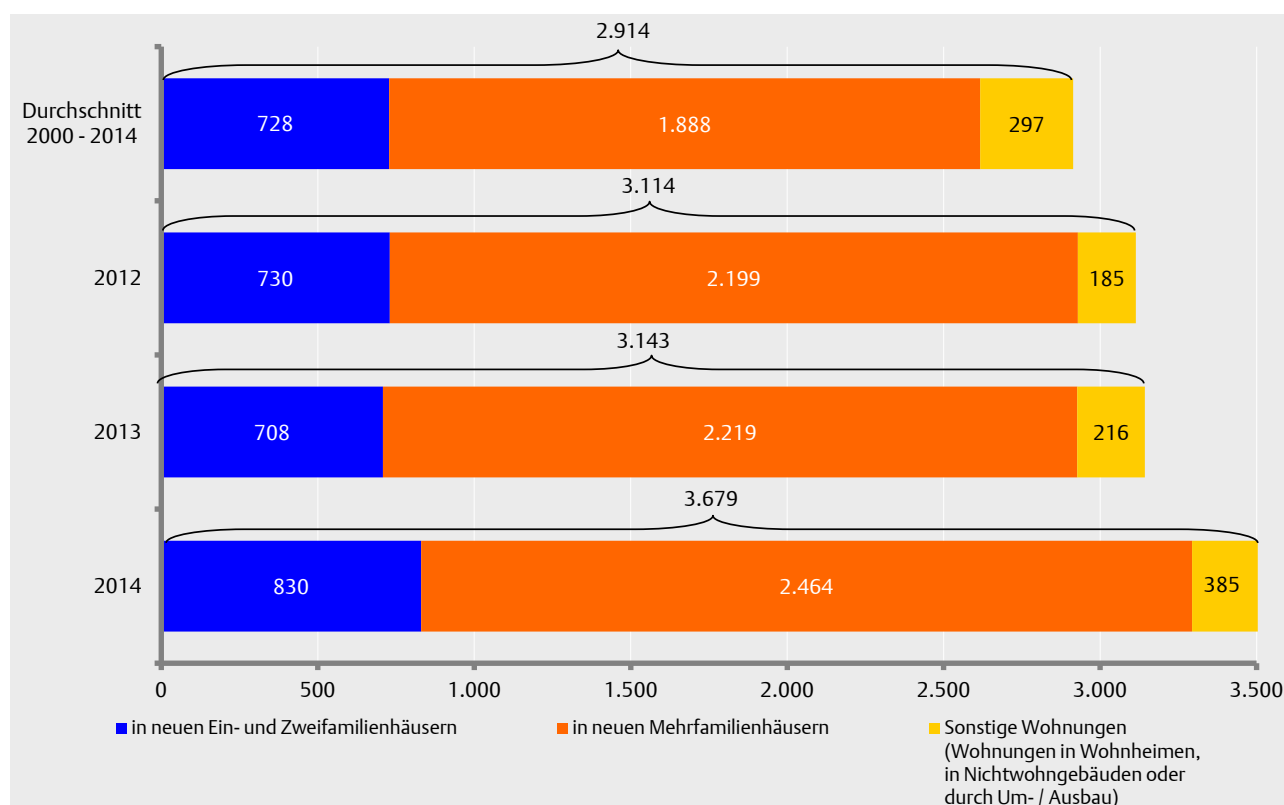
1. Wohnungsbautätigkeit

1.1. Fertigstellungen mit 3.700 Wohnungen auf Rekordkurs – Starker Anstieg der Baugenehmigungen

Im Jahr 2014 wurden mit 3.679 Wohnungen deutlich mehr Wohnungen gebaut als im Vorjahr (+ 536; + 17,1%). Dies sind rund 800 Wohnungen mehr als im langjährigen Durchschnitt (siehe Grafik 1). In den letzten drei Jahren lag die Bauleistung damit über 3.000 neuen Wohnungen.

In Mehrfamilienhäusern wurden 2014 genau 2.464 neue Wohnungen gebaut. Bezogen auf den jährlichen Durchschnitt der letzten 15 Jahre sind dies rund 600 Wohnungen mehr. Die erhöhte Neubauleistung gilt auch für die Bauleistung im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Im Vergleich zu 2013 wurden 2014 durch Um- und Ausbau sowie in Nichtwohngebäuden („sonstiger Wohnungsbau“) deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt (+ 169; +78,2%).

Grafik 1 Wohnungsbaufertigstellungen in Köln 2000 bis 2014 nach Gebäudeart



Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt; Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Im Saldo ergibt sich aus den 3.679 Fertigstellungen sowie den 583 Bauabgängen, die mit Rückbau, Zusammenlegung oder Umwandlung von Wohnraum im Zusammenhang stehen, eine Erhöhung des Kölner Wohnungsbestandes um rund 3.100 Wohnungen auf 550.428 Wohnungen.

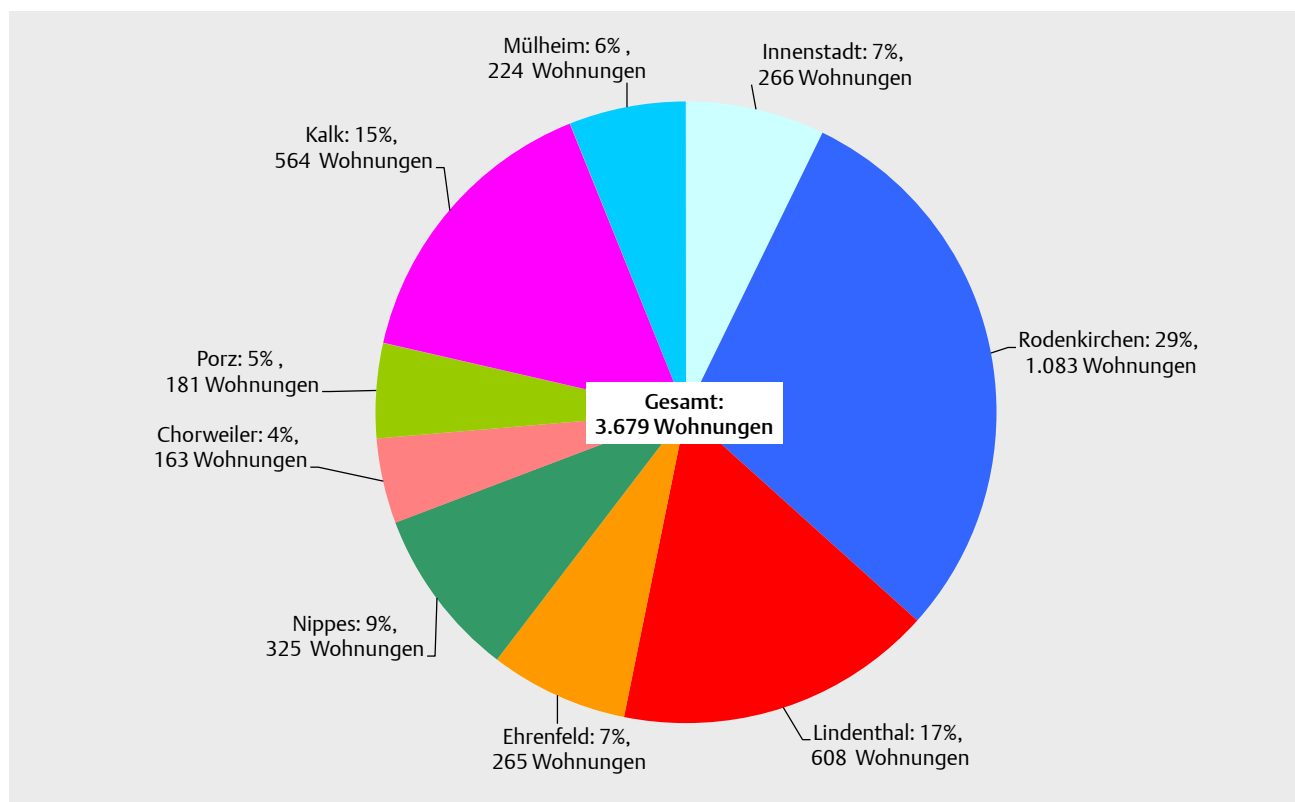
Erfreulich war im vergangenen Jahr der starke Anstieg der Baugenehmigungen auf 4.689 Wohnungen. Gegenüber 2013 war dies eine Steigerung um 1.358 Wohnungen beziehungsweise 40,8 Prozent.

1.2. Die meisten Fertigstellungen im Stadtbezirk Rodenkirchen

Im Linksrheinischen ist Rodenkirchen – neben Lindenthal – als gefragte Lage ein Kölner Stadtbezirk, der in den letzten Jahren besonders hohe Fertigstellungen verbuchen konnte. Im Zeitraum 2009 bis 2014 wurden im Stadtbezirk Rodenkirchen 2.905 Wohnungen realisiert.¹ Das war ein Sechstel aller in diesen Jahren in Köln gebauten Wohnungen (18.150). Durchschnittlich waren dies 484 Wohnungen pro Jahr.

Im Jahr 2014 wurde die Bauleistung im Stadtbezirk Rodenkirchen auf 1.083 Wohnungen gesteigert. Dies sind knapp ein Drittel aller Wohnungen, die 2014 in Köln gebaut wurden (siehe Grafik 2). Die meisten Bauvorhaben in diesem Stadtbezirk sind in Zollstock entstanden. Hier wurden 2014 insgesamt 250 Wohnungen fertiggestellt. Auch in den Stadtteilen Bayenthal (232 Wohnungen), Rodenkirchen (197 Wohnungen) und Marienburg (186 Wohnungen) wurde 2014 eine größere Zahl an Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern realisiert.

Grafik 2 Verteilung der Wohnungsbaufertigstellungen 2014 auf die Kölner Stadtbezirke



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Wohnungsbauprojekte, bei denen 2014 in größerem Umfang Wohnraum geschaffen wurde, zeigt die Karte 1 im Anhang. Im Stadtteil Zollstock sind bei dem Projekt „Vorgebirgsgärten“ 60 Wohnungen entstanden. In Bayenthal sind direkt am Rhein im Baugebiet „Palais du Rhin“ am Gustav-Heinemann-Ufer 93 Wohnungen erstellt worden. Im Stadtteil Rodenkirchen gab es im Baugebiet „Sürther Feld“ 125 Baufertigstellungen, darunter 21 Einfamilienhäuser. Im Quartier „Reiterstaffel“² sind weitere 106 Wohnungen entstanden.

¹ 2009: 329; 2010: 219; 2011: 451; 2012: 348 2013: 475; 2014: 1.083 Wohnungen

² Das Gebiet im Stadtteil Marienburg war Standort für die Reiterstaffel des Landes Nordrhein-Westfalen.

Neben Rodenkirchen weist Lindenthal mit 608 Wohnungen eine hohe Fertigstellungszahl auf. Die meisten Bauvorhaben in diesem Stadtbezirk sind erneut in Widderdorf entstanden, wo die Fertigstellung des Neubaugebietes „Widdersdorf-Süd“ weiter fortschreitet. Hier erfolgte knapp die Hälfte der Baufertigstellungen des Stadtbezirks (285 Wohnungen), darunter 195 Einfamilienhäuser. Auf dem ehemaligen Sidol-Gelände an der Eupener Straße³ wurden 59 Wohnungen und im Baugebiet „Dansweiler Weg“ 58 Wohnungen fertig.

In Stadtbezirk Ehrenfeld (265 Wohnungen) gab es alleine im Baugebiet „Grüner Weg“ im Bereich der früheren Industriebrache am Rande des Stadtteils Ehrenfeld 80 neu fertiggestellte Wohnungen. Im Stadtbezirk Nippes (325 Wohnungen) wurden im Baugebiet „Reutlinger Straße“ 93 Wohnungen geschaffen.

In der Innenstadt sind im Stadtteil „Neustad/Süd“ rund um den „Eifelplatz“ 68 neue Wohnungen fertiggestellt worden.

Im rechtsrheinischen Stadtgebiet wurden in den Stadtbezirken Kalk 564, Mülheim 224 und Porz 181 Wohnungen gebaut. Im Stadtbezirk Kalk wurden alleine im „Waldbadviertel Langendahlweg“ im Stadtteil Ostheim 346 neue Wohnungen bezugsfertig. Im Stadtteil Kalk sind an der „Manteuffelstraße“ 139 ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen neu gebaut worden.

Im Stadtbezirk Mülheim entstanden im Rahmen des Bauprojektes „Moses-Heß-Straße“ in Stammheim direkt am Fluss weitere 111 neue Wohnungen und zwar ausschließlich in Mehrfamilienhäusern.

1.3. Bezug von neugebauten Wohnungen

1.3.1. Neubau erreicht vorrangig Kölner Interessentinnen und Interessenten

Für die Bewertung der Neubautätigkeit für den Wohnungsmarkt sowie für die Einwohnerentwicklung ist die Kenntnis der Struktur des Neubezugs wichtig. Aus der langjährigen Auswertung der Fertigstellungsadressen liegen gesicherte Erkenntnisse über den Erstbezug vor.⁴

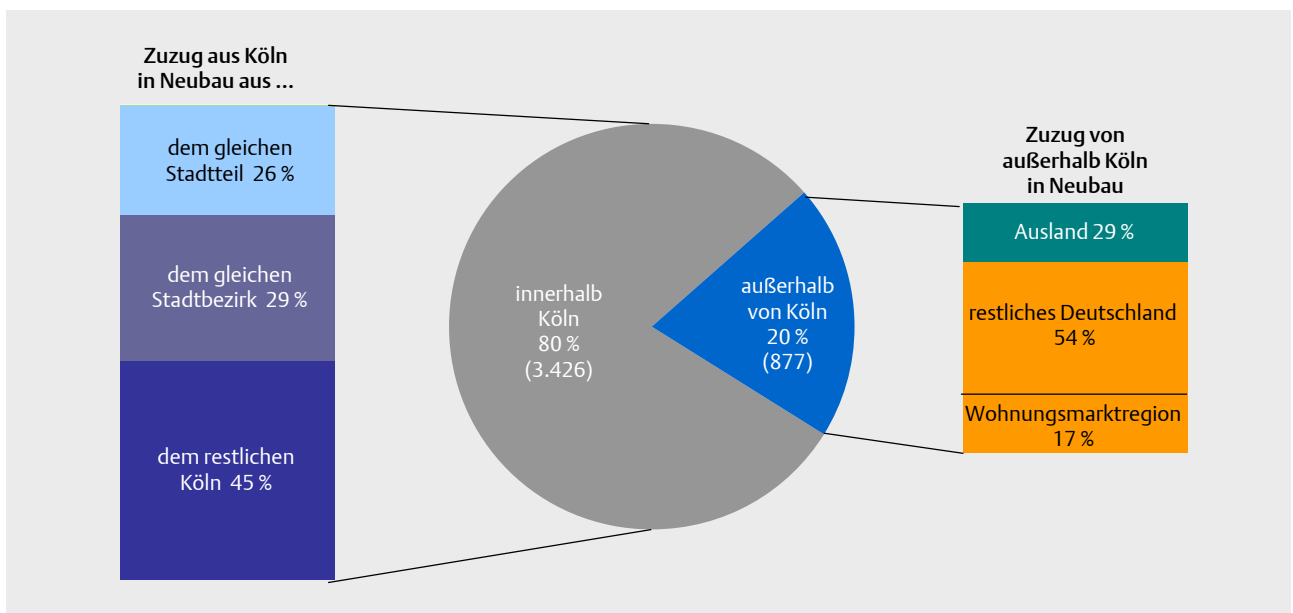
In die im Jahr 2014 neu fertig gestellten Wohnungen zogen wie in den vergangenen Jahren überwiegend Personen, die bereits zuvor in Köln wohnten (80%, 3.426 Personen, siehe Grafik 3). Bei diesen innerstädtischen Zuzügen in den Neubau ist eine klare Nahorientierung festzustellen. Mehr als die Hälfte der Erstbeziehenden kam entweder aus dem Stadtteil, in dem der Neubau lag (26 %) oder aus den restlichen Stadtteilen des gleichen Stadtbezirks (29 %).

Nur jeder fünfte Zuzug (20 %) kam von außerhalb Kölns. Davon kam etwas mehr als die Hälfte aus den Regionen Deutschlands, die nicht zur Kölner Wohnungsmarktregion zählen. Aus dem Ausland kam ein knappes Drittel der von außerhalb nach Köln Zugezogenen.

³ Auf dem Gelände waren die ehemaligen Sidol-Werke, Siegel u. Co, die Pflegemittel für den Haushalt herstellten, angesiedelt.

⁴ 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. Damit kann nicht zwischen bereits bestehenden Wohnungen in Gebäuden und neu hinzugekommenen unterschieden werden.

Grafik 3 Herkunft der im Jahr 2014 in neu fertiggestellte Wohnungen eingezogenen Personen



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Insgesamt sind in Köln im vergangenen Jahr deutlich mehr Personen (72.516) innerstädtisch umgezogen und von außerhalb nach Köln zugezogen (61.260). Von diesen knapp 134.000 Personen zogen lediglich 3,2 Prozent (4.303 Personen) in neu gebaute Wohnungen. Die Mehrheit zog in Wohnungen des Bestands. Die insgesamt zur Verfügung stehenden Wohnungen wurden zu 46 Prozent von Auswärtigen bezogen. 54 Prozent wohnten bereits vor ihrem Umzug in Köln.

1.3.2. Familien beziehen bevorzugt Häuser

Sechs von zehn der in 2014 fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden mindestens von einem Dreipersonenhaushalt bezogen (siehe Grafik 4). Knapp zwei Drittel (64%) aller Minderjährigen und mehr als die Hälfte (56%) der Erwachsenen im Alter der familienrelevanten Jahrgänge (35-44 Jahre), die 2014 in Neubauten eingezogen sind, haben Ein- und Zweifamilienhäuser gewählt (siehe Tabelle 1).

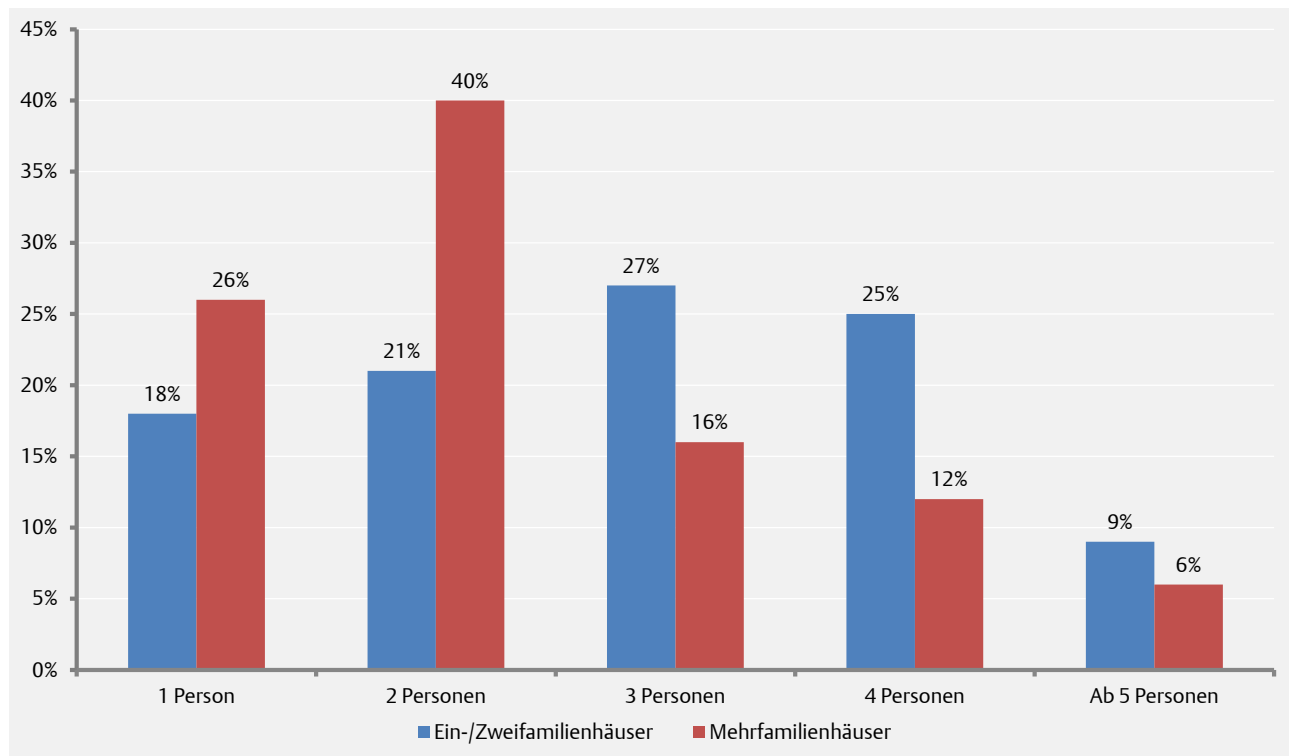
Bei den Mehrfamilienhäusern dominieren beim Erstbezug die kleineren Haushalte. Die Altersgruppen, die mehrheitlich in neu gebaute Mehrfamilienhäuser einziehen, unterscheiden sich von den Familien. Insbesondere knapp drei Viertel (74 %) der Personen ab 60 Jahren und zwei Drittel der jungen Erwachsenen im Alter zwischen 18 und 34 Jahren (65%), die 2014 in Neubauten einzogen, haben ihre Wohnung in Mehrfamilienhäusern gefunden.

Tabelle 1 Altersstrukturen beim Erstbezug in neu fertiggestellte Wohnungen (31.12.2014)

	Altersgruppen					
	0 - 5 Jahre	6 - 17 Jahre	18 - 34 Jahre	35 - 44 Jahre	45 - 59 Jahre	60 Jahre und älter
Ein-/Zweifamilienhäuser	66%	62%	35%	56%	43%	26%
Mehrfamilienhäuser	34%	38%	65%	44%	57%	74%

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

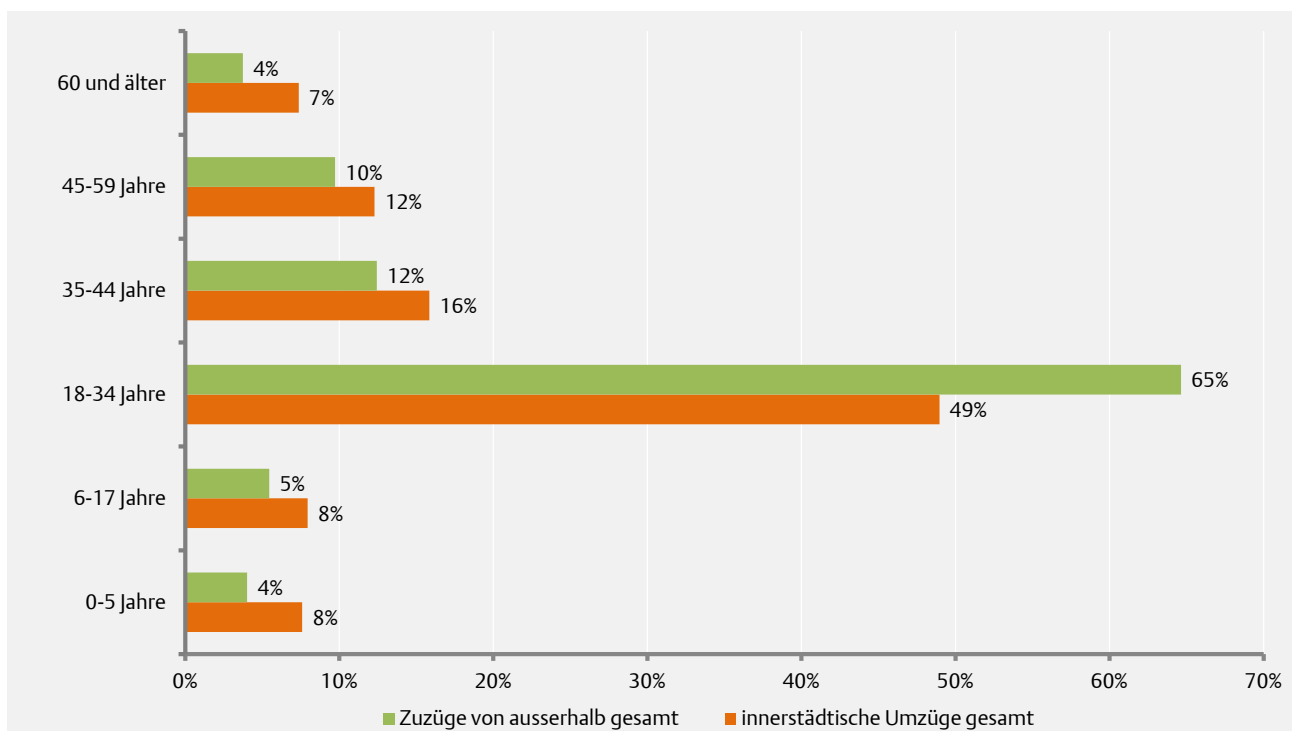
Grafik 4 Haushaltsstrukturen der Bewohner am 31.12.2014 in neu fertiggestellten Wohnungen



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Junge Erwachsene im Alter zwischen 18 und 34 Jahren kommen zum Studium, zur Ausbildung oder zum beruflichen Einstieg nach Köln. Sie machten zwei Drittel aller Zuzüge nach Köln im Jahr 2014 aus (siehe Grafik 5). Auch die Hälfte aller innerstädtischen Umzüge in 2014 ist auf junge Erwachsene zurückzuführen.

Grafik 5 Altersstrukturen der in Köln umziehenden und nach Köln zugezogenen Personen 2014



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

2. Preise

2.1. Mietpreise auf hohem Niveau – weiterer Anstieg

Nach dem Preisspiegel „Wohnimmobilien“ des Immobilienverbandes Deutschland IVD sind für Köln seit 2011 höhere Mietpreissteigerungen festzustellen als in den Vorjahren. Ein besonders starker Anstieg erfolgte von 2012 nach 2013. Dies betraf sowohl die Vermietung von neu gebauten Wohnungen, als auch die Wiedervermietung von Bestandsobjekten (siehe Tabelle 2).

Auch zwischen 2013 und 2014 haben die Mieten in Köln weiter angezogen. Dieser Anstieg hat sich jedoch im Vergleich zum Anstieg von 2012 zu 2013 für alle Segmente um mindestens 44 Prozent abgeschwächt. Insbesondere bei der Erstvermietung von neuen Wohnungen war die Mietpreissteigerung von 2013 nach 2014 deutlich geringer als im Vorjahreszeitraum (2,7 % versus 10 %). Nach den für 2015 vorliegenden Werten sind die Mieten gegenüber 2014 insbesondere bei der Wiedervermietung wieder stark gestiegen.

Wesentlicher Faktor für die Steigerung der Kosten einer Wohnung sind nicht nur die Kaltmieten. Der starke Anstieg der Energiekosten (siehe Grafik 6) hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Gesamtkosten für eine Wohnung insgesamt erheblich angestiegen sind. Bei den Energiekosten ist nunmehr ein leichter Rückgang von 2013 nach 2014 feststellbar. Die Nebenkosten sind dagegen weiter kontinuierlich angestiegen.

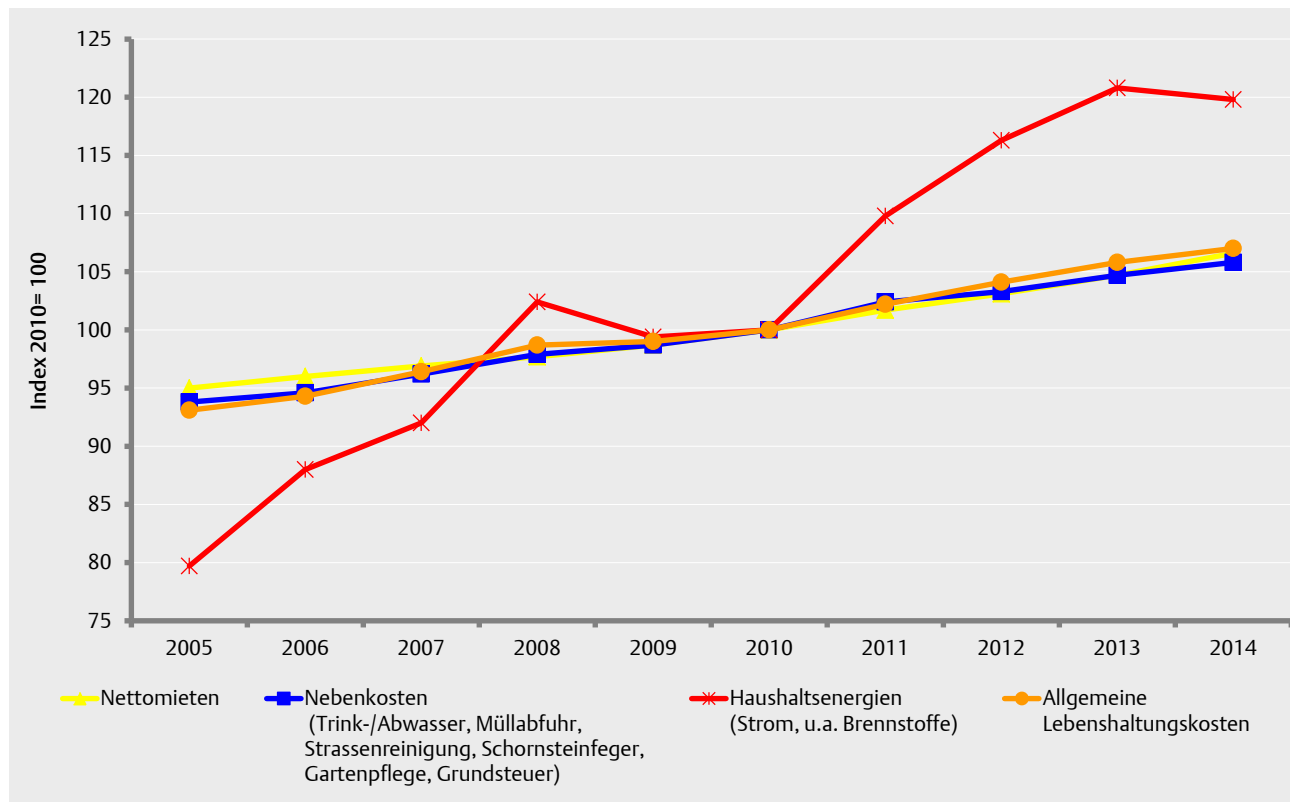
Tabelle 2 Entwicklung der Angebotsmieten in Köln (mittlerer Wohnwert) 2005 bis 2015

Jahr	Fertigstellung				Neubau Erstvermietung	
	bis 1948 Wiedervermietung		ab 1949 Wiedervermietung		Miete * €/m ²	Veränderung zum Vorjahr in %
	Miete * €/m ²	Veränderung zum Vorjahr in %	Miete * €/m ²	Veränderung zum Vorjahr in %		
2005	6,20	./.	7,35	./.	9,00	./.
2006	6,35	2,4	7,35	0,0	8,50	-5,6
2007	6,35	0,0	7,35	0,0	8,50	0,0
2008	6,40	0,8	7,50	2,0	9,00	5,9
2009	6,40	0,0	7,50	0,0	9,00	0,0
2010	6,60	3,1	7,50	0,0	9,00	0,0
2011	7,00	6,1	7,90	5,3	9,50	5,6
2012	7,00	0,0	8,00	1,3	10,00	5,3
2013	7,50	7,1	8,50	6,3	11,00	10,0
2014	7,80	4,0	8,80	3,5	11,30	2,7
2015	./.	./.	9,50	8,0	12,00	6,2

*Nettokaltmiete für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit circa 70 m² (ausgenommen öffentlich geförderter Wohnungsbau)
Stand: Beginn des Berichtsjahres

Quelle: Ring Deutscher Makler (RDM); Immobilienverband Deutschland (IVD) – Jahresberichte

Grafik 6 Entwicklung der Mieten, Nebenkosten, Energiekosten und allgemeinen Lebenshaltungskosten 2005 bis 2014 in Nordrhein-Westfalen

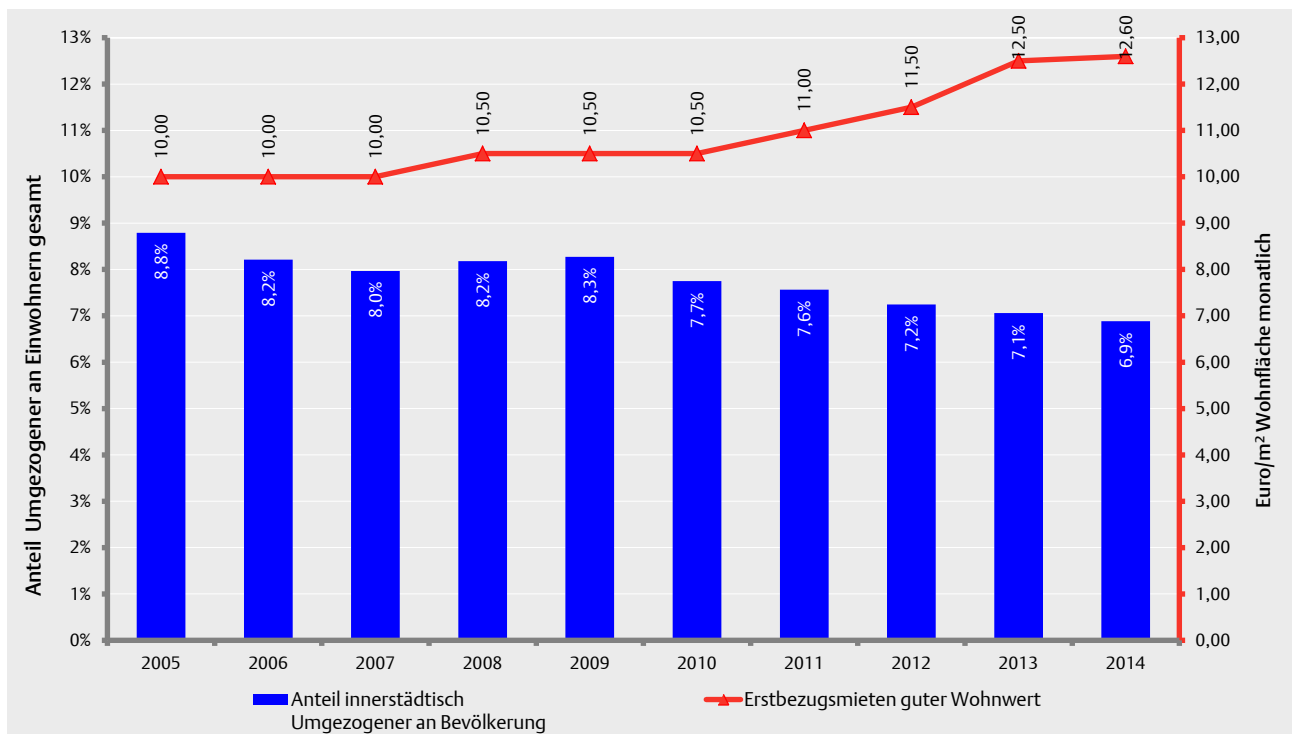


Quelle: Information und Technik Nordrhein- Westfalen (IT.NRW) - Verbraucherpreisindex

Mit steigenden Mieten als ein Zeichen für den angespannten Kölner Wohnungsmarkt ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge seit dem Jahr 2010 stark gesunken. Sie liegen seither unter 80.000. Die Zahl der Umzüge innerhalb Kölns ist von 73.700 in 2013 auf 72.500 in 2014 weiter gesunken. Bei einer Erstbezugsmiete von 12,60 Euro/m² im Jahr 2014 zogen nur noch 6,9 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner⁵ in Köln um (siehe Grafik 7).

⁵ Die Umzugsquote misst die Wohnungswechselnden an der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner.

Grafik 7 Anteil innerstädtisch Umgezogener an der Kölner Bevölkerung im Vergleich zu Erstbezugsmietern (guter Wohnwert)



Quelle: Ring Deutscher Makler (RDM); Immobilienverband Deutschland (IVD) – Jahresberichte

Trotz steigender Mieten hält der Zuzug nach Köln weiter an (siehe Tabelle 3). Mit 7.645 mehr Zuzügen nach Köln als Fortzügen aus der Stadt hält der Druck auf den Kölner Wohnungsmarkt unvermindert an.

Tabelle 3 Zuzüge nach Köln und Fortzüge aus Köln 2010 bis 2014

	Jahr				
	2010	2011	2012	2013	2014
Zuzüge gesamt	56.693	60.636	58.729	58.618	61.260
Fortzüge gesamt*	50.385	53.119	51.011	51.620	53.615
Saldo	6.308	7.517	7.718	6.998	7.645
Veränderung zum Vorjahr in %	./.	19,2	2,7	-9,3	9,2

* inklusive Abmeldung von Amts wegen nach unbekannt

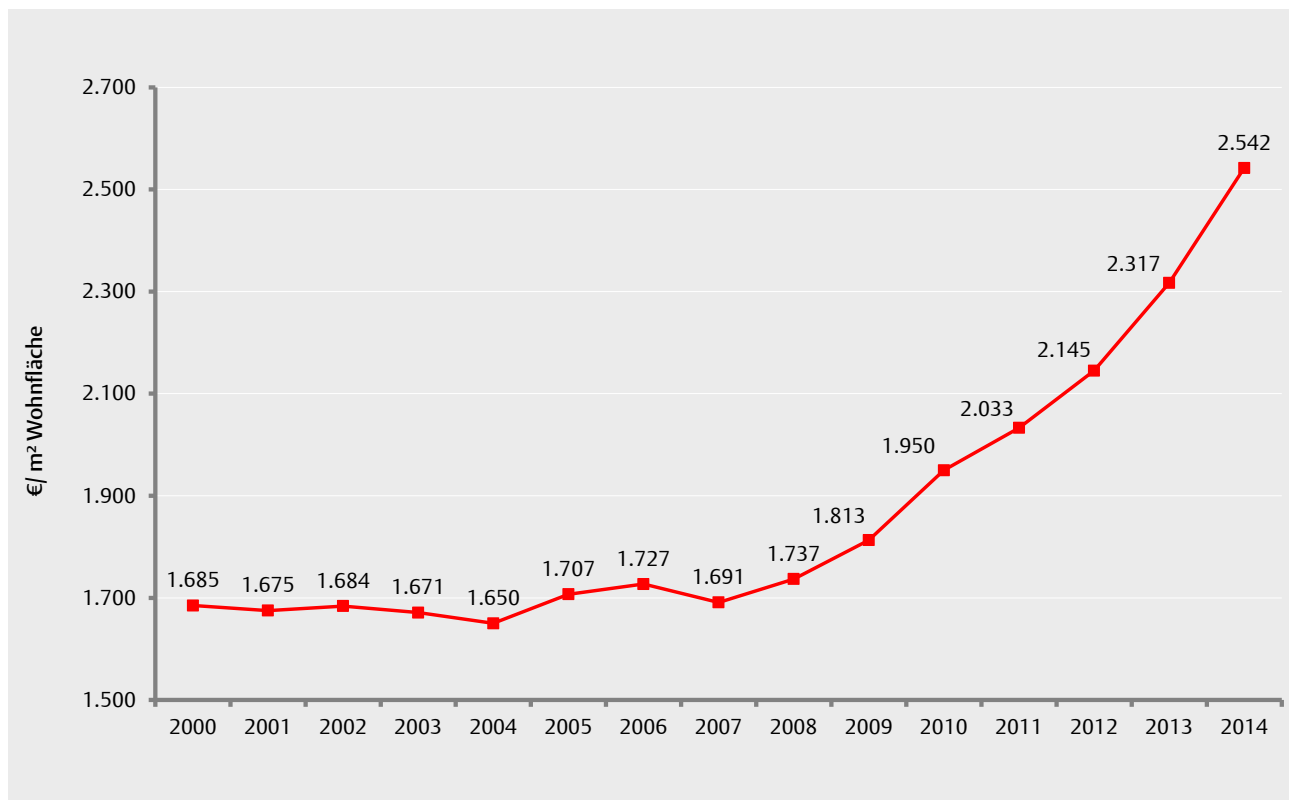
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

2.2. Hohe Preissteigerungen für Eigentumswohnungen

Die durchschnittlichen Preise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen stagnierten in Köln bis 2007. Seit 2008 steigen sie jedoch stark an. Bedingt durch die Finanzkrise 2009 und begünstigt durch ein historisch niedriges Zinsniveau werden Wohnimmobilien – insbesondere in nachgefragten Regionen – als vergleichsweise hoch verzinst und sichere Anlageobjekte angesehen.

Für Eigentumswohnungen in Köln ist der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche von 2009 bis 2014 um 40 Prozent gestiegen. Damit ist der Kaufpreis erkennbar stärker gestiegen als zeitgleich die Mietpreise in den beiden Segmenten Bestand (ca. 19 %) und Neubau (ca. 25 %). In der Folge nimmt die Rendite von Wohnungen sowohl im Bestand als auch im Neubau ab.

Grafik 8 Durchschnittliche Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Köln 2000 bis 2014



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2015 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Köln analysiert die Preise für Eigentumswohnungen differenziert nach unterschiedlichen Baualtersgruppen. Aus der Analyse der gezahlten Preise sind die Preisspannen ersichtlich, zu denen Eigentumswohnungen in Köln im Jahr 2014 veräußert worden sind. Bei neueren Eigentumswohnungen (Baujahr ab 2010) wurde zum Beispiel der durchschnittliche Wert mit 3.820 Euro/m² Wohnfläche und ein Spitzenwert von 17.020 Euro/m² im Grundstücksmarktbericht 2015 angegeben.

2.3. Starker Anstieg der Grundstückspreise

Aus der nachfolgenden Tabelle ist die Höhe der Grundstückspreise für den Wohnungsbau in Köln im Jahr 2014 und die Veränderung zu 2013 ersichtlich. Für alle Wohnungsbauflächen sind die Grundstückspreise in Köln gestiegen.

Besonders stark fiel der Preisanstieg bei Grundstücken in guter Lage aus: Hier wurden Preissteigerungen von zwischen fünf und neun Prozent von 2013 zu 2014 ermittelt. In guten Lagen liegt der durchschnittliche Baulandpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inzwischen bei 1.100 Euro/m² und für den Geschosswohnungsbau bei 630 Euro/m². Aber auch in mittleren und mäßigen Lagen sind die Grundstückspreise weiter gestiegen. Für den Geschosswohnungsbau sind die Grundstücke in mittlerer Lage um sechs Prozent auf 560 Euro/m² und in mäßiger Lage um fünf Prozent auf 410 Euro/m² teurer geworden.

Tabelle 4 Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei) in Euro/m² für baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau 2013 und 2014

Art der Bebauung	Lage des Baugrundstücks								
	gut			mittel			mäßig		
	2013	2014	Veränderung in %	2013	2014	Veränderung in %	2013	2014	Veränderung in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgröße 350-800 m ²)	1.020	1.100	8%	420	440	5%	280	290	4%
Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m ²)	820	890	9%	470	490	4%	250	270	8%
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m ²)	690	750	9%	450	470	4%	300	310	3%
Geschosswohnungsbau	600	630	5%	530	560	6%	390	410	5%

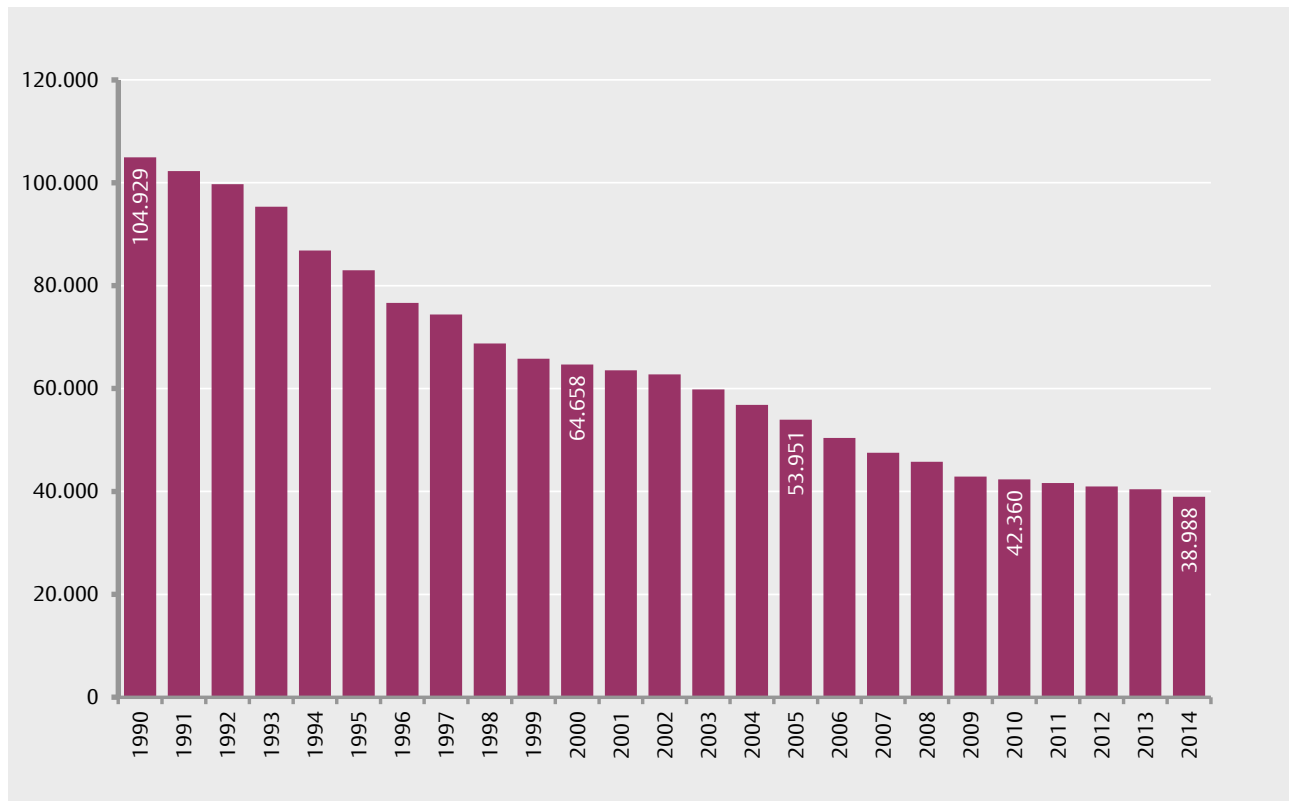
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2014 und 2015 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln

3. Geförderter Mietwohnungsbau geht weiter zurück

2014 wurden in Köln 302 geförderte Mietwohnungen bezugsfertig. Dieses Ergebnis liegt damit um 22 Wohneinheiten unter dem Wert von 2013 (324 Wohnungen) und mehr als die Hälfte unter dem langjährigen Durchschnitt (seit dem Jahr 2000) von 661. Der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen an den insgesamt in 2014 fertig gestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2.464) lag bei 12 Prozent.

Der Rückgang der Zahl der Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung hat sich somit weiter fortgesetzt. Betrug die Zahl geförderter Mietwohnungen Typ A/erster Förderweg im Jahr 2000 noch 64.658, lag deren Zahl Ende 2014 nur noch bei 38.988. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand ist von 12,5 Prozent im Jahr 2000 auf 7,1 Prozent Ende 2014 gesunken. Seit dem Jahr 2000 hat der geförderte Mietwohnungsbestand insgesamt um 21.200 Wohnungen abgenommen.⁶ Den aus der Bindung gelaufenen Wohnungen steht lediglich eine Neubauleistung von rund 10.000 geförderten Wohnungen im Zeitraum 2000 bis 2014 gegenüber.

Grafik 9 Entwicklung geförderter Mietwohnungen - Typ A/1. Förderweg 1990 bis 2014



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

⁶ Neben geförderten Mietwohnungen des Typs A/ 1. Förderweg sind hierin auch sonstige geförderte Mietwohnungen (z.B. Typ B, 2. Förderweg) enthalten.

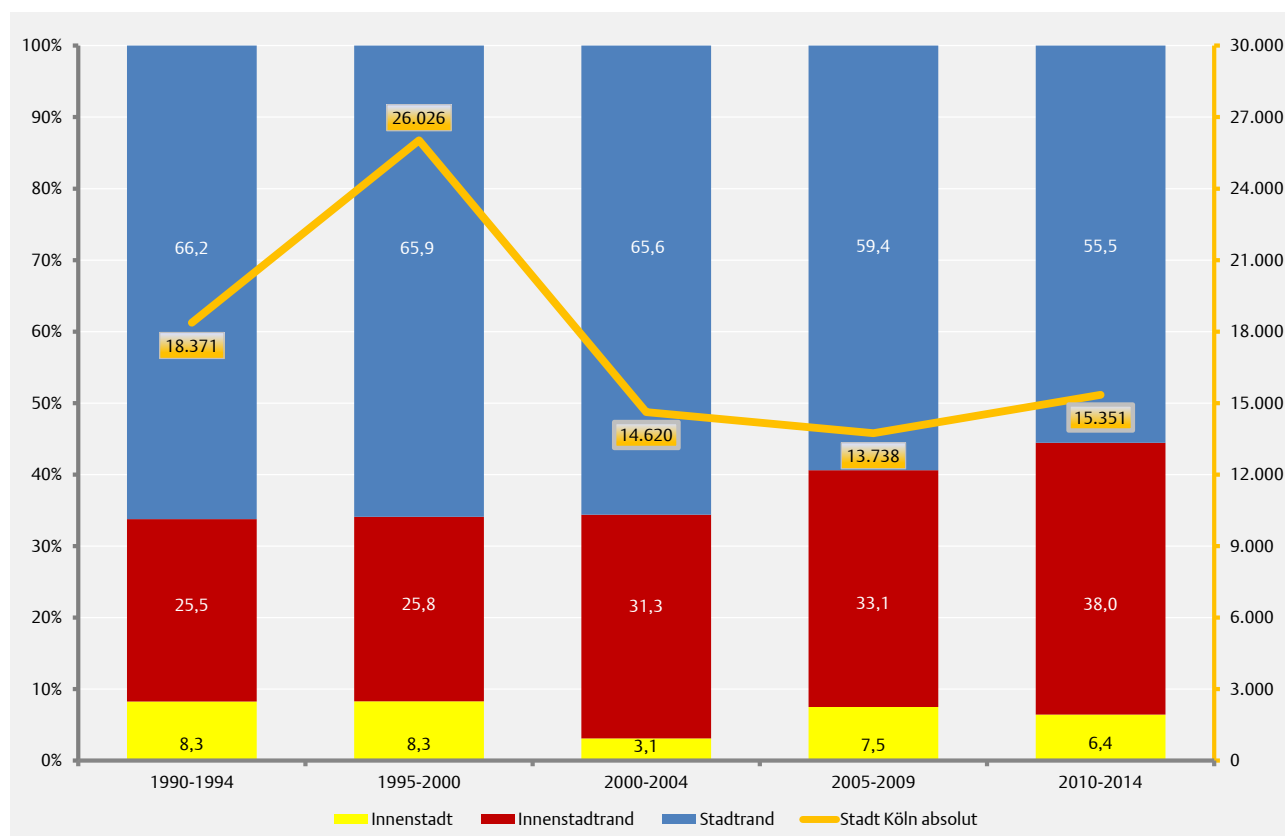
4. Kölner Wohnungsbau im Zeitverlauf – Innenstadtrand zunehmend im Trend

Im Zeitraum 2010 bis 2014 wurden in Köln insgesamt 15.351 Wohnungen fertiggestellt (Grafik 10). Gegenüber dem Zeitraum 1990 bis 1994 (18.371) entspricht dies einem Rückgang um etwa ein Sechstel (3.000 Wohnungen). Auf Rekordhoch lag der Wohnungsbau in Köln 1995 bis 2000 mit rund 26.000 Wohnungen. Das sind rund 70 Prozent mehr neue Wohnungen als im aktuellsten Fünfjahreszeitraum (2010-2014).

Untersucht wurde der Neubau innerhalb des Kölner Stadtgebietes nach den drei Lagetypen Innenstadt, Innenstadtrand und Stadtrand,⁷ also wo im Stadtgebiet sich die neuen Wohnungen befinden. Im Zeitverlauf seit Anfang der 1990er Jahre bis heute ging die Neubautätigkeit im Innenstadtbereich von 8,3 auf 6,4 Prozent zurück, während es im Innenstadtrandbereich zu einer deutlichen Erhöhung von 25,5 auf 38,0 Prozent kam.

Der Trend der letzten Jahre, wonach in Köln bevorzugt am Stadtrand neugebaut wurde, ist weiter rückläufig. Verteilten sich noch in der ersten Hälfte der neunziger Jahre rund zwei Drittel aller in Köln neu gebauten Wohnungen auf die Randstadtteile, so waren es im Zeitraum 2010 bis 2014 nur noch etwas mehr als die Hälfte (56 %).

Grafik 10 Fertiggestellte Wohnungen 1990 bis 2014



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

⁷ Zur geografischen Verortung der Lagetypen in Köln siehe Karte 1 im Anhang.

5. Ausblick

Der Anstieg der Mieten und Immobilienpreise, die zurück gehenden innerstädtischen Umzüge und die Zunahme der Fortzüge in das Umland sind Anzeichen des seit längerem angespannten Kölner Wohnungsmarktes. Darüber hinaus ist der geförderte Mietwohnungsbau weiter zurückgegangen.

Die neue städtische Bevölkerungsprognose, die im Frühjahr 2015 veröffentlicht wurde,⁸ nimmt zudem ein deutlich stärkeres Wachstum der Bevölkerung und der Haushalte an, als bei der letzten Prognose aus dem Jahr 2011.

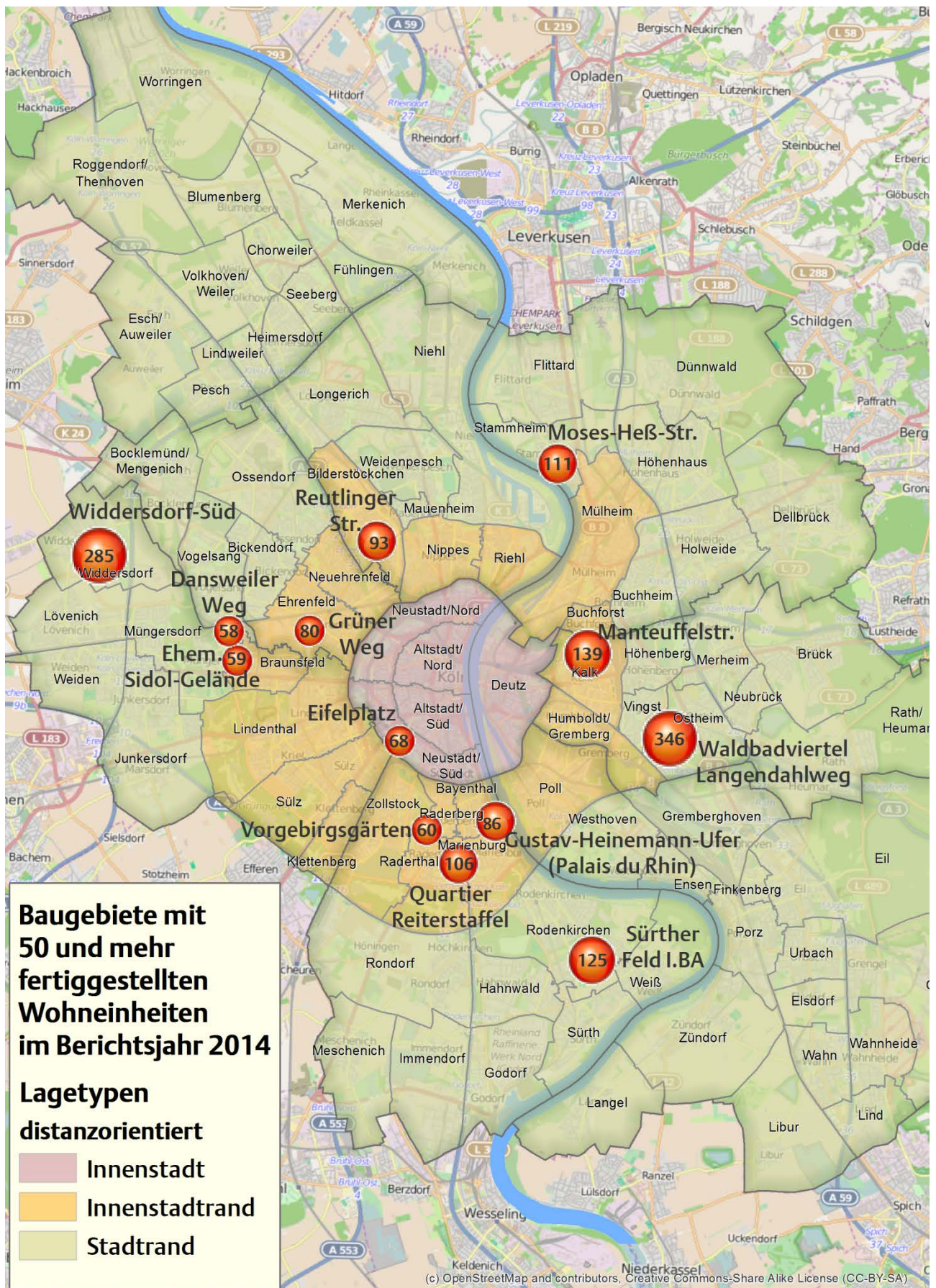
Auf Grundlage der letzten Prognose wurde das Kölner Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) aus dem Jahr 2014 erstellt. Bis 2029 – dem Zeithorizont des StEK Wohnen – wird Kölns Bevölkerung nach der neuen Prognose auf 1.161.000 Einwohnerinnen und Einwohner steigen. Rund 59.000 Haushalte kommen in den nächsten 15 Jahren hinzu. Das stärkere Wachstum der Bevölkerung und Haushalte löst somit auch einen größeren Bedarf an Wohnraum aus, als ohnehin bereits im StEK Wohnen angenommen.

Die Aufnahmekapazität des Bestandes, der die Hauptnachfrage auch der von außerhalb Kölns Zugezogenen befriedigt, ist gleichzeitig begrenzt. Umso mehr besteht jetzt die Aufgabe darin, zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele über die bisher vorhandenen Potenziale hinaus weitere Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren.

Anhang

⁸ Sie dazu ausführlicher unter <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/> den Themenbereich Wachstumsstadt Köln (abgerufen am 23.07.2015).

Anhang Karte 1 Größere Wohnungsbauprojekte in Köln 2014



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

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

Internet: www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/



Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

ISSN 1869-070X

© Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe

13/15/200/07.15