



UPDATE!

KAMPMEYER-Analyse Köln 2012

Kölner Wohnimmobilien 2. Halbjahr 2011 und 1. Halbjahr 2012

Menschen.

Märkte.

Möglichkeiten.

Vorwort	05
Dynamik im Stadtgebiet	06
Wohnqualität	07
Neubau-Eigentumswohnungen	08
Eigentumswohnungen gebraucht	10
Neubau-Mietwohnungen	14
Gebrauchte Mietwohnungen	16
Kauf Neubauhäuser	20
Kauf gebrauchter Häuser	22
Wohnungsangebot	26
Perspektiven	27

Die Herausforderung, klare Erkenntnisse zum Immobilien-Angebot und zur Immobiliennachfrage zu gewinnen, ist größer geworden. Kaum eine Branche hat sich in der letzten Zeit so virulent entwickelt. Die Finanzkrise hat dem viel zitierten Betongold einen regelrechten Nachfrageboom beschert.

Gerade in den Ballungszentren hat dies zu extremen Preisentwicklungen geführt, denen die Wertentwicklung nicht immer Stand hält. Umso wichtiger ist es, in dieser Situation den Überblick zu behalten.

KAMPMEYER Immobilien und das Institut Innovatives Bauen (iib-Institut), beide Spezialisten für Immobilienpreise und -werte sowie für die Optimierung von Immobilienwerten, präsentieren Ihnen deshalb ihr profundes Marktwissen erstmals gemeinsam.

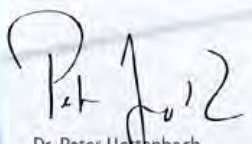
Dabei geht es weniger um die massenhafte Verfügbarkeit von Daten als um ihre praxisorientierte Auswertung. Es kommt auf die richtigen Fragen und auf die entsprechenden Informationen an. Zusätzlich zu graphisch aufbereiteten Marktpreis- und Angebotsdarstellungen werden ebenso leicht verständliche Einschätzungen der Nachfragesituation vorgenommen.

KAMPMEYER Immobilien und das iib-Institut machen sich mit vereinten Kräften als Markt-Berichterstatter für Sie stark.

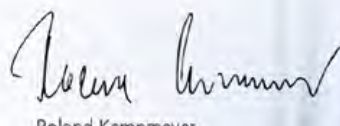
- ▲ Käufer, Verkäufer, Mieter und Vermieter profitieren von mehr Markttransparenz.
- ▲ Bauträger, Projektentwickler und Investoren profitieren bei der Standort-, Nachfrage- und Preispositionierung.
- ▲ Jeder Leser erhält durch das Update der KAMPMEYER-Analyse Köln 2012 mehr Überblick.

Machen Sie sich schlau und machen Sie sich fit für Ihre Immobilienzukunft!
Diskutieren Sie mit ... sprechen Sie uns an!

Ihre Marktberichterstatter



Dr. Peter Heitenbach
Geschäftsführer iib-Institut



Roland Kampmeyer
Geschäftsführer KAMPMEYER Immobilien GmbH

Wegen der dort vorherrschenden Westwinde befinden sich gute Wohnlagen in europäischen Großstädten neben den Stadtzentren vor allem in südwestlich gelegenen Stadtgebieten. Sie sind historisch betrachtet am wenigsten von Emissionen betroffen. Das gilt zum Beispiel für die SW-Postcodes in London und Versailles bei Paris. Mit seinen Villenvierteln im Südwesten der Stadt lässt sich das für Deutschland am Beispiel von Berlin zeigen und wie wir alle wissen, folgt die Qualität der Kölner Wohnlagen ebenfalls diesem Prinzip.

Die Lage einer Wohnimmobilie und ihre städtebauliche Einbindung wird darüber hinaus von den verschiedensten Faktoren geprägt. Sie werden auch von Experten subjektiv und daher teilweise völlig unterschiedlich beurteilt. Viele verlassen sich auf den „richtigen Riecher“ und ihr Bauchgefühl.

Für eine objektivere und dynamischere Betrachtung sind Miet- und Kaufpreise wichtige Indikatoren. Die „iib-dynamischen Wohnlagen“ werden deshalb anhand von Marktinformationen ermittelt, die eine belastbare Lagebewertung ermöglichen. Durch ihre Dynamik erhält die Betrachtung eine höhere Qualität. Außerdem wird es möglich, einzelne Wohnquartiere unabhängig vom Viertel oder Stadtteil zu bewerten, in dem sie sich befinden. Im Großen und Ganzen bestätigen die iib-dynamischen Lagen die erwartete Dominanz der Innenstadt und der südwestlichen Stadtteile. Teilweise sind die Erkenntnisse aber auch überraschend.

Östlich der Deutzer Werft, da wo es wohl nur die wenigsten erwarten würden, markiert ein sattes Rot das einzige rechtsrheinische Top-Wohnviertel der Stadt. Bereits in den vergangenen Jahren hat sich der Stadtteil stark verändert, befindet sich immer noch im Wandel und wird auch in Zukunft ein dynamischer Standort bleiben. Auch die linke Rheinseite hält ein paar Überraschungen parat. Wer würde sehr gute Wohnlagen oder Top-Wohnlagen schon in Bocklemünd/Meschenich, Ehrenfeld, Nippes und Weidenpesch vermuten? Es wird spannend sein, zu beobachten, wie die besten Wohnquartiere im nordwestlichen Stadtgebiet auf ihre Nachbarschaft abstrahlen.

Den Stadtteil Nippes haben die Entwicklungen und Perspektiven des Clouth-Geländes und das autofreie Wohnen im Sechzig-Viertel deutlich verändert. Vorbildliche Stadtquartiere werden die Wohnqualität auch in anderen Stadtteilen erhöhen. In Ossendorf führen zum Beispiel das Areal am Butzweilerhof und der Butzweiler Bogen zur nachhaltigen Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität.

Im Kölner Süden sorgt mit der Reiterstaffel eines der größten Wohnbauprojekte der Stadt für noch tiefere Rottöne. Auf dem ehemaligen Gelände für die Reiterstaffel der Polizei NRW entsteht ein elegantes Quartier mit viel Raum zum Leben.

Linksrheinisch sorgen spannende Neubauprojekte für eine gesunde Dynamik des Wohnraumangebots. Der rechten Rheinseite fehlt derzeit wohl noch der nötige Schwung für vergleichbare Neubauvorhaben.

WOHNQUALITÄT

iib-dynamische Wohnlagen

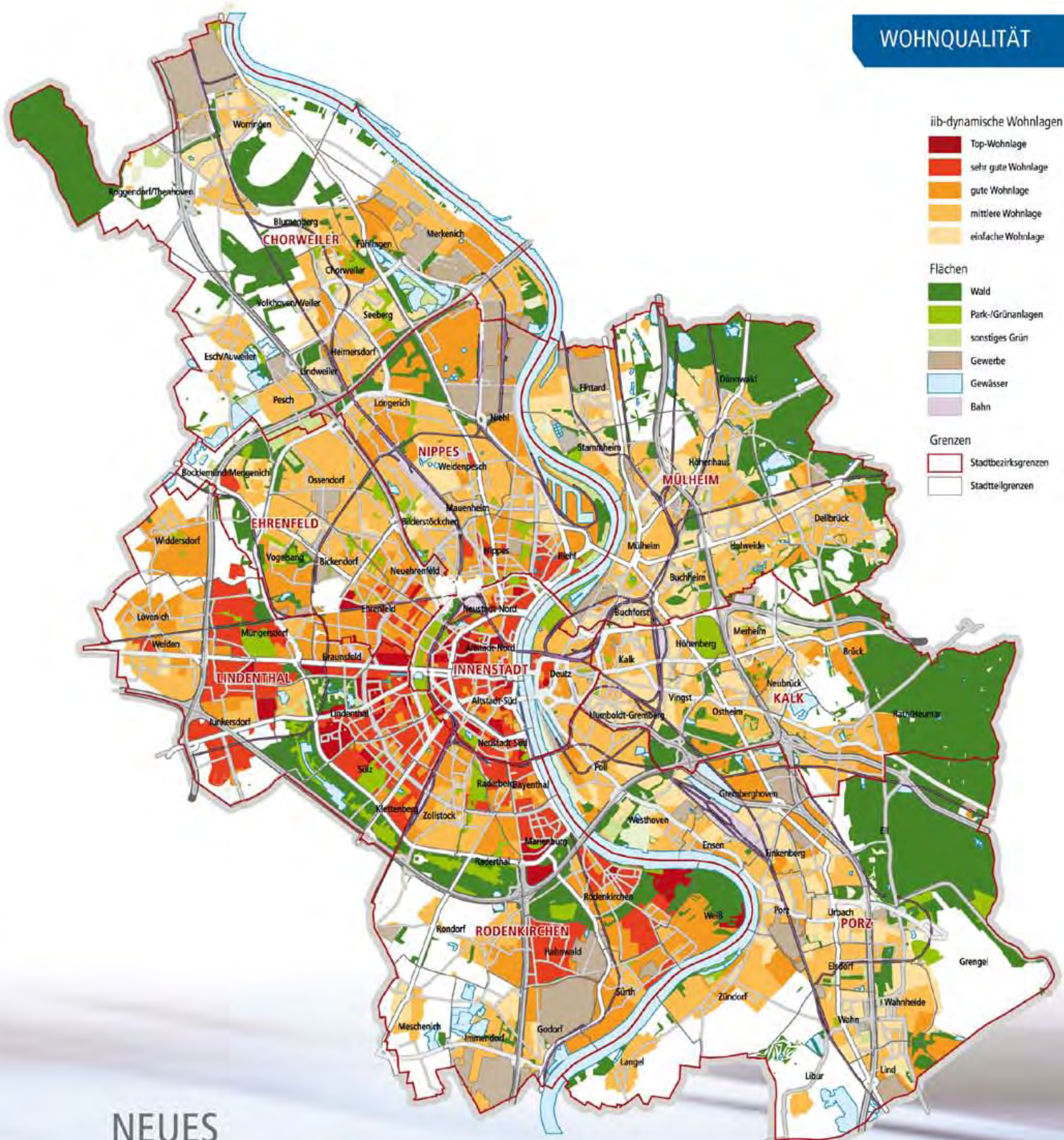
- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe
- Gewässer
- Bahn

Grenzen

- Stadtbezirksgrenzen
- Stadtteilgrenzen



NEUES
AUCH IM WESTEN

NEUBAU EIGENTUMSWOHNUNGEN

Wo Baugrundstücke knapp und teuer werden, erfreuen sich Eigentumswohnungen entsprechend steigender Nachfrage. Die Innenstadt, Lindenthal und Müngersdorf führen die Preistabelle an. Dort kosten Neubau-Wohnungen zwischen 4.029 Euro (Müngersdorf) und 4.418 Euro (Altstadt-Süd). Für Wohnungen fast aller Größenordnungen finden sich in Köln Käufer. Wie aus der oberen Tabelle auf Seite 10 deutlich wird, sind Wohnungsangebote unter 40 Quadratmetern und über 140 Quadratmetern relativ selten. Apartments werden ähnlich wie Wohnungen aller Größenklassen unter 120 Quadratmetern im Mittel

zu Preisen von etwas über 3.000 Euro angeboten. Die Preise für größere Wohnungen sind mit 3.580 bis 5.499 Euro deutlich höher.

Der Preis einer Wohnung zwischen 180 und 200 Quadratmeter Größe ist zwar noch ein gutes Stück von der Million entfernt, aber in den Leuchtturm-Projekten wird auch diese Schallgrenze schon durchbrochen. Damit Wohnungen erschwinglich bleiben, sollten alle Register gezogen werden. Laut Informationen von Savills Research sind in den letzten Jahren zum Beispiel knapp 500 Wohnungen durch Umwidmungen von ehemaligen Gewerbeobjekten geschaffen worden.



Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	3.261 €	1.382 €	10.073 €	2.253 €	4.269 €	3.002 €	104,13 m²	1.440
Stadt Köln	24 Monate	3.159 €	1.348 €	10.073 €	2.185 €	4.133 €	2.921 €	104,94 m²	1.903

Neubau in Zimmerklassen der Stadt Köln in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	2.902 €	2.487 €	3.316 €	2.315 €	3.488 €	2.902 €	98,5 m²	2
1 - 1,5 Zimmer	3.275 €	1.972 €	5.553 €	2.423 €	4.127 €	2.925 €	52,6 m²	36
2 - 2,5 Zimmer	3.272 €	1.722 €	5.500 €	2.436 €	4.107 €	2.998 €	69,2 m²	238
3 - 3,5 Zimmer	3.073 €	1.382 €	10.073 €	2.144 €	4.002 €	2.827 €	93,9 m²	589
4 und mehr Zimmer	3.450 €	1.382 €	9.746 €	2.327 €	4.572 €	3.293 €	132,3 m²	575

Neubau in Zimmerklassen der Stadt Köln in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	2.902 €	2.487 €	3.316 €	2.315 €	3.488 €	2.902 €	98,5 m²	2
1 - 1,5 Zimmer	3.222 €	1.348 €	5.833 €	2.259 €	4.184 €	2.910 €	51,6 m²	43
2 - 2,5 Zimmer	3.152 €	1.722 €	5.800 €	2.315 €	3.990 €	2.918 €	68,0 m²	313
3 - 3,5 Zimmer	3.013 €	1.382 €	10.073 €	2.132 €	3.894 €	2.753 €	94,4 m²	756
4 und mehr Zimmer	3.299 €	1.382 €	9.746 €	2.214 €	4.385 €	3.103 €	132,7 m²	789

© Savills Research • www.sr-research.de

* ustab - untere Standardabweichung ostab* - obere Standardabweichung

Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte eines Merkmals rund um dessen Mittelwert (arithmetisches Mittel). Vereinfacht gesagt, ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt. Für normalverteilte Merkmale gilt die Faustformel, dass innerhalb der Entfernung einer Standardabweichung nach oben und unten vom Mittelwert rund 68 Prozent aller Antwortwerte liegen, hier ustab und ostab benannt.

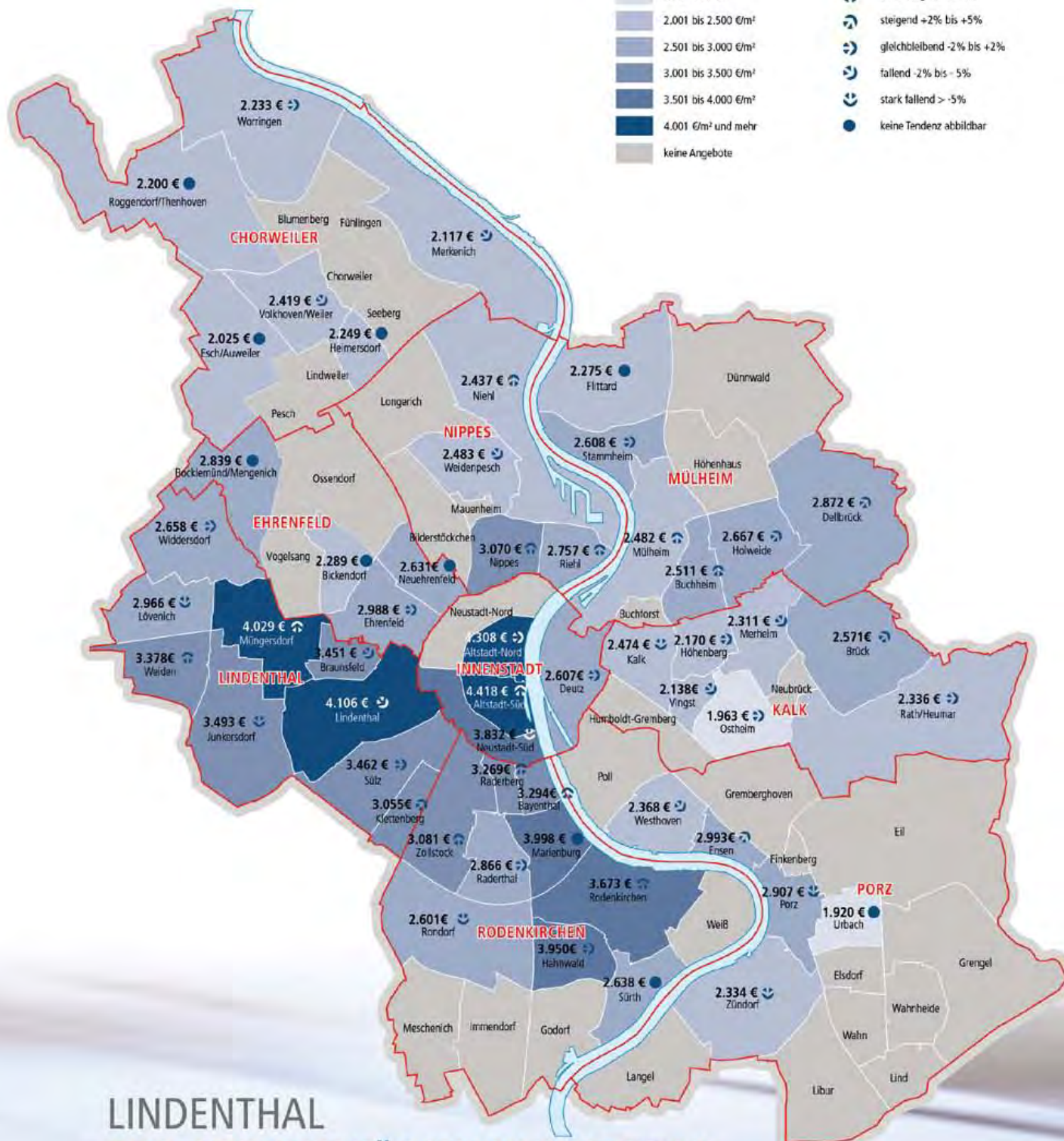


Wohnung-Kauf-Neubau
im Zeitraum 2. Halbjahr 2011
und 1. Halbjahr 2012

Durchschnittspreise in €/m²



Tendenzen



LINDENTHAL
TOP-ADRESSE FÜR WOHNUNGSBAU

Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	3.261 €	1.382 €	10.073 €	2.253 €	4.269 €	3.002 €	104,13 m²	1.440
Stadt Köln	24 Monate	3.159 €	1.348 €	10.073 €	2.185 €	4.133 €	2.921 €	104,94 m²	1.903

Neubau in Wohnflächenklassen der Stadt Köln in den letzten 12 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	Anzahl
bis 20 m²	---	---	---	---	---	---	0
bis 40 m²	3.023 €	2.171 €	5.286 €	2.393 €	3.654 €	2.890 €	22
bis 60 m²	3.041 €	1.912 €	5.300 €	2.212 €	3.870 €	2.893 €	67
bis 80 m²	3.071 €	1.992 €	5.553 €	2.322 €	3.820 €	2.939 €	234
bis 100 m²	2.996 €	1.722 €	10.073 €	2.155 €	3.838 €	2.680 €	463
bis 120 m²	3.198 €	1.382 €	7.991 €	2.311 €	4.086 €	3.058 €	323
bis 140 m²	3.580 €	1.599 €	10.000 €	2.516 €	4.645 €	3.437 €	148
bis 160 m²	3.829 €	1.695 €	9.746 €	2.514 €	5.144 €	3.647 €	76
bis 180 m²	4.360 €	2.438 €	7.167 €	3.142 €	5.577 €	4.207 €	40
bis 200 m²	4.545 €	1.730 €	8.503 €	3.067 €	6.026 €	3.991 €	32
bis 250 m²	3.809 €	2.477 €	6.250 €	2.627 €	4.991 €	3.566 €	26
bis 300 m²	5.499 €	5.181 €	5.902 €	5.127 €	5.872 €	5.331 €	5
über 300 m²	4.864 €	2.800 €	6.939 €	3.013 €	6.714 €	4.858 €	4

