



Accelerating success.

Köln 2021 / 2022

Residential Investment

Wohn- und Geschäftshäuser
im Überblick



Standort

Trotz einer negativen Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2020 wird die 1,1-Millionen-Marke voraussichtlich im Jahr 2022 überschritten. Auch die Haushaltszahl dürfte nach geringem Dämpfer in 2020 künftig wieder steigen. Dies wird durch die positive Entwicklung der Beschäftigung unterstützt, die in den letzten fünf Jahren zweistellig gewachsen ist. Die An-

zahl der Wohnungsgenehmigungen hat sich in 2020 deutlich erhöht, womit die zuletzt rückläufige Fertigstellungszahl künftig wieder steigen könnte. Die Miet- und Kaufpreise setzen ihren Preisanstieg fort. Nach leichten Korrekturen bei den Neubaumieten bis 2019 ist dieses Segment zuletzt umso teurer geworden.

City Facts

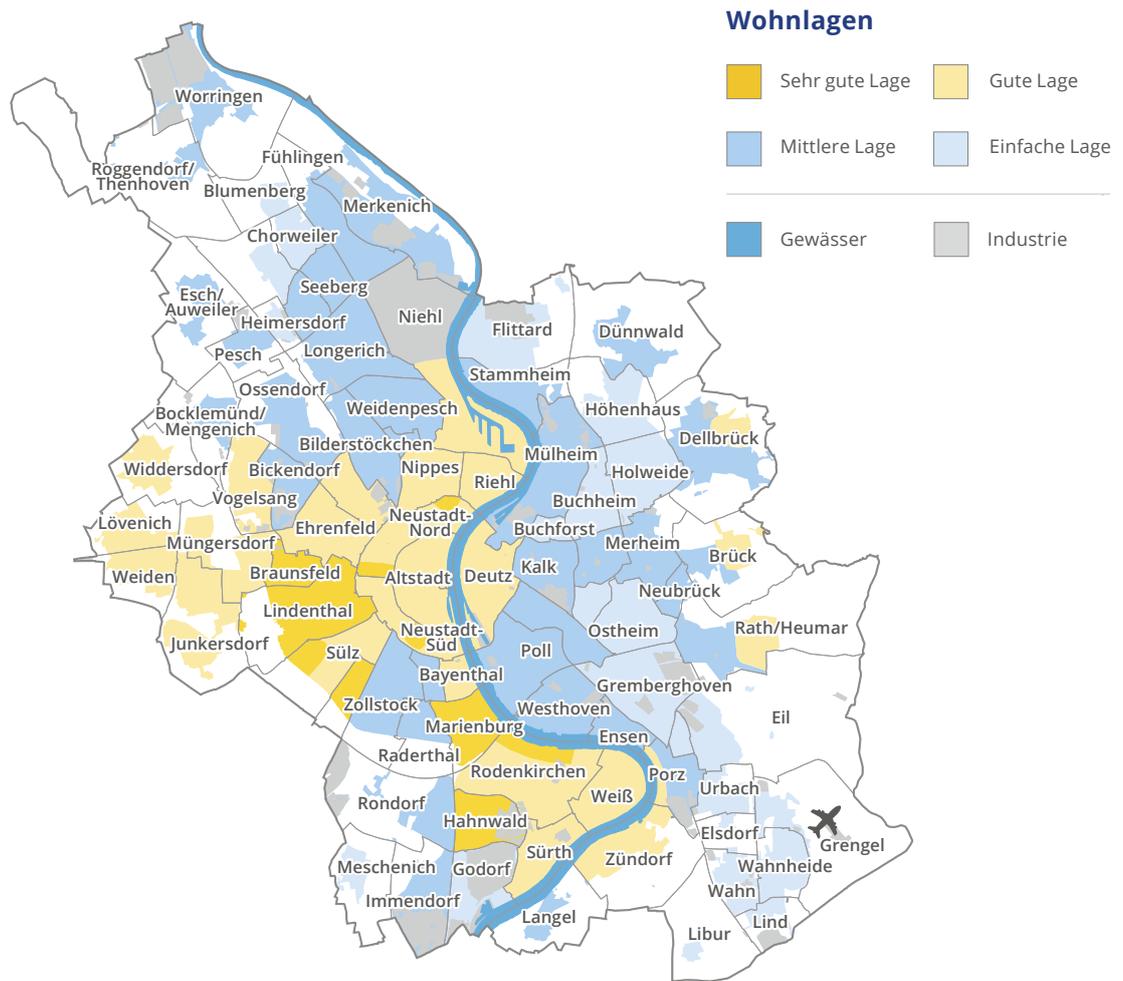
Haushalte 2020 Personen pro Haushalt	600.073 1,81
Haushalte letzte 5 Jahre	20.520 3,5%
Haushalte Prognose 2030	641.504 6,9%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	63.129
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,4%
BIP pro Beschäftigtem 2020	84.035 €
SVP-Beschäftigte 2020	579.638
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	57.496 11,0%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner Index	24.906 € 104,5

