

7. JULI 2022

## Marktbericht Köln: Transaktionsvolumen steigt wieder leicht an

- *Angebotsdauer im Wohnungssegment erreicht im vierten Quartal 2021 den bisher niedrigsten Wert, im Haussegment im zweiten Quartal 2021*
- *Hohe Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen im Vergleich zu 2012: Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen stiegen in den vergangenen neun Jahren um 100,9 Prozent auf 6.424 Euro, bei Bestandswohnungen waren es sogar 147,1 Prozent auf 4.762 Euro*
- *Zu den Premiumlagen zählen die Altstadt-Süd sowie die Stadtteile Marienburg, Hahnwald und Müngersdorf*

**Frankfurt am Main, 7. JULI 2022** – Die Rheinmetropole Köln ist weltbekannt – nicht nur für den Kölner Dom und die Karnevalszeit. Die Stadt gilt zudem als einer der wichtigsten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Neben den zahlreichen Touristen genießen auch die Einwohner die vielfältigen Vorzüge und den Charme der Stadt. Wohnraum in der Region ist äußerst begehrt: Immobilien verweilen nicht lange auf dem Markt, wie der jüngst erschienene [Marktbericht für Wohnimmobilien in Köln](#) von VON POLL IMMOBILIEN ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) belegt. Auch die Preisentwicklung<sup>[1]</sup> in den aktuellen Premium- und Trendlagen im analysierten Zeitraum von 2012 bis 2021 zeigt nach oben.

„Die Metropolregion Köln verbindet ein großes kulturelles Angebot mit wirtschaftlicher Bedeutsamkeit und vielfältigen Möglichkeiten zur Naherholung. Diese Kombination sorgt für große Beliebtheit der Domstadt unter Immobilienkäufern. Aufgrund der positiven demographischen Entwicklung ist weiterhin von einer steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien auszugehen – diese Entwicklung wird sich auch auf die Preisentwicklung auswirken“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN.

### Vermarktungsdauer und Angebotszahlen sinken

Kontinuierlicher Abwärtstrend bei der Vermarktungsdauer<sup>[2]</sup> von Wohnimmobilien in Köln: Während die durchschnittliche Verweildauer für Ein- und Zweifamilienhäuser im ersten Quartal 2019 noch 88 Tage betrug, waren es im zweiten Quartal 2021 nur noch rund 51 Tage. Im Wohnungssegment verweilten Immobilien mit circa 106 Tagen im vierten Quartal 2018 am längsten auf dem Markt. Am schnellsten wurden Eigentumswohnungen dagegen im vierten Quartal 2021 vermarktet – hier betrug die Angebotsdauer nur noch 57 Tage. Eine ähnliche Entwicklung ist bei den Angebotszahlen<sup>[2]</sup> zu beobachten. Sowohl im Haus- als auch Wohnungssegment nahm die Anzahl der angebotenen Objekte im Verlauf des betrachteten Zeitraums ab. Am geringsten war der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern im vierten Quartal 2021 – hier standen 378 Objekte zum Verkauf. Die wenigsten Eigentumswohnungen

**von Poll Immobilien GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

**E-Mail:**

presse@von-poll.com

**Telefon:**

+49 (0)69-26 91 57-603

wurden im zweiten Quartal 2021 angeboten, daraufhin stieg die Anzahl allerdings wieder an.

### Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen kontinuierlich

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 1.574 Ein- und Zweifamilienhäuser in Köln veräußert, womit die Anzahl an Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr mit einem Plus 3,6 Prozent leicht gestiegen ist. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Haus kletterte um 10,3 Prozent auf einen neuen Höchstwert von 654.127 Euro.

„Sowohl die Nachfrage als auch die Preisentwicklung in Köln halten sich auf einem hohen Niveau. Im Vergleich zu 2020 ist das Transaktionsvolumen am Kölner Wohnimmobilienmarkt wieder leicht gestiegen“, berichtet Jörg Rechermann, Geschäftsstellenleiter des VON POLL IMMOBILIEN Shops in Köln-Lindenthal. Und er führt weiter aus: „Köln überzeugt nicht nur durch die hervorragende Infrastruktur, sondern bietet seinen Bewohnern auch ein abwechslungsreiches Kultur- und Freizeitangebot. Vor allem der Stadtwald im westlichen Lindenthal ermöglicht viel Raum für Naherholung.“