Neubau in Wohnflächenklassen der Stadt Köln in den letzten 24 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	Anzahl
bis 20 m²	---	---	---	---	---	---	0
bis 40 m²	3.084 €	1.348 €	5.833 €	2.186 €	3.983 €	2.890 €	26
bis 60 m²	2.956 €	1.759 €	5.300 €	2.150 €	3.762 €	2.767 €	101
bis 80 m²	2.966 €	1.797 €	5.800 €	2.230 €	3.701 €	2.829 €	306
bis 100 m²	2.910 €	1.722 €	10.073 €	2.109 €	3.711 €	2.628 €	594
bis 120 m²	3.108 €	1.382 €	7.991 €	2.248 €	3.968 €	2.963 €	411
bis 140 m²	3.394 €	1.599 €	10.000 €	2.377 €	4.412 €	3.235 €	203
bis 160 m²	3.588 €	1.695 €	9.746 €	2.417 €	4.759 €	3.500 €	117
bis 180 m²	4.074 €	1.994 €	7.167 €	2.853 €	5.295 €	3.768 €	52
bis 200 m²	4.682 €	1.730 €	8.503 €	3.149 €	6.216 €	4.263 €	41
bis 250 m²	3.729 €	2.370 €	6.250 €	2.652 €	4.805 €	3.597 €	39
bis 300 m²	4.792 €	3.480 €	5.902 €	3.770 €	5.813 €	5.181 €	8
über 300 m²	4.668 €	2.800 €	6.939 €	3.006 €	6.329 €	3.934 €	5

Datenstand: 01.07.2017 • www.ih-institut.de

EIGENTUMSWOHNUNGEN GEBRAUCHT

Stadt Köln in den letzten 12 Monaten nach energetischen Baujahresklassen sortiert

Baujahresklassen (energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr	2.031 €	333 €	10.333 €	1.060 €	3.003 €	1.750 €	80,3 m²	1.694
bis 1918	3.031 €	893 €	7.191 €	2.004 €	4.057 €	3.010 €	99,0 m²	309
1919 - 1948	2.331 €	1.024 €	5.357 €	1.530 €	3.132 €	2.250 €	74,5 m²	198
1949 - 1957	2.248 €	900 €	4.480 €	1.220 €	3.276 €	1.825 €	72,5 m²	455
1958 - 1968	1.760 €	505 €	4.936 €	1.097 €	2.422 €	1.571 €	70,8 m²	986
1969 - 1978	1.570 €	313 €	14.615 €	741 €	2.399 €	1.402 €	75,7 m²	1.338
1979 - 1983	2.201 €	556 €	4.200 €	1.556 €	2.845 €	2.054 €	72,7 m²	344
1984 - 1994	2.067 €	465 €	4.958 €	1.373 €	2.761 €	1.889 €	80,3 m²	683
1995 - 2001	2.381 €	804 €	19.897 €	1.358 €	3.404 €	2.242 €	76,4 m²	595
2002 - 2007	ENEV 2002	2.858 €	860 €	8.361 €	1.755 €	3.961 €	94,5 m²	214
2008 - 2009	ENEV 2007	2.897 €	1.593 €	7.167 €	1.742 €	4.052 €	108,2 m²	87
2010 - 2011	ENEV 2009	3.168 €	1.382 €	10.073 €	1.955 €	4.380 €	101,2 m²	373
Neubau aktuell	2012	3.357 €	1.637 €	8.967 €	2.434 €	4.280 €	105,3 m²	768
Neubau in Planung	2013 und später	3.226 €	1.722 €	6.337 €	2.453 €	3.999 €	103,5 m²	212

Stadt Köln in den letzten 24 Monaten nach energetischen Baujahresklassen sortiert

Baujahresklassen (energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr	1.997 €	333 €	10.333 €	1.054 €	2.940 €	1.739 €	79,2 m²	2.151
bis 1918	2.905 €	893 €	7.191 €	1.929 €	3.880 €	2.828 €	99,2 m²	464
1919 - 1948	2.294 €	983 €	5.357 €	1.503 €	3.085 €	2.217 €	75,2 m²	290
1949 - 1957	2.179 €	836 €	6.600 €	1.204 €	3.154 €	1.849 €	72,3 m²	614
1958 - 1968	1.708 €	409 €	4.936 €	1.079 €	2.338 €	1.557 €	70,4 m²	1.429
1969 - 1978	1.535 €	220 €	14.615 €	784 €	2.286 €	1.396 €	76,2 m²	1.913
1979 - 1983	2.088 €	556 €	4.660 €	1.436 €	2.741 €	1.948 €	74,9 m²	493
1984 - 1994	2.031 €	465 €	4.958 €	1.357 €	2.705 €	1.857 €	80,0 m²	1.011
1995 - 2001	2.314 €	804 €	19.897 €	1.386 €	3.243 €	2.200 €	77,0 m²	849
2002 - 2007	ENEV 2002	2.787 €	860 €	8.361 €	1.720 €	3.853 €	96,1 m²	299
2008 - 2009	ENEV 2007	2.696 €	1.593 €	7.167 €	1.792 €	3.600 €	107,9 m²	174
2010 - 2011	ENEV 2009	3.036 €	1.348 €	10.073 €	1.967 €	4.106 €	103,9 m²	690
Neubau aktuell	2012	3.352 €	1.637 €	8.967 €	2.447 €	4.257 €	105,5 m²	812
Neubau in Planung	2013 und später	3.199 €	1.722 €	6.337 €	2.433 €	3.965 €	103,8 m²	227

Datenstand: 01.07.2017 • www.ih-institut.de

In den gestiegenen Durchschnittspreisen für gebrauchte Wohnungen mit mehr als drei Zimmern spiegelt sich ein starkes Kaufinteresse wider. Das niedrige Zinsniveau und ein relativ knappes Angebot führen besonders bei größeren Wohnungen zu einer hohen Preisakzeptanz: Mittlerweile werden sie zum Durchschnittspreis von 2.255 Euro angeboten.

Das Angebot an Wohnungen mit 1 bis 1,5 Zimmern ist zwar ebenfalls gering, sie werden aber von Menschen mit höherer Mobilität nachgefragt. Deshalb weichen

Interessenten lieber auf Mietwohnungen aus. Der Durchschnittspreis liegt mit knapp unter 1.980 Euro deutlich unter denen für Wohnungen, die mindestens 3 Zimmer haben.

Die niedrigsten Preise ließen sich in den letzten 12 Monaten bei Wohnungen mit 2 bis 2,5 Zimmern verzeichnen. Wer kauft, wünscht sich demnach einen zusätzlichen Raum für Arbeit, Hobby oder zukünftige Veränderungen seiner Lebenssituation.



Gebraucht-Wohnungen									
	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	2.039 €	313 €	19.897 €	1.087 €	2.990 €	1.805 €	77,89 m²	6.816
Stadt Köln	24 Monate	1.987 €	220 €	19.897 €	1.013 €	2.889 €	1.780 €	77,89 m²	9.513

Gebraucht in Zimmerklassen der Stadt Köln in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	1.515 €	—	—	—	—	—	95,0 m²	1
1 - 1,5 Zimmer	1.979 €	514 €	14.615 €	1.153 €	2.806 €	1.832 €	35,8 m²	900
2 - 2,5 Zimmer	1.976 €	333 €	19.897 €	1.042 €	2.911 €	1.770 €	60,2 m²	2.102
3 - 3,5 Zimmer	2.006 €	313 €	8.361 €	1.119 €	2.892 €	1.795 €	85,7 m²	2.566
4 und mehr Zimmer	2.255 €	505 €	8.738 €	1.112 €	3.398 €	1.904 €	121,9 m²	1.247

Gebraucht in Zimmerklassen der Stadt Köln in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	2.008 €	1.366 €	3.143 €	1.022 €	2.994 €	1.515 €	123,3 m²	3
1 - 1,5 Zimmer	1.901 €	357 €	14.615 €	1.122 €	2.680 €	1.740 €	36,4 m²	1.238
2 - 2,5 Zimmer	1.920 €	220 €	19.897 €	1.048 €	2.791 €	1.737 €	60,3 m²	2.951
3 - 3,5 Zimmer	1.976 €	251 €	8.361 €	1.118 €	2.834 €	1.785 €	85,3 m²	3.579
4 und mehr Zimmer	2.186 €	400 €	8.738 €	1.111 €	3.260 €	1.878 €	121,7 m²	1.742

Datensatz: 01.07.2017 • www.lb-hyundai.de

WOHNRAUM DIE KLEINEN ZUR MIETE



Wohnung-Kauf-Gebraucht
im Zeitraum 2. Halbjahr 2011
und 1. Halbjahr 2012



INNENSTADT
PREISE STABIL



Gebraucht-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	2.039 €	313 €	19.897 €	1.087 €	2.990 €	1.805 €	77,89 m²	6.816
Stadt Köln	24 Monate	1.987 €	220 €	19.897 €	1.086 €	2.889 €	1.780 €	77,89 m²	9.513

Gebraucht in Wohnflächenklassen der Stadt Köln in den letzten 12 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	Anzahl
bis 20 m²	1.673 €	1.153 €	2.536 €	1.333 €	2.012 €	1.574 €	31
bis 40 m²	1.979 €	333 €	14.615 €	1.116 €	2.842 €	1.845 €	726
bis 60 m²	1.875 €	370 €	19.897 €	1.047 €	2.702 €	1.667 €	1.457
bis 80 m²	1.878 €	486 €	10.461 €	1.042 €	2.715 €	1.657 €	2.012
bis 100 m²	1.992 €	313 €	5.200 €	1.224 €	2.759 €	1.860 €	1.309
bis 120 m²	2.185 €	505 €	5.357 €	1.318 €	3.052 €	2.000 €	611
bis 140 m²	2.587 €	465 €	6.852 €	1.342 €	3.832 €	2.294 €	285
bis 160 m²	3.174 €	691 €	8.361 €	1.754 €	4.595 €	3.313 €	181
bis 180 m²	3.144 €	1.088 €	6.936 €	1.781 €	4.508 €	2.964 €	72
bis 200 m²	2.886 €	1.452 €	8.738 €	1.153 €	4.619 €	1.897 €	59
bis 250 m²	3.207 €	717 €	7.191 €	1.475 €	4.938 €	2.871 €	52
bis 300 m²	3.620 €	2.828 €	5.257 €	2.975 €	4.264 €	3.501 €	14
über 300 m²	4.076 €	1.684 €	6.875 €	2.051 €	6.102 €	3.799 €	7

Gebraucht in Wohnflächenklassen der Stadt Köln in den letzten 24 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	Anzahl
bis 20 m²	1.667 €	1.153 €	2.536 €	1.305 €	2.030 €	1.574 €	34
bis 40 m²	1.905 €	333 €	14.615 €	1.100 €	2.710 €	1.758 €	999
bis 60 m²	1.819 €	220 €	19.897 €	1.050 €	2.587 €	1.650 €	2.036
bis 80 m²	1.839 €	251 €	10.461 €	1.047 €	2.632 €	1.654 €	2.813
bis 100 m²	1.965 €	313 €	6.600 €	1.215 €	2.715 €	1.850 €	1.854
bis 120 m²	2.182 €	505 €	5.357 €	1.318 €	3.046 €	2.000 €	840
bis 140 m²	2.452 €	465 €	6.852 €	1.291 €	3.613 €	2.100 €	408
bis 160 m²	2.981 €	691 €	8.361 €	1.565 €	4.397 €	2.943 €	253
bis 180 m²	3.046 €	1.088 €	6.936 €	1.781 €	4.312 €	2.878 €	109
bis 200 m²	2.812 €	1.452 €	8.738 €	1.246 €	4.377 €	2.200 €	77
bis 250 m²	3.011 €	717 €	7.191 €	1.352 €	4.669 €	2.611 €	65
bis 300 m²	3.590 €	2.828 €	5.257 €	2.982 €	4.198 €	3.386 €	16
über 300 m²	3.977 €	1.684 €	6.875 €	2.033 €	5.921 €	3.799 €	9

Datensatz 01.07.2012 • www.lb-foert.de

Für gebrauchten Wohnraum in der Kölner Innenstadt ist vorerst nicht mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen. Der Markt hat sich auf dem hohen Preisniveau eingependelt. Interessenten sollten in der Altstadt-Süd mit über 3.000 Euro rechnen. Ähnlich hohe Preise werden in Lindenthal aufgerufen und nur noch von Marienburger Preisen übertroffen.

Mit 740 Euro pro Quadratmeter legen Gebrauchtwohnungen in Meschenich auf der Preisskala weit unten. Chorweiler, Seeberg, Ostheim und Neubrück liegen ebenfalls am unteren Ende der Skala. Das niedrige Preisniveau von 1.000 bzw. 1.200 Euro hängt dort mit der unattraktiven Bauweise der 60er und 70er Jahre zusammen.

NEUBAU-MIETWOHNUNGEN

Weil insbesondere für den Premiumbereich im Zentrum und im Kölner Westen mehr Wohnungen gebaut werden als in anderen Quartieren, stehen die Innenstadt, Junkersdorf, Lindenthal und Braunsfeld bei den Wohnungsmieten im Neubau-Erstbezug hervor. Die Kaltmieten liegen zwischen 13,55 Euro (Braunsfeld) und 15,59 Euro (Altstadt-Süd). Im Vergleich dazu sind die Neubaumieten in südlichen Stadtteilen fast moderat: in Marienburg liegen sie bei 11,24 Euro, in Rodenkirchen bei 11,59, in Bayenthal bei 11,52, in Raderberg bei 12,02 Euro.

Wie aus der oberen Tabelle auf Seite 16 zu entnehmen ist, werden im Neubaubereich für Wohnungen zwischen 20 und 40 Quadratmetern mit durchschnittlich 13,67 Euro Spitzenmieten gefordert. Bei niedrigen Zinsen und einem übersichtlichen Gesamtpreis von mehr oder weniger 100.000 Euro sind Apartments für private Investoren eine interessante Anlageoption. Entsprechende Verkaufsangebote sind allerdings relativ selten.



Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	10,64 €	4,87 €	26,53 €	7,65 €	13,62 €	10,15 €	83,33 m²	891
Stadt Köln	24 Monate	10,53 €	4,87 €	26,53 €	7,65 €	13,40 €	10,00 €	86,70 m²	1.326

Neubau in Zimmerklassen der Stadt Köln in den letzten 12 Monaten

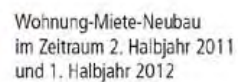
Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	---	---	---	---	---	---	---	0
1 - 1,5 Zimmer	11,35 €	5,10 €	17,35 €	7,75 €	14,94 €	12,00 €	44,2 m²	95
2 - 2,5 Zimmer	10,58 €	5,09 €	20,00 €	8,05 €	13,11 €	10,00 €	64,7 m²	319
3 - 3,5 Zimmer	10,34 €	4,87 €	19,85 €	7,72 €	12,95 €	10,00 €	93,6 m²	318
4 und mehr Zimmer	10,92 €	5,08 €	26,53 €	7,00 €	14,83 €	10,49 €	123,4 m²	159

Neubau in Zimmerklassen der Stadt Köln in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	12,50 €	---	---	---	---	---	---	1
1 - 1,5 Zimmer	11,24 €	5,10 €	17,35 €	7,78 €	14,70 €	11,90 €	44,0 m²	113
2 - 2,5 Zimmer	10,61 €	5,09 €	21,40 €	7,95 €	13,28 €	10,00 €	65,7 m²	439
3 - 3,5 Zimmer	10,32 €	4,87 €	21,43 €	7,72 €	12,92 €	10,00 €	93,4 m²	503
4 und mehr Zimmer	10,47 €	5,08 €	26,53 €	7,12 €	13,82 €	9,72 €	124,7 m²	270

Datenstand: 01.07.2012 • www.ab-mietur.de

NEUE KLASSIKER ZUR MIETE GEFRAGT WIE NIE



bis 8,00 €/m²

8.01 bis 9.00 €/m²

0.01 to 0.05 cm

9,01 bis 10,00 €/m²

10,01 bis 11,00 €/m²

11,01 bis 12,00 €/m²

12,01 €/m² und mehr

keine Angebote

Tendenzen

 stark steigend > +5%

steigend +2% bis +5%

• *deighton* 20% bis 30%

⇒ gleichbleibend -2 % b

- fallend -2% bis -5%

 stark fallend > -5%

- keine Tendenz abbildbar



Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	10,65 €	4,87 €	26,53 €	7,66 €	13,64 €	10,00 €	85,11 m²	639
Stadt Köln	24 Monate	10,53 €	4,87 €	26,53 €	7,65 €	13,40 €	10,00 €	86,70 m²	1326

Neubau in Wohnflächenklassen der Stadt Köln in den letzten 12 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	Anzahl
bis 20 m²	17,14 €	16,93 €	17,35 €	16,84 €	17,44 €	17,14 €	2
bis 40 m²	13,67 €	6,20 €	20,00 €	10,73 €	16,60 €	14,33 €	35
bis 60 m²	10,84 €	5,10 €	18,00 €	7,94 €	13,74 €	11,00 €	103
bis 80 m²	9,69 €	4,87 €	16,23 €	7,59 €	11,79 €	9,54 €	198
bis 100 m²	10,02 €	5,08 €	26,53 €	6,81 €	13,23 €	9,51 €	129
bis 120 m²	11,00 €	5,10 €	25,00 €	7,82 €	14,18 €	10,68 €	78
bis 140 m²	11,24 €	5,11 €	19,85 €	8,33 €	14,15 €	11,03 €	56
bis 160 m²	11,99 €	7,93 €	18,04 €	9,64 €	14,34 €	11,86 €	23
bis 180 m²	11,84 €	10,00 €	15,00 €	9,65 €	14,02 €	11,17 €	4
bis 200 m²	15,06 €	9,50 €	19,89 €	10,76 €	19,37 €	15,50 €	6
bis 250 m²	12,36 €	9,50 €	15,94 €	9,69 €	15,02 €	11,99 €	4
bis 300 m²	13,88 €	---	---	---	---	---	1
über 300 m²	---	---	---	---	---	---	0

Neubau in Wohnflächenklassen der Stadt Köln in den letzten 24 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	Anzahl
bis 20 m²	17,14 €	16,93 €	17,35 €	16,84 €	17,44 €	17,14 €	2
bis 40 m²	13,42 €	6,20 €	20,00 €	10,50 €	16,34 €	14,00 €	57
bis 60 m²	10,69 €	5,10 €	20,57 €	7,95 €	13,44 €	10,59 €	202
bis 80 m²	9,83 €	4,87 €	20,00 €	7,43 €	12,23 €	9,61 €	402
bis 100 m²	10,01 €	5,08 €	26,53 €	6,97 €	13,05 €	9,57 €	305
bis 120 m²	10,69 €	5,10 €	25,00 €	7,93 €	13,45 €	10,00 €	161
bis 140 m²	11,19 €	5,11 €	21,43 €	8,27 €	14,11 €	11,00 €	114
bis 160 m²	11,53 €	6,34 €	18,04 €	9,19 €	13,88 €	11,86 €	49
bis 180 m²	11,96 €	10,00 €	15,59 €	10,37 €	13,55 €	11,56 €	13
bis 200 m²	14,80 €	9,50 €	19,89 €	10,89 €	18,70 €	14,76 €	8
bis 250 m²	11,83 €	9,50 €	18,00 €	8,92 €	14,74 €	10,95 €	10
bis 300 m²	14,44 €	13,88 €	15,00 €	13,65 €	15,23 €	14,44 €	2
über 300 m²	12,50 €	---	---	---	---	---	1

Datstandard: 01.07.2012 • www.iib-institut.de

GEBRAUCHTE MIETWOHNUNGEN

Stadt Köln in den letzten 12 Monaten nach energetischen Baujahresklassen sortiert

