



Wohnungsbau in Köln 2015

Neuer Höchststand im Neubau –
Noch nie so viele Eigentumswohnungen

Zum Inhalt dieses Pegels

Wieviel, was und wo gebaut wurde

- **Rekordergebnis in 2015 mit knapp 4.000 Wohnungen**

Mit 3.957 Wohnungen wurde die höchste Bauleistung der letzten 15 Jahre erreicht. Damit wurde im vierten Jahr in Folge ein Neubauergebnis von über 3.000 Wohnungen erzielt.

Es wurden insbesondere mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2.849) fertiggestellt als im Vorjahr (+385; +15,6%). Dagegen wurden mit 653 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2015 genau 177 weniger gebaut als 2014. In Wohnheimen entstanden 96 Wohnungen.

Der Anteil der 2015 neu gebauten öffentlich geförderten Mietwohnungen (398) an allen fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2.849) lag bei 14 Prozent. Mit 1.033 Bewilligungen insgesamt konnte der Zielwert in Höhe von 1.000 Zusagen für öffentlich geförderte Mietwohnungen erreicht werden.

- **Rodenkirchen erneut Spitzenreiter im Neubau**

Mit 1.400 Wohnungen wurde ein Drittel aller 2015 fertiggestellten Wohnungen im Stadtbezirk Rodenkirchen gebaut. Lindenthal (18%) und Kalk (13%) folgen auf Platz zwei und drei.

Der Trend der letzten Jahre, wonach bevorzugt im Innenstadtrandbereich gebaut wurde, hat sich 2015 weiter fortgesetzt.

- **Sehr hoher Anteil an Eigentumswohnungen**

Von den 2.849 Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern waren 1.581 Eigentumswohnungen (55%).

Auch Eigentumswohnungen wurden 2015 vorrangig in Rodenkirchen und Lindenthal gebaut. Dies ist ein Trend, der bereits mittelfristig besteht.

Anspannung auf dem Wohnungsmarkt setzt sich fort

- **Weiter steigende Mieten, Preise für Eigentumswohnungen und Grundstücke**

Die Preise von Kölner Eigentumswohnungen sind zwischen 2014 und 2015 durchschnittlich um sieben Prozent gestiegen. Die Steigerung der Mietpreise fiel niedriger aus. Die Baulandpreise nahmen um zehn Prozent zu.

- **Leerstand geht gegen Null**

Der markttaktive Kölner Leerstand für Geschosswohnungen ist von 2,2 Prozent in 2009 auf 1,1 Prozent in 2014 gesunken.

- **Steigende Fortzüge ins Umland**

Trotz der Höchstmarken an fertiggestellten Wohnungen in den letzten Jahren steigt die Zahl der Fortzüge von Familien ins Umland. Neubaurekorde vermögen diese Entwicklung offensichtlich nicht zu stoppen.

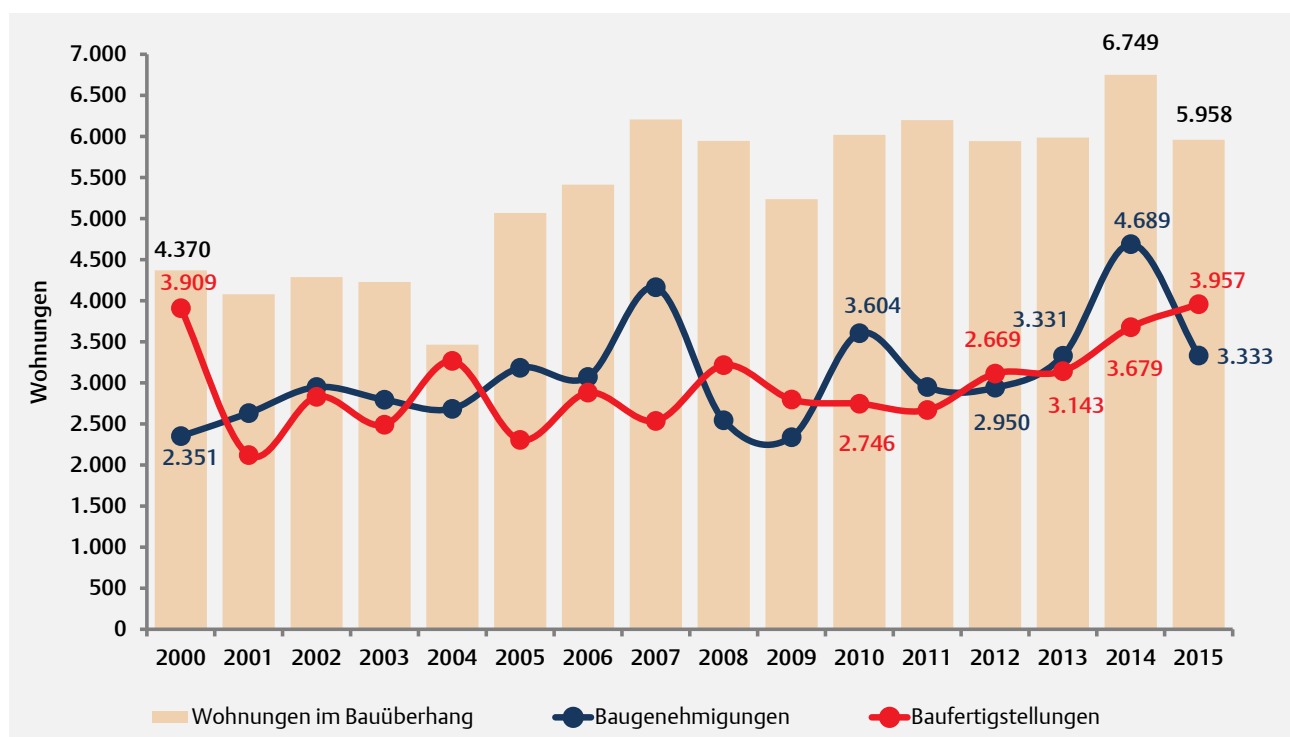
Wieviel, was und wo gebaut wurde

Rekordergebnis in 2015 mit knapp 4.000 Wohnungen

Im Jahr 2015 wurden mit 3.957 Wohnungen 278 mehr gebaut als im Vorjahr (+ 7,6%). Es wurde das beste Ergebnis seit dem Jahr 2000 erreicht (Grafik 1).¹

Die hohe Bautätigkeit im Jahr 2015 war absehbar, da der sogenannte „Bauüberhang“ von Wohnungen Ende 2014 zusammen mit den 2014 erteilten Baugenehmigungen in Höhe von 4.689 Wohnungen und den sonstigen noch nicht realisierten Genehmigungen aus Vorjahren sehr hoch war.² Von diesen insgesamt 6.749 Wohnungen waren Ende des Jahres 2014 rund 1.600 unter Dach und mit rund 2.500 war bereits begonnen worden. Diese Wohnungen sind nahezu vollständig im Jahr 2015 fertiggestellt worden.

Grafik 1: Wohnungsbaufertigstellungen, Baugenehmigungen und Bauüberhang in Köln 2000 bis 2015



Im Jahr 2015 wurden 3.333 Baugenehmigungen erteilt. Dies ist zwar ein Rückgang von 1.356 beziehungsweise 28,9 Prozent gegenüber 2014 (4.679 Baugenehmigungen), entspricht jedoch dem langfristigen Durchschnitt von rund 3.100 Wohnungen. Der Rückgang von 2014 zu 2015 dürfte darin begründet sein, dass die hohe Zahl genehmigter Projekte im Jahr 2015 umgesetzt wurde und somit viele Bauherren erst einmal keine neuen Projekte beantragten.

Ende 2015 lagen 6.000 Baugenehmigungen aus dem Jahr 2015 und Vorjahren vor. Davon waren über 3.200 in der Realisierung, so dass für das laufende Jahr 2016 mit einem geringeren Fertigstellungsergebnis zu rechnen ist als 2015.

¹ Siehe dazu bereits Neue Kölner Statistik 1/2016 „Kölner Baurekord: Fast 4.000 neue Wohnungen in 2015“ – abrufbar unter: http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/nks_bauen_und_wohnen_1_2016.pdf

² Der Bauüberhang Ende 2014 meint Wohnungen, für die bereits im Jahr 2014 und in Vorjahren erteilte Baugenehmigungen vorlagen, jedoch Ende 2014 noch nicht fertig gebaut waren.

Weniger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

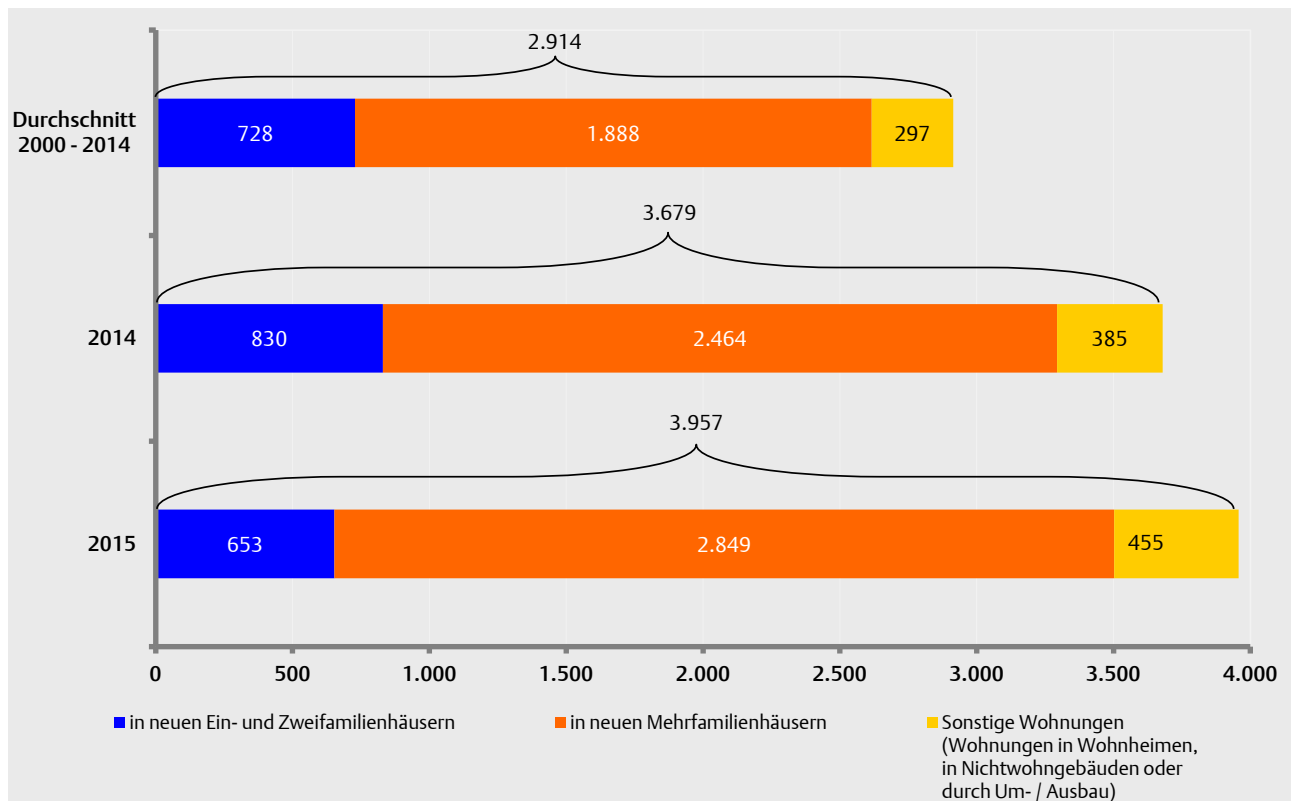
2015 wurden in Mehrfamilienhäusern 2.849 neue Wohnungen gebaut. Das sind 385 oder 15,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Bezogen auf den jährlichen Durchschnitt der letzten 15 Jahre sind dies rund 1.000 Wohnungen mehr. Dagegen ist die Bauleistung im Ein- und Zweifamilienhausbereich in 2015 zurückgegangen: Mit 653 Wohnungen wurden 177 Wohnungen beziehungsweise 21,3 Prozent weniger gebaut als 2014 (Grafik 2).

