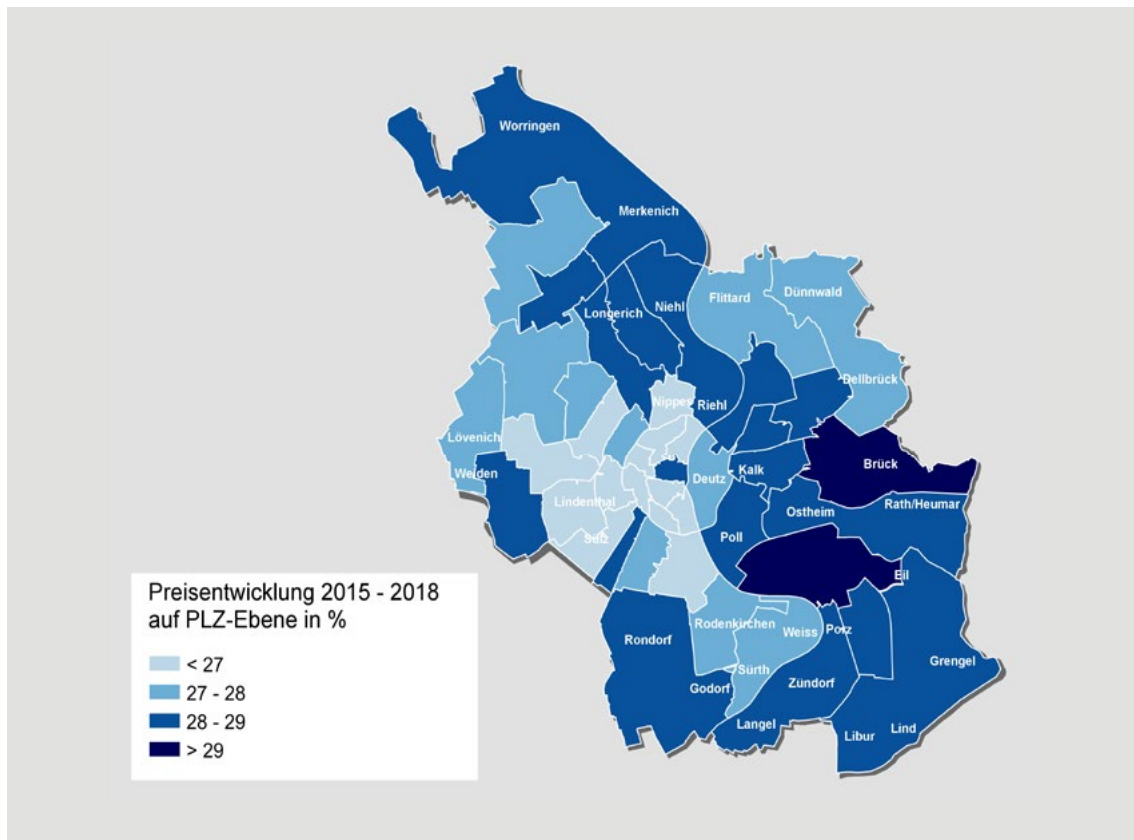


# Wohnungsmarkt Köln 2019

Die größte Stadt Nordrhein-Westfalens zählt innerhalb Deutschlands zu den sieben wichtigsten Wirtschafts- und Dienstleistungsstandorten. Insbesondere in den Bereichen Versicherungen und Medienwirtschaft nimmt die Stadt am Rhein eine Vorrangstellung ein. Aber auch im Bereich der Wissenschaften ist Köln einer der bedeutendsten Standorte mit weit über 80.000 Studenten an Universität und Fachhochschulen. Dementsprechend ist es nicht verwunderlich, dass einerseits die Einwohner-

zahl Kölns stetig steigt und andererseits die Zuwanderung von jungen Leuten dominiert wird. Dies hat zur Folge, dass der Wohnungsmarkt Köln mittlerweile zu den angespanntesten Märkten in Deutschland zählt. Seit Beginn dieses Jahrzehntes sind die Wohnungsmieten um rund 47 % bzw. die Preise für Eigentumswohnungen um 70 % gestiegen. Im Vergleich der 401 Stadt- und Landkreise belegt die Domstadt damit Rang 11 bzw. Rang 12.

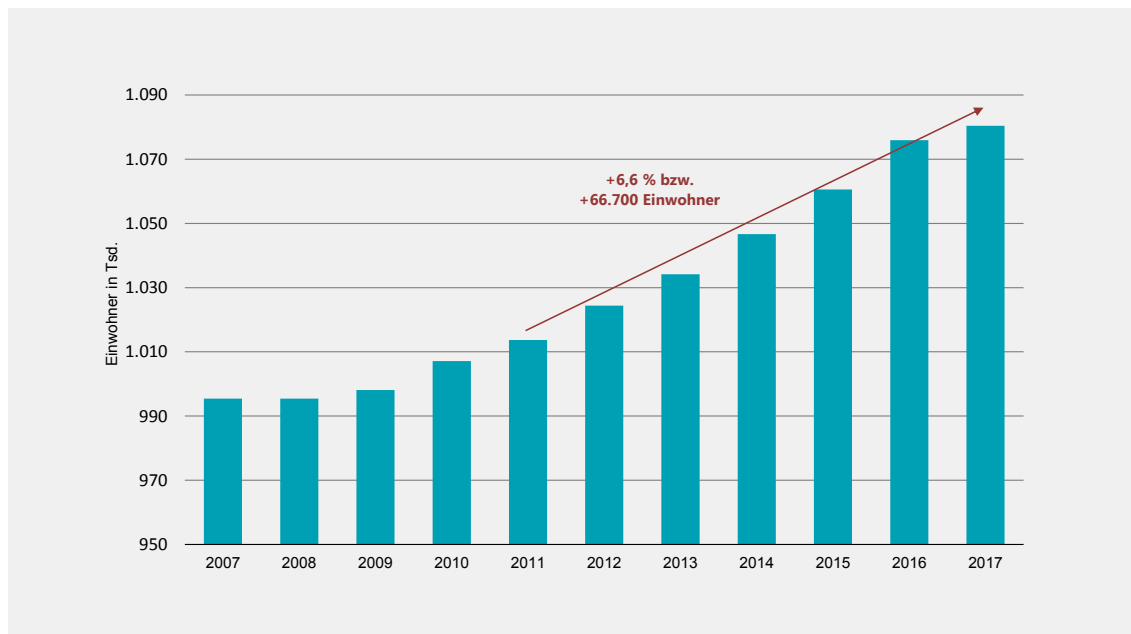
## Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen (2015 - 2018)



Quelle: vdpResearch 2019

## Demografische Entwicklung

### Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

### Demografische Entwicklung

Mit nahezu 1,1 Mio. Einwohnern zählt Köln zu den wachstumsstärksten Großstädten in Deutschland. Seit dem Zensus 2011 hat sich die Bevölkerungszahl um rund 66.700 Personen erhöht, ein Plus von 6,6 % innerhalb von sechs Jahren. Im Vergleich der Wachstumsraten aller 401 Stadt- und Landkreise rangiert Köln damit auf Platz 36.

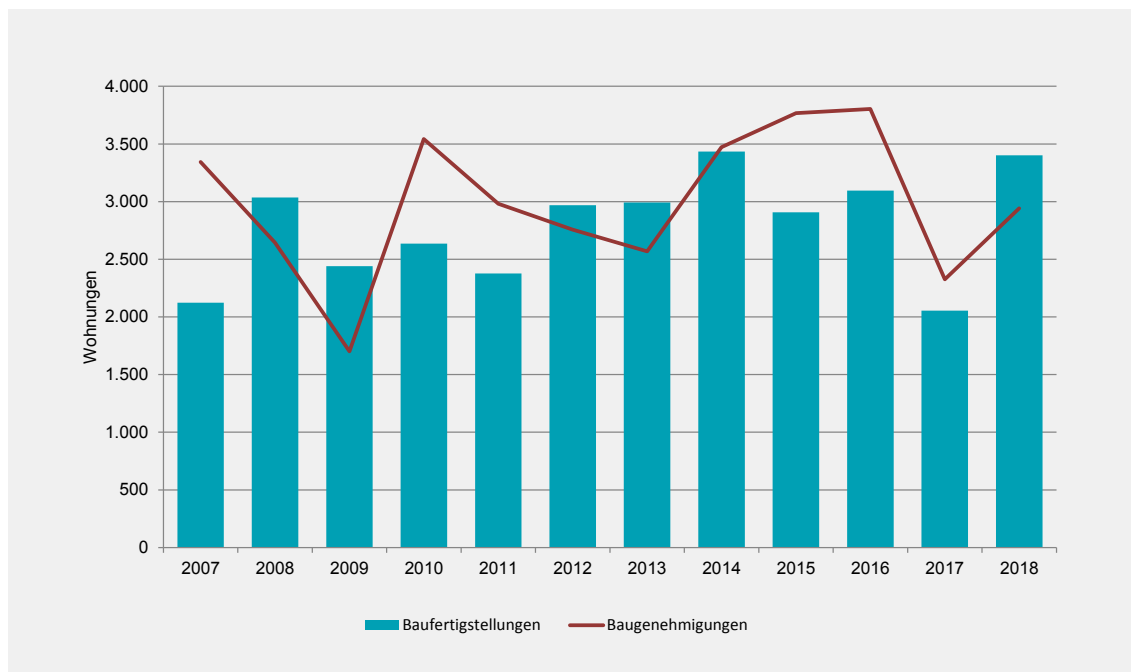
Ursächlich für diesen hohen Bevölkerungsanstieg sind zum einen Wanderungsgewinne. Innerhalb der letzten sechs Jahre weist Köln einen positiven Wanderungssaldo von im Durchschnitt 8.700 Personen pro Jahr auf. Auffällig ist, dass ein positiver Wanderungssaldo nur bei der Altersgruppe der 18 bis 30-jährigen zu beobachten ist, also eine rein Ausbildungs-, Studium- bzw. Arbeitsplatzbedingte Zuwanderung. Ab der Altersklasse über 30 Jahre – schwerpunktmäßig Familien – ziehen dagegen mehr Personen weg- als zuziehen.

Dementsprechend ist es nicht verwunderlich, dass Köln nur an sein direktes Umland Bevölkerung verliert. Zum restlichen Gebiet von Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik ist dagegen ein positiver Wanderungssaldo auszumachen. Zum anderen ist ein anhaltender Geburtenüberschuss maßgeblich an der positiven Einwohnerentwicklung Kölns beteiligt. Hier hat die Dynamik in den vergangenen vier Jahren zugenommen. So wurden in diesem Zeitraum jährlich rund 2.100 Personen mehr geboren als gestorben sind. Zum Vergleich: im Zeitraum 2010 bis 2013 waren es nur knapp 840.

Der positiven Einwohnerentwicklung folgend ist auch die Zahl der Privathaushalte in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Heute gibt es rund 578.000 Haushalte. Vier von fünf Haushalten bestehen aus einer oder zwei Personen, sodass im Durchschnitt heute nur 1,9 Personen in einem Kölner Haushalt leben.

## Entwicklung Neubautätigkeit

### Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen



Quelle: Statistisches Landesamt NRW; Errichtung neuer Wohngebäude einschl. Wohnheime

### Entwicklung der Neubautätigkeit

Den Ergebnissen des letzten Zensus folgend war der Wohnungsmarkt in Köln bereits 2011 angespannt. Mit einer Leerstandsquote von 2,5 % wies die Stadt am Rhein zu diesem Zeitpunkt eine der niedrigsten Quoten von Nordrhein-Westfalen auf. Mittlerweile hat sich die Situation noch deutlich verschärft, da die Neubautätigkeit nicht den demografischen Entwicklungen gerecht wurde.

Zwar wurde im vergangenen Jahr mit 3.400 fertig gestellten Wohnungen die zweithöchste Bauleistung im gesamten Betrachtungszeitraum erreicht. Die Initiative „Wohnbündnis“, die von Seiten der Stadtverwaltung Köln und mehreren Verbänden der Wohnungswirtschaft gegründet wurde, geht jedoch von einem jährlichen Bedarf von bis zu 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr aus. In dieser Berechnung berücksichtigt wurde einerseits der aktuelle Wohnungsmangel und andererseits die weiterhin positive Einwohner- und Haushaltsentwicklung. Die Baugenehmigungszahlen, die 2018 im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht gestiegen sind, lassen ein Erreichen dieser Zielgröße kurz- bis mittelfristig nicht erwarten.

Folgt man dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Köln, steht für die Realisierung der Zielgröße ausreichend Bauland zur Verfügung. Das Angebot an baureifen bzw. kurzfristig realisierbaren Bauflächen konzentriert sich derzeit stark auf die Stadtbezirke Rodenkirchen, Lindenthal, Mülheim und Ehrenfeld, mit deutlicher Fokussierung auf den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen.

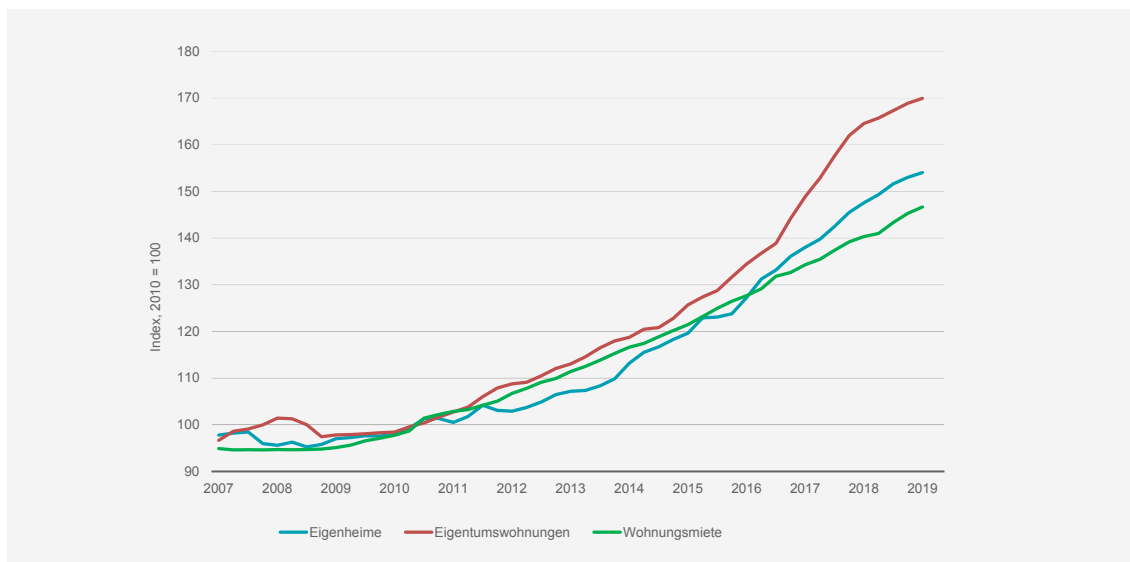
Um die Wohnbautätigkeit deutlich anzukurbeln bedarf es jedoch mehrerer Großprojekte, die jedoch erst mittel- bis langfristig in der Stadt Köln realisiert werden können. Zu den größten Entwicklungsgebieten zählen:

„Deutzer Hafen“: auf einer Gesamtfläche von nahezu 38 ha soll eine Mischnutzung aus Wohnen (für knapp 7.000 Einwohner) und Dienstleistung (ca. 6.000 Arbeitsplätze) entstehen.

„Parkstadt Süd“: Das neue Stadtquartier zwischen Rhein und Universität soll für etwa 10.000 Einwohner und 4.000 Arbeitsplätze Raum bieten

## Entwicklung der Wohnimmobilienpreise nach Marktsegmenten

### Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und -mieten in Köln



Quelle: vdpResearch 2019

### Preisniveau und Entwicklung der Wohnimmobilienpreise

Die Preise für Wohnimmobilien sind in Köln innerhalb der letzten Jahre überdurchschnittlich stark gestiegen. Im bundesweiten Vergleich zählt die Stadt am Rhein zu den 15 Stadt- bzw. Landkreisen mit den höchsten Steigerungsraten.

Besonders dynamisch verlief die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen, hier ist seit 2010 ein Plus von 70 % auszumachen. Betrachtet man die letzten fünf Quartale des vdp-Immobilienpreisindex für Köln, so zeigt sich, dass sich die Preisdynamik etwas abschwächt hat. Dies lässt darauf schließen, dass durch das mittlerweile erreichte Preisniveau Preissteigerungen wie in den letzten Jahren sehr viel schwieriger durchsetzbar sind. Insgesamt wurden 2018 rund 4.630 Käufe (Quelle: GAA Köln 2019) registriert, 8 % weniger als im Vorjahr. Dieser Rückgang ist jedoch ausschließlich auf geringere Verkaufszahlen im Neubaubereich zurückzuführen, bedingt durch ein geringeres Angebot. Der überwiegende Teil der Transaktionen erfolgt auf dem Bestands-

markt, wo im vergangenen Jahr im Durchschnitt rund 230.000 € für eine Eigentumswohnung bezahlt wurde.

Zum Vergleich: Im Neubaubereich lag der durchschnittliche Verkaufspreis bei 467.000 € (Quelle: GAA Köln 2019). Dem vdpResearch-Preisspiegel folgend werden in guten Lagen für Bestandsimmobilien, die ab dem Jahr 2000 errichtet wurden (ohne Neubau), im Durchschnitt zwischen 2.955 €/m<sup>2</sup> (einfache Ausstattung) und 4.255 €/m<sup>2</sup> (sehr gute Ausstattung) bezahlt.

Bei Eigenheimen ist die Zahl der Transaktionen das fünfte Jahr in Folge rückläufig und erreichte mit knapp 1.530 veräußerten Objekten den niedrigsten Wert innerhalb der letzten zehn Jahre. Konträr zu dieser Entwicklung sind die Kaufpreise 2018 um 6,3 % weiter gestiegen. Im Durchschnitt wurden rund 453.000 € für ein Eigenheim bezahlt, mit einer deutlichen Spanne von knapp 3.140 €/m<sup>2</sup> bei einfacher Lage und Ausstattung bis rund 4.910 €/m<sup>2</sup> (sehr gute Lage und Ausstattung).

Der Mietwohnungsmarkt präsentiert sich wie in allen Groß- und Universitätsstädten äußerst angespannt, wobei die Mieten deutlich geringer steigen als die Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Im Durchschnitt müssen heute 11,70 €/m<sup>2</sup> für eine Mietwohnung bezahlt werden. Die angespannte Marktsituation insbesondere im niedrigen und mittleren Preissegment hat die Stadt veranlasst, zukünftig jährlich den Bau von 1.000 öffentlich geförderten Wohnungen anzustreben.

## Miet- und Preisspiegel

### Ausstattungs- und Lageabhängige Mieten und Preise

	Ausstattung				Preisänderung 2018 Stadtgebiet ggü. dem Jahr 2017	Trend Stadtgebiet 2019
	Sehr gut	Gut	Mittel	Einfach		
<b>Preise für Eigentumswohnungen (€/m<sup>2</sup>)</b>						
Sehr gute Lage	5.560	4.665	4.490			
Gute Lage	4.255	3.565	3.440	2.955	7,2 %	↑
Mittlere Lage	4.055	3.395	3.270	2.825		
Einfache Lage		2.735	2.625	2.260		
<b>Neuvertragsmieten (€/m<sup>2</sup>)</b>						
Sehr gute Lage	23,60	21,30	19,90			
Gute Lage	15,70	14,30	13,20	12,70	4,3 %	↑
Mittlere Lage	12,90	11,80	11,00	10,50		
Einfache Lage		10,10	9,30	7,90		
<b>Preise für Einfamilienhäuser (€/m<sup>2</sup>)</b>						
Sehr gute Lage	4.910	4.270	3.860			
Gute Lage	4.540	3.940	3.575	3.565	6,3 %	↑
Mittlere Lage	4.260	3.700	3.350	3.345		
Einfache Lage		3.480	3.145	3.140		

Quelle: vdpResearch 2019; Baujahr ab 2000 oder vollständig saniert, ohne Neubau

↑ = Preisanstieg über 3 %

### Ausblick

Sowohl das Statistische Landesamt als auch die Stadtverwaltung von Köln geht für die nächsten zehn Jahre von einem anhaltenden Bevölkerungsanstieg aus. Die Höhe des Anstieges ist vor allem von der Wanderungsbilanz abhängig. Da derzeit bundesweit die Flüchtlingszahlen rückläufig sind, wird sich die Steigerungsrate in den nächsten Jahren kontinuierlich leicht abschwächen. Der Wohnungsmarkt wird dementsprechend

weiter stark angespannt bleiben, sodass vdpResearch auch für das laufende Jahr von einer deutlichen Preissteigerung ausgeht. Vor dem Hintergrund der geringen Baugenehmigungszahlen in den Jahren 2017 und 2018 dürften die Baufertigstellungszahlen 2019 im Vergleich zum Vorjahr nicht spürbar ansteigen. Die Zahl der Baufertigstellungen wird deshalb weiterhin deutlich unter den tatsächlichen Bedarfszahlen liegen.

Die vdpResearch GmbH, eine Tochter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken und des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen. Untersuchungsgegenstand sind sowohl einzelne Immobilien als auch ganze Immobilienmärkte. So umfasst ihr Aufgabengebiet die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern sowie die Erfassung und Prognose regionaler und bundesweiter Marktpreisentwicklungen nach Objektarten. Hierzu betreibt sie zugleich im-

mobilienspezifische Analysetools und umfassende Modelle zur Untersuchung der aggregierten Marktentwicklung.

Die von vdpResearch ermittelten Ergebnisse sind in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- und Marktrisiken. Die von ihr für den Verband Deutscher Pfandbriefbanken ermittelten bundesweiten Immobilienpreisindizes richten sich an die interessierte Öffentlichkeit; sie vermitteln einen Überblick über die allgemeine Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten in Deutschland.

Darüber hinaus betreibt die vdpResearch ein Bewertungsprogramm zur Ermittlung von Markt- und Beleihungswerten, das gutachterliches Wissen mit moderner Statistik und umfassenden Datenbanken verbindet.

vdpResearch GmbH  
Georgenstraße 22  
10117 Berlin

+49 30 206 229-260  
kontakt@vdpresearch.de  
vdpresearch.de

## Haftungsausschluss

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf Auswertungen der vdpResearch-Transaktionsdatenbank. In diese Datenbank liefern mehr als 580 Kreditinstitute regelmäßig objektbezogene Angaben über finanzierte Immobilien in Deutschland ein. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der vdpResearch GmbH wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden.

Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

## Copyright

Die Inhalte, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegen dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.