Baujahresklassen (energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr	9,20 €	2,00 €	35,71 €	6,52 €	11,88 €	8,96 €	69,1 m²	14.001
bis 1918	10,32 €	4,55 €	27,69 €	7,99 €	12,66 €	10,17 €	76,8 m²	970
1919 - 1948	9,09 €	3,91 €	15,33 €	7,31 €	10,86 €	9,02 €	72,6 m²	771
1949 - 1957	8,53 €	4,34 €	17,21 €	6,68 €	10,39 €	8,33 €	60,1 m²	1.138
1958 - 1968	8,59 €	4,15 €	22,50 €	6,65 €	10,52 €	8,21 €	64,1 m²	2.500
1969 - 1978	8,13 €	3,85 €	23,64 €	5,91 €	10,35 €	7,80 €	68,4 m²	1.808
1979 - 1983	9,05 €	3,58 €	19,01 €	6,20 €	11,91 €	8,37 €	65,9 m²	483
1984 - 1994	8,79 €	3,87 €	19,44 €	6,74 €	10,84 €	8,38 €	66,8 m²	1.026
1995 - 2001	9,34 €	4,84 €	22,41 €	7,30 €	11,39 €	9,25 €	69,4 m²	1.136
2002 - 2007	9,37 €	4,80 €	17,71 €	7,39 €	11,35 €	9,17 €	83,3 m²	497
2008 - 2009	10,33 €	4,87 €	25,00 €	7,77 €	12,88 €	9,89 €	87,3 m²	174
2010 - 2011	11,22 €	5,10 €	26,53 €	7,96 €	14,48 €	10,77 €	86,7 m²	368
Neubau aktuell	2012	10,18 €	5,08 €	20,00 €	7,40 €	12,96 €	77,7 m²	348
Neubau in Planung	2013 und später	8,98 €	8,98 €	8,98 €	---	---	128,0 m²	1

Stadt Köln in den letzten 24 Monaten nach energetischen Baujahresklassen sortiert

Baujahresklassen (energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr	9,12 €	2,00 €	35,71 €	6,54 €	11,69 €	8,88 €	69,2 m²	17.817
bis 1918	10,24 €	4,32 €	27,69 €	7,94 €	12,54 €	10,00 €	78,9 m²	1.279
1919 - 1948	9,01 €	3,91 €	15,33 €	7,23 €	10,79 €	9,00 €	73,8 m²	1.017
1949 - 1957	8,53 €	4,34 €	21,43 €	6,59 €	10,48 €	8,37 €	60,8 m²	1.491
1958 - 1968	8,53 €	3,75 €	22,50 €	6,62 €	10,43 €	8,21 €	64,5 m²	3.341
1969 - 1978	8,08 €	3,46 €	23,64 €	5,95 €	10,20 €	7,80 €	68,9 m²	2.499
1979 - 1983	8,87 €	3,58 €	20,00 €	6,16 €	11,59 €	8,27 €	68,4 m²	685
1984 - 1994	8,80 €	3,87 €	25,88 €	6,77 €	10,83 €	8,49 €	67,7 m²	1.504
1995 - 2001	9,23 €	4,84 €	22,41 €	7,26 €	11,20 €	9,09 €	71,6 m²	1.799
2002 - 2007	9,41 €	4,80 €	27,05 €	7,17 €	11,65 €	9,07 €	85,9 m²	839
2008 - 2009	10,19 €	4,87 €	25,00 €	7,78 €	12,60 €	9,73 €	89,2 m²	309
2010 - 2011	10,89 €	5,10 €	26,53 €	7,79 €	13,99 €	10,37 €	89,8 m²	650
Neubau aktuell	2012	10,19 €	5,08 €	20,00 €	7,41 €	12,97 €	77,8 m²	350
Neubau in Planung	2013 und später	9,73 €	7,32 €	14,00 €	8,01 €	11,45 €	106,5 m²	17

Datstandard: 01.07.2012 • www.iib-institut.de

Leser des Immobilienteils in der Zeitung wird es nicht überraschen: Gebrauchte Mietwohnungen haben mit Abstand den stärksten Marktanteil. Nicht zuletzt aufgrund der weiter steigenden Mobilität deutscher Haushalte wird das auch zukünftig so bleiben. Daran wird die Wiederauferstehung des Betongolds kaum etwas ändern. Vielen Menschen geht Liquidität und Flexibilität über Rentabilität. So kommt mehr und mehr Bewegung in den Mietwohnungsmarkt. Während Mieten unter 10 Euro bei Neubauwohnungen die Ausnahme sind, liegt die Durchschnittsmiete bei gebrauchten Mietwohnungen nur ganz knapp über 9 Euro. Lediglich bei Wohnungen mit 1 bis 1,5 Zimmern

werden durchschnittlich über 10 Euro bezahlt. Für die vergleichsweise junge Bevölkerung der Universitätsstadt sind in Köln zu wenig kleine Wohnungen verfügbar.

Wie in der Karte auf der nächsten Seite zu sehen ist, werden Mieten nur in wenigen Stadtteilen weiter steigen. Die Haushalte werden also nicht noch weiter belastet, da die Mieten im gesamten Stadtgebiet eher stagnieren. Gut so: Die Belastung der Haushalte befindet sich laut Capital Immobilien-Kompass 2012 sowieso bereits am erträglichen Limit.



Gebraucht-Wohnungen

	Zeitraum	Durchschnittspreis	Min	Max	ostab*	westab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	9,06 €	2,00 €	35,71 €	6,58 €	11,54 €	8,80 €	68,67 m²	24.330
Stadt Köln	24 Monate	8,98 €	2,00 €	35,71 €	6,11 €	11,38 €	8,72 €	69,35 m²	32.271

Gebraucht in Zimmerklassen der Stadt Köln in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ostab*	westab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	8,30 €	2,60 €	11,52 €	6,00 €	10,61 €	7,91 €	80,8 m²	14
1 - 1,5 Zimmer	10,59 €	2,94 €	33,00 €	7,67 €	13,51 €	10,09 €	35,9 m²	4.514
2 - 2,5 Zimmer	8,92 €	2,15 €	35,71 €	6,66 €	11,17 €	8,82 €	60,8 m²	9.640
3 - 3,5 Zimmer	8,45 €	2,22 €	35,37 €	6,36 €	10,53 €	8,10 €	82,9 m²	7.985
4 und mehr Zimmer	8,75 €	2,00 €	26,53 €	6,25 €	11,25 €	8,25 €	118,9 m²	2.177

Gebraucht in Zimmerklassen der Stadt Köln in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ostab*	westab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	8,41 €	2,60 €	11,54 €	6,17 €	10,65 €	7,79 €	79,0 m²	17
1 - 1,5 Zimmer	10,43 €	2,94 €	33,00 €	7,64 €	13,21 €	10,00 €	36,1 m²	5.879
2 - 2,5 Zimmer	8,87 €	2,15 €	35,71 €	6,69 €	11,05 €	8,75 €	60,8 m²	12.604
3 - 3,5 Zimmer	8,41 €	2,22 €	35,37 €	6,35 €	10,47 €	8,10 €	83,4 m²	10.677
4 und mehr Zimmer	8,68 €	2,00 €	26,53 €	6,29 €	11,08 €	8,25 €	118,8 m²	3.094

Datumskreis 01.07.2012 • www.ab-vest.de

AM LIMIT STABILE MIETEN AUF HOHEM NIVEAU



Wohnung-Miete-Gebraucht
im Zeitraum 2. Halbjahr 2011
und 1. Halbjahr 2012



PREISWERTER WOHNEN
EINE FRAGE DER LAGE?



Gebraucht-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	Wfl	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	8,08 €	2,00 €	35,71 €	6,54 €	11,62 €	8,76 €	68,55 m²	17.410
Stadt Köln	24 Monate	8,98 €	2,00 €	35,71 €	6,59 €	11,38 €	8,72 €	69,35 m²	32.271

Gebraucht in Wohnflächenklassen der Stadt Köln in den letzten 12 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	Anzahl
bis 20 m²	14,66 €	6,67 €	26,00 €	10,41 €	18,91 €	13,52 €	160
bis 40 m²	10,99 €	3,00 €	35,71 €	8,05 €	13,94 €	10,50 €	2.602
bis 60 m²	8,97 €	3,17 €	26,96 €	6,89 €	11,04 €	8,83 €	4.655
bis 80 m²	8,36 €	2,94 €	25,92 €	6,42 €	10,30 €	8,01 €	5.300
bis 100 m²	8,45 €	3,00 €	35,37 €	6,31 €	10,60 €	8,11 €	2.844
bis 120 m²	8,68 €	2,27 €	24,58 €	6,32 €	11,05 €	8,47 €	1.032
bis 140 m²	9,82 €	2,15 €	27,69 €	6,72 €	12,93 €	9,56 €	405
bis 160 m²	9,55 €	2,68 €	18,67 €	6,72 €	12,37 €	9,56 €	192
bis 180 m²	10,45 €	2,22 €	20,87 €	6,90 €	14,00 €	10,00 €	91
bis 200 m²	10,02 €	4,25 €	14,32 €	7,36 €	12,67 €	10,00 €	30
bis 250 m²	10,04 €	2,26 €	18,03 €	6,00 €	14,08 €	10,00 €	66
bis 300 m²	9,92 €	2,50 €	17,37 €	4,88 €	14,97 €	9,26 €	17
über 300 m²	10,52 €	2,00 €	18,23 €	5,60 €	15,44 €	9,43 €	16

Gebraucht in Wohnflächenklassen der Stadt Köln in den letzten 24 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	Anzahl
bis 20 m²	13,92 €	6,32 €	26,92 €	9,96 €	17,87 €	13,00 €	286
bis 40 m²	10,73 €	3,00 €	35,71 €	8,09 €	13,37 €	10,36 €	4.652
bis 60 m²	8,91 €	3,17 €	26,96 €	6,97 €	10,85 €	8,78 €	8.497
bis 80 m²	8,33 €	2,94 €	25,92 €	6,46 €	10,20 €	8,04 €	9.706
bis 100 m²	8,48 €	3,00 €	35,37 €	6,44 €	10,52 €	8,21 €	5.328
bis 120 m²	8,40 €	2,27 €	24,58 €	5,78 €	11,01 €	8,32 €	2.194
bis 140 m²	9,64 €	2,15 €	28,93 €	6,56 €	12,73 €	9,47 €	820
bis 160 m²	9,93 €	2,68 €	19,33 €	7,12 €	12,73 €	10,00 €	393
bis 180 m²	10,15 €	2,22 €	20,87 €	6,84 €	13,46 €	9,82 €	171
bis 200 m²	9,72 €	2,39 €	18,00 €	6,36 €	13,09 €	10,00 €	73
bis 250 m²	10,57 €	2,26 €	23,24 €	6,52 €	14,62 €	10,00 €	102
bis 300 m²	10,15 €	2,50 €	17,37 €	5,82 €	14,48 €	10,00 €	29
über 300 m²	11,15 €	2,00 €	18,23 €	6,38 €	15,93 €	10,06 €	20

Datenstand: 01.07.2012 • www.ig-erlist.de

Die Wohnungsmieten in der Innenstadt und in den angrenzenden südwestlichen Stadtteilen sind höher als in anderen Bezirken. Mit einer Kaltmiete von 11 Euro führen Lindenthal und Marienburg die Mietpreise an. Mit über 10 Euro müssen Mieter auch in der Innenstadt, in Braunsfeld, Sülz, Klettenberg und Hahnwald

rechnen. Viele loben sich deshalb die Mieten in den rechtsrheinischen Stadtteilen und leben dort frei nach der Devise „auf der Schäl Sick Geld fürs Wohnen sparen, um sich mit dem Ersparten eine schöne Zeit rund um den Dom zu gönnen“.

Besonders in den Stadtteilen längs des Rheins ist das Angebot an Neubaumaßnahmen im Einfamilienhausbereich so niedrig, dass keine aussagefähigen Informationen zur Verfügung stehen. In den Quartieren des Stadtbezirks Ehrenfeld ziehen die Preise für neue Häuser an und selbst im weniger beliebten Bezirk Chorweiler steigen die Preise in fast allen Lagen.

Ein völlig anderes Bild bietet die rechte Rheinseite. Dort kann lediglich in Buchheim, Brück, Ensen, Wahn und Wahnheide mit höheren Preisen gerechnet werden. Außer im Stadtteil Buchheim fallen alle Preise im Bezirk Mühlheim. Kalk kämpft mit einer für Neu-

bauhäuser schwierigen Preisstruktur und auch in Porz sieht die Preisentwicklung nicht viel besser aus. Bau-träger sind gut beraten mit durchdachten Konzepten an den Markt zu gehen, wenn eine hohe Rentabilität erreicht werden soll. Im Linksrheinischen kann man sich in Sachen Preisakzeptanz nach wie vor auf die Beliebtheit südwestlicher Lagen verlassen.



SELTENHEITSWERT
NEUBAU VON EINFAMILIENHÄUSERN

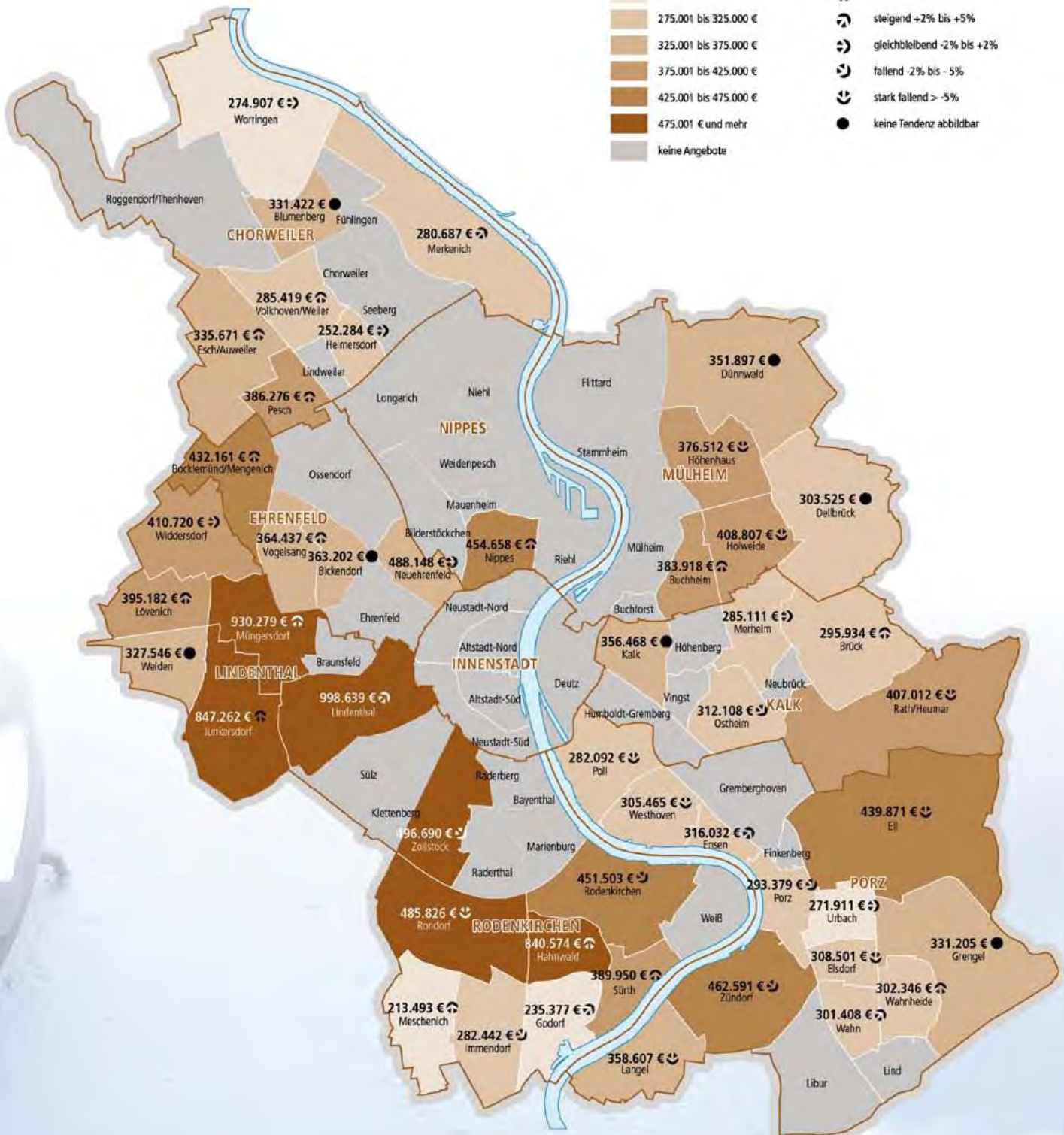


Haus-Kauf-Neubau im Zeitraum 2. Halbjahr 2011 und 1. Halbjahr 2012

Durchschnittspreise in €



Tendenzen





Neubau-Häuser

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab	ostab	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	421.529 €	67.475 €	3.350.000 €	420.624 €	700.383 €	344.000 €	155,93 m²	1.578
Stadt Köln	24 Monate	417.745 €	67.475 €	3.350.000 €	148.935 €	686.555 €	337.720 €	155,34 m²	2.223

Neubauhäuser der Stadt Köln in den letzten 12 Monaten

Hausstypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab	ostab	Median	Anzahl
sonstige Häuser	547.423 €	142.100 €	2.900.000 €	191.930 €	902.917 €	449.000 €	162
Einfamilienhäuser**	463.832 €	67.475 €	3.350.000 €	137.410 €	790.254 €	361.568 €	722
Doppelhaushälften	356.152 €	119.000 €	1.075.000 €	216.818 €	495.486 €	303.900 €	425
Reihenhäuser*	295.163 €	162.850 €	899.000 €	185.740 €	404.587 €	269.000 €	245
Zweifamilienhäuser	455.500 €	319.000 €	592.000 €	262.460 €	648.540 €	455.500 €	2
Mehrfamilienhäuser	773.318 €	319.000 €	1.450.000 €	468.348 €	1.078.289 €	835.000 €	22

* inkl. Reihemittelhaus- und Reiheneck- bzw. Reiheneinhaus, ** inkl. Villa und Bungalow

Neubauhäuser der Stadt Köln in den letzten 24 Monaten

Hausstypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab	ostab	Median	Anzahl
sonstige Häuser	533.310 €	79.900 €	2.900.000 €	212.497 €	854.122 €	449.500 €	236
Einfamilienhäuser**	452.083 €	67.475 €	3.350.000 €	151.531 €	752.635 €	359.000 €	1.046
Doppelhaushälften	352.920 €	119.000 €	1.150.000 €	205.951 €	499.889 €	300.000 €	577
Reihenhäuser*	294.346 €	162.850 €	899.000 €	194.008 €	394.685 €	273.000 €	333
Zweifamilienhäuser	455.500 €	319.000 €	592.000 €	262.460 €	648.540 €	455.500 €	2
Mehrfamilienhäuser	942.872 €	319.000 €	1.850.000 €	469.485 €	1.416.260 €	850.000 €	29

* inkl. Reihemittelhaus- und Reiheneck- bzw. Reiheneinhaus, ** inkl. Villa und Bungalow

Datensatz: 01.07.2012 • www.ibi-estata.de

▼ GEBRAUCHTE HÄUSER ZUM KAUF

Stadt Köln in den letzten 12 Monaten nach energetischen Baujahresklassen sortiert

Baujahresklassen (energetische Klassen)		Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr		440.147 €	40.000 €	5.900.000 €	109.981 €	770.313 €	359.000 €	178,0 m²	1.068
bis 1918		533.275 €	75.000 €	4.500.000 €	31.051 €	1.035.500 €	398.000 €	240,2 m²	198
1919 - 1948		395.942 €	84.000 €	2.500.000 €	86.583 €	705.301 €	295.000 €	180,4 m²	379
1949 - 1957		463.664 €	49.000 €	1.890.000 €	151.125 €	776.203 €	365.000 €	180,0 m²	335
1958 - 1968		434.694 €	69.000 €	1.920.000 €	147.240 €	722.149 €	340.000 €	174,0 m²	582
1969 - 1978		417.898 €	40.000 €	2.500.000 €	78.131 €	757.665 €	304.500 €	193,3 m²	282
1979 - 1983		486.695 €	180.000 €	1.490.000 €	211.387 €	762.002 €	379.000 €	198,3 m²	192
1984 - 1994		532.397 €	112.500 €	1.925.000 €	138.400 €	926.394 €	395.000 €	207,6 m²	275
1995 - 2001		649.169 €	102.200 €	3.267.500 €	73.088 €	1.225.250 €	396.500 €	262,0 m²	216
2002 - 2007	ENEV 2002	454.467 €	189.000 €	1.890.000 €	171.263 €	737.671 €	376.000 €	189,5 m²	151
2008 - 2009	ENEV 2007	439.835 €	228.000 €	1.579.000 €	143.846 €	735.823 €	305.000 €	154,6 m²	63
2010 - 2011	ENEV 2009	438.858 €	67.475 €	2.150.000 €	164.755 €	712.961 €	360.245 €	154,8 m²	454
Neubau aktuell	2012	413.199 €	142.360 €	3.350.000 €	119.028 €	707.371 €	324.499 €	157,7 m²	941
Neubau in Planung	2013 und später	411.677 €	235.990 €	845.000 €	296.420 €	526.933 €	375.000 €	146,6 m²	120

Stadt Köln in den letzten 24 Monaten nach energetischen Baujahresklassen sortiert

Baujahresklassen (energetische Klassen)		Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr		444.009 €	40.000 €	6.500.000 €	72.910 €	815.108 €	350.300 €	178,7 m²	1.435
bis 1918		526.674 €	75.000 €	4.900.000 €	2.954 €	1.050.393 €	395.000 €	241,6 m²	307
1919 - 1948		387.484 €	84.000 €	2.500.000 €	91.914 €	683.054 €	295.000 €	176,9 m²	540
1949 - 1957		463.519 €	49.000 €	2.080.000 €	140.524 €	786.513 €	365.000 €	185,3 m²	486
1958 - 1968		420.533 €	69.000 €	2.100.000 €	132.035 €	709.030 €	329.000 €	174,8 m²	854
1969 - 1978		417.162 €	40.000 €	2.500.000 €	69.381 €	764.943 €	298.000 €	194,4 m²	434
1979 - 1983		460.975 €	170.000 €	1.490.000 €	189.785 €	732.164 €	365.000 €	193,9 m²	273
1984 - 1994		500.693 €	112.500 €	1.925.000 €	129.658 €	871.727 €	355.000 €	200,9 m²	398
1995 - 2001		589.208 €	102.200 €	3.267.500 €	74.146 €	1.104.270 €	379.500 €	237,2 m²	313
2002 - 2007	ENEV 2002	450.668 €	169.000 €	1.890.000 €	175.922 €	725.415 €	369.000 €	187,0 m²	217
2008 - 2009	ENEV 2007	441.097 €	175.000 €	1.950.000 €	161.878 €	720.316 €	334.250 €	156,5 m²	142
2010 - 2011	ENEV 2009	419.889 €	67.475 €	2.150.000 €	163.620 €	676.158 €	339.850 €	154,1 m²	1.012
Neubau aktuell	2012	412.731 €	142.360 €	3.350.000 €	119.562 €	705.900 €	324.510 €	157,6 m²	949
Neubau in Planung	2013 und später	411.677 €	235.990 €	845.000 €	296.420 €	526.933 €	375.000 €	146,6 m²	120

Datensatz: 01.07.2012 • www.ibi-estata.de

Zwischen Juli 2011 und Ende Juni 2012 wurden im Stadtgebiet mit 1.396 mehr als doppelt so viele freistehende Einfamilienhäuser angeboten wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Für gebrauchte Einfamilienhäuser wurden durchschnittlich 510.000 Euro verlangt. Im selben Zeitraum wurden 684 Reihenhäuser zum Durchschnittspreis von gut 285.000 Euro angeboten.

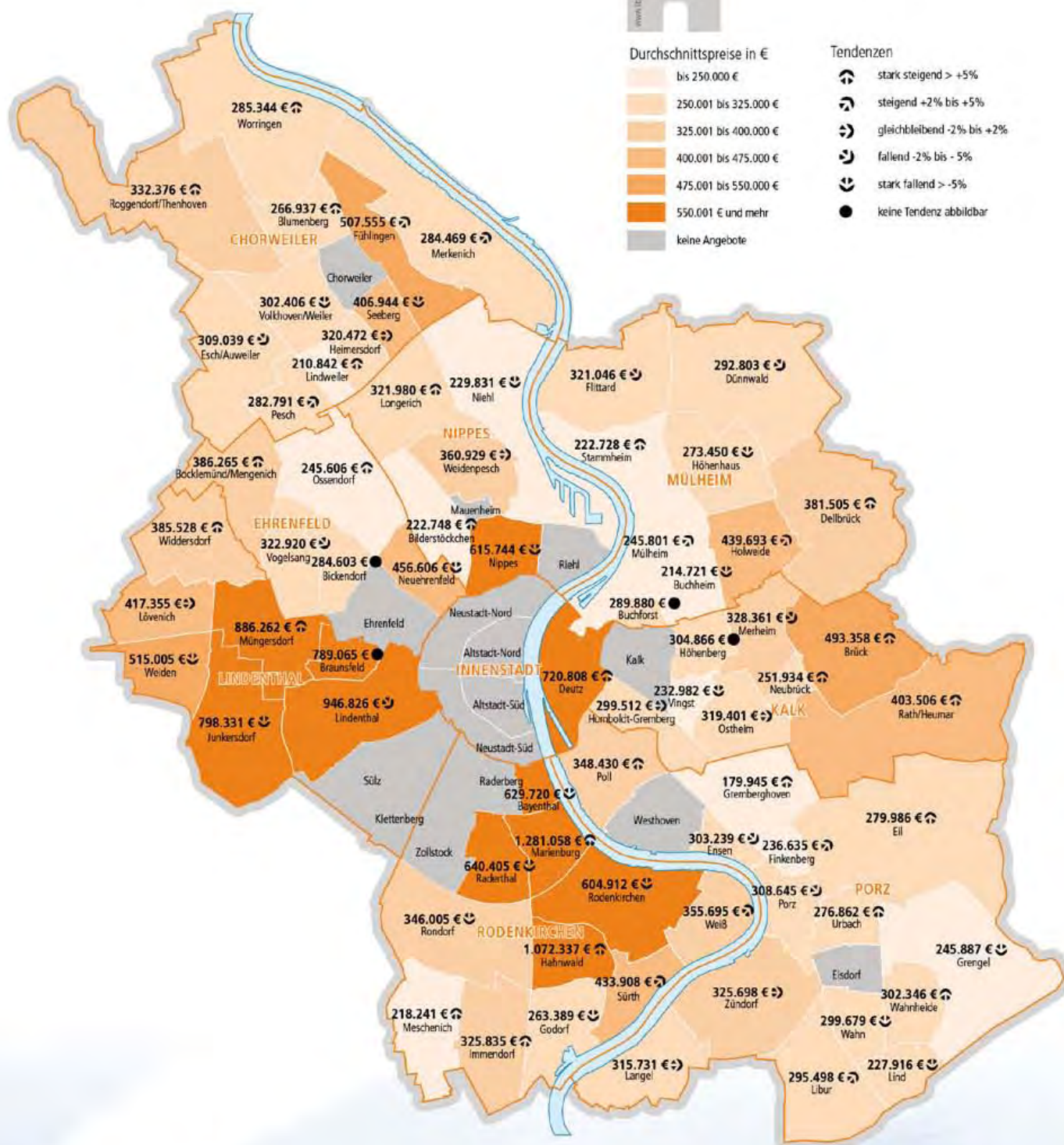
Der Durchschnittspreis für gebrauchte Häuser betrug in Lindenthal 947.000 Euro, in Müngersdorf 886.000 Euro, in Junkersdorf 798.331 und in Braunsfeld 789.065 Euro. Mit 1,281 Million Euro liegen die Preise in Marienburg deutlich höher als in Hahnwald, wo 1,072 Million verlangt werden. Der Unterschied könnte in der besseren Infrastruktur des Stadtteils Marienburg begründet sein. Mit Preisen zwischen 400.000 und 500.000 Euro liegen gebrauchte Häuser in Neuehrenfeld, Holweide, Brück, Rath und Sürth im Mittelfeld.

Am unteren Ende der Skala befinden sich die Häuserpreise in Gremberghoven (179.945 Euro), Niehl (229.831 Euro), Ossendorf (245.606 Euro) und Grengel (245.887 Euro). Die Toplagen befinden sich ausnahmslos in der Innenstadt und den südwestlich angrenzenden Stadtteilen. Rechtsrheinisch zählen Deutz, das Rheinufer bei Mülheim und die Quartiere am Königsforst zu den bevorzugten Lagen. Die Preise sind dort aber insgesamt deutlich niedriger.

EIGENHEIM
LINKS VOM RHEIN



Haus-Kauf-Gebraucht
im Zeitraum 2. Halbjahr 2011
und 1. Halbjahr 2012



BAUJAHRE
TEUFEL IM DETAIL



Gebraucht-Häuser

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab	ostab	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	462.369 €	40.000 €	5.900.000 €	461.359 €	463.380 €	350.000 €	190,99 m²	3.678
Stadt Köln	24 Monate	452.896 €	40.000 €	6.500.000 €	451.871 €	453.921 €	345.000 €	189,77 m²	5.257

Gebrauchthäuser der Stadt Köln in den letzten 12 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab	ostab	Median	Anzahl
sonstige Häuser	526.114 €	40.000 €	5.900.000 €	50.779 €	1.001.448 €	389.500 €	636
Einfamilienhäuser**	510.504 €	49.000 €	2.900.000 €	131.050 €	889.958 €	390.000 €	1.396
Doppelhaushälften	350.739 €	99.500 €	1.575.000 €	178.713 €	522.766 €	300.000 €	437
Reihenhäuser*	285.677 €	84.000 €	1.350.000 €	166.373 €	404.981 €	259.000 €	684
Zweifamilienhäuser	445.726 €	210.000 €	1.290.000 €	262.779 €	628.673 €	399.650 €	58
Mehrfamilienhäuser	596.990 €	110.000 €	2.200.000 €	241.503 €	952.476 €	475.000 €	467

* inkl. Reihenmittelhaus- und Reiheneck- bzw. Reiheneindhaus, ** inkl. Villa und Bungalow

Gebrauchthäuser der Stadt Köln in den letzten 24 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab	ostab	Median	Anzahl
sonstige Häuser	520.265 €	40.000 €	5.900.000 €	44.803 €	995.726 €	387.750 €	938
Einfamilienhäuser**	505.948 €	49.000 €	6.500.000 €	108.652 €	903.244 €	382.000 €	1.914
Doppelhaushälften	353.288 €	99.500 €	1.575.000 €	183.058 €	523.518 €	300.000 €	629
Reihenhäuser*	277.703 €	84.000 €	1.350.000 €	166.187 €	389.220 €	255.000 €	1.074
Zweifamilienhäuser	442.468 €	210.000 €	1.290.000 €	261.767 €	623.169 €	399.300 €	60
Mehrfamilienhäuser	587.948 €	110.000 €	2.200.000 €	233.060 €	942.837 €	465.400 €	642

* inkl. Reihenmittelhaus- und Reiheneck- bzw. Reiheneindhaus, ** inkl. Villa und Bungalow

Datensatz: 01.07.2012 • www.lfi-institut.de

Mieten und Kaufpreise für nicht sanierte Immobilien aus den 1960er und 1970er Jahren fallen stärker als die für Immobilien aus anderen Baujahren: Häuser der Jahre 1958 bis 1968 kosten circa 435.000 Euro. Die Preise der Baujahresklasse 1969 bis 1978 liegen mit knapp 418.000 Euro darunter. Häuser, die zwischen 1949 und 1957 gebaut wurden, kosten mit über 465.000 Euro deutlich mehr.

Im Neubaubereich lag der Preis von 722 freistehenden Einfamilienhäusern mit durchschnittlich 463.000

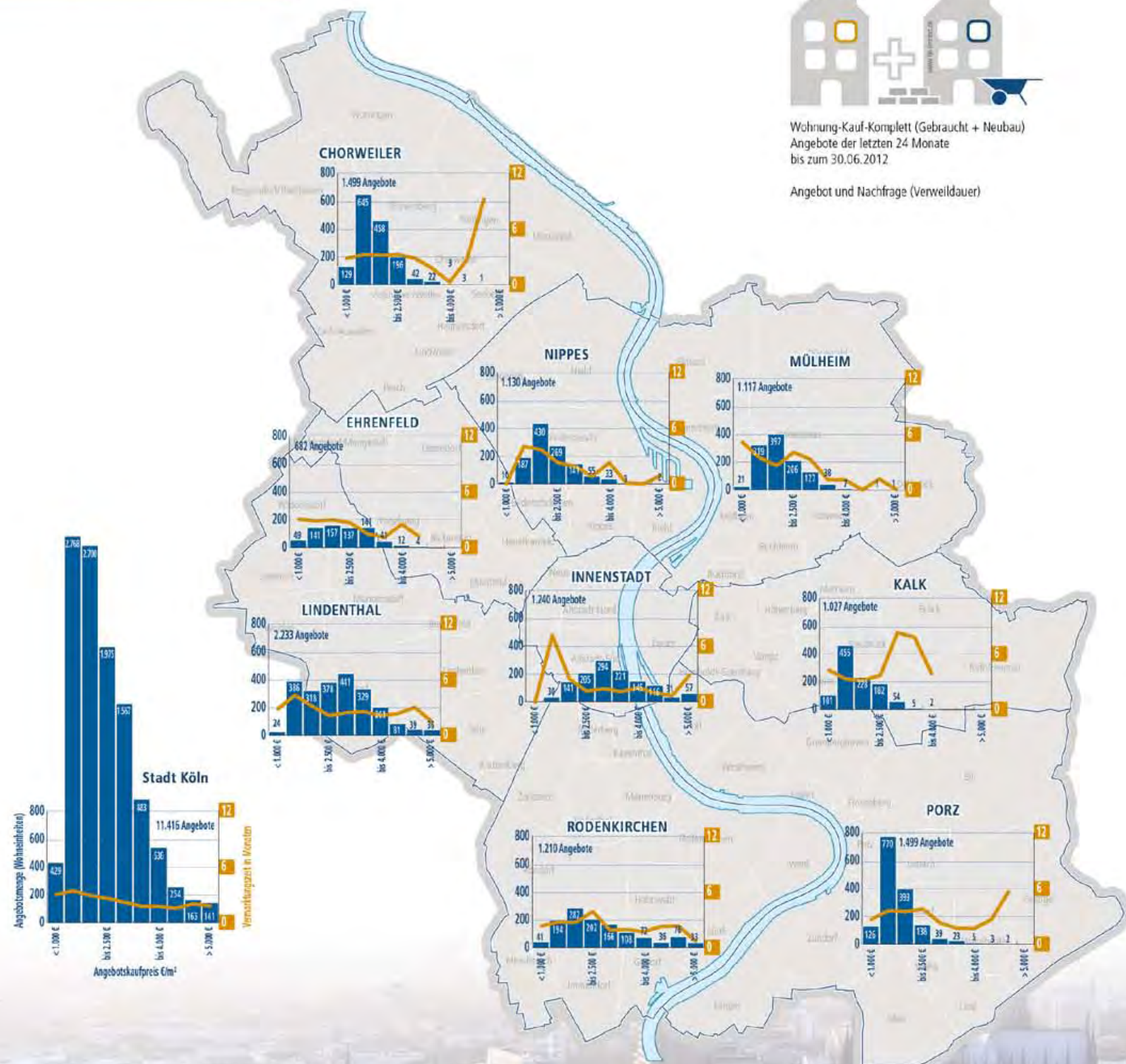
Euro unter dem der gebrauchten. Der durchschnittliche Preis der 245 angebotenen Neubau-Reihenhäuser war mit 295.163 Euro hingegen höher als der für gebrauchte Reihenhäuser. Dass freistehende Einfamilienhäuser im Bestand teurer sind als Neubauten liegt an der Grundstücksgröße. Bis in die 1980er Jahre wurden freistehende Häuser auf Grundstücken bis 800 Quadratmeter gebaut. Heute sind die Grundstücke etwa halb so groß und Baulandpreise in guten Kölner Lagen in den vergangenen 20 Jahren von 200 auf bis zu 300 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

WOHNUNGSANGEBOT



Wohnung-Kauf-Komplett (Gebraucht + Neubau)
Angebote der letzten 24 Monate
bis zum 30.06.2012

Angebot und Nachfrage (Verweildauer)



REAKTIONEN
HOHE PREISE – MEHR ANGEBOT

Am Beispiel der Eigentumswohnungen lässt sich ein exemplarischer Eindruck von der Gesamtsituation an den Kölner Immobilienmärkten gewinnen.

- ▲ Die Preise sind linksrheinisch deutlich höher als auf der rechten Seite.
- ▲ Die Preisspirale dreht sich langsamer.
- ▲ Das insgesamt hohe Preisniveau wird bereits gut vom Markt angenommen.
- ▲ Die Vermarktungszeiten liegen durchschnittlich unter drei Monaten.
- ▲ Selbst für gebrauchte Wohnungen in der Kölner Innenstadt ist vorerst nicht mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen.
- ▲ Nur in den attraktivsten Stadtteilen werden die Preise weiter steigen.
- ▲ Finanzierungen bleiben günstig und geben weitere Kaufimpulse.

Derzeit würden weitere Angebote den Markt entlasten. Hochwertige Angebote in den rechtsrheinischen Bezirken Mülheim und Porz fehlen ganz besonders. Hochpreisige Eigentumswohnungen sind nur kurze Zeit am Markt. In Kalk ist ihre Verweildauer länger.

Das ausgewogenste Wohnungsangebot ist in Lindweiler zu finden. Dort tun sich die Angebote zu niedrigen Preisen etwas schwerer. Wobei auch sie nicht viel länger als drei Monate am Markt sind. Die Attraktivität von Nippes und Ehrenfeld wird sich weiter verbessern. Damit werden die Voraussetzungen für ein höheres Preisniveau geschaffen. In Chorweiler dauert der Verkauf zwar etwas länger als in anderen Bezirken, aber auch dort besteht noch ausreichende Nachfrage.

Die Kölner Immobilienmärkte sind belebt. Die Befürchtung, dass deshalb mit unangemessen hohen Preisen gerechnet werden muss, ist jedoch unbegründet. Die Kaufpreise steigen moderat und die Mieten bleiben auf dem derzeitigen Niveau. Der Markt nimmt gebrauchte Angebote gut an und zusätzliche Neubauangebote werden sich auf dem bestehenden Preisniveau gut platzieren lassen. Da sich der Markt in allen Bereichen dynamisch zeigt, sind im Kölner Stadtgebiet insgesamt grundsätzliche Entwicklungen festzustellen.





KAMPMEYER®
I m m o b i l i e n G m b H

► Bremsstraße 12 | 50969 Köln
T 0221-921642-0 F 0221-921642-9
www.KAMPMEYER.com | [www.fb.me/KAMPMEYER.immobilien](https://www.facebook.com/KAMPMEYER.immobilien)