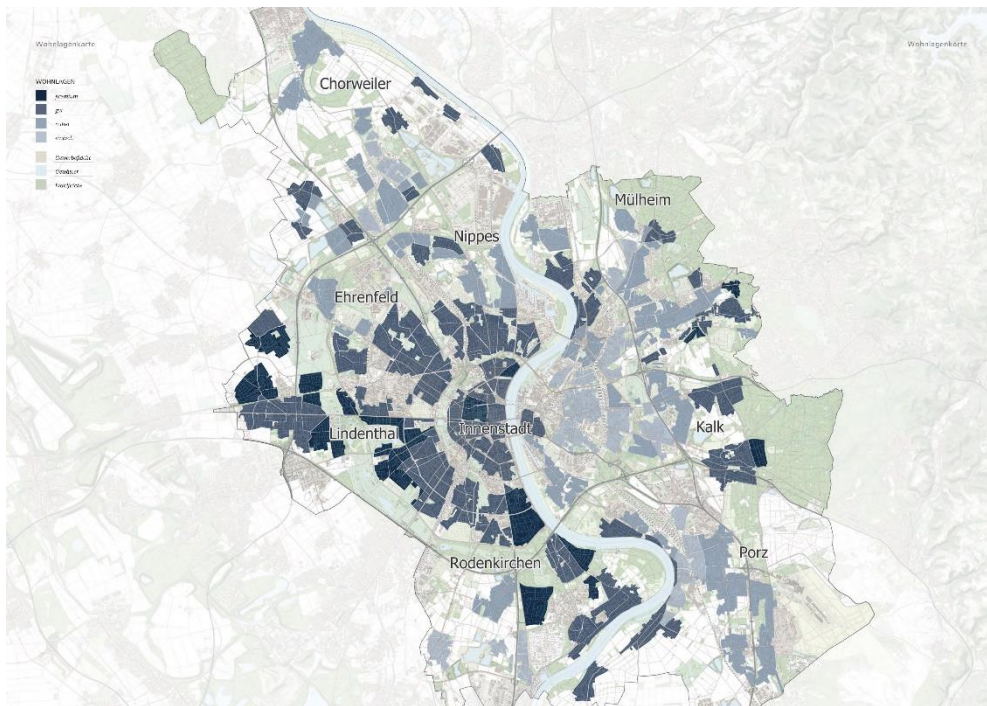


Abb.: Wohnlagenkarte Köln (Bild: von Poll Immobilien GmbH)

Im Wohnungssegment gab es 2021 insgesamt 4.944 Transaktionen, was einem leichten Anstieg von 2,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Ebenfalls gestiegen ist der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Köln. Aktuell müssen Kaufinteressenten mit circa 373.031 Euro für eine Wohnung rechnen – 20,5 Prozent mehr als noch 2020. Im Vergleich zu 2012 liegt ein Anstieg um 97,2 Prozent vor. Eine ähnliche Entwicklung ist bei den Quadratmeterpreisen bei Wohnungskäufen festzustellen. Im Jahr 2021 zahlten Käufer für eine Neubauwohnung

im Schnitt 6.424 €/m<sup>2</sup> – das entspricht einem Preisanstieg von 100,9 Prozent seit 2012. Bei Bestandswohnungen ist die Steigerung noch stärker ausgeprägt. Mit 4.762 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2021 kletterten die Durchschnittspreise in diesem Segment im selben Zeitraum um 147,1 Prozent in die Höhe.

### **Aktuelle Premium- und Trendlagen**

Hochwertige Eigentumswohnungen, Penthouses, aber auch sanierte Altbauwohnungen stehen derzeit hoch im Kurs bei den Kölner Kaufinteressenten. „Zu den begehrtesten Lagen zählt die Altstadt-Süd. Wohnungen in den Kranhäusern im Rheinauhafen können je nach Lage Quadratmeterpreise von teilweise bis zu 15.000 Euro erzielen. Hier erhalten Kaufinteressenten einen einzigartigen Blick auf den Rhein, sind nur wenige Gehminuten vom Severinsviertel entfernt und genießen zudem eine hochwertige Ausstattung“, lässt Jörg Rechermann von VON POLL IMMOBILIEN wissen.

Wer auf der Suche nach einem Ein- oder Zweifamilienhaus im Premiumsegment ist, wird in den Stadtteilen Marienburg und Hahnwald im Süden Kölns fündig. Die Preise für eine prachtvolle Villa auf einem großzügigen Grundstück rangieren hier zwischen 1,5 Millionen Euro und vier Millionen Euro. Aber auch im westlich der Innenstadt gelegenen Lindenthal und Müngersdorf werden exklusive Eigenheime angeboten. Käufer müssen hier mit bis zu 1,5 Millionen Euro für ein Reihenhaus rechnen. „Etwas abseits der Innenstadt bieten Thielenbruch und die Göttersiedlung in Rath/Heumar ihren Bewohnern nicht nur viele Naherholungsmöglichkeiten, sondern auch eine sehr gute Anbindung in die Stadt. Für ein Haus direkt am Rhein zahlen Kaufinteressenten im Schnitt zwischen 850.000 Euro und 1,9 Millionen Euro“, berichtet Anna Sodki, Geschäftsstellenleiterin des VON POLL IMMOBILIEN Shops in Köln-Dellbrück.

Zu den Trendlagen gehören die zentrumsnahen Stadtteile Altstadt-Nord, Neustadt-Nord und Deutz. Käufer schätzen hier die hervorragende Infrastruktur, die Anbindung an Shops und die zahlreichen Ausgelmöglichkeiten. Die Region zieht dadurch vor allem ein junges Publikum an. Eine gut erhaltene Altbauwohnung rund um die Innenstadt kostet hier bis zu 8.500 €/m<sup>2</sup>.

„Für junge Familien ist Holweide sehr geeignet. Es bietet mit seinen vielen Grünflächen und einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis eine echte Alternative zu den teureren Lagen im rechtsrheinischen Teil Kölns. Doppelhaushälften sind hier ab 600.000 Euro zu erwerben“, sagt Immobilienexpertin Anna Sodki. Und weiter: „Aber auch in den Stadtvierteln Eil, Urbach oder Buchforst lassen sich noch gute Angebote finden. Für ein Ein- oder Zweifamilienhaus müssen Kaufinteressenten hier mit circa 420.000 Euro rechnen, die Preise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser starten ab 350.000 Euro.“

*Der detaillierte Marktbericht 2022 zu Köln ist in den VON POLL IMMOBILIEN Shops Köln-Dellbrück und Köln-Lindenthal erhältlich und steht auf der Website zur Verfügung unter <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/koeln/index.html#page=1>.*

<sup>[1]</sup>Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, also der Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt für die Jahre 2012 bis 2021 sowie Empirica Regio.

<sup>[2]</sup>Die Angaben zur Vermarktungsdauer von Immobilien sowie die Angebotszahlen basieren auf den Auswertungen von GeoMap.

#### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Die Geschäftsleitung des Unternehmens bilden Beata von Poll, Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2021 erneut mit Bestnoten aus.