

Unser Preisreport 2019

Köln

Der Immobilienmarkt in der Domstadt.

Wenn's um Immobilien geht





Unternehmensvorstellung KSK-Immobilien

Die KSK-Immobilien ist der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln und mit rund 900 Objekten, die sich ständig im Angebot befinden, sowie 48 Immobilienbüros und ca. 165 Mitarbeitern der größte Makler im Rheinland.

Die KSK-Immobilien vermittelt nicht nur Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser und Grundstücke, sondern auch Gewerbeobjekte, Exklusivimmobilien, Mikrowohnapartments sowie Kapitalanlageimmobilien. Für notleidende Immobilien bietet die KSK-Immobilien die Entwicklung

von Revitalisierungsmaßnahmen und entsprechenden Vermarktungsstrategien an.

Dieser Preisreport beruht auf den Analysen der hauseigenen Researchabteilung, die die permanente Beobachtung des regionalen und überregionalen Wohnungsmarktes übernimmt. So kann die KSK-Immobilien sowohl selber frühzeitig auf Trends reagieren als auch ihren Kunden – Selbstnutzern wie Kapitalanlegern – zahlreiche Beratungsdienstleistungen rund um das Thema Immobilien anbieten.

Unser Preisreport über Köln

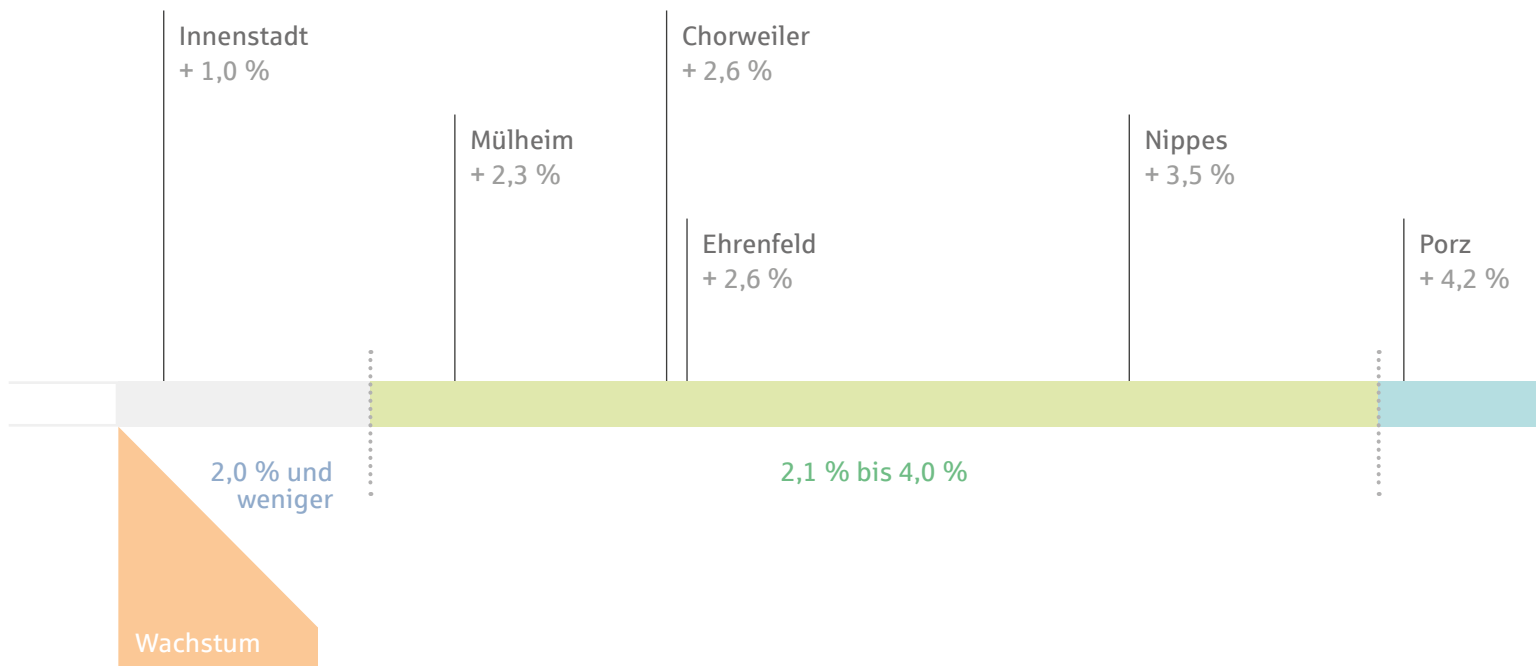
Köln ist aufgrund seiner zentralen Lage, einer idealen Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität ein attraktiver Immobilien- und Wohnstandort.

Betrachtet man das gesamte Kölner Stadtgebiet, so stellt man schnell fest, dass die Domstadt unterschiedlichste Wohnlagen zu bieten hat. Zu den renommierten Adressen zählen neben der beliebten Rheinlage vor allem die Stadtteile im Südwesten, darunter Marienburg, Lindenthal oder Rodenkirchen. Die Südstadt, Ehrenfeld oder das Belgische Viertel sind urbane Szeneviertel, die mit ihrem multikulturellen Charakter insbesondere bei jungen Menschen beliebt sind. Aufgrund der nach wie vor steigenden Preise in nahezu allen Immobilienbereichen ist Köln auch

für Kapitalanleger interessant. Besonders gilt dies für die aktuell noch etwas „schwächeren“ Lagen, da diese zum Teil große Mietsteigerungspotenziale bieten.

Als größter Makler im Rheinland ist die KSK-Immobilien in Köln mit insgesamt vier Standorten vertreten, die sich von der Unternehmenszentrale und einem Ladenlokal am zentral gelegenen Neumarkt über Worringen bis nach Mülheim erstrecken. Insgesamt sind an diesen Standorten 16 Immobilienberater tätig, die Interessenten zu den Themen Bestandsimmobilien, Gewerbe- und Investmentimmobilien, Exklusivimmobilien, Neubauimmobilien und Mikroapartments beraten.



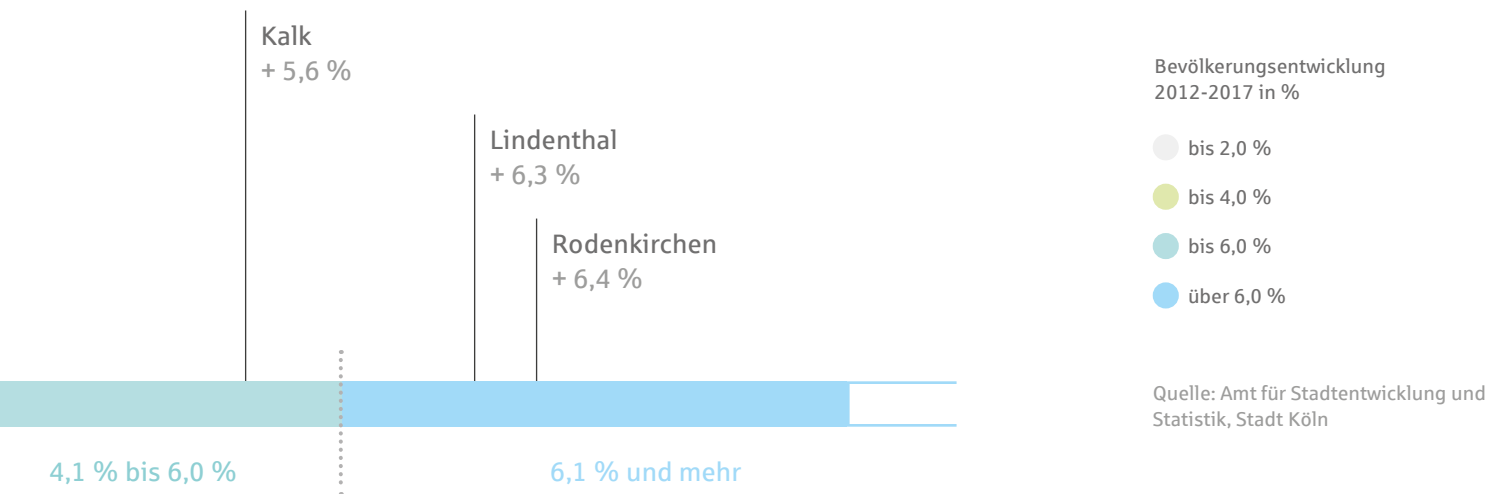


Bevölkerungsentwicklung in Köln

Wie der Grafik zu entnehmen ist, verfügen die Kölner Bezirke ausnahmslos über eine positive Bevölkerungsentwicklung.

Lediglich in der Innenstadt ist die Einwohnerzahl annähernd gleichbleibend, was jedoch nicht daran liegt, dass die Lage nicht beliebt ist – im Gegenteil: Hier stagniert der Wohnraumbestand, da es nur noch wenige bebaubare Flächen gibt und dementsprechend so gut wie keine Neubauprojekte. Personen, die hier hinziehen möchten, finden kaum verfügbares Angebot.

Die Leerstandsquote in Köln ist flächendeckend sehr gering. Folglich kann die Bevölkerung nur in den Bezirken und Quartieren noch wachsen, in denen Grundstücke verfügbar sind und somit Neubauprojekte umgesetzt werden können. Dies sind – wie die Grafik zeigt – tendenziell eher Lagen außerhalb der bereits dicht bebauten Innenstadt, z. B. Lindenthal, Kalk und Porz. Vor allem im südlichen Bezirk Rodenkirchen ist die Einwohnerzahl überproportional gewachsen.



Wanderungsbewegungen

Köln ist in Sachen Zu- und Fortzügen eng mit seinem Speckgürtel verbunden. Zwar lag das Wanderungssaldo im Jahr 2017 bei „nur“ 1.560 Menschen (sowohl der Rhein-Erft-Kreis als auch der Rhein-Sieg-Kreis haben ein höheres Wanderungssaldo), beim Betrachten der Zahlen fällt jedoch auf, dass in den Zu- und Fortzügen von bzw. nach Köln viel Bewegung steckt. Beispielhaft kann hier die Verbindung mit dem Rhein-Erft-Kreis herangezogen werden, aus dem im Jahr 2017 4.215 Menschen nach

Köln gezogen sind. Dabei handelt es sich zu einem Großteil um junge Menschen, die z. B. für ihr Studium, die Ausbildung oder den ersten Job nach Köln gezogen sind, weil ihnen urbane Strukturen wichtiger sind als eine große Wohnung. Gleichzeitig sind mit 6.864 Menschen relativ viele Menschen aber auch aus Köln (wieder) in den Rhein-Erft-Kreis gezogen – in erster Linie junge Familien oder Paare in der Familiengründungsphase, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten.

Bestandswohnungen Kauf



Die Grafik verdeutlicht, dass die „Schäl Sick“, wie die rechte Rheinseite von den Kölnern oft halb scherzhaft, halb liebevoll bezeichnet wird, bei den Kaufpreisen für Bestandseigentumswohnungen nach wie vor gegenüber der linken Rheinseite nicht aufholen kann.

Preise von maximal knapp 3.000 Euro/m² gegenüber Preisen von bis zu 5.000 Euro/m² in der Innenstadt zeigen dies deutlich. In der Innenstadt, ebenso wie z. B. in Lindenthal, treiben viele Kapitalanleger (auch aus dem Ausland) die Preise nach oben.

Klein, aber fein

In Köln sind kleine Bestandswohnungen in der Innenstadt mit rund 4.900 Euro/m² besonders hochpreisig, was unter anderem daher kommt, dass diese nachhaltig vermietbar und deshalb bei Kapitalanlegern äußerst begehrt sind. Doch auch das ehemalige Arbeiterviertel Ehrenfeld mit der zentral gelegenen Subbeller Straße hat sich inzwischen zu einem beliebten Stadtteil entwickelt, in dem die Preisspitzen mitunter bei über 5.000 Euro/m² liegen.

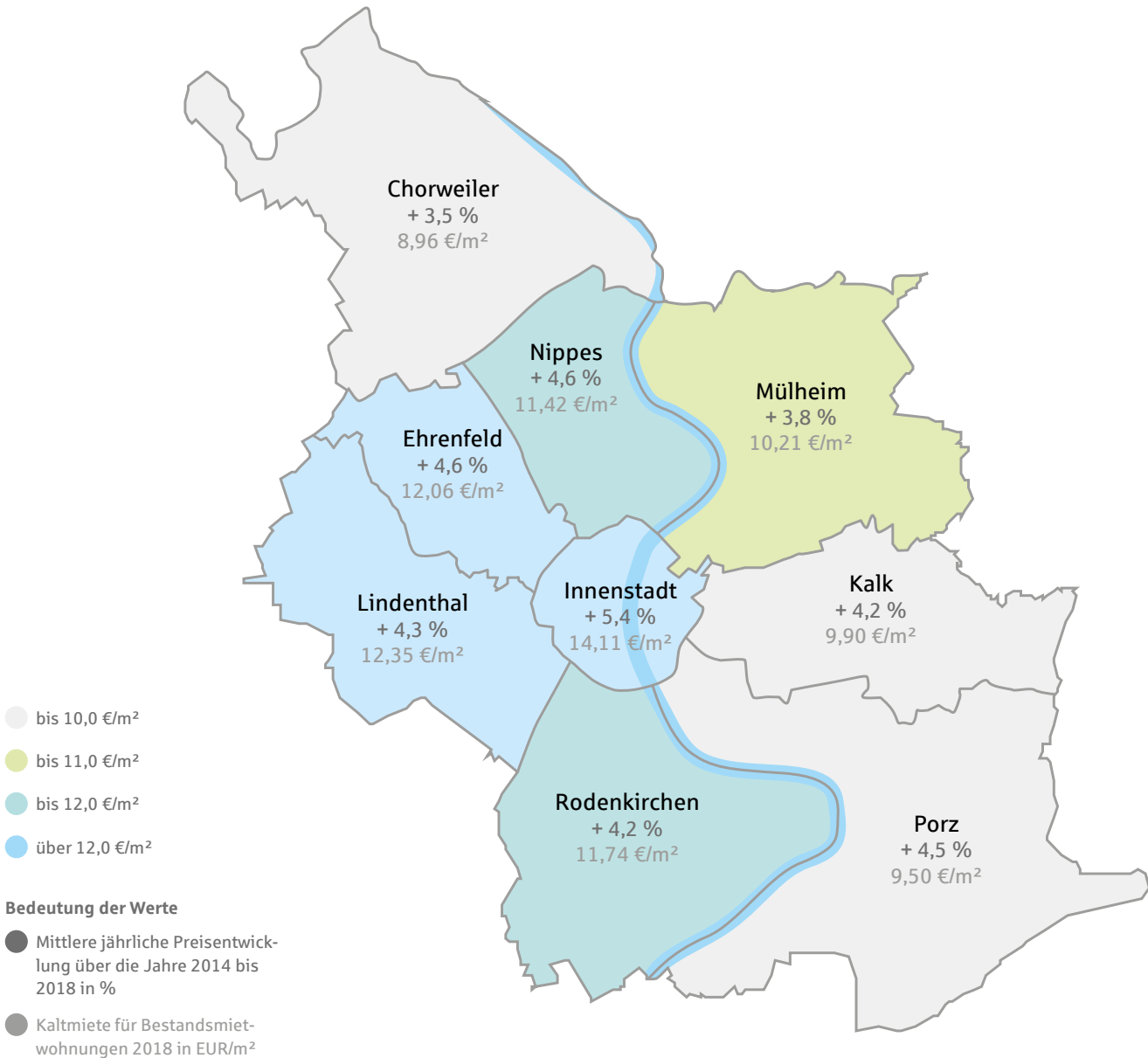
Sie möchten mehr erfahren zur Preisentwicklung bei Bestandswohnungen? Unsere Immobilienberater vor Ort sind gerne für Sie da.

