DIGITALES ARCHIV

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
ZBW – Leibniz Information Centre for Economics

Möbert, Jochen

Book

Kölner Wohnungsmarkt : Neubau lahmt, Nachfrage dürfte hoch bleiben

Provided in Cooperation with:
Deutsche Bank Research, Frankfurt am Main

Reference: Möbert, Jochen (2019). Kölner Wohnungsmarkt : Neubau lahmt, Nachfrage dürfte hoch bleiben. Frankfurt, Main : DB Research.

This Version is available at:
http://hdl.handle.net/11159/4080

Kontakt/Contact
ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft/Leibniz Information Centre for Economics
Düsternbrooker Weg 120
24105 Kiel (Germany)
E-Mail: *rights[at]zbw.eu*
https://www.zbw.eu/econis-archiv/

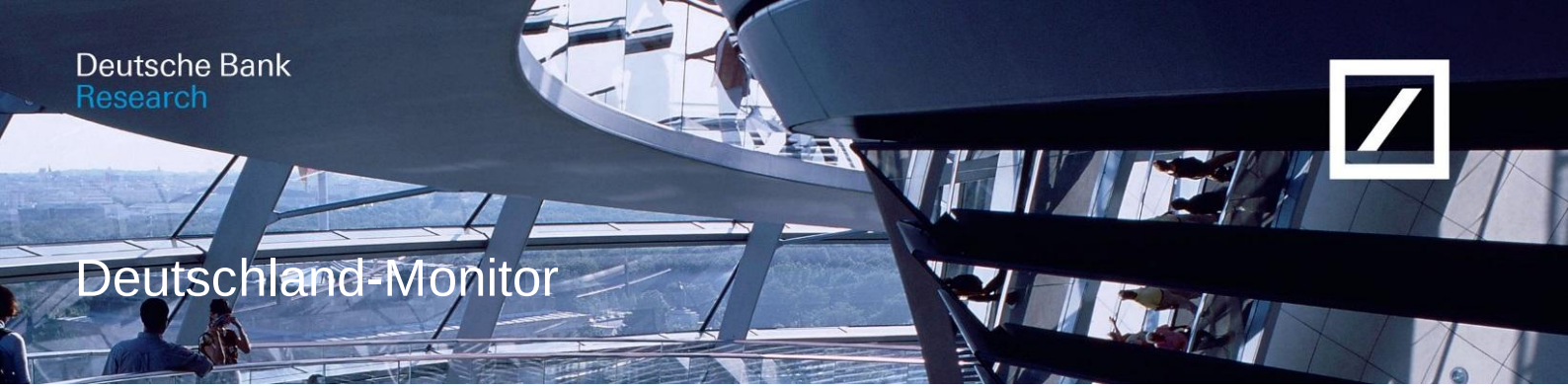
Standard-Nutzungsbedingungen:
Dieses Dokument darf zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen. Sofern für das Dokument eine Open-Content-Lizenz verwendet wurde, so gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

https://zbw.eu/econis-archiv/termsofuse

Terms of use:
This document may be saved and copied for your personal and scholarly purposes. You are not to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public. If the document is made available under a Creative Commons Licence you may exercise further usage rights as specified in the licence.

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft



Kölner Wohnungsmarkt

2. Juli 2019

Neubau lahmt, Nachfrage dürfte hoch bleiben

Autor
Jochen Möbert
+49 69 910-31727
jochen.moebert@db.com

Editor
Jan Schildbach

Deutsche Bank AG
Deutsche Bank Research
Frankfurt am Main
Deutschland
E-Mail: marketing.dbr@db.com
Fax: +49 69 910-31877

www.dbresearch.de

DB Research Management
Stefan Schneider

Der Autor bedankt sich bei Marc Heimann für seine Mitarbeit an diesem Artikel.

