

Köln, 19. September 2018

## Köln ist teurer als Düsseldorf

### 7. LEG-Wohnungsmarktreport NRW erstmalig mit Thesen und Meinungen zu aktuellen Themen der Immobilienbranche

#### Zu den Ergebnissen für den Standort Köln:

- **Köln mit fünfprozentigem Mietenwachstum im Untersuchungszeitraum teuerster NRW-Standort der untersuchten zwölf Städte – vor Düsseldorf und Münster**
- **Höchster Bevölkerungszuwachs im Bundesland**
- **Steigende Mieten und Preise in allen Marktsegmenten, kaum noch Angebotsmieten unter 9 Euro pro Quadratmeter**
- **Praktisch kein Leerstand mehr vorhanden**

Die Angebotsmieten für Wohnungen stiegen in Köln im Jahr 2017 trotz des bereits hohen Mietniveaus deutlich weiter. Vermieter verlangten im Schnitt 10,71 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 5,0 Prozent verglichen mit dem Vorjahr. Damit ist Köln nach wie vor der teuerste Standort Nordrhein-Westfalens.

Nur noch in dreien der 45 Kölner Postleitzahlbezirke wurden Medianmieten unter 9,00 Euro pro Quadratmeter gefordert, dementsprechend stehen die Angebotsmieten in 14 sogar bei mindestens 12,00 Euro pro Quadratmeter.

Angesichts der hohen Mieten und mittelfristig zu erwartenden Bevölkerungszunahme sind die Neubauaktivitäten mit 3,3 bzw. 3,8 fertiggestellten bzw. zum Bau genehmigten Wohnungen im Jahr 2016 deutlich zu niedrig.

Dies sind die Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2018, eine Untersuchung der zwölf wichtigsten Wohnungsmärkte Nordrhein-Westfalens, die seit 2010 zum siebten Mal im Auftrag des Wohnungsunternehmens LEG in Kooperation mit dem Immobilienberatungsunternehmen CBRE durchgeführt wurde. Für Köln wurden dafür zwischen April 2017 und März 2018 mehr als 21.000 Miet- und Kaufpreisangebote erfasst und ausgewertet.

Im unteren Marktsegment müssen Mieter nach einem Anstieg um 5,3 Prozent mittlerweile mit Angebotsmieten von durchschnittlich 7,37 Euro pro Quadratmeter rechnen. Auf der Suche nach günstigeren Wohnungen können Neumieter in den Stadtteilen Roggendorf, Worringen, Merkenich, Chorweiler, Auweiler und Esch im unteren Marktsegment noch Wohnungen für 5 bis 6 Euro pro Quadratmeter in Inseraten finden. Besonders teuer wird es im oberen Marktsegment mit Angebotsmieten von 17 bis über 18 Euro in Teilen der Altstadt und Neustadt. Im oberen Marktsegment reichen die Angebotsmieten auch im Durchschnitt mit 15,31 Euro erstmals deutlich über die 15-Euro-Grenze hinweg.

Auch die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen erhöhten sich 2017 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 7,0 Prozent auf 3.372 Euro pro Quadratmeter. Köln rangiert damit im Vergleich der zwölf analysierten Städte wie bisher hinter Düsseldorf auf Rang 2. Mit einer Steigerung um 12,0 Prozent wiesen Eigentumswohnungen im unteren Marktsegment den größten Preiszuwachs auf. Dort mussten potenzielle Käufer mit Angeboten von durchschnittlich 1.667 Euro pro Quadratmeter rechnen. Im oberen Marktsegment erreichten die Angebotspreise nach einer Steigerung von 5,5 Prozent fast die 6000-Euro-Marke.

Der Markt für Mehrfamilienhäuser entwickelte sich in Köln ebenfalls dynamisch. Die durchschnittlichen Angebotspreise stiegen um 5,6 Prozent auf 2.632 Euro pro Quadratmeter und bleiben somit wie im Vorjahr lediglich hinter Münster mit 2.747 Euro pro Quadratmeter zurück.