Auch Wohnungen in Wohnheimen

Durch Um- und Ausbau, durch Neubau von Wohnungen in Nichtwohngebäuden und in Wohnheimen wurden 455 Wohnungen neu gebaut (Grafik 2). Das sind 70 (+18,2%) mehr als im Vorjahr 2014. Von den 455 Wohnungen sind 96 in Wohnheimen entstanden, während im Vorjahr in dieser Wohnform keine Wohnung entstanden war.

Im Saldo ergibt sich Ende 2015 aus den 3.957 Fertigstellungen sowie den 581 Bauabgängen (Rückbau, Zusammenlegung oder Umwandlung von Wohnraum) eine Erhöhung des Kölner Wohnungsbestandes um rund 3.380 Wohnungen auf 553.804 Wohnungen.

Grafik 2: Wohnungsbaufertigstellungen in Köln 2000 bis 2015 nach Gebäudeart



398 geförderte Mietwohnungen wurden bezugsfertig

Dieses Ergebnis liegt um 96 Wohneinheiten über dem Wert von 2014 (302 Wohnungen). Der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen an den insgesamt 2015 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2.849) lag bei 14 Prozent.

Insgesamt wurden 2015 Förderzusagen für 1.033 Wohnungen erteilt, davon 1.016 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Damit konnte der Zielwert in Höhe von 1.000 Zusagen für öffentlich geförderte Mietwohnungen erreicht werden.³

³ Siehe Mitteilung „Förderung von Wohnungen mit Mitteln des Landes NRW und der Stadt Köln im Jahr 2015“ für die Sitzung des Ausschusses Soziales und Senioren am 25.02.2016 und die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 10.03.2016 – aufrufbar unter: https://ratsinformation.stadt-koeln.de/to0050.asp?_ktonr=197899

Rodenkirchen erneut Spitzenreiter im Neubau

Im Linksrheinischen ist Rodenkirchen vor Lindenthal als gefragte Lage der Kölner Stadtbezirk, der in den letzten Jahren besonders hohe Fertigstellungen verbuchen konnte. Im Zeitraum 2010 bis 2015 wurden im Stadtbezirk Rodenkirchen rund 4.000 Wohnungen realisiert.⁴ Das war ein Fünftel aller in diesen Jahren in Köln gebauten Wohnungen (19.308).

Tabelle 1: Verteilung der Wohnungsbaufertigstellungen 2015 auf die Kölner Stadtbezirke

	Stadt Köln	Stadtbezirk								
		Roden- kirchen	Linden- thal	Kalk	Ehren- feld	Porz	Mülheim	Chor- weiler	Nippes	Innen- stadt
Anzahl	3.957	1.401	709	507	339	337	257	218	122	67
in Prozent	100	35	18	13	9	9	6	6	3	2

2015 wurde im Stadtbezirk Rodenkirchen mehr als ein Drittel aller neuen Wohnungen in Köln gebaut (Tabelle 1). Damit wurde die Bauleistung in Rodenkirchen im Jahr 2015 um 318 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr gesteigert. Die meisten Wohnungen entstanden hier im Projekt „Raderberger Leben“, dem Projekt „Flow Tower“/„Flow Living“ am Gustav-Heinemann-Ufer⁵ sowie im letzten Bauabschnitt im Quartier „Reiterstaffel“⁶ (Karte 1).

Wie bereits im Vorjahr weist der Stadtbezirk Lindenthal auch in 2015 die zweithöchste Zahl am Neubau in Köln auf. Dort wurde vor allem im Projekt „Klostergarten“ in Junkersdorf⁷, im nahezu fertigen Neubaugebiet „Widdersdorf-Süd“ und auf dem Sidol-Gelände weiter gebaut.⁸ Im Stadtbezirk Ehrenfeld sticht das Baugebiet „Grüner Weg“ und der „Venatorpark“⁹ an der Oskar-Jäger-Straße hervor.

Im Stadtbezirk Chorweiler wurden vor allem Einfamilienhäuser gebaut. Dagegen entstand im Stadtbezirk Kalk ein Großteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (zum Beispiel Kieskaulerweg in Merheim). Die GEWOG-Siedlung „Hertzstraße“ in Porz war zudem ein Schwerpunkt beim Wohnungsbau. Auch im Stadtbezirk Mülheim entstanden im Rahmen des Bauprojektes „Hülsenweg“ in Höhenhaus sowie an der „Moses-Heß-Straße“ in Stammheim Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

⁴ 2010: 219; 2011: 451; 2012: 348; 2013: 475; 2014: 1.083; 2015: 1.401 Wohnungen

⁵ Für den „Flow Tower“ wurde das ehemalige Hochhaus des Bundesverbandes der deutschen Industrie (BDI) einer Wohnnutzung zugeführt. Auf der Süd-West-Seite des „Flow Towers“ entstehen drei Neubauten („Flow Living“).

⁶ Das Gebiet im Stadtteil Marienburg war Standort für die Reiterstaffel des Landes Nordrhein-Westfalen.

⁷ Dort, auf dem ehemaligen RTL-Gelände an der Aachener Straße, sollen insgesamt 400 Wohnungen sowie 6.500 m² Gewerbefläche entstehen.

⁸ Auf dem Gelände an der Eupener Straße waren ehemals die Sidol-Werke, Siegel u. Co angesiedelt, die Pflegemittel für den Haushalt herstellten.

⁹ Projektvolumen: insgesamt 180 Mietwohnungen.

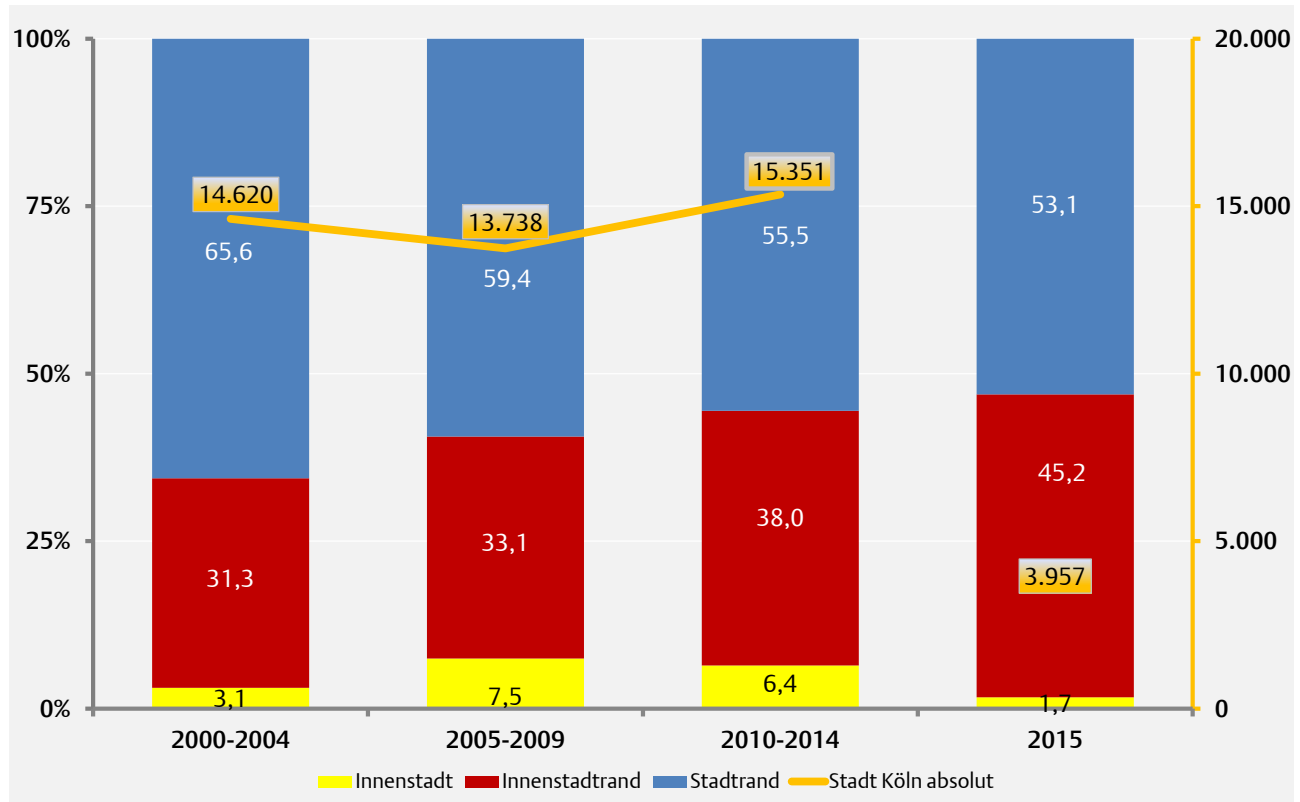
Karte 1: Größere Wohnungsbauprojekte in Köln 2015



Wohnungsbau vorrangig im Innenstadtrandbereich

Der Trend, wonach Anfang der 2000'er Jahre in Köln bevorzugt am Stadtrand neugebaut wurde, ist weiter rückläufig¹⁰. Verteilten sich Anfang des Jahres 2000 rund zwei Drittel aller in Köln neu gebauten Wohnungen auf die Randstadtteile, so waren es im Zeitraum 2010 bis 2014 nur noch etwas mehr als die Hälfte (56 %). Dieser Anteil ist im Jahr 2015 auf 53 Prozent weiter gesunken (Grafik 3). Wie bereits in den letzten Jahren konzentriert sich ein Großteil des Wohnungsneubaus auf den sogenannten Innenstadtrand Kölns¹¹. Hier kam es 2015 im Vergleich zu den letzten fünf Jahren zu einer deutlichen Erhöhung von rund 38 Prozent auf 45 Prozent.

Grafik 3: Fertiggestellte Wohnungen 2000 bis 2015 nach Lagetypen



¹⁰ Zur geografischen Verortung der Lagetypen in Köln siehe Karte 1.

¹¹ Siehe dazu bereits Pegel Köln 5/2015 „Wohnungsbau in Köln 2014“ – abrufbar unter:
http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/wohnungsbau_in_koeln_2014.pdf

Sehr hoher Anteil an Eigentumswohnungen

Von den 2.849 neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren 1.581 Eigentumswohnungen; das ist mehr als die Hälfte (55%) und somit der höchste Anteil an Eigentumswohnungen der letzten sechs Jahre (Tabelle 2). An allen 2015 fertiggestellten Wohnungen (3.957) hatten Eigentumswohnungen einen Anteil von 40 Prozent.

Tabelle 2: Anteil von Eigentumswohnungen an neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern	1.757	1.548	2.199	2.219	2.464	2.849
darunter neue Eigentumswohnungen	474	789	638	1.163	951	1.581
Anteil in Prozent	27	51	29	52	39	55

Dass das Investitionsklima für Neubau und Erwerb von Eigentumswohnungen in Köln gut ist, war Ergebnis einer Expertenbefragung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik im Jahr 2014:¹² Der Neubau von Eigentumswohnungen wurde als das Marktsegment mit dem bestem Investitionsklima eingeschätzt. Diese Einschätzung spiegelt sich auch in der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen wider (siehe dazu weiter unten).

Das Zinsniveau für das erforderliche Fremdkapital ist derzeit sehr niedrig. Deshalb bestehen für den Erwerb von Eigentumswohnungen – neben sonstigen Kriterien wie erforderliches Eigenkapital und persönliche Bonität – sehr gute Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt. In welchem Umfang die neu gebauten Eigentumswohnungen in Köln von den Erwerbenden selbst genutzt oder als Kapitalanlage vermietet werden, kann nicht beurteilt werden. Einen Hinweis, in welcher Höhe Eigentumswohnungen vermietet oder von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt werden, geben die Auswertungen des Zensus 2011. Danach waren zum Zeitpunkt Mai 2011 von den Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in Köln 42 Prozent von den Eigentümern bewohnt und 58 Prozent vermietet.

Für die Vermietung der aktuell fertiggestellten Eigentumswohnungen ist nach dem Mietniveau bei Erstbezug davon auszugehen, dass vorrangig ein kaufkraftstärkeres Klientel angesprochen wird (siehe zum Mietpreisniveau weiter unten).

Eigentumswohnungen vor allem in Rodenkirchen und Lindenthal

In den neubaustärksten Stadtbezirken Rodenkirchen und Lindenthal sind 2015 auch die meisten Eigentumswohnungen entstanden (Tabelle 3) – ein Trend, der bereits mittelfristig anhält (Tabelle 4). Vier Fünftel aller in Rodenkirchen neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind dort Eigentumswohnungen. Der Stadtbezirk hatte damit einen Anteil von knapp zwei Dritteln an allen in 2015 gebauten Eigentumswohnungen in Köln (1.581). In Lindenthal lag der Anteil der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bei 68 Prozent. In der Innenstadt sind 2015 alle 14 neuen Wohnungen Eigentumswohnungen.

¹² Die Befragung „Wohnungsmarkt Köln – Expertenbefragung 2014“ ist veröffentlicht als Pegel Köln 1/2015 – aufrufbar unter: http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/pegel_1_2015_wohnungsmarkt_köln_-_expertenbefragung_2014.pdf

Tabelle 3: Eigentumswohnungen in 2015 fertiggestellten Mehrfamilienhäusern in Kölner Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen (in Prozent)	
			an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	an Eigentumswohnungen gesamt
Innenstadt	14	14	100	0,9
Rodenkirchen	1.187	990	83,4	62,6
Lindenthal	510	349	68,4	22,1
Ehrenfeld	279	70	25,1	4,4
Nippes	25	6	24,0	0,4
Chorweiler	85	9	10,6	0,6
Porz	254	90	35,4	5,7
Kalk	305	50	16,4	3,2
Mülheim	190	3	1,6	0,2
Stadt Köln	2.849	1.581	55,5	100

Im Stadtbezirk Rodenkirchen sind im Jahr 2015 im Vergleich zu den Vorjahren 2010 bis 2014 die Anteile sowohl an allen Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern, als auch an allen neuen Eigentumswohnungen in Köln besonders stark gestiegen.

Tabelle 4: Eigentumswohnungen in 2010 bis 2014 fertiggestellten Mehrfamilienhäusern

Stadtbezirk	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen (in Prozent)	
			an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	an Eigentumswohnungen gesamt
Innenstadt	722	406	56,2	10,1
Rodenkirchen	1.813	832	45,9	20,7
Lindenthal	2.015	1.354	67,2	33,7
Ehrenfeld	1.049	394	37,6	9,8
Nippes	866	280	32,3	7,0
Chorweiler	256	59	23,0	1,5
Porz	694	163	23,5	4,1
Kalk	1.437	179	12,5	4,5
Mülheim	1.335	348	26,1	8,7
Stadt Köln	10.187	4.015	39,4	100

Anspannung auf dem Wohnungsmarkt setzt sich fort

Weiter steigende Mieten

Nach dem Preisspiegel „Wohnimmobilien“ des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) sind in Köln seit 2011 höhere Mietpreissteigerungen festzustellen als in den Vorjahren. Dies betraf sowohl die Vermietung von neu gebauten Wohnungen als auch die Wiedervermietung von Bestandsobjekten (Tabelle 5).

Nach einem etwas geringeren Anstieg von 2013 zu 2014 haben die Mieten im Jahr 2015 wieder stärker angezogen. Die Mieten bei Vermietung in Gebäuden ab 1949 sind um 8 Prozent, die bei Neubauten um 6 Prozent gestiegen. Diese Zunahme setzte sich Anfang 2016 – etwas geringer als im Vorjahr – weiter fort (+ 5% beziehungsweise + 4%). Die Mieten bei Erstvermietung wurden für Anfang 2016 vom IVD für Köln mit 12,50 Euro/m² monatlich nettokalt für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert und für Wohnungen mit gutem Wohnwert mit 14,50 Euro/m² angesetzt.

Tabelle 5: Entwicklung der Angebotsmieten in Köln (mittlerer Wohnwert) 2009 bis 2016

Jahr	Fertigstellung				Neubau Erstvermietung	
	bis 1948 Wiedervermietung		ab 1949 Wiedervermietung			
	Miete* €/m²	Veränderung zum Vorjahr in %	Miete* €/m²	Veränderung zum Vorjahr in %	Miete* €/m²	Veränderung zum Vorjahr in %
2009	6,40	./.	7,50	./.	9,00	./.
2010	6,60	3,1	7,50	0	9,00	0
2011	7,00	6,1	7,90	5,3	9,50	5,6
2012	7,00	0,0	8,00	1,3	10,00	5,3
2013	7,50	7,1	8,50	6,3	11,00	10,0
2014	7,80	4,0	8,80	3,5	11,30	2,7
2015	./.	./.	9,50	8,0	12,00	6,2
2016	./.	./.	10,00	5,3	12,50	4,2

*Nettokaltmiete für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit circa 70 m² (ausgenommen öffentlich geförderter Wohnungsbau)

Stand: Beginn des Berichtsjahres

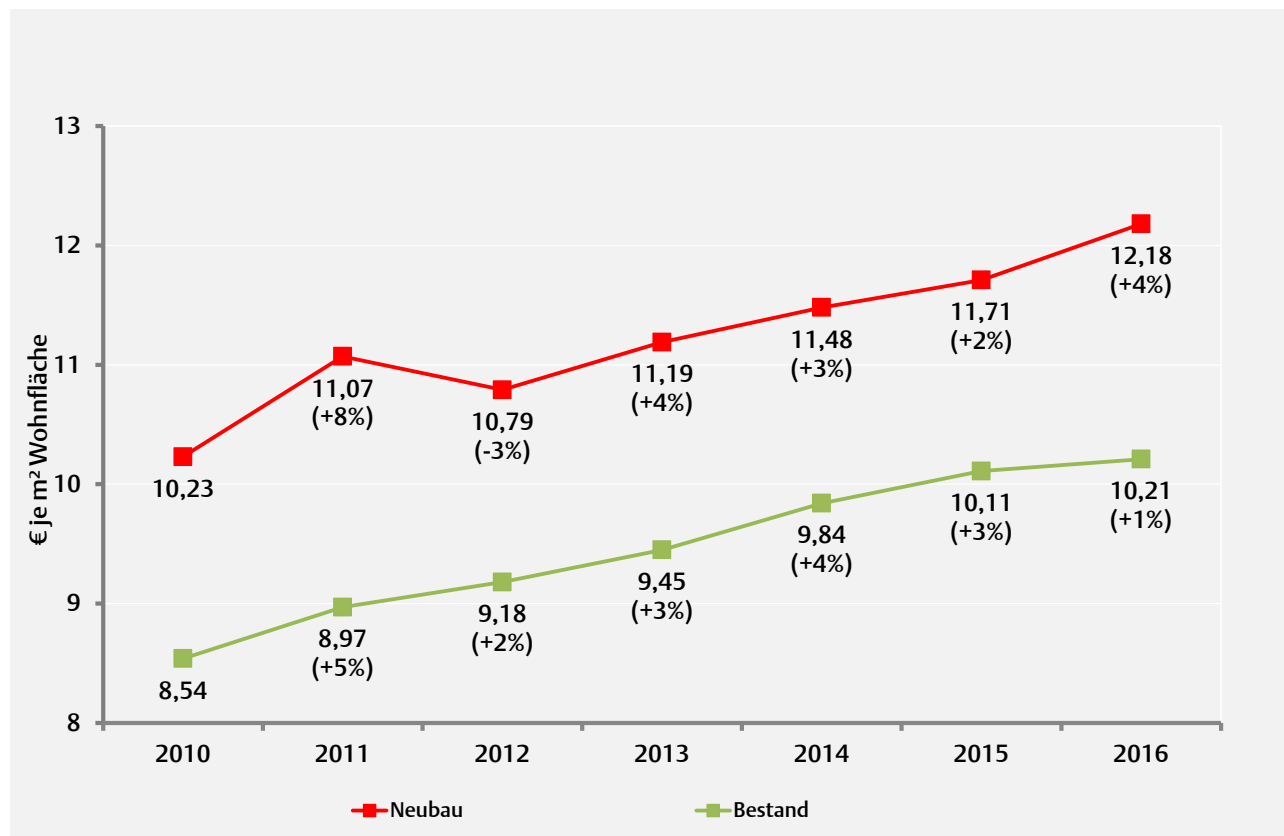
Quelle: Ring Deutscher Makler (RDM); Immobilienverband Deutschland (IVD) – Jahresberichte

Auch aus dem „Kampmeyer Immobilien Marktbericht Köln 2016“¹³ ist der kontinuierliche Anstieg der Mieten für Neubau und Bestand ersichtlich, wobei der jährliche Anstieg nicht so stark ausfällt wie bei den Erhebungen des Immobilienverbandes Deutschland (Grafik 4)¹⁴. Nach Auswertung der Angebotsdaten für Neubaumietwohnungen wurde für den Zeitraum 06/2015 bis 05/2016 ein Durchschnittspreis von 12,18 Euro/m² ermittelt.

¹³ Der Bericht (bestellbar im Internet unter: <https://www.kampmeyer.com/marktbericht/>) unterscheidet bei Neubau und Bestand nicht nach Lagen oder Wohnwert. Es erfolgt jedoch eine Darstellung der Immobilienpreise für die Stadtteile Kölns.

¹⁴ Kampmeyer erwartet, dass die Kölner Mieten auch in den nächsten Jahren weiter steigen werden. Für 2017 wird ein Anstieg in Höhe von jeweils 2 Prozent für Neubau und für Bestand angenommen. 2018 könnten die Mieten für Neubau und Bestand um jeweils fünf Prozent noch stärker ansteigen.

Grafik 4: Mietpreisentwicklung in Köln 2010 bis 2016



Quelle: Kampmeyer Immobilienmarktbericht Köln 2016; Daten und Aufbereitung: Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH (iib) – eigene Darstellung

Im LEG-Wohnungsmarktbericht NRW 2016 werden für alle Postleitzahlgebiete von Nordrhein-Westfalen Angebotsmiet- und Immobilienpreisdaten statistisch ausgewertet¹⁵. Demnach sind die Mieten 2016 in Nordrhein-Westfalen in der Stadt Köln am höchsten. Im Zeitraum zwischen April 2015 und März 2016 wurden in Köln beim Neuabschluss von Mietverträgen durchschnittlich 10 Euro/m² nettokalt im Monat verlangt. Für hochpreisige Wohnungen in guten Lagen wurde als durchschnittliche Angebotsmiete ein Wert von 16,30 Euro ermittelt. Das „Belgische Viertel“ und das „Rathenau-Viertel“ im Stadtteil Neustadt-Süd weisen mit durchschnittlich 19,17 Euro/m² die teuersten Wohnungen in der oberen Preisklasse aus.

Preise für Eigentumswohnungen nehmen fortwährend und stärker als die Mieten zu

In den letzten drei Jahren wurden in Köln jährlich etwas mehr als 6.000 Eigentumswohnungen verkauft. Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt jedoch nicht auf Erstverkäufe von Wohnungseigentum oder Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen, sondern auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen (Tabelle 6).

¹⁵ Der LEG-Wohnungsmarktbericht 2016 ist im Internet aufrufbar unter:
https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktberichte/wohnungsmarktbericht-nrw-2016/?no_cache=1

Tabelle 6: Verkaufte Eigentumswohnungen in Köln 2013 bis 2015

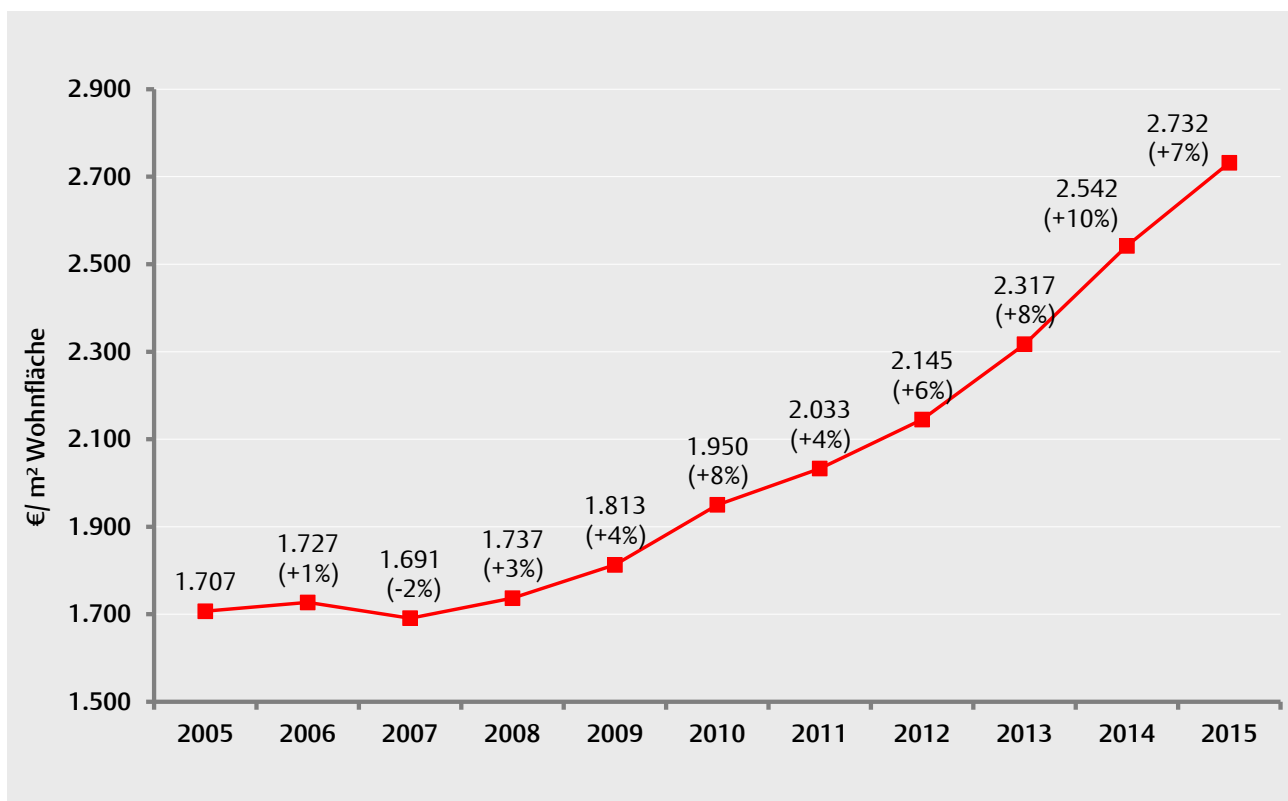
	2013		2014		2015	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Erstverkauf aus Neubau	994	16	1.169	19	1.275	21
Erstverkauf nach Umwandlung	1.065	17	884	14	717	12
Weiterverkauf	4.052	66	4.053	66	4.192	68
gesamt	6.111	100	6.106	100	6.184	100

Quelle: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln beziehungsweise des Oberen Gutachterausschusses des Landes NRW

Die durchschnittlichen Preise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Köln sind seit 2008 stark angestiegen. Bedingt durch die Finanzkrise 2009 und begünstigt durch ein historisch niedriges Zinsniveau werden Wohnimmobilien – insbesondere in nachgefragten Regionen – als vergleichsweise hoch verzinst und sichere Anlageobjekte angesehen.

Für Eigentumswohnungen in Köln ist der mittlere Kaufpreis je m² Wohnfläche von 2014 zu 2015 um sieben Prozent gestiegen. Von 2009 bis 2015 haben sich die Preise um insgesamt 43 Prozent erhöht. Damit ist der Kaufpreis für Eigentumswohnungen stärker gestiegen als zeitgleich die Mietpreise, sowohl im Wohnungsbestand (ca. 30%) als auch im Neubau (ca. 34%). In der Folge nimmt die Rendite von Mietwohnungen in beiden Segmenten ab.

Grafik 5: Durchschnittliche Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Köln 2005 bis 2015



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Beachtlich sind die Preisspannen beim Kauf von Eigentumswohnungen in Köln im Jahr 2015: Bei den teuersten Eigentumswohnungen (Baujahr ab 2010) lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 3.904 Euro/m² Wohnfläche, der Spitzenpreis wurde mit 9.832 Euro/m² ermittelt.

Grundstückspreise klettern ungebrochen nach oben

In allen Lagen fiel der Preisanstieg bei Grundstücken von 2014 zu 2015 stark aus und betrug durchschnittlich zehn Prozent. Nur in „mäßigen Lagen“ stiegen die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit sieben Prozent „etwas“ weniger. In „guten Lagen“ betrug der durchschnittliche Baulandpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 1.200 Euro/m² und für den Geschosswohnungsbau 690 Euro/m². Für den Geschosswohnungsbau sind die Grundstückspreise in mittlerer Lage auf 610 Euro/m² und in mäßiger Lage auf 450 Euro/m² geklettert (Tabelle 7).

Tabelle 7: Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei) in Euro/m² für baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau 2014 und 2015

Art der Bebauung	Lage des Baugrundstücks								
	gut			mittel			mäßig		
	2014	2015	Veränderung in %	2014	2015	Veränderung in %	2014	2015	Veränderung in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche 350-800 m ²)	1.100	1.200	9	440	480	9	290	310	7
Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m ²)	890	980	10	490	540	10	270	300	11
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m ²)	750	830	11	470	520	11	310	340	10
Geschosswohnungsbau	630	690	10	560	610	9	410	450	10

Quelle: Grundstücksmarktberichte 2015 und 2016 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Wohnungsleerstand geht gegen Null

Die sinkende Wohnungsleerstandquote spiegelt die Anspannung auf dem Kölner Wohnungsmarkt wider. Der marktaktive Leerstand für Geschosswohnungen¹⁶ in Köln, der unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar wäre, ist von 2,2 Prozent in 2009 auf 1,1 Prozent in 2014 gesunken.¹⁷

Bei der GAG Immobilien AG mit einem Wohnungsbestand von 42.000 Wohnungen in Köln standen 613 Wohnungen (Leerstandquote: 2,74%) zum 31.12.2015 leer. Davon standen 476 Wohnungen wegen des umfangreichen Modernisierungs- und Neubauprogramms der Gesellschaft dem Markt nicht zur Verfügung beziehungsweise unterliegen einer üblichen Fluktuation. Damit standen tatsächlich nur 137 Wohnungen (Vorjahr: 232 Wohnungen) mit einer Quote von 0,61% (Vorjahr: 1,05%) vermietungsfähig leer. Für 79 Wohnungen konnten bereits neue Mietverträge geschlossen werden, so dass Ende 2015 noch 58 Wohnungen (Quote: 0,26%) vermietbar waren.¹⁸

¹⁶ Zur Definition und Berechnung siehe CBRE-empirica-Leerstandsindex – abrufbar unter: <http://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/index-wohnungs-leerstand/>

