

Köln



Update Quartal 01/2023 • Köln Wohn- und Geschäftshäuser • Residential Investment

Preisabschläge nach Markteinschnitten

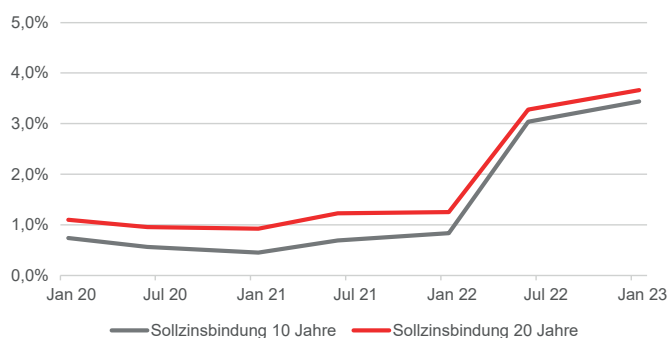
Im Sommer 2022 hat die lange erwartete Trendwende auf dem deutschen Markt für Anlageimmobilien eingesetzt. Nach über 12 Jahren mit einem stetigen Anstieg der Immobilienpreise hat sich die Preisentwicklung im 2. Halbjahr 2022 deutlich beruhigt. Erste leichte Preisrückgänge vor allem in B- und C-Standorten, aber auch in den deutschen Metropolen wurden über alle Lagen hinweg sichtbar. Seit Beginn des Jahres 2023 hat sich diese Entwicklung weiter verfestigt.

Die Gründe für den Rückgang der Preise sind vielfältig. Einmal haben die bislang 5 Erhöhungen des Leitzinses durch die EZB seit Juli 2022 Immobilienfinanzierungen erheblich verteuert. Dann haben durch den Zinsanstieg auch Anlagealternativen, wie Festgeld oder Anleihen, für Investoren an Attraktivität gewonnen. Schlussendlich hat die Zurückhaltung privater Investoren aufgrund der steigenden energetischen Anforderungen im Immobilienbereich zugenommen.

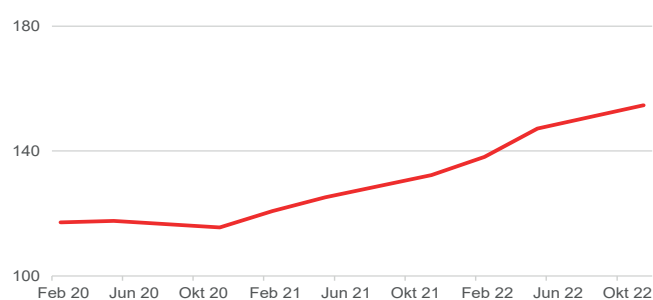
Mindestens sorgen die Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz jedoch für einen deutlich erhöhten Kapitalbedarf eines jeden Investors über den reinen Kaufpreis hinaus. Die stark gestiegenen Preise für Baumaterialien und Energie üben zusätzlichen Druck auf die Investitionsbereitschaft aus. Die weiterhin hohe Inflation wird im weiteren Verlauf des Jahres 2023 wohl zu weiteren Zinserhöhungen der EZB führen. Somit werden die Verkaufspreise von Immobilien weiter unter Druck geraten.

Auf der Nachfrageseite haben sich in den letzten Monaten viele institutionelle Käufer vom Markt zurückgezogen, da bei den aktuellen Finanzierungsbedingungen Ankäufe nicht mehr möglich sind. Für eigenkapitalstarke Investoren bietet diese Situation allerdings sehr interessante Anlagemöglichkeiten aufgrund des korrigierten Preisniveaus und der geringen Konkurrenz beim Ankauf von Anlageimmobilien.

Bauzinsentwicklung

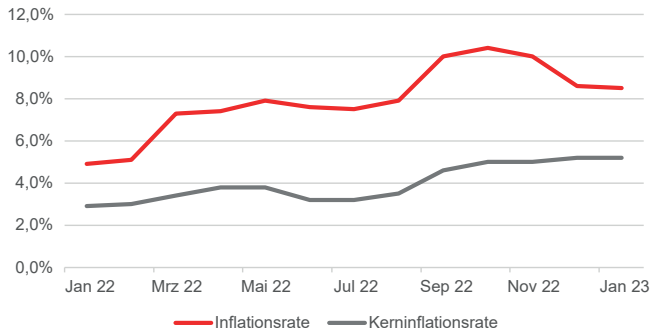


Baupreisindex

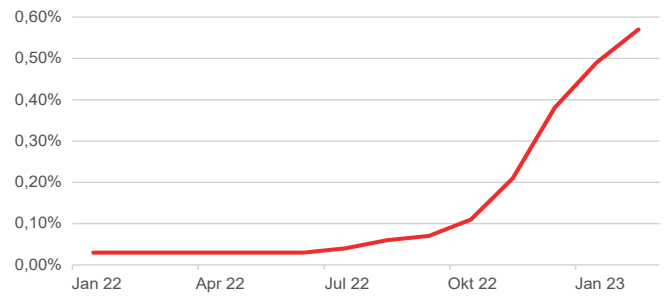


Quelle: Engel & Völkers Commercial Rheinland, statista, Statistisches Landesamt NRW

Inflationsrate



Tagesgeldzins im Durchschnitt aller Banken



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

	Lage	2021	2022	Q1 2023	Prognose 2023
Faktor	sehr gute Lage	28,0 - 42,0	29,0 - 36,0	25,0 - 31,0	↘
	gute Lage	26,0 - 37,0	24,0 - 33,0	22,0 - 29,0	↘
	mittlere Lage	23,0 - 28,0	21,0 - 26,0	19,0 - 25,0	↘
	einfache Lage	19,0 - 23,0	17,0 - 22,0	16,0 - 21,0	↘
Preis in EUR/m ²	sehr gute Lage	3.800 - 5.300	3.800 - 4.600	3.400 - 4.500	↘
	gute Lage	3.000 - 4.200	3.500 - 4.400	2.700 - 4.100	↘
	mittlere Lage	2.400 - 3.000	2.300 - 2.900	2.000 - 2.800	↘
	einfache Lage	2.000 - 2.600	1.900 - 2.400	1.800 - 2.400	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial Rheinland, statista, Statistisches Bundesamt



Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser sind auch in Köln in den letzten drei Monaten erneut gesunken. Damit verfestigt sich die Trendwende auch in dem bisher für nationale, aber auch internationale Investoren so interessanten Kölner Markt. Die Bestrebungen der Stadt Köln mit engeren planungsrechtlichen Vorgaben Gestaltungsmöglichkeiten einzuschränken sowie die auf einem international weiter sehr moderaten Niveau abgebremste Mietentwicklung üben weiteren Druck aus. Insofern erscheint eine Neubewertung der eigenen Immobilie als wesentlichem Vermögensbaustein im eigenen Portfolio sinnvoll. Der Verkauf insbesondere eines energetisch unsanierten Gebäudes kann jetzt sinnvoll sein, bevor der Gesetzgeber die Anforderungen an Energieeffizienz von Gebäuden verpflichtend in Kraft setzt.

Jörn Freudenberg, Leitung Wohn- und Geschäftshäuser, Engel & Völkers Commercial Köln

✉ KoelnCommercial@engelvoelkers.com

fb @evrheinland

ig @engelvoelkerscommercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlicher Inhalte sind nur mit Zustimmung der EVC Rheinland GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Februar 2023.

EVC Rheinland GmbH
Engel & Völkers Commercial Köln
 Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
 KölnTurm · Im Mediapark 8 · 50670 Köln
 Tel. +49-(0)221-29 94 66 00 · KoelnCommercial@engelvoelkers.com

www.evc-rheinland.de
www.engelvoelkers.com/koelncommercial

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL