KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Köln

ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise

STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in Köln

planethOme

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,
CSO

DIE STADT KÖLN

Köln, die pulsierende Rheinmetropole mit über 1.087.000 Einwohnern, ist bekannt für ihre reiche Geschichte, kulturelle Vielfalt und dynamische Wirtschaft. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von 406,52 km² und bietet eine einzigartige Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung. Kölns lebendige Kunstszene, historische Bauwerke und das breite Freizeitangebot tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

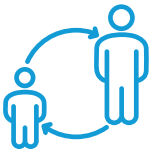
Die wirtschaftliche Stärke Kölns wird durch eine Vielzahl von Branchen gestützt, darunter Medien, Handel und Dienstleistungen.

Köln auf einen Blick

Einwohner: 1.087.353
Bevölkerungsdichte:
2.675 / km²

Kaufpreisfaktor:
26,2

Fläche: 406,52 km²



Größte Altersgruppe:
45 - 65 Jahre

Wohneigentumsquote:
27,4 %

Anteil Eigenheime:
32,9 %

Dies zieht Fachkräfte aus aller Welt an und fördert ein internationales Ambiente. Für Eigennutzer bietet Köln vielfältige Wohnmöglichkeiten in attraktiven Stadtteilen, während Investoren von stabilen Mietrenditen profitieren können.

Der Immobilienmarkt in Köln zeigt sich trotz steigender Preise als verlässlicher Investitionsstandort. Der Kaufpreisfaktor von 26,2 und die Mietrendite von 3,8 % sind Indikatoren für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kauf- und Mietpreisen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum spiegelt sich in der robusten Marktattraktivität wider und unterstreicht Kölns Potenzial als zukunftssicherer Immobilienstandort.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; * Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet

KÖLN - WOHNEIGENTUMSQUOTE

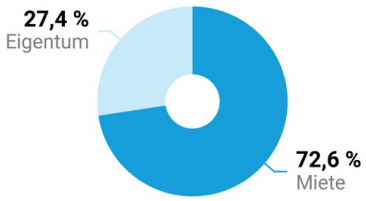
In Köln dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 72,6 %, was auf eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Dies eröffnet Investoren attraktive Chancen, insbesondere in Mehrparteienhäusern, die 67,1 % des Immobilienbestands ausmachen. Die starke Präsenz von Mietwohnungen deutet auf ein nachhaltiges Potenzial für stabile Mieteinnahmen und langfristige Renditen hin. Angesichts der urbanen Dynamik Kölns sollten Investoren den Ausbau von Mehrfamilienhäusern in Betracht ziehen, um von der konstanten Nachfrage zu profitieren.

Eine gezielte Investition in moderne Wohnprojekte kann sich als besonders gewinnbringend erweisen. Die Kombination aus urbanem Charakter und starker wirtschaftlicher Entwicklung macht Köln zu einem vielversprechenden Markt für Kapitalanleger.

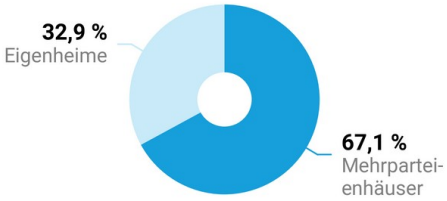
Kreisfreie Stadt Köln

Häufigste Wohnform
Miete

Entwicklung seit 2020
+0,0 %p



Häufigster Immobilientyp
Mehrparteienhäuser



Quelle: PriceHubble, Infas360

planethOme

KÖLN - KÖLN - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

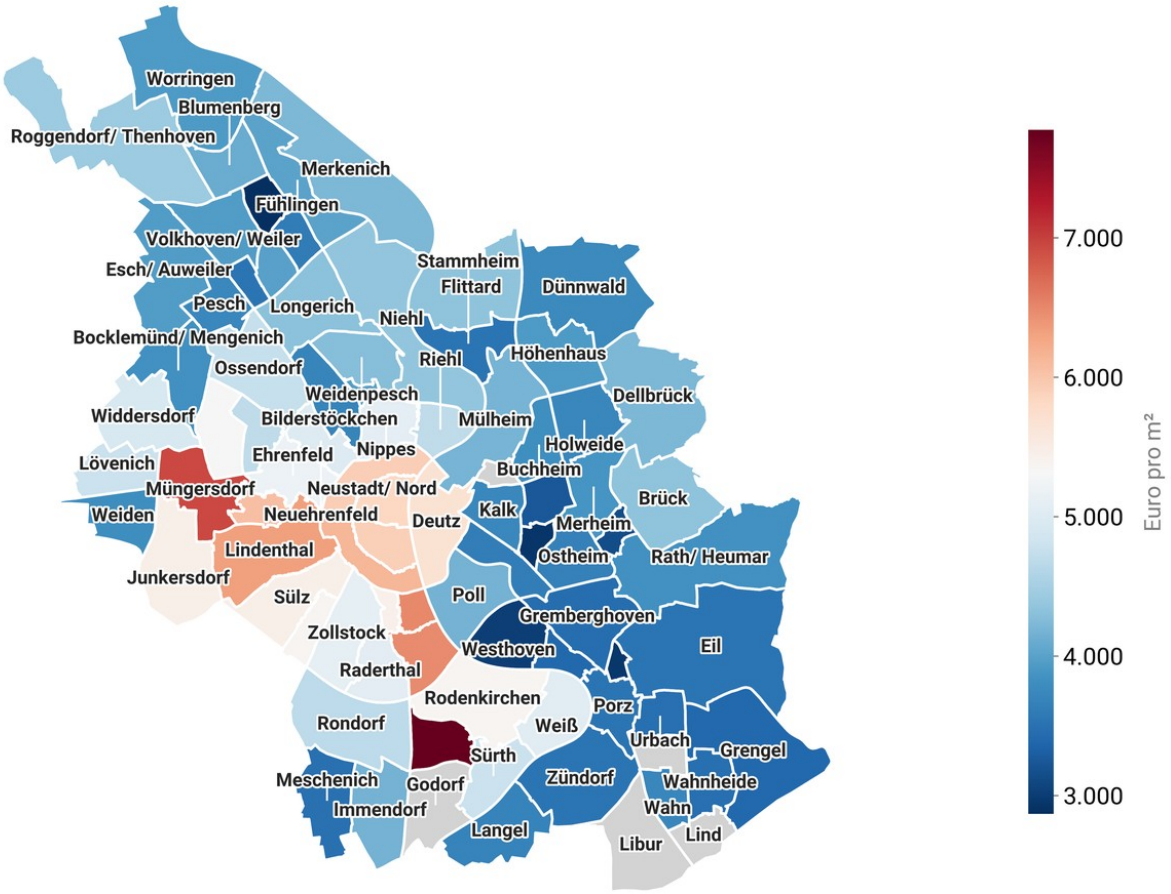
In Köln bleibt die Lage der Haupttreiber für Immobilienpreise, wobei auch die Energieeffizienz zunehmend an Bedeutung gewinnt. Die Preise variieren stark zwischen den Stadtteilen. Spitzenwerte erreichen Hahnwald und Müngersdorf, während Worringen und Seeberg günstigere Alternativen bieten. Der Markt zeigt eine stabile Preisentwicklung mit einem moderaten Anstieg von 6,8 % seit 2020, was Köln als attraktiven Standort für Investitionen unterstreicht.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt Köln

4.625 €
+6,8 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



planethOme

KÖLN - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

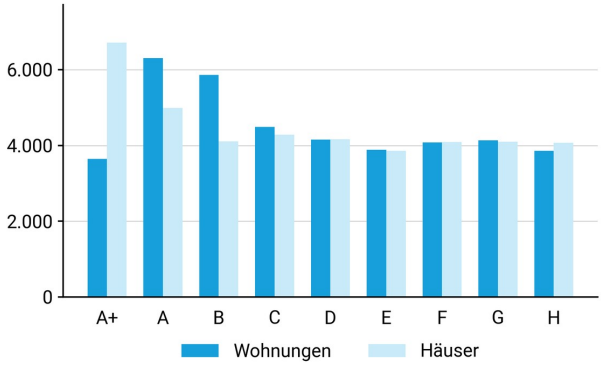
Einfamilienhäuser

Die Energieeffizienz von Einfamilienhäusern in Köln beeinflusst deren Marktwert erheblich. Häuser der Klasse A+ erzielen Spitzenpreise von bis zu 6.711 € pro Quadratmeter, was ihr Investitionspotenzial unterstreicht. Die Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien wächst, da Käufer zunehmend auf Nachhaltigkeit achten. Eine energetische Sanierung kann daher den Immobilienwert langfristig steigern und bietet eine attraktive Möglichkeit zur Wertschöpfung.

Wohnungen

Die Energieeffizienz spielt eine bedeutende Rolle im Kölner Wohnungsmarkt, da sie den Kaufpreis von Immobilien maßgeblich beeinflusst. Wohnungen der Klasse A sind deutlich teurer als solche mit geringerer Energieeffizienz, was ihre Attraktivität für umweltbewusste Käufer und Investoren unterstreicht. Für Kapitalanleger bietet die Investition in energieeffiziente Wohnungen nicht nur das Potenzial für höhere Verkaufspreise, sondern auch für eine bessere Mietrendite. Dies macht energetische Sanierungen zu einer lohnenden Strategie zur Wertsteigerung.

Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz



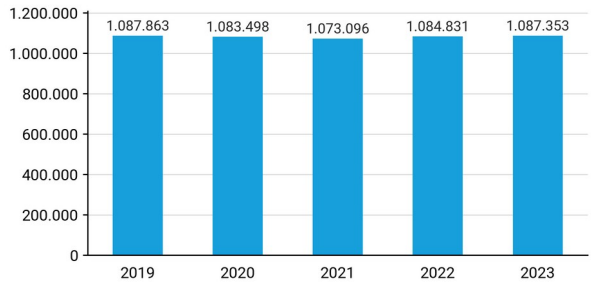
Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung

planethOme

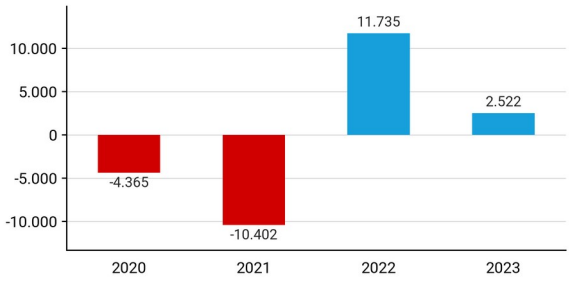
KÖLN - SOZIODEMOGRAFIE

Köln, mit über 1.087.000 Einwohnern, verzeichnet ein moderates Bevölkerungswachstum von 0,4 % seit 2020. Dies unterstreicht die anhaltende Attraktivität der Stadt als Wohnort. Die Kaufkraft variiert erheblich zwischen den Stadtteilen, mit Spitzenwerten in Hahnwald und Müngersdorf. Diese regionalen Unterschiede beeinflussen die Nachfrage und Preisentwicklung am Immobilienmarkt signifikant, wobei besonders begehrte Stadtteile höhere Preise erzielen.

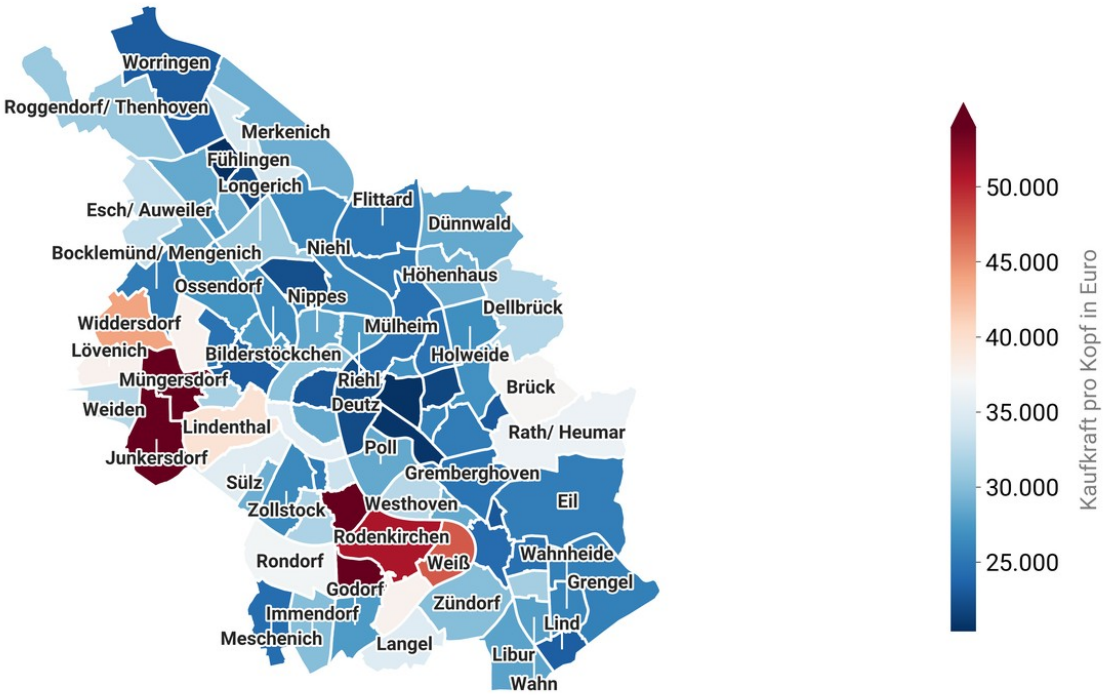
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von Köln



Quelle Daten: PriceHubble,
Bertelsmann Stiftung, Infas360

planethOme

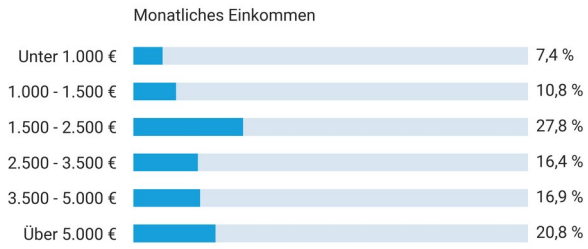
KÖLN - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

Köln zeichnet sich durch eine dynamische Wirtschaftsstruktur aus, die von Medien, Handel und Dienstleistungen dominiert wird. Diese Branchenvielfalt spiegelt sich in einer breiten Einkommensverteilung wider, wobei 27,8 % der Haushalte in der Einkommensgruppe von 1.500 bis 2.500 € netto monatlich liegen. Die Altersstruktur der Stadt zeigt eine bemerkenswerte Präsenz der 45- bis 65-Jährigen mit einem Anteil von 26,1 %. Diese Gruppe könnte eine stabile Nachfrage nach gehobenen Wohnlösungen generieren. Gleichzeitig sorgt die starke Präsenz jüngerer und älterer Bevölkerungsgruppen für eine soziale Durchmischung und fördert die Entwicklung vielfältiger Quartiere. Diese demografische Vielfalt macht Köln attraktiv für verschiedenste Wohnbedarfe und unterstreicht sein Potenzial als zukunftssicherer Immobilienmarkt.

Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
1.500 - 2.500 €

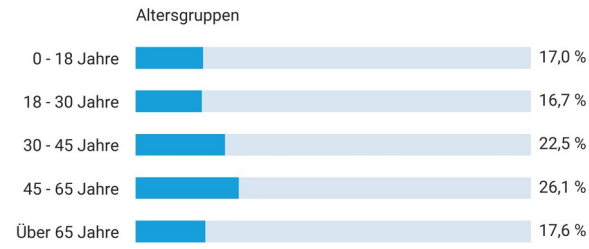
Entwicklung seit 2020
+2,2 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
45 - 65 Jahre

Entwicklung seit 2020
-0,5 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

planethOme

TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m²	Entwicklung seit 2020
Vogelsang	5.336 €	+50,5 %
Hahnwald	7.774 €	+34,6 %
Müngersdorf	6.941 €	+23,2 %
Junkersdorf	5.467 €	+21,5 %
Merkenich	4.211 €	+21,2 %
Worringen	3.941 €	+19,3 %
Seeberg	3.600 €	+18,7 %
Deutz	5.667 €	+18,2 %
Wahnheide	3.476 €	+18,2 %
Roggendorf/ Thenhoven	4.425 €	+18,0 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

Dr. Marie Matthiesen, PlanetHome
Regionalleiterin Rheinland Süd

Köln ist für mich einer der dynamischsten Metropolmärkte in Deutschland mit starker Bevölkerungsentwicklung. Die Nachfrage ist konstant hoch – über alle Segmente hinweg. Für mich ist Köln ein verlässlicher Markt mit urbanem Charakter. Die Mischung aus Wirtschaft, Medien und Internationalität macht den Reiz aus.

planethOme

PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.
Wir sind immer gerne für Sie da.

Telefon: +49 89 76774-0
Email: info@planethome.com
Website: www.planethome.de

MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

planethOme

Herausgeber
PlanetHome Group GmbH
Feringastraße 11
85774 München / Unterföhring

Rechtsform
GmbH, Unterföhring, Landkreis München
Registergericht München, HR B 226 802
UST-ID Nr.: DE-813 -220 983

Geschäftsführung
Ludwig Wiesbauer
Thorben Wicht
Alexander Weißbach