

Neubau-Preisanalyse für Köln und Umland:

Preisdynamik für Neubauwohnungen ungebrochen hoch, Kaufpreise für Neubauhäuser steigen weniger stark

Berlin, 18.03.21

- Kein Ende in Sicht: Die Angebotspreise für Neubau-Eigentumswohnungen stiegen in Köln 2020 ungebremst weiter, stärkste Preiszuwächse in Zollstock mit 11,7 Prozent.
- Eine Neubauwohnung in Lindenthal ist 540.000 Euro teurer als ihr Pendant in Blumenberg.
- Die Preise für Neubauhäuser stiegen nicht so rasant und stabilisierten sich.
- Köln vs. Rhein-Sieg-Kreis: Sparpotenzial von 310.000 Euro für ein Neubauhaus.

Auch im Corona-Jahr 2020 stiegen die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen in Köln ungebremst weiter. Für die Rheinmetropole verzeichnete ImmoScout24 einen Anstieg der Angebotskaufpreise für Neubauwohnungen um 10,5 Prozent vom vierten Quartal 2020 gegenüber dem vierten Quartal 2019. Im Vorjahr lag der Wert bei 9,6 Prozent. Damit verstärkte sich die Preisdynamik sogar. In Köln verlangten Anbieter:innen für eine Neubauwohnung mit 80 Quadratmetern Ende 2020 im Durchschnitt rund 440.000 Euro. In Düsseldorf waren es sogar 470.000 Euro.

„Es gab bei vielen Marktbeobachter:innen die Erwartung, dass die Preissteigerungen von Immobilien mit der Corona-Krise ein Ende finden. Doch gerade bei Neubau-Eigentumswohnungen ist das Gegenteil der Fall. Die fortgesetzten Preissteigerungen sind ein Indiz für die nach wie vor hohe Nachfrage und belegen, dass die Märkte noch nicht ausgereizt sind. Denn ob als Anlageobjekt oder zur Selbstnutzung: Sein Geld in Betongold zu investieren, ist für viele Menschen gerade auch in unsicheren Zeiten sehr attraktiv“, erläutert Kristian Kehlert ImmoScout24.

Für die Auswertung hat ImmoScout24 die durchschnittlichen Angebotspreise für eine neugebaute Eigentumswohnung und ein neu errichtetes Einfamilienhaus in Köln und im Umland analysiert. Referenzobjekte waren dabei eine Neubauwohnung mit 80 Quadratmetern und drei Zimmern sowie ein Neubauhaus mit 140 Quadratmeter Wohnfläche auf 600 Quadratmeter Grundfläche. Inserate im Neubauhaus-Bereich basieren häufig auf den Angeboten von Hausbau-Anbietern und ihren Grundpreisen. Diese können sich im Laufe des Planungsprozesses erhöhen und berücksichtigen meist keine Grundstückspreise.

In Zollstock stiegen die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen am stärksten. 11,7 Prozent mehr verlangten die Anbieter:innen im vierten Quartal 2020 gegenüber dem Jahr zuvor. In Nippes verteuerten

Medienkontakt

Silke Ernst | Senior PR & Corporate Communications Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

sich die Neubau-Eigentumswohnungen um 11,6 Prozent. In Buchheim, Gremberghoven und Ehrenfeld legten die Verkäufer:innen 11,5 Prozent auf den Angebotspreis drauf.

In Blumenberg kostet die Neubauwohnung noch unter 200.000 Euro

Blumenberg war im vergangenen Jahr das einzige Viertel, in dem die Preise bei 0,2 Prozent stagnierten. Auch gemessen an den durchschnittlichen Kaufpreisen ist Blumenberg ein Ausreißer. Im günstigsten Kölner Stadtteil wurde eine Neubauwohnung mit 80 Quadratmetern im Mittel für 170.000 Euro angeboten. Alle anderen Bezirke lagen im vierten Quartal über der Schwelle von 250.000 Euro. Neubrück mit Angebotspreisen um die 250.000 Euro und Langel mit 260.000 Euro können ebenfalls als erschwingliche Stadtteile gelten.

Drei- bis viermal so teuer ist es im 15 Kilometer entfernten Lindenthal. Erstmals soll eine Neubauwohnungen mit drei Zimmern hier mehr als 700.000 Euro kosten. Alt- und Neustadt lagen mit durchschnittlichen Angebotspreisen von mehr als 660.000 Euro knapp dahinter.

Neugebautes Einfamilienhaus im Rhein-Sieg-Kreis ist 310.000 Euro günstiger als das Kölner Pendant

Bei den Neubauhäusern flachte die Preisdynamik im vergangenen Jahr ab. Stiegen die Angebotskaufpreise für Neubauhäuser in Köln vom vierten Quartal 2019 zum Vorjahr noch um 8,4 Prozent, lag der Wert im vierten Quartal 2020 gegenüber 2019 bei 2 Prozent. Für ein Neubauhaus mit 140 Quadratmeter Wohnfläche verlangten Anbieter:innen in der kölschen Karnevalshochburg im vierten Quartal 2020 rund 770.000 Euro. Teurer war es in keiner der umliegenden Städte und Kreise. In Düsseldorf lagen mit 780.000 Euro die Preise ähnlich hoch. Am günstigsten lässt sich der Wunsch von einem Eigenheim im Rhein-Sieg-Kreis mit rund 460.000 Euro erfüllen. 45 Kilometer Distanz und eine gute Bahnanbindung bieten so ein Sparpotenzial von 310.000 Euro.

Insgesamt lagen die Steigerungsraten in Köln und im gesamten Umland mit einer Differenz von 1,3 Prozentpunkten dicht beieinander. Bonn verzeichnete mit 0,9 Prozent die geringste Preissteigerung. Im Rhein-Erft-Kreis verteuerten sich im vergangenen Jahr die Neubauhäuser mit einem Wert vom 2,2 Prozent am stärksten.

„Wer vom Eigenheim träumt und auch nach Corona die Möglichkeit hat, vermehrt im Homeoffice zu arbeiten, sollte sich die Preisentwicklung und das Preisniveau in weniger zentralen Wohngebieten ansehen. Finanziell kann es ein großer Vorteil sein, einige Kilometer mehr Fahrtzeit auf sich zu nehmen und dafür beim Kaufpreis zu sparen. Kaufinteressent:innen sollten allerdings auf die Verkehrsanbindung und die Infrastruktur am neuen Wohnort achten. Die Kartenansicht auf ImmoScout24 zeigt diese wichtigen Faktoren an, inklusive Internet- und Mobilfunkverbindung“, so Kristian Kehlert.

Die Preisanalysen der „Neubau-Kauf-Maps“ finden Sie unter:
<https://www.immobilienscout24.de/lp/neubau-kauf-maps/>

Medienkontakt

Silke Ernst | Senior PR & Corporate Communications Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Service für die Medien:

Auf Rückfrage stellen wir Ihnen gerne die Tabellen zu den anderen untersuchten Städten und zum Umland zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich bei Interesse an presse@immobilienscout24.de.

Methodik

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen beziehen sich auf eine 80 Quadratmeter große 3-Zimmer-Wohnung, erbaut in den letzten zwei Kalenderjahren und mit gepflegter Ausstattungsqualität. Die durchschnittlichen Hauspreise beziehen sich auf ein Einfamilienhaus mit 140 Quadratmeter Wohnfläche auf einem Grundstück mit 600 Quadratmetern, ebenfalls erbaut in den letzten zwei Kalenderjahren und mit gepflegter Ausstattungsqualität. Die Preise wurden auf Basis aller bei ImmoScout24 inserierten und mit diesen Merkmalen ausgestatteten Neubauobjekte ermittelt. Inserate im Neubauhaus-Bereich basieren häufig auf den Angeboten von Hausbau-Anbietern und ihren Grundpreisen. Diese können sich im Laufe des Planungsprozesses erhöhen und berücksichtigen meist keine Grundstückspreise. Der Prozentwert beschreibt das Preiswachstum zwischen dem vierten Quartal 2019 und dem vierten Quartal 2020. Die gesamte Zeitreihe wurde neu berechnet und auf Basis der hinzugewonnenen Daten auch eine Korrektur der Daten von 2019 vorgenommen. Dadurch kommt es in einigen Fällen zu Abweichungen zu den kommunizierten Werten aus dem letzten Jahr. Die Anpassungen erlauben eine realistischere Abbildung des Marktes.

Preisanalyse für Neubauwohnungen mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern

	Angebotskaufpreis Q4 2019 in Euro	Angebotskaufpreis Q4 2020 in Euro	Entwicklung 2020
Lindenthal	638.823	706.511	10.6%
Altstadt & Neustadt-Süd	615.266	684.197	11.2%
Altstadt & Neustadt-Nord	597.732	659.814	10.4%
Sülz	595.350	659.244	10.7%
Deutz	569.777	633.505	11.2%
Braunsfeld	568.538	625.958	10.1%
Hahnwald	548.888	605.607	10.3%
Bayenthal	548.173	603.666	10.1%
Klettenberg	536.678	588.629	9.7%
Marienburg	529.192	578.557	9.3%
Ehrenfeld	502.317	560.080	11.5%
Nippes	499.493	557.436	11.6%
Junkersdorf	492.308	539.419	9.6%
Neuehrenfeld	481.422	534.586	11.0%
Raderberg	473.296	523.700	10.6%
Rodenkirchen	465.292	509.868	9.6%
Riehl	458.809	503.434	9.7%
Zollstock	447.466	499.980	11.7%

