

Presseinformation

Köln, 24. November 2015

Neue Wohnimmobilien-Marktübersicht für Köln

HypoVereinsbank sieht dynamischen Wohnungsmarkt mit steigenden Preisen

Der Wohnungsmarkt der Domstadt zeigt sich unvermindert dynamisch und ist weiterhin von steigenden Miet- und Kaufpreisen geprägt. Daniela Gottwald, Filialleiterin Privatkundengeschäft der HypoVereinsbank in Köln: „Wir erwarten angesichts historisch niedriger Zinsen und kontinuierlicher Zuzüge nach Köln einen weiteren Anstieg der Nachfrage nach Wohnimmobilien und Bauland bei Privatkunden.“ Dabei trifft eine anhaltend hohe Nachfrage auf ein geschrumpftes Angebot. Insbesondere Baugrundstücke sowie Eigenheime sind bereits rar und Mieten sowie Preise befinden sich weiter im Aufwind.

Dabei ersetzt ein flächenhafter Preisanstieg besondere Wertzuwächse im Spitzensegment. Trotz einer verstärkten Neubautätigkeit, die 2014 den zweithöchsten Stand in diesem Jahrtausend erreichte, zeichnet sich aufgrund des steigenden Bedarfs durch die Neu-Kölner eine wachsende Unterversorgung ab.

Köln ist seit der Jahrtausendwende um rund 80.000 Personen gewachsen. Dieser Trend soll sich den jüngsten Prognosen zufolge bis auf Weiteres fortsetzen. Wegen der großen Branchenvielfalt ist Köln weitgehend krisenresistent. Mit einem 2,3 prozentigen Beschäftigungswachstum im vergangenen Jahr belegt die Domstadt einen Spitzenplatz.

Linksrheinische Wohnlagen weiterhin bevorzugt

Die besten Wohnlagen Kölns befinden sich linksrheinisch. Neben dem Stadtzentrum sind insbesondere die westlich des Rings angrenzenden Stadtteile sowie die südlich in Rheinnähe gelegenen Viertel durch großzügige Bebauung und hohe Preise geprägt. Die rechtsrheinische Stadthälfte bleibt nach wie vor die ‚Schäl Sick‘ mit deutlich niedrigeren Mieten und Preisen sowie geringeren Steigerungsraten, wenngleich insbesondere

bei den Mietwohnungen einige zentral und verkehrstechnisch gut angeschlossenen Stadtteile kräftig aufholen.

Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

In der jüngeren Vergangenheit hat bereits eine große Zahl an Eigenheimen den Besitzer gewechselt. Dadurch ist das Angebot deutlich geschrumpft. Durch den Generationswechsel, der vor allem in den älteren Einfamilienhausgebieten der 1950er- und 1960er-Jahre eingesetzt hat, kann nur teilweise die hohe Nachfrage bedient werden. Der hohe Nachfragegedruck wirkt sich verteuernd auf alle Preisklassen aus. Es gibt zwar mehr großzügige Reihenhäuser in Zentrumsnähe, allerdings sind die Reihenhäuser selten unter 600.000 € zu bekommen. Auch die gleichermaßen knappen Baulandressourcen lassen die Bodenpreise – im vergangenen Jahr linksrheinisch doppelt so stark wie rechtsrheinisch – steigen.

Markt für Eigentumswohnungen

Die andauernde Niedrigzinsphase beschert insbesondere diesem Marktsegment einen anhaltenden Boom. Neue und gebrauchte Objekte sind bei Eigennutzern und Kapitalanlegern nach wie vor gefragt. Die Umsätze und Preise zeigen bei sinkendem Angebot Höchstwerte bis 7.000 € / m². Spitzenpreise für Luxusobjekte erreichen nahezu die 10.000 € / m²-Marke und werden vereinzelt im Rheinauhafen und in Lindenthal erzielt, wobei das Luxussegment (ab 6.000 € / m²) allmählich gesättigt zu sein scheint und die Vermarktungszeiten ansteigen. Als Ausweicheffekte haben sich die rechtsrheinischen noch vergleichsweise günstigen Stadtteile Deutz und Mühlheim – unter anderem wegen hoher Standortqualität in Rheinnähe – weit über dem Kölner Durchschnitt verteuert. Linksrheinisch sind neuerdings Nippes und Neuhrenfeld eine begehrte Alternative. Gewachsen ist zuletzt das Neubauangebot, das sich linksrheinisch auf gute Lagen wie Innenstadt, Alt- und Neustadt, Braunsfeld oder Junkersdorf konzentriert. Eine hohe Zahl an Baugenehmigungen lässt auch künftig eine größere Auswahl erwarten.

Markt für Mietwohnungen

Die Rahmendaten des Kölner Mietwohnungsmarkts zeigen das Bild einer angespannten Lage. Das verdeutlichen stadtweit steigende Mieten und eine unter 2 % gesunkene Leerstandsrate. Die Ausweicheffekte auf noch günstige Stadtviertel sind in diesem Segment am weitesten fortgeschritten. Immer mehr und immer weiter von den Hot-Spots entfernt gelegene Wohnviertel verzeichnen überdurchschnittlich hohe Mietpreissteigerungen. Hinzu kommt, dass die meisten Zuzügler zentral in der Innenstadt oder in Uni-Nähe wohnen wollen, sodass sich die Anspannungstendenzen hier besonders deutlich zeigen. Die bis 2010 sehr stabilen Mietpreise sind seither stark in Bewegung geraten. Den Erhebungen der HypoVereinsbank zufolge sind die Neubaumieten in guten Lagen um über 17 % gestiegen. Die aktuellen Forderungen belaufen sich hier auf 10,25 bis 13,50 € / m². Ob die im vergangenen Jahr erlassene Wohnraumschutzsatzung und die per Landesverordnung erlassene Mietpreisbremse die dynamische Verteuerung eindämmen, bleibt abzuwarten.

Perspektiven

Obwohl Köln lange als Wohnimmobilienmarkt mit geringen Schwankungen von Kaufpreisen und Mieten galt, sind auch hier die Preisaufschläge der vergangenen Jahre erheblich. Derzeit befinden sich einige größere Bauprojekte – beispielsweise in Ossendorf, Marienfeld oder rund um den Deutzer Hafen – in Realisierung beziehungsweise Planung. Dies sollte den Wohnungsmarkt perspektivisch entlasten. Dennoch dürften die im Zuge der Reurbanisierung hohen Zuzugsraten vor allem den städtischen Mietwohnungsmarkt weiterhin stark belasten – zumindest so lange, bis dauerhaft höhere Fertigstellungszahlen erreicht werden.

Ansprechpartnerin für die Presse

HypoVereinsbank Presseabteilung

Birgit Zabel

089/378-26017

birgit.zabel@unicredit.de