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Köln



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	13,50 – 20,50	12,50 – 18,00	10,00 – 14,50	8,50 – 13,50
Trend	➔	⬆️	⬆️	⬆️
Neubau Erstvermietung in €/m ²	14,50 – 23,50	14,00 – 21,50	12,00 – 17,50	10,00 – 14,50
Trend	➔	⬆️	⬆️	⬆️
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	23,50 – 31,50	22,50 – 29,50	19,00 – 24,50	16,50 – 21,50
Trend	➔	⬆️	⬆️	⬆️
Preis in €/m ²	3.200 – 5.000	2.400 – 3.700	2.000 – 2.800	1.500 – 2.400
Trend	➔	⬆️	⬆️	⬆️
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	5.700 – 9.000	4.600 – 8.100	3.400 – 5.600	2.400 – 4.800
Trend	➔	⬆️	⬆️	⬆️
Neubau in €/m ²	7.000 – 10.000	6.100 – 9.000	4.800 – 7.400	4.500 – 6.000
Trend	➔	⬆️	⬆️	⬆️

⬆️ positiv ⬆️ steigend ➔ stabil ⬆️ fallend ⬇️ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss

Köln

Überblick

Wohnungsbestand 2020	564.860
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	2.738
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	2.014
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	14.647
Mietangebote letztes Jahr	13.071
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	24,5
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	21,8
Anteil Wohnungen in MFH	83,0%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	76,9

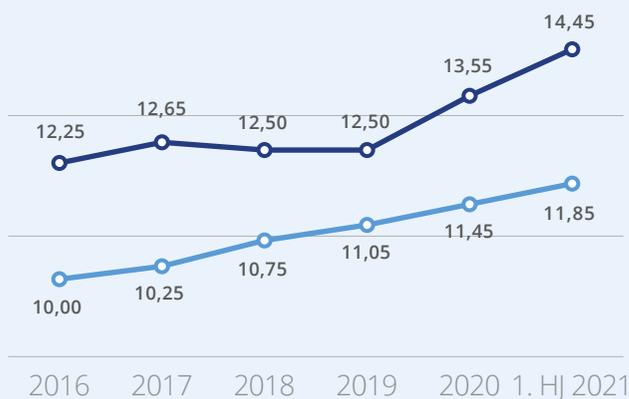
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Wohnungsbau



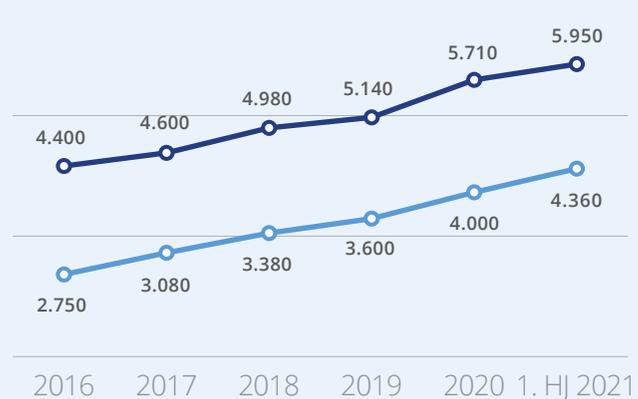
Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



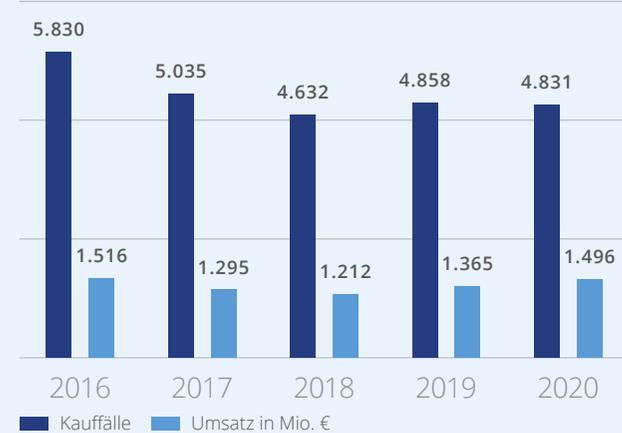
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Köln

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Köln

Ansprechpartner



Niels Zavbi FRICS

Head of Residential Investment
Köln

niels.zavbi@colliers.com
+49 221 986537-0



Felix von Saucken

Head of Residential
Germany

felix.vonsaucken@colliers.com
+49 69 719192-0



Dr. Lars Vandrei

Research Residential
Germany

lars.vandrei@colliers.com
+49 30 202993-0

Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart mit rd. 500 Mitarbeitern vertreten. Unser Anspruch ist es, gemeinsam mit unseren Kunden Mehrwert zu schaffen. Das Dienstleistungsangebot von Colliers International umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewer-

be-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Land und Forst, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertungen, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIGI) mit über 18.000 Experten in 67 Ländern tätig.

Kennzahlen Colliers

67

Länder

18.000 +

Mitarbeiter /innen

54.000

Deals

2,8 Mrd. €

Umsatz

180 Mio.

Verwaltet (m²)

35 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre / diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre / diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre / dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2021. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH
Kaiser-Wilhelm-Ring 15
50672 Köln