### **Wohnungsnachfrage steigt – Neubau bleibt zu verhalten**

Köln wird aufgrund eines bis 2030 prognostizierten Bevölkerungsanstiegs von 14,5 Prozent kontinuierlich zahlreiche Wohnungen benötigen. Im Jahr 2016 wurden insgesamt 4.130 Wohnungen genehmigt und 3.564 Wohnungen fertiggestellt. Trotz dieser im Landesvergleich überdurchschnittlichen Zahlen kann Köln angesichts der hohen Bevölkerungszunahme den stetig wachsenden Bedarf an Wohnraum aktuell nicht decken. Der Leerstand hat 2016 mit 1,0 Prozent seinen Tiefstand erreicht.

### **LEG-Wohnungsmarktreport NRW**

Der LEG-Wohnungsmarktreport NRW bietet einen Überblick über die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte. Erstmals fokussiert sich die Analyse der Miet- und Kaufpreise auf die zwölf Top-Standorte Nordrhein-Westfalens. Dazu wurden rund 270.000 Mietangebote, 70.000

Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 10.500 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser zwischen April 2017 und März 2018 ausgewertet und um sozio-ökonomische Fakten ergänzt. Darüber hinaus gehen die Analysen auf stadtbildverändernde Projekte der Stadtentwicklung ein, stellen die Wohnungsbautätigkeit vor und präsentieren auf Postleitzahlebene die Angebotsmieten der unterschiedlichen Marktsegmente.

Ergänzt wird der Report erstmalig um Stimmen und Meinungen von Experten aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft, die sich mit den aktuell brennendsten Fragen rund um das Thema Wohnen auseinandersetzen. Unter anderem findet sich im Report ein Grußwort von Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, sowie Gastbeiträge von Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V., Dr. Gerd Landsberg, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städte- und Gemeindebundes, Petra Heising, empirica AG, und vielen mehr.

In Köln bewirtschaftet die LEG 3.900 Wohnungen. Die aktuelle NRW-Durchschnittsmiete des Unternehmens liegt bei 5,54 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

**Hinweis/Tipp:**

Ab 13.00 Uhr – parallel zum Start unserer Pressekonferenz – stellen wir Ihnen sämtliche relevanten Unterlagen zum LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2018 (den kompletten Report, die Präsentation aus unserer PK sowie die überregionale und die zwölf lokalen Pressemitteilungen der Top-Standorte) unter [www.leg.ag/Wohnungsmarktreport](http://www.leg.ag/Wohnungsmarktreport) zum kostenlosen Download zur Verfügung.

**Ihre Ansprechpartner:**

**LEG:**

Sabine Jeschke, Tel. 02 11/45 68-325, [sabine.jeschke@leg-wohnen.de](mailto:sabine.jeschke@leg-wohnen.de)  
Mischa Lenz, Tel. 02 11/45 68-117, [mischa.lenz@leg-wohnen.de](mailto:mischa.lenz@leg-wohnen.de)

**CBRE:**

Michael Schlatterer, Tel. 03 0/726 154-156, [michael.schlatterer@cbre.com](mailto:michael.schlatterer@cbre.com)  
Kristina Rüther, Tel. 03 0/726 154-138, [kristina.ruether@cbre.com](mailto:kristina.ruether@cbre.com)

### **Über die LEG**

Die LEG ist mit rund 130.000 Mietwohnungen und zirka 350.000 Bewohnern ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland. In Nordrhein-Westfalen ist das Unternehmen mit acht Niederlassungen und mit persönlichen Ansprechpartnern vor Ort vertreten. Die LEG erzielte im Geschäftsjahr 2017 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung von rund 796 Millionen Euro.

### **Über CBRE**

CBRE ist – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2017 – das größte globale Immobiliendienstleistungsunternehmen. Mit mehr als 80.000 Mitarbeitern in über 450 Büros steht CBRE Investoren und Immobiliennutzern als Partner für alle Immobilienbelange weltweit zur Seite.

CBRE bietet ein breites Spektrum an integrierten Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie: von der strategischen und technisch-wirtschaftlichen Beratung wie u. a. beim An- und Verkauf oder der An- und Vermietung, über die Verwaltung und Bewertung von Immobilien bis hin zum Portfolio-, Transaktions-, Projekt- und Facility-Management. CBRE bietet über alle Assetklassen hinweg maßgeschneiderte Beratung aus einer Hand.

Die CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), ist ein Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Hamburg, Köln, München, Nürnberg und Stuttgart. [www.cbre.de](http://www.cbre.de)