Dennoch bieten auch die rechtsrheinischen Stadtbezirke für Kapitalanleger ein großes Potenzial. Wie der Grafik zu entnehmen ist, weisen vor allem Kalk und Porz hinter Nippes die höchsten Preissteigerungspotenziale auf. Dass sie dennoch an das Preisniveau der linksrheinischen Bezirke nicht heranreichen, liegt daran, dass diese, wie oben beschrieben, ebenfalls Preissteigerungsraten von bis zu über 11,0 Prozent (Nippes) aufweisen.

Mehr zum Thema finden Sie in
unserem aktuellen
Marktbericht!



Bestandswohnungen Miete



Auch im Mietsegment sind die Innenstadt, Ehrenfeld und Lindenthal Spitzenreiter, hier werden mitunter Kaltmieten von über 14,00 Euro/m² erzielt.

Es scheint jedoch so zu sein, dass selbst diese bereits überdurchschnittlich hohen Mieten noch steigerungsfähig sind, denn die Preise sind dort in den vergangenen Jahren um über 4,0 Prozent gestiegen, in der Innenstadt sogar um über 5,0 Prozent.

Anders hingegen in Chorweiler: Hier liegen die Mieten aktuell bei durchschnittlich knapp 9,00 Euro/m², was auf

das gesamte Stadtgebiet bezogen der geringste Wert ist. Und auch in Sachen Preissteigerung bildet Chorweiler mit nur 3,5 Prozent das Schlusslicht.

Aus Kapitalanlegersicht ist es ratsam, in die aktuell (noch) etwas schwächeren Kölner Lagen, beispielsweise in Kalk und Porz, zu investieren. Hier lassen sich aktuell Kaltmieten von knapp 10,00 Euro/m² erzielen, mit Mietssteigerungen von über 4,0 Prozent können sie jedoch mit Stadtteilen wie Lindenthal und Ehrenfeld mithalten.

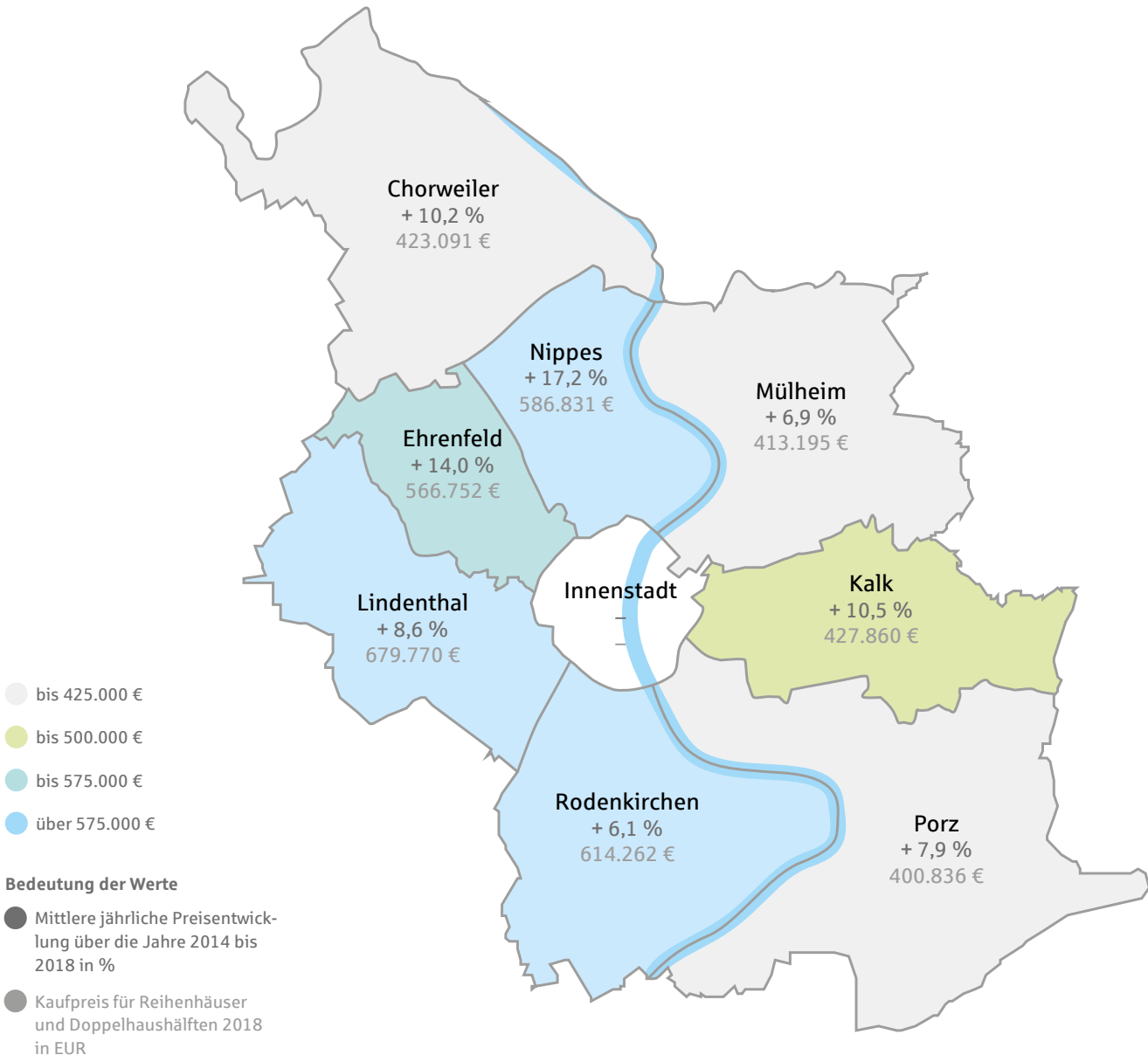
Junges Köln

Junge Menschen, die in Köln studieren oder für die Ausbildung und/oder die erste Arbeitsstelle in die Domstadt ziehen, bilden im Bereich der Mietwohnungen eine der größten Nachfragergruppen. Ihnen sind eine zentrale Lage mit einer guten Infrastruktur sowie eine lebendige Kulturszene wichtig. Die Größe der Wohnung spielt dabei eine untergeordnete Rolle. Dementsprechend lassen sich mit kleinen Wohnungen bis 30 m² in zentralen Lagen wie der Innenstadt oder Ehrenfeld mit bis zu 17,45 Euro/m² die höchsten Mieten erzielen.

Sie sind an einer Kapitalanlage interessiert und möchten sich beraten lassen, wo sich der Kauf einer Kapitalanlageimmobilie am meisten lohnt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Bestandsreihenhäuser und -doppelhaushälften



Auch im Bereich der Einfamilienhäuser ist ein Preisgefälle zwischen der linken und rechten Rheinseite erkennbar. Kann ein Einfamilienhaus in Mülheim, Kalk und Porz noch für unter 430.000 Euro erworben werden, ist dies linksrheinisch nur noch in Chorweiler möglich. Spitzenreiter sind auch hier Rodenkirchen mit über 610.000 Euro und Lindenthal mit rund 680.000 Euro. In der Innenstadt war das Angebot zu gering, um einen aussagekräftigen Wert zu ermitteln.

Da innerhalb des Kölner Stadtgebietes nur ein geringer Prozentsatz aller angebotenen Immobilien auf Reihen-

häuser und Doppelhaushälften entfallen, herrscht in diesem Segment ein entsprechend hoher Druck auf dem Markt. Dieses eingeschränkte Angebot führt auf Käuferseite zu einer gestiegenen Zahlungsbereitschaft, auch außerhalb der klassischen Toplagen. Sichtbar wird dies z. B. bei Preisen von rund 590.000 Euro in Nippes, das mit einer Preissteigerung von über 17 Prozent mit Abstand Spitzenreiter ist.

Neues Immobilienportal

Kennen Sie schon das neue Immobilienportal ErstRaum.de? Das regionale Immobilienportal für Köln/Bonn wurde Anfang 2019 gegründet.

Dort werden zahlreiche Immobilien aus Köln 14 Tage exklusiv angeboten, bevor sie auf anderen Immobilienportalen inseriert werden. Das Portal bietet Ihnen jedoch nicht nur die Möglichkeit, neueste Immobilien frühzeitig zu entdecken, sondern auch ein umfassendes Serviceangebot für Mieter, Vermieter und Verkäufer. Von der passenden Finanzierung über einen Wertfinder und Energieausweise bis hin zum Bonitätscheck der Schufa finden Sie alles auf ErstRaum.de.

NEU

ERST RAUM.DE

Das neue Immobilienportal für die Region Köln/Bonn

- Viele Immobilien bei uns zuerst
- Privat und gewerblich

ErstRaum.de
Das regionale Immobilienportal für Köln/Bonn

Neubaumobilien zum Kauf

Im Bereich Neubaueigentumswohnungen sind in den guten Wohnlagen der beliebten Stadtbezirke Rodenkirchen, Raderberg und Junkersdorf inzwischen Preise von rund 5.500 Euro/m² gängig. Das höchste Preisniveau lag 2018 mit durchschnittlich 6.400 Euro/m² im prestigeträchtigen Lindenthal vor. In den rechtsrheinischen Stadtbezirken hingegen kosten Neubaueigentumswohnungen oft noch unter 4.000 Euro/m². Auch hier ist also, analog zu den Bestandswohnungen, ein Gefälle zwischen den links- und rechtsrheinischen Quartieren zu beobachten.

In Ehrenfeld, einem der angesagtesten Veedel, entstehen derzeit im Rahmen des Neubauprojektes „7 – Wohnraum in Ehrenfeld“ sieben moderne Eigentumswohnungen, davon vier mit Stadthauscharakter. Mit Kaufpreisen von 5.000 bis 5.600 Euro/m² liegen diese etwas über dem Ehrenfelder Durchschnitt für Neubaueigentumswoh-

nungen von rund 4.600 Euro/m², was auf die überdurchschnittlich gute Ausstattung mit Sauna, Fitnessraum, verglaster Galerie und bis zu drei Balkonen pro Wohnung zurückzuführen ist. Tatsächlich entsprechen die Kaufpreise des Neubauprojektes ziemlich genau den gemessenen Preisspitzen für Neubauwohnungen in Ehrenfeld, die bei rund 5.600 Euro/m² liegen.

Wer in Köln auf der Suche nach einem Eigenheim ist, hat es schwer. Hier ist das Angebot seit Jahren viel zu gering, da kaum Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen zur Verfügung stehen. Aus dem Grund ziehen immer mehr Familien in das Kölner Umland, da der Traum vom Eigenheim dort noch erschwinglich ist. Doppelhaushälften und Reihenhäuser kosten in Folge dessen in Köln im Schnitt über 500.000 Euro. Freistehende Einfamilienhäuser werden so gut wie keine angeboten und kosten in den Toplagen deutlich über eine Million Euro.