Die Millionenstadt Köln weist im aktuellen Zyklus, der im Jahr 2009 begann, die typischen Merkmale einer deutschen Metropole auf: hohe Nachfrage dank Zuwanderung und positiver Arbeitsmarktentwicklung und eine verhaltene Neubauaktivität bei relativ niedrigen Leerständen.

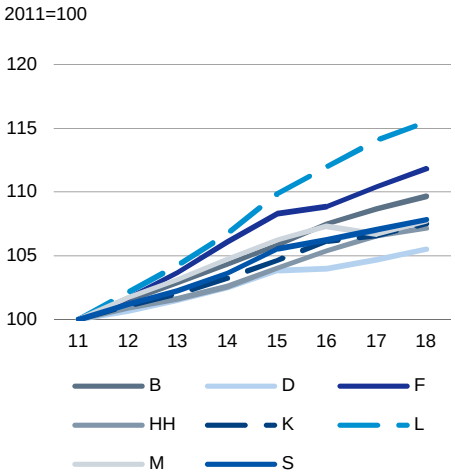
Diese Lage dürfte sich auch perspektivisch kaum verändern. Bauüberhang und Baugenehmigungen deuten keine baldige Angebotsausweitung an. Zudem setzt Köln in der Wohnungspolitik, wie viele andere Städte auch, zunehmend auf Verbote. Die Wirkung auf den Wohnungsmarkt dürfte limitiert sein.

Köln ist einer der wichtigsten deutschen Medienstandorte. Dies schlägt sich auch im Arbeitsmarkt nieder. So sind in der Informations- und Kommunikationsbranche viele neue Jobs entstanden. Ebenso ist auch in anderen zukunftsträchtigen Dienstleistungssektoren eine positive Entwicklung zu verzeichnen.

Negativ auf die Wohnungsnachfrage dürfte sich aber die relativ geringe Internationalität des Kölner Wirtschaftsumfeldes auswirken. Dies erklärt vermutlich auch, warum Köln unter den westdeutschen Metropolen die geringste Kaufkraft aufweist. Zudem gibt es im Kölner Umland durchaus noch günstigen Wohnraum, weshalb weiterhin Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Fazit: Aufgrund des knappen Wohnraums dürfte sich der Kölner Zyklus fortsetzen und Preise und Mieten über mehrere Jahre zulegen. Der Zyklus ist aber in besonderem Maße von der weiteren Zuwanderung nach Köln und weiterhin niedrigen Zinsen abhängig. Lässt einer dieser aktuellen Nachfragetreiber nach, könnte der Kölner Zyklus vor den Zyklen in anderen deutschen Metropolen enden.

Bevölkerungsentwicklung Metropolen 1

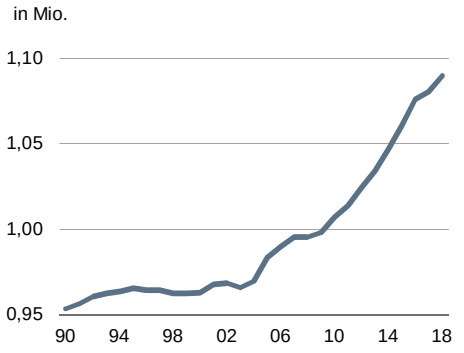


Quellen: riwis, Deutsche Bank Research

Köln steuert auf mehr als 1,1 Mio. Einwohner zu

Köln hat seit dem Jahr 2010 mehr als eine Million Einwohner und ist damit nach Berlin, Hamburg und München die viertgrößte Stadt Deutschlands. Auch in den letzten zehn Jahren erhöhte sich die Einwohnerzahl sukzessive und liegt aktuell bei fast 1,1 Mio. Unter den Metropolen (A-Städte) war das Bevölkerungswachstum von Köln höher als in Düsseldorf und Hamburg, aber es reicht nicht an das Wachstum von Berlin, Frankfurt und Leipzig heran. Die Zahl der Haushalte legte aufgrund der Zunahme der Single-Haushalte noch kräftiger zu als die Einwohnerzahl. Bis zum Jahr 2040 geht die Stadt Köln in ihren Projektionen von einem weiteren Trend zu Single-Haushalten und einem sukzessiven Wachstum der Einwohner und Haushalte aus. Angesichts des Wachstums der vergangenen Jahre wird dabei aber eine sehr konservative Entwicklung prognostiziert. So erwartet die Stadt Köln im Jahr 2040 je nach Szenario eine Einwohnerzahl zwischen 1,1 und 1,2 Mio. Einwohnern. Dies entspräche relativ zur heutigen Einwohnerzahl bestenfalls einem Plus von kumuliert rund 10% und im Vergleich zum aktuellen Einwohnerwachstum einer deutlichen Verlangsamung.

Bevölkerungsentwicklung Köln 2

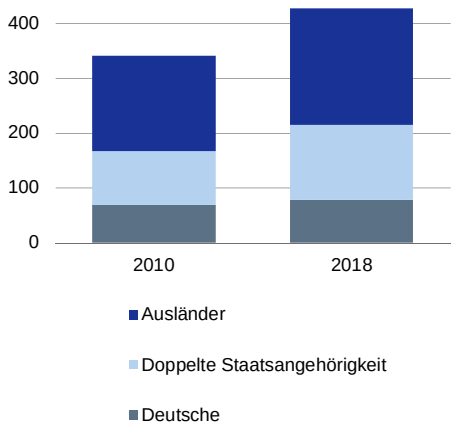


Quellen: riwis, Deutsche Bank Research

Einwohnerzahl wächst dank Zuzug und natürlichem Bevölkerungswachstum

Die Einwohnerzahl der Stadt Köln wuchs in den letzten Jahren vor allem aufgrund von Zuzug. Vom Jahr 2012 bis 2016 lag der Nettozuwanderungssaldo bei fast 10.000 Einwohnern pro Jahr. Im Jahr 2017 und 2018 ging der Zuwanderungssaldo, womöglich ausgelöst durch die steigenden Wohnungspreise, deutlich zurück (2017: 620, 2018: 3.500). Im Durchschnitt der beiden letzten Jahre entwickelt sich der Zuwanderungssaldo mit rund 2.000 pro Jahr somit ähnlich wie das natürliche Bevölkerungswachstum, Geburten minus Sterbefälle (2017: 2.300, 2018: 1.600). Wie in anderen Städten auch existiert ein negativer Wanderungssaldo der Kölner mit dem Umland, während der Zuzug in die Stadt vor allem von außerhalb des Umlandes erfolgt. Dabei scheinen vor allem Familien das Umland der Stadt vorzuziehen. So ist der Saldo der Personen unter 18 sowie zwischen 30 und 45 Jahren negativ. Auch für diese Entwicklung könnten die steigenden Kölner Mieten und Wohnungspreise und das damit einhergehende ansteigende Mietgefälle zum Umland und dem Bundesland Nordrhein-Westfalen ursächlich sein. So gibt es rund um Köln Städte, in denen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen unter 2.000 Euro pro Quadratmeter liegen, während lt. Numbeo im Kölner Zentrum rund 5.300 Euro und außerhalb der Innenstadt 3.700 Euro pro Quadratmeter zu zahlen sind.

Kölner mit Migrationshintergrund 3

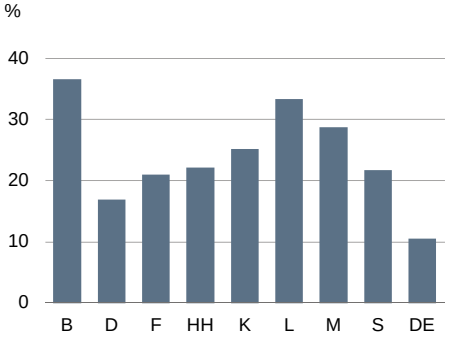


Quelle: Stadt Köln

Transnationale Zuwanderung erfolgt vor allem aus dem EU-Ausland

Die Anzahl der Kölner mit ausländischem Pass beträgt rund 20% und weitere fast 20% mit deutschen Papieren, oftmals auch mit doppelter Staatsangehörigkeit, haben einen Migrationshintergrund. Beide Anteile zusammen haben seit dem Jahr 2010 um etwa einen Prozentpunkt pro Jahr zugenommen. Hauptsächlich beruht dies auf der EU-Binnenwanderung, insbesondere aus Italien und osteuropäischen Staaten. Ebenso nimmt die Anzahl der Kölner vom Westbalkan als auch aus dem arabischen und persischen Raum zu. Türken stellen mit rund 53.500 Kölnern die größte Gruppe aller Ausländer. Jedoch sinkt ihre Zahl kräftig (2010: 61.000). Ursächlich hierfür könnten sowohl Einbürgerungen als auch ein Umzug ins Kölner Umland sein. Die Stadt Köln und das Umland dürften, da die Hauptherkunftsländer in der EU liegen, auch künftig ein hohes transnationales Einwanderungspotenzial besitzen.

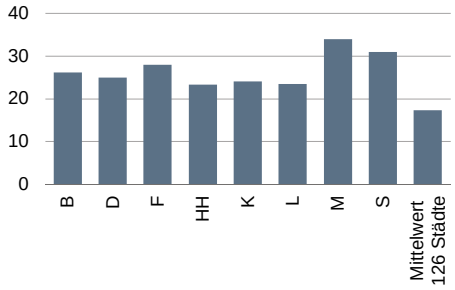
2009-2018 Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 4



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Deutsche Bank Research

2018 Anteil der Beschäftigten mit akademischem Abschluss 5

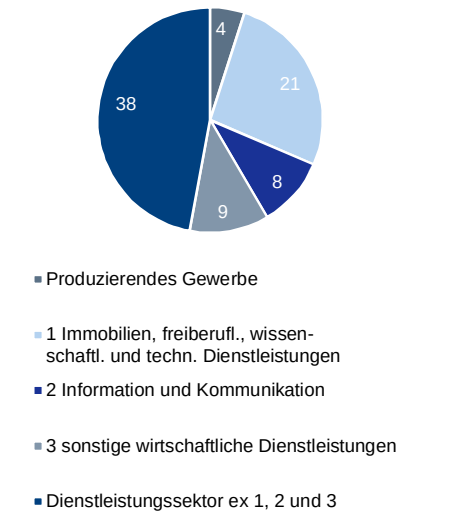
in % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Deutsche Bank Research

2013-2018 Köln: Fast +80.000 Jobs im Dienstleistungssektor 6

in '000



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Deutsche Bank Research

Arbeitsmarkt: Köln ist ein nationaler Dienstleistungs- und Medienstandort

Der Kölner Arbeitsmarkt hat eine rasante Verbesserung hinter sich. Im Jahr 2005 betrug die Arbeitslosenrate in Köln noch 14%, während sie aktuell bei unter 8% liegt. Ebenso fiel die Jugendarbeitslosenrate von über 10% auf aktuell rund 5%. Trotz des positiven Trends weist Köln im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen eher hohe Arbeitslosenraten auf. Beim Beschäftigtenwachstum vom Jahr 2009 bis 2018 liegt Köln mit 25% unter den Metropolen im Mittelfeld. Der Jobaufbau fand zu einem guten Teil in den eher zukunftsträchtigen Dienstleistungssektoren statt. So entfielen vom Jahr 2013 bis 2018 rund 36% der neuen Arbeitsplätze auf technische und wissenschaftliche Berufe und die Informations- und Kommunikationsbranche. So könnte die Fernsehstadt Köln auch im digitalen Zeitalter ein wichtiger nationaler Medienstandort bleiben. Jüngst wies die IHK Berlin darauf hin, dass Köln nach Berlin bei einem digitalen Wachstumsmarkt, der Produktion von Internetvideos, einen Spitzenplatz aufweist. Diese Entwicklungen erklären auch den Anstieg des Akademikeranteils unter den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gleichen Zeitraum von unter 20% auf rund 24%. Beschäftigtenwachstum und steigende Akademikerquote implizieren vermutlich auch eine kräftige Verbesserung der Einkommen und damit der Nachfrage nach Wohnraum. Laut bulwiengesa ist die Kaufkraft pro Einwohner seit dem Jahr 2009 um fast 20% angestiegen, was in etwa der durchschnittlichen Entwicklung aller deutschen Metropolen entspricht.

Fehlende Internationalität reduziert Einkommenspotenzial

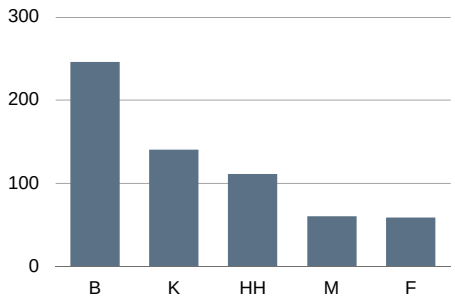
Die Kölner Wirtschaftsstruktur ähnelt der in Berlin. Mit nur rund 10% aller Beschäftigten und nahezu einer Stagnation bei den Beschäftigten spielt das verarbeitende Gewerbe in Köln eine untergeordnete Rolle. Aktuell, insbesondere aufgrund der globalen Handelsstreitigkeiten, schützt diese geringere Abhängigkeit von den Exportmärkten vor negativen Entwicklungen. Aufgrund der so fehlenden globalen Reichweite limitiert dies aber zumindest tendenziell das Einkommenspotenzial. Die im Vergleich zu anderen Metropolen eher geringe Internationalität gilt auch für viele große Unternehmen in den Dienstleistungssektoren. So ist die Medienlandschaft von bedeutenden, aber vor allem national ausgerichteten Fernsehsendern geprägt. Köln ist Universitäts- und Hochschulstadt. Auch die Universität weist, gemessen an dem Anteil ausländischer Studierender, eher eine geringe Internationalität auf. In nationalen Rankings zählt sie typischerweise nicht zu den Top 10. Auch die Kölner Startup-Szene dürfte, wenngleich es sehr interessante, erfolgversprechende Startups gibt, in Deutschland nicht zu den Top-Standorten zählen. Diese Faktoren erklären, warum lt. bulwiengesa Köln, trotz der sehr guten Arbeitsmarkt- und Lohnentwicklung der letzten Jahre, unter den westdeutschen Metropolen die geringste Kaufkraft im Jahr 2018 aufweist.

Relativ verhaltene Angebotsausweitung am Wohnungsmarkt

Im Jahr 2018 gab es in Köln 560.000 Wohnungen. Gemessen an diesem Bestand entwickeln sich die Fertigstellungszahlen recht träge. Vom Jahr 2009 bis 2017 wurden durchschnittlich nur 0,6% neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt (zur Erinnerung: das Bevölkerungswachstum beträgt fast 1% pro Jahr). Köln weist im Gegensatz zu anderen Metropolen über den Zyklus keinen klaren Aufwärtstrend bei den Fertigstellungen auf. Dabei dürfte die Leerstandsquote, welche lt. Zensus im Jahr 2011 bei 2% lag, mittlerweile wohl unter 1% gefallen sein. Wie andere Städte auch versucht Köln, mit regulatorischen Maßnahmen Wohn-

Produktion von Internetvideos mit jeweils mindestens 50.000 Abonnenten 7

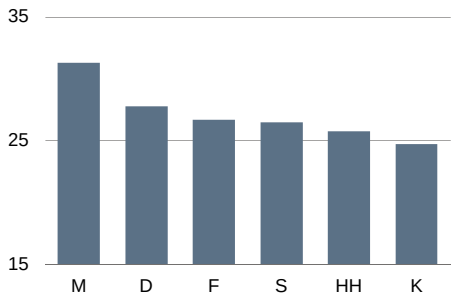
Anzahl pro Stadt



Quelle: IHK Berlin

Westdeutsche Metropolen: Kaufkraft 8

EUR '000 pro Einwohner



Quelle: riwis

World University Ranking 2019 9

National	Global	Universität
1	32	LMU München
2	44	TU München
3	47	Universität Heidelberg
4	67	HU Berlin
5	76	Universität Freiburg
6	87	RWTH Aachen
7	89	Universität Tübingen
8	90	Charité Berlin
9	104	FU Berlin
10	110	Universität Bonn
11	123	Universität Göttingen
12	123	Universität Mannheim
13	131	TU Berlin
14	135	Universität Hamburg
15	135	Karlsruhe KIT
16	146	Universität Köln
17	149	Universität Ulm
18	151	TU Dresden
19	159	Universität Würzburg
20	175	U. Erlangen-Nürnberg

Quelle: www.thetimeshighereducation.com

raum zu schaffen. Beispielsweise besteht seit dem Jahr 2014 ein Zweckentfremdungsverbot, wodurch insbesondere die touristische Nutzung von Wohnraum unterbunden werden soll. Die dafür zuständige Wohnungsaufsicht hat mittlerweile 16 Mitarbeiter, in den letzten fünf Jahren 1.500 Wohnungen untersucht und Bußgelder von insgesamt mehr als einer halben Million Euro erhoben. Laut Pressemeldungen schätzt die Stadt die Zahl der zweckentfremdeten Wohnungen auf 7.000. Entdeckungswahrscheinlichkeit und Strafhöhe bei Zweckentfremdung scheinen somit relativ niedrig. Aus ökonomischer Sicht stellt sich die Frage, ob nicht allen mehr geholfen wäre, wenn es die Aufgabe der 16 Mitarbeiter wäre, neues Bauland auszuweisen oder Bauanträge zu genehmigen. Im Zuge der kräftigen Preisanstiege ist die Nachfrage nach größeren Wohnungen deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2010 war die durchschnittliche Neubauwohnung 100 m^2 groß, im Jahr 2018 nur noch 77 m^2. Auch künftig dürfte eine massive Angebotsausweitung ausbleiben. Zumindest deutet dies die verhaltene Dynamik bei Genehmigungen und dem Bauüberhang (kumulierte noch nicht fertiggestellte Wohnungen) an.

Kräftige Preis- und Mietsteigerungen in den vergangenen zehn Jahren

Die Knappheit an Wohnraum erhöhte im Zeitraum 2009 bis 2018 die Wohnungspreise für neue Objekte um fast 77% und im Bestand um 95%. Die Preise für neue und bestehende Reihenhäuser erhöhten sich um rund 66% und um fast 50% und Einfamilienhäuser verzeichneten ein Plus von mehr als 50%. Gleichzeitig stiegen die Wiedervermietungsmieten um mehr als 40% und die Mieten für neue Wohnungen um rund 30%. Über den gesamten Zyklus verliefen die Preis- und Mietanstiege recht ähnlich wie auch in anderen Metropolen. Lediglich am Anfang des Zyklus, bis zum Jahr 2014, waren die jährlichen Mietanstiege in Köln verhaltener als in den Metropolen und lagen nur leicht über der allgemeinen Verteuerung der Konsumentenpreise. Im Anschluss erhöhte sich die Dynamik aber recht kräftig und die Wiedervermietungsmieten stiegen mit durchschnittlich 6% pro Jahr. In den letzten 12 Monaten zeigen vierteljährliche Daten teilweise eine Stagnation der Mieten an. Womöglich ist dies sowohl dem zunehmenden politischen Druck als auch dem Erreichen eines Limits bei den Haushaltseinkommen geschuldet. Angesichts der Engpässe dürfte dies aber nur ein temporäres Phänomen sein. Da die Preisdynamik, im Gegensatz zu den Mieten, in den letzten Quartalen eher zu- als abgenommen hat, sind die Mietrenditen weiter gesunken. Einfache Mietrenditen ohne Transaktionskosten, ohne Kreditaufnahme und ohne Berücksichtigung steuerlicher Effekte liegen aktuell bei 3,9% für Bestandsobjekte und 3,4% für neue Objekte.

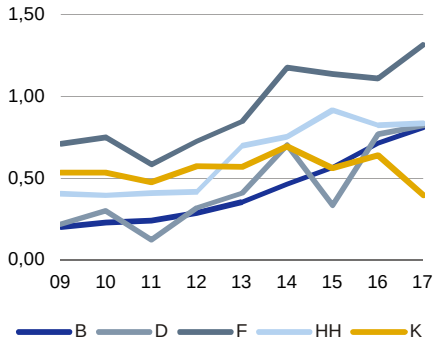
Ausblick auf Preise und Mieten: Kein baldiges Zyklusende

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und des auf absehbare Zeit knappen Angebots erwarten wir eine Fortsetzung des Kölner Zyklus. Preise und Mieten dürften noch über mehrere Jahre zulegen. Jedoch deuten einige Faktoren darauf hin, dass im Vergleich zu anderen Metropolen Mieten und Preise früher an Dynamik verlieren könnten. Zu diesen Faktoren zählen etwas geringere Kaufkraft und das weniger dynamische Wirtschaftsumfeld. Zudem ist Wohnen im Kölner Umland teilweise noch recht günstig, wodurch Ausweichmöglichkeiten existieren. Angesichts dieses Umfeldes dürfte der Wohnungsmarktboom in Köln in besonderem Maße von der weiteren Zuwanderung nach Deutschland und weiterhin niedrigen Zinsen abhängen. Die Nachfrage nach Wohnraum in Köln könnte, ganz ähnlich wie in Hamburg und Düsseldorf und anders als in den anderen Metropolen (siehe Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2019), somit eine höhere Zinssensitivität aufweisen.

Kölner Wohnungsmarkt

Fertigstellungen 10

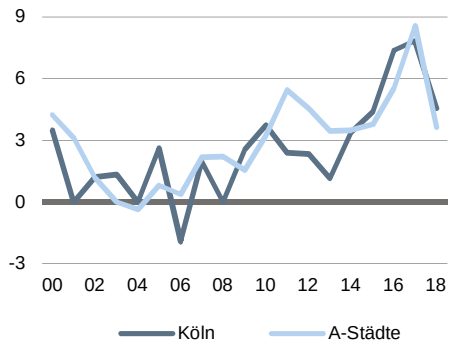
in % des Wohnbestandes



Quellen: riwis, Deutsche Bank Research

2000-2018 Wiedervermietungsmieten 11

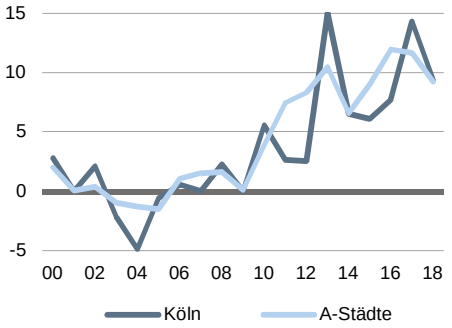
% gg. Vj.



Quelle: riwis

2000-2018 Preise von Bestands-wohnungen 12

% gg. Vj.



Quelle: riwis

Jochen Möbert (+49 69 910-31727, jochen.moebert@db.com)

© Copyright 2019. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.
Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsaussagen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.
In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.