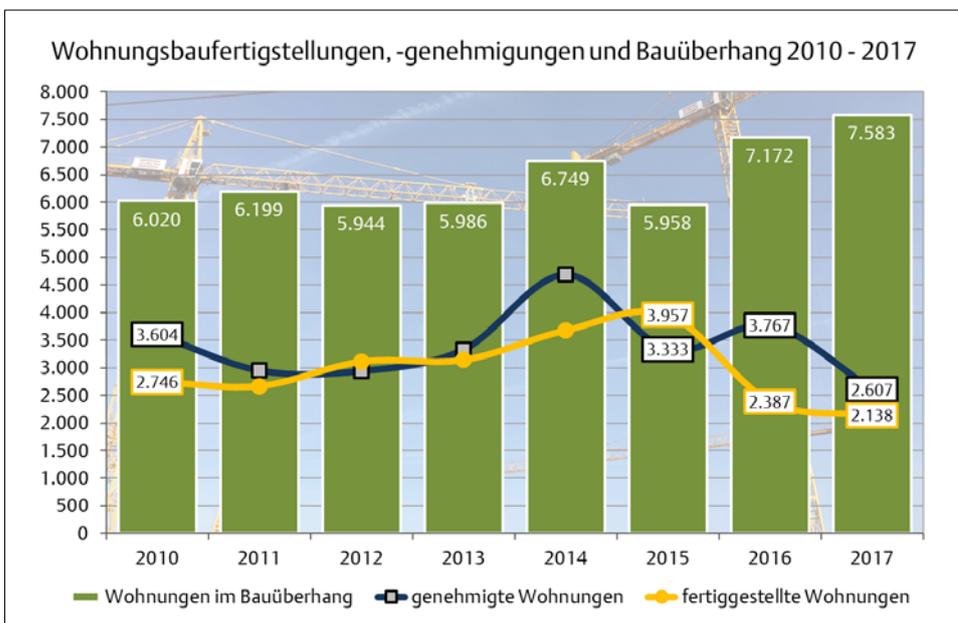


Neue Kölner Statistik

Thema: Bauen und Wohnen

 Ausgabe
 3/2018
 23.04.2018

Hohe Zahl an Wohnungen im Bau – viele Wohnbauflächen in Planung



Anstieg der Baufertigstellungen in 2018 wahrscheinlich

Es ist anzunehmen, dass die 3 200 Wohnungen, die Ende 2017 rohbaufertig waren, in 2018 fertiggestellt werden. Insofern ist mit einer höheren Zahl an Fertigstellungen zu rechnen.

Rückgang der Kölner Baugenehmigungen 2017 im Landes- und Bundestrend

Im Jahr 2017 wurden rund 2 600 Wohnungen genehmigt. Das sind 1 160 Wohnungen weniger als im Vorjahr (3 767). Dies entspricht einem Rückgang um knapp ein Drittel (minus 31%).

Die rückläufige Zahl der Genehmigungen in Köln entspricht in der Tendenz der Entwicklung in Deutschland und dem Land Nordrhein-Westfalen. Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2017 in Deutschland 7,3 Prozent oder 27 000 weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als noch im Jahr 2016. Auch in Nordrhein-Westfalen wurden nach Mitteilung des IT.NRW (März 2017) von den Bauämtern nach den vorläufigen Ergebnissen 21,1 Prozent weniger Wohnungen zum Bau frei gegeben als im Jahr 2016.

Geförderter Mietwohnungsbestand wieder gestiegen

Im Jahr 2017 sind im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau Förderzusagen für rund 850 Wohnungen erteilt worden. Für 840 Wohnungen bestehen Mietpreis- und Belegungsbindungen für 20 bis 25 Jahre. Dies trägt zur langfristigen Sicherung preiswerten Wohnraums bei. Der Zielwert in Höhe von 1 000 öffentlich geförderten Mietwohnungen ist etwas unterschritten worden.

Hohe Bautätigkeit Ende 2017

Ende 2017 waren rund 7 600 Wohnungen, für die eine Baugenehmigung des laufenden Jahres und der Vorjahre vorlag, noch nicht fertiggestellt (Bauüberhang). Diese Zahl ist die höchste seit dem Jahr 2005.

Bemerkenswert ist, dass 74 Prozent von diesen 7 600 Wohnungen bereits im Bau waren. 3 200 befinden sich bereits unter Dach, was 42 Prozent des gesamten Bauüberhangs entspricht. Ende 2016 waren es nur halb so viele. Bei weiteren 2 410 Wohnungen (32% des gesamten Bauüberhangs) wurde mit dem Bau bereits begonnen.

Fertigstellungsrate bei 30 Prozent

Im Jahr 2017 wurden 2 140 Wohnungen fertig gestellt. Das sind 249 Wohnungen weniger als 2016 (minus 10%). Der Bauüberhang Ende 2016 lag bei 7 200. Davon sind in 2017 nur 30 Prozent realisiert worden.



Bautätigkeit	2015	2016	2017
genehmigte Wohnungen	3.333	3.767	2.607
fertig gestellte Wohnungen	3.957	2.387	2.138
davon:			
in Ein-/Zweifamilienhäusern	653	491	274
in neuen Mehrfamilienhäusern	2.849	1.584	1.648
im sonstigen Wohnungsbau (Wohnheime, in Nichtwohngebäuden, Um-/Ausbau)	455	312	216
Wohngebäudebestand			
Wohngebäude	136.771	137.322	137.511
darunter			
Einfamilienhäuser	65.208	65.598	68.965
Zweifamilienhäuser	16.891	16.912	12.913

Wohnungsbestand	2015	2016	2017
Wohnungen	554.018	556.009	558.038
darunter			
in Ein-/Zweifamilienhäusern	94.171	94.575	94.791
1- bis 2-Raum Wohnungen	136.889	137.550	138.404
3- bis 4-Raum Wohnungen	305.325	306.138	307.060
ab 5 Räumen	111.804	112.321	112.574
Geförderte Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg)	37.464	37.608	38.103
Anteil Gesamtwohnungsbestand	6,8%	6,8%	6,8%
Wohnverhältnisse			
Einwohner je Wohnung	1,93	1,95	1,94
Wohnfläche je Einwohner in qm	39,42	39,14	39,18
Wohnfläche je Wohnung in qm	76,07	76,14	76,17

Im Bestand ist die Zahl geförderter Mietwohnungen (Typ A/1. Förderweg) in den vergangenen Jahren wieder gestiegen. Zum Jahresende 2017 gab es einen Anstieg zum Vorjahr um 500 auf rund 38 100 Wohnungen. Der Anteil am Wohnungsbestand liegt weiterhin bei 6,8 Prozent.

Viele Flächen in den nächsten Jahren vor Realisierung

In den nächsten Jahren sollen in Köln eine Vielzahl von größeren Wohnungsbauvorhaben realisiert werden. Nach derzeitigem Stand sollen bis 2030 rund 25 000 neue Wohnungen auf größeren Flächen mit mehr als 20 Wohnungen gebaut werden.

Wohnbauflächen mit Planungsrecht

Rund 6 000 Wohnungen der genannten 25 000 Wohnungen werden nach jetzigem Kenntnisstand auf Flächen entstehen, für die es Planungsrecht gibt. Diese befinden sich zur Zeit bereits in der Realisierung oder werden noch gebaut.

Als größere Bauvorhaben sind beispielsweise die Fertigstellung des Clouth-Geländes im Stadtbezirk Nippes, die Bebauung auf dem Gelände „Butzweilerhofallee“ in Ehrenfeld, die Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofes in Ehrenfeld, die beginnende Entwicklung des Mülheimer Südens und der „Robertstraße“ in Kalk zu nennen. Diese Flächen sind oder werden durch private Vorhabenträger entwickelt. Die Erschließung der Baugebiete „Sürther Feld III. Bauab-

schnitt“ in Rodenkirchen, am „Poller Damm I. und II. Bauabschnitt“ und „Nördlich Wielermaar“ im Stadtbezirk Porz wird durch die Stadt Köln durchgeführt.

Wohnbauflächen mit eingeleiteten Bebauungsplanverfahren

In den nächsten Jahren wird in Köln eine Vielzahl von Flächen baureif, für die bereits Bebauungsverfahren eingeleitet bzw. vorbereitet sind. Diese Flächen sind nach Abschluss der Planung und Erschließung baureif und können dann bebaut werden. Insgesamt können rund 14 500 Wohnungen nach derzeitigem Stand entstehen.

Größere Vorhaben, für die zur Zeit Planverfahren durchgeführt bzw. vorbereitet werden, sind zum Beispiel die Projekte „Rondorf-Nordwest“ und „Deutsche Welle“ im Stadtbezirk Rodenkirchen, das Neubaugebiet „Zündorf-Süd“ im Stadtbezirk Porz, das Vorhaben „Nördlich Colonia“ im Stadtbezirk Innenstadt und die Bebauung des „Deutz-Areals“ in Mülheim.

Größere Wohnbauvorhaben nach § 34 BauGB

Mit Stand September 2017 können auf größeren Flächen, für die kein Bebauungsplan erforderlich ist und die nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden, über 4 400 Wohnungen gebaut werden. Dies sind z.B. die Bebauung an der Riehler Straße, an der Stolkasse und an der Gummersbacher Straße im Stadtbezirk Innenstadt, am Gottesweg in Rodenkirchen, Am Nußberger Pfad/Gerhard-

Bruders-Straße und an der Liebigstraße in Ehrenfeld, an der Danziger Straße in Porz, an der Kalker Hauptstraße die Bebauung des ehemaligen MHD-Geländes und an der Steinmetzstraße in Kalk sowie im Stadtbezirk Mülheim die Vorhaben „Baumwollquartier“ und „Bertholdi-Straße“.

Zusätzliche Wohnungen durch kleinteilige Innenentwicklung

Erheblich ist die Anzahl von neuen Wohnungen durch kleinere Vorhaben im Rahmen der Innenentwicklung. Dies sind zum Beispiel die Bebauung von Baulücken und mindergenutzten Grundstücken, aber auch die Schaffung von Wohnungen im Bestand durch Erweiterungen und den Ausbau von Dachgeschossen.

Nach Auswertung der Fertigstellungen der letzten Jahre kann das Innenentwicklungspotenzial überschlägig mit 1 200 Wohnungen pro Jahr angesetzt werden.

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