Aktuell vertreibt die KSK-Immobilien im beliebten Kölner Stadtteil Weiden zwei moderne und attraktive Doppelhäuser mit insgesamt vier Doppelhaushälften in bevorzugter, familienfreundlicher Lage. Weiden liegt am westlichen Stadtrand von Köln im renommierten Stadtbezirk Lindenthal und war ursprünglich ein kleines Straßendorf, das sich inzwischen zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt hat. Mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss sowie Wohnflächen von ca. 133 m² bietet dieses Neubauprojekt dringend benötigten Wohnraum für Kölner Familien.

Neubauwohnungen zur Miete

Neubauwohnungen kann man in Köln für durchschnittlich 13,28 Euro/m² mieten – das sind etwa 0,25 Euro/m² mehr als noch vor einem Jahr.

In den guten Lagen, beispielsweise in Lindenthal und Ehrenfeld, werden üblicherweise Mieten von 14,00 bis 15,00 Euro/m² erzielt. Spitzenreiter ist auch hier die Innenstadt, wo eine Mietwohnung im Schnitt über 16,00 Euro/m² kostet. In einzelnen Top-Objekten in der Innenstadt und in Ehrenfeld liegen die Spitzenmieten sogar bei über 23,00 Euro/m².

Wussten Sie schon...?

... dass Sie für den Preis, den Sie in München für eine Eigentumswohnung bezahlen, zwei Eigentumswohnungen in Köln kaufen könnten?

Ja – Köln ist eine vergleichsweise günstige Metropole. Was in Anbetracht von durchschnittlichen Mietpreisen von rund 11,58 Euro/m² und Kaufpreisen von rund 3.600 Euro/m² in Köln erst einmal skurril klingt, wird bei einem deutschlandweisen Metropolenvergleich deutlich. Von den Top-7-Metropolen Deutschlands sind Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart, München, Berlin und

Hamburg alle teurer als Köln. Die bayrische Stadt München belegt sowohl bei den Miet- als auch bei den Eigentumswohnungen den Spitzenplatz. Im Durchschnitt kostet eine Bestandswohnung in München rund 7.400 Euro/m² und damit mehr als doppelt so viel wie Köln.

Insgesamt wird deutlich, dass Köln vor allem unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der geringen Bauaktivität im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolen noch Potenziale für weitere Preissteigerungen hat.





www.ksk-immobilienmakler.de

Der Wertfinder. Online prüfen, wie viel Ihre Immobilie wert ist.

Kostenlos. Unverbindlich. Schnell.



QR-Code scannen oder direkt auf
www.immobilien-wertfinder.de
gehen und das Ergebnis sofort als PDF
erhalten.

Alle in diesem Preisreport zusammengetragenen Informationen wurden mit höchster Sorgfalt recherchiert. Eine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit der Information und für Auswirkungen jeglicher Art wird ausgeschlossen.

Dieser Preisreport ist ein klimaneutrales Druckprodukt und wurde auf Papier aus verantwortungsvollen Quellen gedruckt.





Bildquelle: Sparkassenbilderwelt

Ihr kompetenter Partner rund um Immobilien.

Die KSK-Immobilien ist der Experte für Immobilien
in Köln.

Als Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln bringt die KSK-Immobilien seit über 20 Jahren Angebot und Nachfrage nach Immobilien in Köln zusammen. Im Angebot befinden sich nicht nur Bestands- und Neubauimmobilien, sondern auch Gewerbeeinheiten, Investmentimmobilien und Exklusivimmobilien.



Für weitere Informationen
sowie den Marktbericht 2019:

0221 179494-0

KSK-Immobilien GmbH
Richmodishaus am Neumarkt
Richmodstraße 2
50667 Köln
info@ksk-immobilien.de
www.ksk-immobilienmakler.de



KSK-Immobilien
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln