



Immobilien Insights
Marktbericht Köln 2021

Verstärkte Wohnraumnachfrage

Marktentwicklung Köln



Köln gilt als innovative Medienhauptstadt, die sich vor allem durch ihren unverkennbaren Charakter hervorhebt. Mit über einer Million Einwohnern ist Köln eine der größten Städte Deutschlands und gehört zugleich zu den begehrtesten Wohnorten der Bundesrepublik. Dies spiegelt sich in den stetig steigenden Immobilienpreisen in der Rheinmetropole wider. Die Einwohnerzahl ist seit 2014 um 3,9 Prozent gestiegen, so dass aktuell 1,085 Millionen Menschen in Köln leben. Die Rheinmetropole hat eine geringe Leerstandsquote von nur 0,9 Prozent. Die Mietpreise in Köln sind in der Folge zunehmend gestiegen: Die Angebotsmieten im Neubaubereich erhöhten sich im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 3,3 Prozent auf 13,08 Euro/m². Betrachtet man diese Entwicklung über 5 Jahre, so ist die Miete seit 2016 um 7,7 Prozent gestiegen. Auch bei den Bestandsimmobilien ist eine ähnliche Entwicklung zu verzeichnen, denn Mieter zahlen im Jahr 2020 einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 11,73 Euro, was einer Steigerung von 1,6 Prozent gegenüber 2019 entspricht. Ein Blick auf die letzten 5 Jahre verdeutlicht ein Plus von 11,5 Prozent.

Käufer von Eigentumswohnungen zahlten im Schnitt 4.301 Euro/m². Für Bestandsimmobilien lag dieser Wert im Durchschnitt bei 4.181 Euro/m², was eine Steigerung

von 8 Prozent gegenüber 2019 darstellt. Die Preissteigerung über die letzten 5 Jahre beläuft sich auf einen Anstieg von 39,7 Prozent. Geringer war der prozentuale Anstieg bei den Neubauten, hier lag der Durchschnittspreis pro Quadratmeter im Jahr 2020 bei 5.517 Euro, was einer Steigerung von 4,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr und von 27,3 Prozent über die letzten fünf Jahre entspricht. Der positive Trend für Neubau- und Bestandsimmobilien ist somit weiterhin ungebrochen. Immobilienpreise für Häuser stiegen nicht so stark an wie die Mieten, sind aber weiterhin von einem hohen Preisniveau gekennzeichnet. Im zweiten Quartal 2020 kostete ein Einfamilienhaus demnach 701.184 Euro, ein Anstieg von 1,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Aufgrund des stetigen Einwohnerzuwachses kann auch in Zukunft von einer starken Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ausgegangen werden. Die Stadt erteilte 2020 deutlich mehr Baugenehmigungen für Wohnimmobilien als in den vergangenen Jahren. Aktuelle Stadtentwicklungsprojekte wie die „Parkstadt Süd“, das Stadtquartier in Köln-Rondorf mit 1.300 Wohneinheiten oder das Cloth Quartier mit 1.200 Wohneinheiten werden aber diese Situation nach unserer Einschätzung auch in Zukunft nur geringfügig abmildern können.

KÖLN



1.085.765

Bevölkerung
+ 3,9 % (zu 2014)



25.684 EUR

Kaufkraft pro Kopf
105,9 (Kaufkraftindex)



0,9%

Leerstandsquote
32,4 (Leerstandsindex)



4.301 EUR/m²

Ø-Angebotspreis ETW
+ 7,3 % (zu 1. Hj. 2019)



701.184 EUR

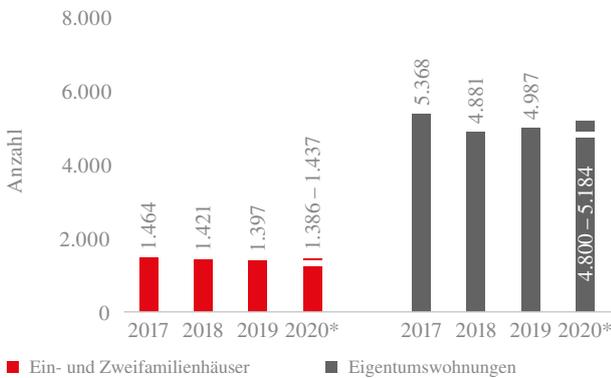
Ø-Angebotspreis EFH
+ 1,6 % (zu 1. Hj. 2019)

Quellen: Stadt Köln, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Als viertgrößte Stadt in Deutschland entfaltet Köln mit der starken Wirtschaft, der zentralen Lage innerhalb Deutschlands und der Kölschen Lebensart eine bundesweite Anziehungskraft. Die Zuzügler verstärken den Nachfrageüberhang nach Wohnraum in der Domstadt.

Kauf- und Mietpreisanstiege sind die Folge. Besonders im linksrheinischen Teil der Stadt, wie der Innenstadt, dem Westen und Süden, finden sich die beliebten und teuren Immobilien. Auch das rechtsrheinische Köln profitiert von der stetig steigenden Nachfrage.

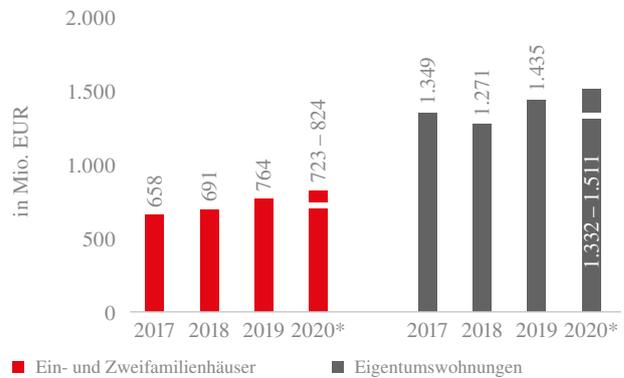
Transaktionsanzahl EFH/ZFH u. ETW



■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen
* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss Köln, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH u. ETW



■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen
* Prognosespanne

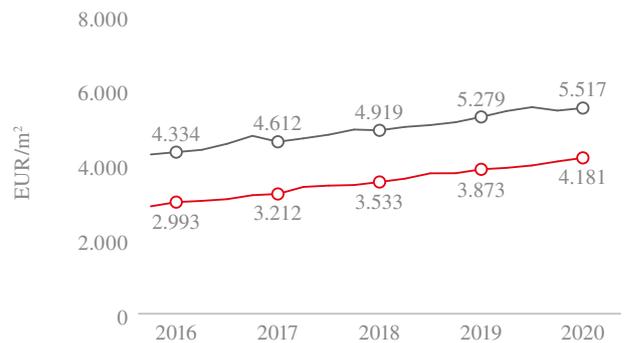
Quelle: Gutachterausschuss Köln, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



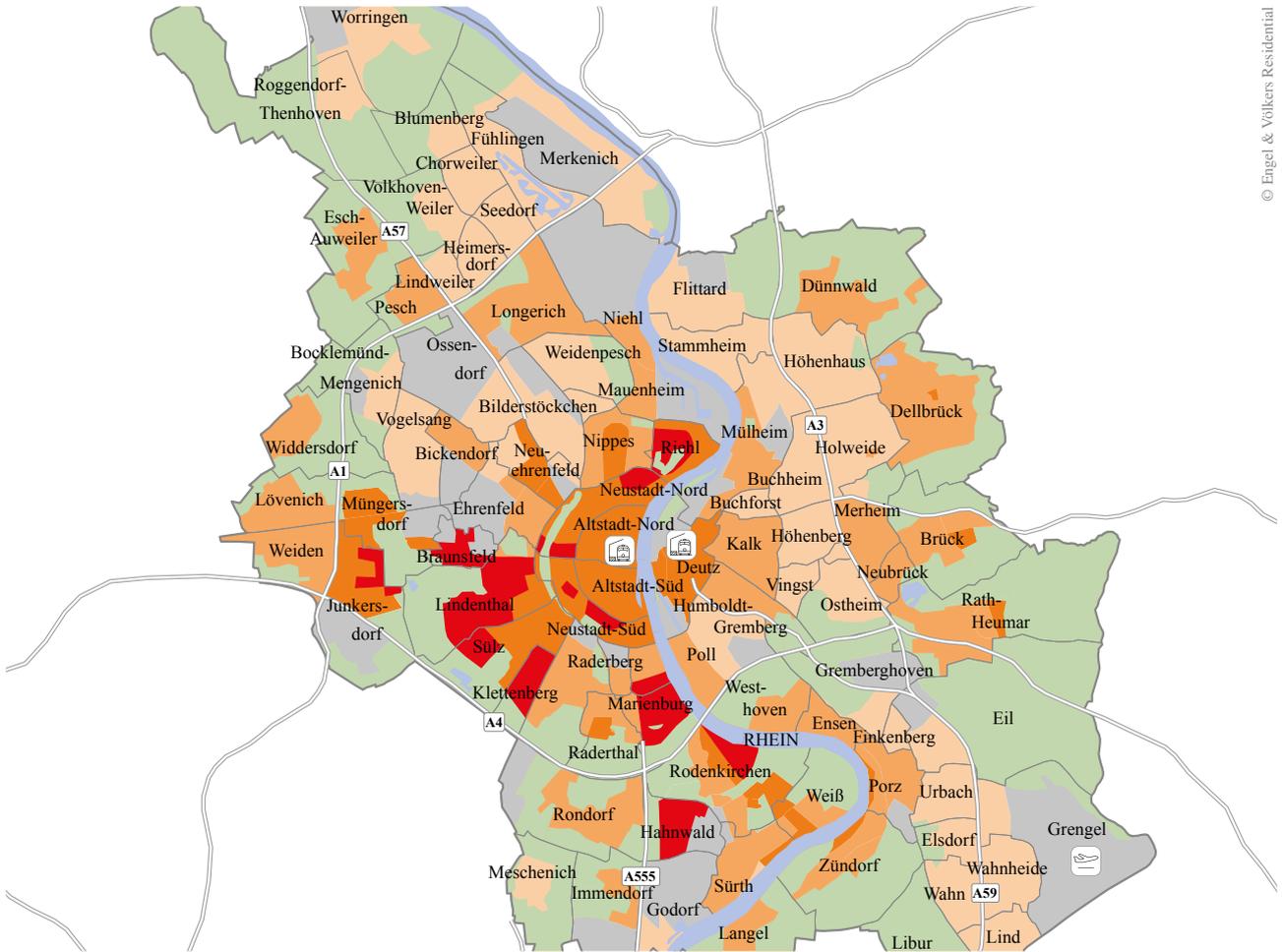
○ Bestand ○ Neubau
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



○ Bestand ○ Neubau
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Lagen im Wohnimmobilienmarkt



© Engel & Völkers Residential

Preise nach Lagen

Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR

	2019	2020	Prognose
■	1.200.000 – 6.000.000	1.500.000 – 6.500.000	↗
■	800.000 – 2.750.000	1.000.000 – 3.000.000	↗
■	500.000 – 1.500.000	650.000 – 1.550.000	↗
■	300.000 – 650.000	350.000 – 700.000	→

Eigentumswohnungen in EUR/m²

	2019	2020	Prognose
■	6.000 – 15.000	7.000 – 18.000	→
■	4.500 – 8.000	5.000 – 8.500	↗
■	3.800 – 6.500	4.000 – 7.000	↗
■	2.500 – 3.800	3.000 – 4.000	→

Quelle: Engel & Völkers Residential



Köln verzeichnete in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs, dem ein knappes Angebot an Immobilien gegenübersteht. Der Immobilienmarkt in Köln ist weiterhin dynamisch. Die steigende Attraktivität Kölns sorgt nach wie vor für konsequente und stabile Preissteigerungen. Die starke Käufer-nachfrage führt zu steigenden Preisen in allen Marktsegmenten. Knapp die Hälfte unserer angebotenen Immobilien konnten wir diskret an unsere Suchkunden vermitteln.

Tina Fröhlich, Engel & Völkers Köln

Impressum

Herausgeber

EV Digital Invest GmbH
Joachimsthaler Str. 12
D-10719 Berlin

Lizenzpartner der
Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG.

Geschäftsführer

Marc Laubenheimer, Tobias Barten

Quellen

Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2020/2021
Herausgegeben von Engel & Völkers Residential GmbH
Vancouverstraße 2a
20457 Hamburg

Bildnachweis

© iStockphoto.com/sborisov

Berlin, Januar 2021

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden. Ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Durch die Überlassung des Berichts wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Stand der Informations- und Datenlage: Oktober 2020

Der Bericht einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich durch das Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Dieses gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

www.ev-digitalinvest.de