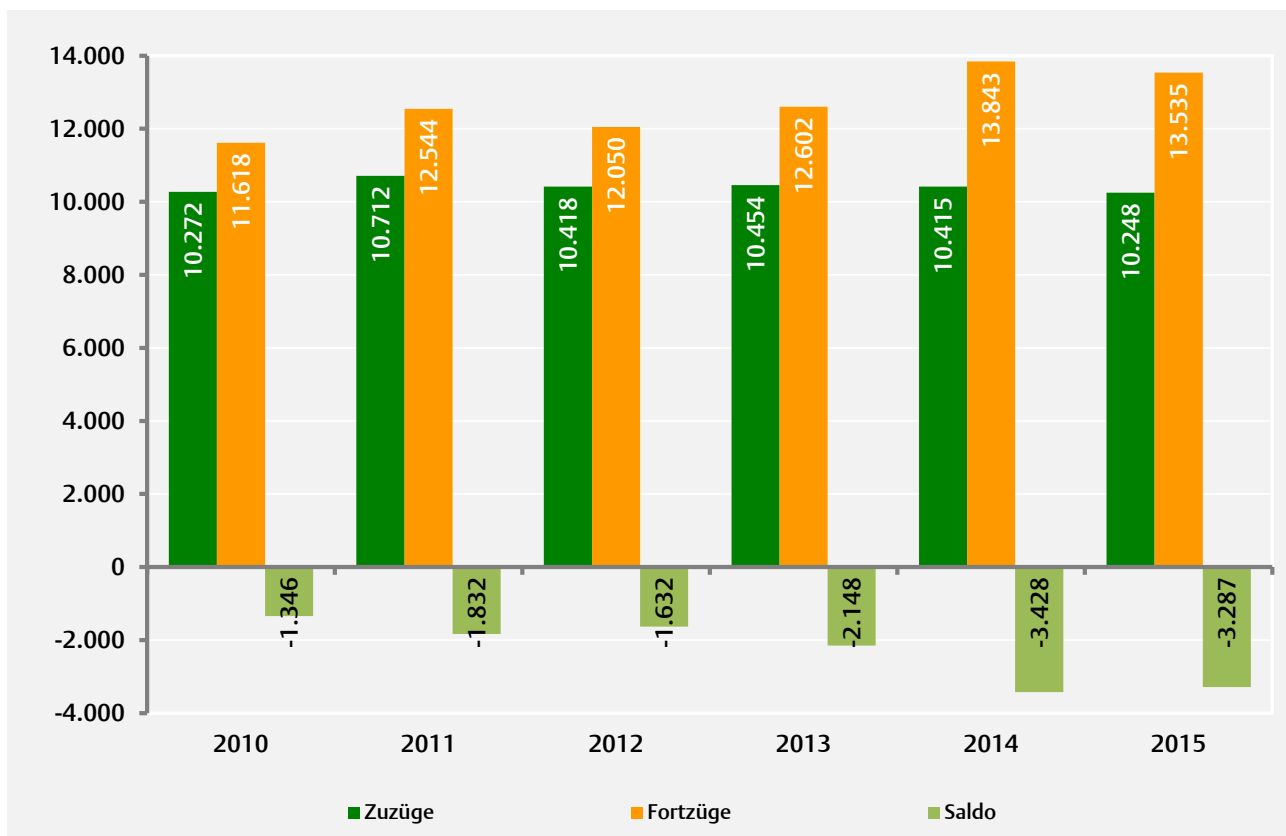
¹⁷ LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2016: Wohnungsmarktreport Deutschland 2016 von Vonovia und CBRE – abrufbar unter: <https://www.vonovia.de/Ueber-Vonovia/Presse/Marktbericht>

¹⁸ GAG Immobilien AG: Geschäftsbericht für das Jahr 2015 – abrufbar unter: <http://www.gag-koeln.de/investor-relations/geschäftsbericht/>

Steigende Fortzüge ins Umland

Obwohl Köln weiter wächst, verliert die Stadt zunehmend Bevölkerung an die umliegenden Kreise und Gemeinden: In die Wohnungsmarktregion zogen im vergangenen Jahr 13.535 Personen. Die Zuzüge von dort sind stabil und konnten die tendenziell steigenden Wanderungsverluste, insbesondere von Familien, nicht ausgleichen (Grafik 6). Es gibt deutliche Wanderungsverluste bei den familien-relevanten Jahrgängen, also bei den unter 18-Jährigen und den 30- bis unter 45-Jährigen, aber auch bei den 45- bis unter 60-Jährigen. Für Familien mit Kindern wird es offensichtlich immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum in Köln zu finden, so dass sie dann in das Umland ziehen. Schon die Wanderungsmotivuntersuchungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass fehlende Angebote beziehungsweise hohe Wohn- und Grundstückskosten wichtige und gleichbleibende Gründe für den Wohnortwechsel sind. Die Wohnungsmarktregion nimmt offenbar eine Auffangfunktion für den angespannten Kölner Wohnungsmarkt wahr.¹⁹

Grafik 6: Fortzüge in die Wohnungsmarktregion und Zuzüge von dort nach Köln 2010 bis 2015



Zwar hat der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in 2015 stark zugelegt, ob dies zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen wird und Familien mit Kindern künftig seltener von Köln fort ins Umland ziehen werden, bleibt abzuwarten: Denn mehr als die Hälfte der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind Eigentumswohnungen. Diese werden entweder gekauft und von den Eigentümern selbst bewohnt oder vermietet. Da insbesondere die Kaufpreise von Eigentumswohnungen aber auch die Erstvermietungspreise weiter gestiegen sind, wird vom Segment Neubau-Eigentumswohnungen trotz niedrigem Zinsniveau vorrangig kaufkraftstärkeres Klientel angesprochen. Nachdenklich stimmt beim konstatierten Baurekord die Frage, ob sich Familien mit Kindern Neubau-Eigentumswohnungen oder hochpreisige Erstbezugsmieten leisten können.

¹⁹ Pegel Köln 2/2016 „Einwohnerentwicklung 2015“ – aufrufbar unter:
http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik/pegel_koeln_2_2016_einwohnerentwicklung_2015.pdf

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Tel: 0221/221-21882

Fax: 0221/221-21900 oder 28493

E-Mail: statistik@stadt-koeln.de

Internet: <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik>



Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

ISSN 1869-070X (Internet)

ISSN 1869-0718 (Print)

© Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe

13/15/350/10.16