Medienkontakt

Silke Ernst | Senior PR & Corporate Communications Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Mauenheim	443.094	493.349	11.3%
Raderthal	442.234	489.991	10.8%
Müngersdorf	445.963	487.214	9.2%
Bickendorf	428.698	473.292	10.4%
Ossendorf	422.541	466.628	10.4%
Niehl	412.468	456.753	10.7%
Bilderstöckchen	409.510	454.487	11.0%
Weidenpesch	403.816	445.688	10.4%
Weiden	401.046	442.158	10.3%
Weiß	398.701	438.666	10.0%
Lövenich	399.700	437.258	9.4%
Mülheim	386.773	429.086	10.9%
Longerich	378.975	413.445	9.1%
Fühlingen	380.943	411.680	8.1%
Merheim	370.852	411.230	10.9%
Sürth	376.449	410.466	9.0%
Buchheim	365.466	407.602	11.5%
Poll	367.320	404.512	10.1%
Dellbrück	365.273	399.856	9.5%
Esch/Auweiler	360.957	399.023	10.5%
Höhenhaus	357.361	392.290	9.8%
Stammheim	354.674	388.978	9.7%
Vogelsang	342.752	379.922	10.8%
Brück	349.438	379.338	8.6%
Holweide	343.326	376.202	9.6%
Rondorf	340.549	372.850	9.5%
Flittard	339.555	369.926	8.9%
Dünnwald	340.854	369.171	8.3%
Kalk	327.384	362.264	10.7%
Volkhoven/Weiler	328.627	358.450	9.1%
Buchforst	324.430	355.676	9.6%
Rath/Heumar	326.692	354.351	8.5%
Widdersdorf	327.336	352.184	7.6%
Höhenberg	316.302	352.010	11.3%
Bocklemünd/Mengenich	322.462	350.488	8.7%
Ensen	324.198	349.605	7.8%
Pesch	317.051	344.492	8.7%
Merkenich	313.350	343.180	9.5%
Immendorf	309.930	342.982	10.7%
Heimersdorf	313.045	342.131	9.3%
Roggendorf/Thenhoven	315.951	340.698	7.8%
Porz	305.946	335.244	9.6%

Medienkontakt

Silke Ernst | Senior PR & Corporate Communications Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Humboldt/Gremberg	303.641	334.583	10.2%
Zündorf	304.203	332.048	9.2%
Vingst	300.664	331.753	10.3%
Lindweiler	304.252	329.806	8.4%
Gremberghoven	292.425	326.086	11.5%
Ostheim	291.332	323.546	11.1%
Urbach	294.443	320.708	8.9%
Worringen	289.280	314.477	8.7%
Godorf	293.577	314.288	7.1%
Eil	289.106	314.144	8.7%
Seeberg	283.856	313.995	10.6%
Libur	283.078	312.712	10.5%
Westhoven	288.449	312.267	8.3%
Grengel	283.389	311.480	9.9%
Wahn	285.874	310.619	8.7%
Chorweiler	282.699	307.409	8.7%
Elsdorf	278.863	307.354	10.2%
Wahnheide	275.879	299.990	8.7%
Meschenich	270.704	295.727	9.2%
Lind	252.658	271.248	7.4%
Finkenberg	243.898	267.175	9.5%
Langel	242.828	260.824	7.4%
Neubrück	230.276	250.275	8.7%
Blumenberg	167.802	168.160	0.2%

Preisanalyse für Neubauhäuser mit 140 Quadratmeter Wohnfläche

	Angebotskaufpreis Q4 2019 in Euro	Angebotskaufpreis Q4 2020 in Euro	Entwicklung 2020
Köln	759.780	774.963	2.0%
Bonn	648.150	654.281	0.9%
Neuss (Rhein-Kreis)	564.062	574.380	1.8%
Leverkusen	537.183	544.114	1.3%
Mettmann (Kreis)	525.884	531.208	1.0%
Rhein-Erft-Kreis	471.165	481.322	2.2%
Rheinisch-Bergischer Kreis	460.794	468.228	1.6%
Rhein-Sieg-Kreis	454.116	463.573	2.1%

Medienkontakt

Silke Ernst | Senior PR & Corporate Communications Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

 **Über ImmoScout24**

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt und unterstützt jeden Monat 13,8 Millionen Nutzer auf dem Weg ins neue Zuhause oder in die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 99 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer, Makler und Suchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und verzeichnet monatlich rund 3,5 Millionen Besuche.

Medienkontakt

Silke Ernst | Senior PR & Corporate Communications Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de