



KAMPMEYER-Analyse KÖLN 2013

www.kampmeyer.com · 0221-921642-0

 [www.fb.me/kampmeyer.immobilien](https://www.facebook.com/kampmeyer.immobilien)

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in Zeiten von Finanz- und Eurokrise ist das Vertrauen in die Finanzwirtschaft nachhaltig erschüttert. Niemand möchte den Lehman Brothers dieser Welt noch sein Geld anvertrauen. Getrieben durch die historisch niedrigen Zinsen, die steigende Inflationsangst und die ständig steigenden Mieten wollen immer mehr Menschen in Immobilien investieren. Die Nachfrage ist groß und das Angebot an vielen Standorten bereits kaum vorhanden. Und dieser Umstand treibt die Preise in die Höhe. An manchen Standorten sind die Preise – speziell im Neubaubereich – in den letzten Jahren so stark angestiegen, dass bereits der eine oder andere Marktteilnehmer eine Immobilienpreisblase, ähnlich wie sie in den USA und in Spanien vorhanden war, befürchtet.

Diese Gefahr ist jedoch – von einigen wenigen Einzelfällen abgesehen – noch gering. Der Bedarf an Wohnraum, speziell im innerstädtischen Bereich, ist groß. Zwar geht die Bevölkerung in Deutschland insgesamt eher zurück, der Bedarf an Wohnfläche pro Einwohner steigt aber ständig. So ist auch in naher Zukunft die Nutzung und damit auch die Werthaftigkeit von Immobilien nachhaltig gesichert.

Trotz der weiter positiven Aussichten auf dem Immobilienmarkt sollten aber die wichtigsten Regeln für eine positive Immobilieninvestition nicht übersehen werden. Lage, Lage, Lage – sie hat mehr denn je große Bedeutung. Speziell in den letzten Jahren hat jedoch ein weiterer wichtiger Grundsatz an Bedeutung gewonnen: Die bauliche Qualität des Objekts muss passen. Wer die zukünftig notwendigen Investition falsch einschätzt, wird in Zukunft sehr wahrscheinlich Probleme bekommen.

All diese Umstände machen die Entscheidung für „die richtige Immobilie“ nicht leichter. Die Märkte und Anforderungen sind komplexer geworden. Deshalb ist jedem Immobilieninvestor anzuraten, sich professionelle Unterstützung zu holen. Lokale Experten helfen auch Ihnen bei der Entscheidung und informieren über alles, was Sie wissen müssen.

Soviel steht fest: Wer in Deutschland in der Vergangenheit in die richtige Immobilie investiert hat, hat noch nie nachhaltig Geld verloren. Und das wird auch in Zukunft so bleiben.

Michael Kiefer frics
Mitglied des Rates der Immobilienweisen

Vorwort	02	
Entwicklung der Märkte	04	Neubau-Eigentumswohnungen
Kräfte entlang der Städtachse	06	Gebrauchte Eigentumswohnungen
Wachstum am Rhein	07	Neubau-Mietwohnungen
Wirtschaft	08	Gebrauchte Mietwohnungen
Bevölkerung	09	Neubau-Häuser Kauf
Stück für Stück	10	Gebrauchte Häuser Kauf
Nachfrage	12	Wohnungsangebot
Gleichgewicht	14	Prognose

In den vergangenen Wochen, Monaten und Jahren beschrieb die Presse die Märkte für deutsche Wohnimmobilien mit Schlagzeilen wie „Preise auf Rekordniveau“, „Auf dem Wohnungsmarkt kneift es“ und „Überhitzte Großstadtmärkte“. Sie beurteilt die Entwicklung der Wohnkosten so emotional wie wir alle, denn Wohnen ist dort, wo wir leben. Wohnen bestimmt unsere Lebensqualität und wird an völlig subjektiven Maßstäben gemessen.

Deshalb hält KAMPMEYER Immobilien es mit Georg Bernard Shaw: „Der einzige Mensch, der sich vernünftig benimmt, ist mein Schneider. Er nimmt jedes Mal neu Maß, wenn er mich trifft, während alle anderen immer die alten Maßstäbe anlegen, in der Meinung, sie passten auch heute noch.“

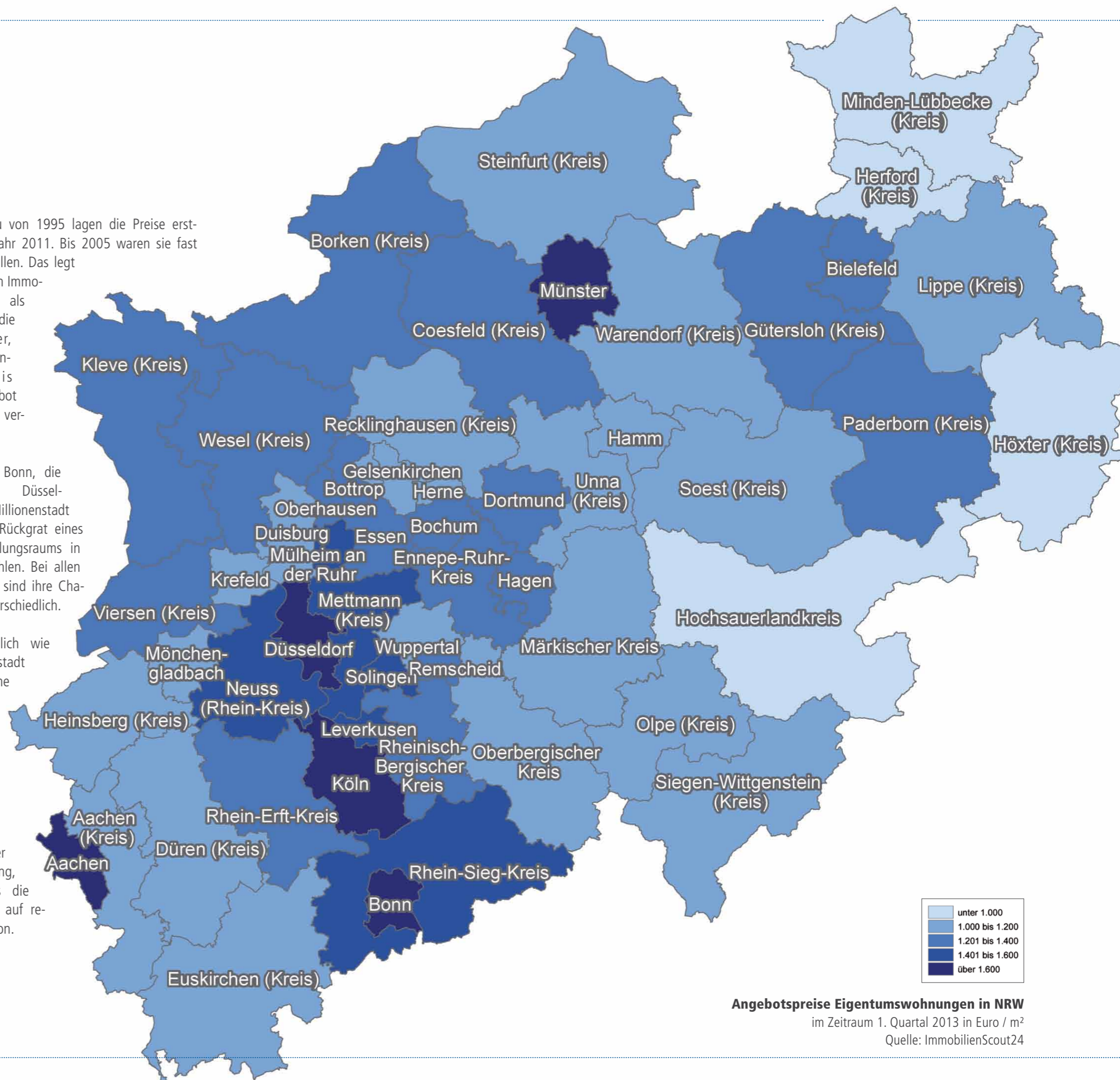
Die KAMPMEYER Analyse 2013 entstand in Zusammenarbeit mit dem Institut Innovatives Bauen, einem der führenden Institute für immobilienwirtschaftliche Analysen. Basis des Berichts sind 16 Millionen Datensätze, Auswertungen von ImmobilienScout24, Statistiken der Stadt Köln, der Landes- und Bundesämter und eigene Recherchen von KAMPMEYER Immobilien.

Steigende Preise belasten das Vertrauen in die Immobilienmärkte und schüren die Angst vor einer Immobilienblase. Aber solange die Anzahl der Anfragen die der Angebote um ein Vielfaches übersteigt, scheint das Preisniveau insgesamt nicht übertrieben zu sein. In den beiden vergangenen Jahren lag der Preisanstieg über der Inflationsrate: Der Rückblick auf die Zeit davor lässt jedoch erfreulicherweise jeden Gedanken an eine Immobilienblase in weite Ferne rücken.

Über dem Niveau von 1995 lagen die Preise erstmals wieder im Jahr 2011. Bis 2005 waren sie fast ausnahmslos gefallen. Das legt nahe, die aktuellen Immobilienpreise nicht als Warnsignal an die Marktteilnehmer, sondern als Spannungsverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage zu verstehen.

Die Bundesstadt Bonn, die Landeshauptstadt Düsseldorf und die Millionenstadt Köln bilden das Rückgrat eines polyzentralen Ballungsraums in Nordrhein-Westfalen. Bei allen Gemeinsamkeiten sind ihre Charaktere völlig unterschiedlich.

Köln weist, ähnlich wie seine Nachbarstadt Leverkusen, eine deutliche Familienprägung auf. Bonn, genau wie Düsseldorf, eine vergleichsweise wenig familiengeprägte Dienstleistungstadt mit hoher globaler Vernetzung, setzt stärker als die Landeshauptstadt auf regionale Kooperation.



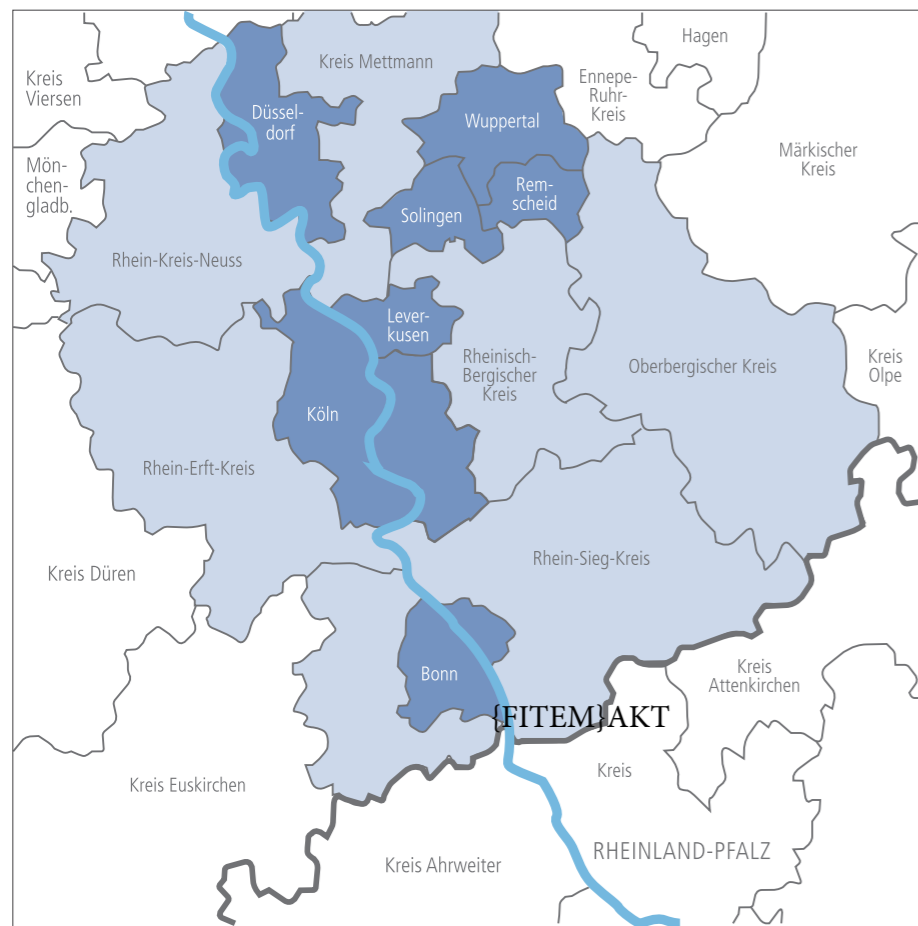
Angebotspreise Eigentumswohnungen in NRW
im Zeitraum 1. Quartal 2013 in Euro / m²
Quelle: ImmobilienScout24

Seit dem Wegzug des Parlaments, Teilen der Regierung, der diplomatischen Vertretungen sowie vieler Lobbyisten und der Privatisierung der Bundespost macht Bonn einen strukturellen Wandel durch. Die Stadt entschloss sich schnell, neue Wege zu gehen. Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler hat sich international als Wissenschafts- und Forschungsstandort etabliert. Durch die regionale Zusammenarbeit mit den Kreisen Ahrweiler und Rhein-Sieg auf Augenhöhe empfiehlt sich Bonn außerdem als Forum für europäische und internationale Zusammenarbeit. Bis heute wird es von Verwaltungszentralen deutscher Unternehmen, von Institutionen der Wissenschaft und der Wissenschaftsverwaltung, von UN-Einrichtungen, anderen internationalen Organisationen, verbliebenen

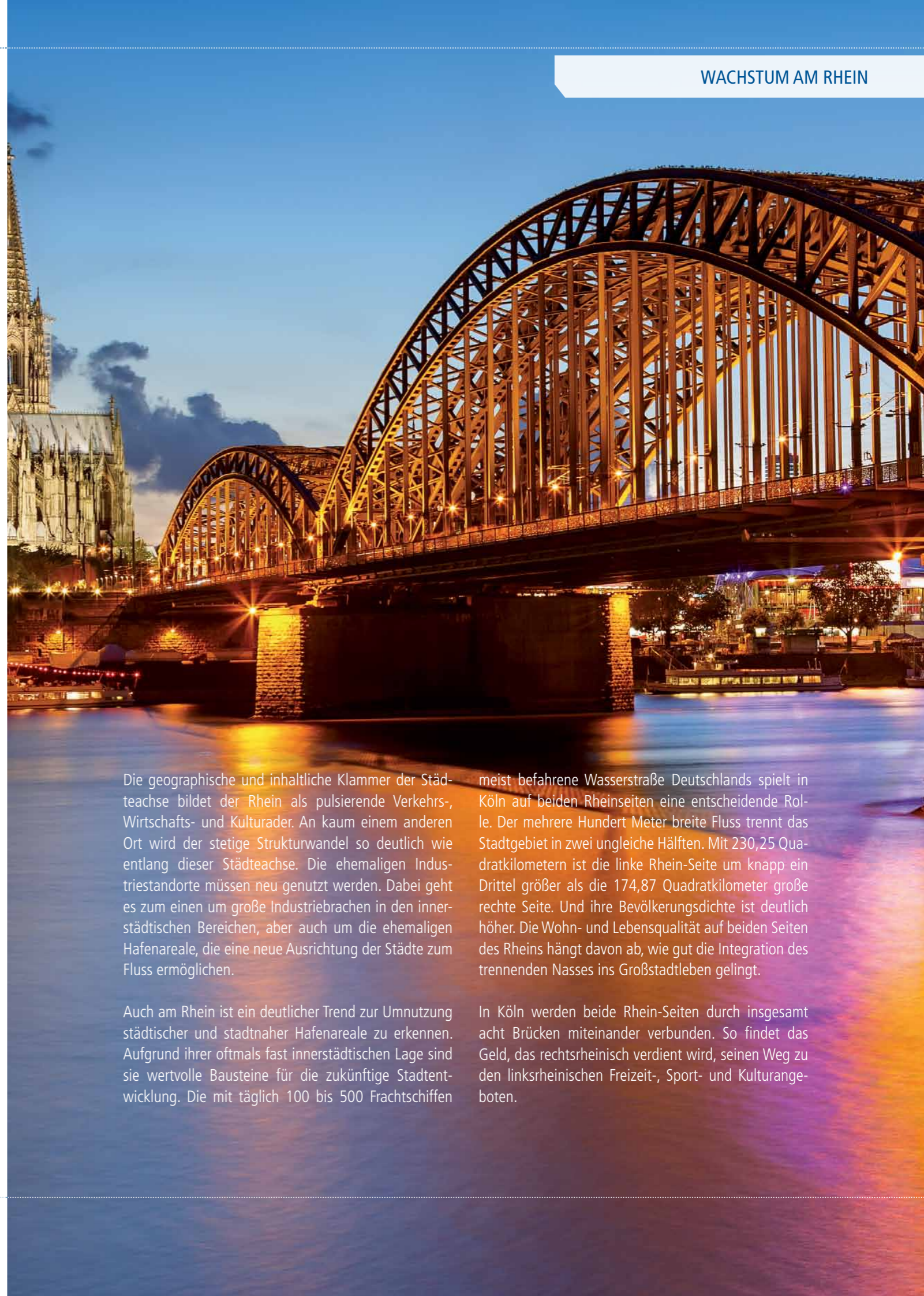
Ministerien und hinzugezogenen Bundesbehörden erfolgreich getragen.

Laut Bevölkerungsprognose werden in Bonn bis 2025 etwa 341.500 Einwohner leben. Bis 2030 sagt der Landesbetrieb Information und Technik NRW sogar eine Einwohnerzahl von 362.100 voraus. Der Mangel an bebaubaren Flächen lässt daran zweifeln, dass das Bevölkerungswachstum im Stadtgebiet realisiert werden kann, so dass es voraussichtlich von den Umlandgemeinden aufgefangen werden muss.

Düsseldorf ist von seiner überragenden Entscheidungs- und Kontrollfunktion in Nordrhein Westfalen geprägt. Der internationale Einfluss der Landeshauptstadt wirkt sich hauptsächlich auf das Stadtgebiet aus. Während Düsseldorf in den nächsten Jahren Zuwachs erwartet, nimmt die Bevölkerungszahl in den an Düsseldorf grenzenden Siedlungsgebieten eher ab. Die rheinnahen Einzugsbereiche von Köln und Bonn profitieren von den sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Impulsen der Städteachse hingegen ganz besonders.



Der polyzentrale Ballungsraum Köln-Bonn-Düsseldorf



Die geographische und inhaltliche Klammer der Städteachse bildet der Rhein als pulsierende Verkehrs-, Wirtschafts- und Kulturräder. An kaum einem anderen Ort wird der stetige Strukturwandel so deutlich wie entlang dieser Städteachse. Die ehemaligen Industriestandorte müssen neu genutzt werden. Dabei geht es zum einen um große Industriebrachen in den innerstädtischen Bereichen, aber auch um die ehemaligen Hafensareale, die eine neue Ausrichtung der Städte zum Fluss ermöglichen.

meist befahrene Wasserstraße Deutschlands spielt in Köln auf beiden Rheinseiten eine entscheidende Rolle. Der mehrere Hundert Meter breite Fluss trennt das Stadtgebiet in zwei ungleiche Hälften. Mit 230,25 Quadratkilometern ist die linke Rhein-Seite um knapp ein Drittel größer als die 174,87 Quadratkilometer große rechte Seite. Und ihre Bevölkerungsdichte ist deutlich höher. Die Wohn- und Lebensqualität auf beiden Seiten des Rheins hängt davon ab, wie gut die Integration des trennenden Nasses ins Großstadtleben gelingt.

Auch am Rhein ist ein deutlicher Trend zur Umnutzung städtischer und stadtnaher Hafensareale zu erkennen. Aufgrund ihrer oftmals fast innerstädtischen Lage sind sie wertvolle Bausteine für die zukünftige Stadtentwicklung. Die mit täglich 100 bis 500 Frachtschiffen

In Köln werden beide Rhein-Seiten durch insgesamt acht Brücken miteinander verbunden. So findet das Geld, das rechtsrheinisch verdient wird, seinen Weg zu den linksrheinischen Freizeit-, Sport- und Kulturangeboten.

Der Versicherungsstandort Köln wurde durch die positiven Entwicklungen bei AXA, AMB-Generali & Co. sowie durch die Neuordnung der Talanx-Gruppe in Deutz gestärkt. Im laufenden Jahr fördert darüber hinaus die größte Neuansiedlung der Nachkriegsgeschichte die Entwicklung der rechtsrheinischen Innenstadt. Über 1.000 Lanxess-Mitarbeiter nehmen 2013 im Lanxess-Hochhaus, einer der begehrtesten Kölner Büroimmobilien mit Blick auf den Dom, den Rhein und die Lanxess-Arena, ihre Arbeit auf.

Auf dem Köln Bonn Airport verfügt UPS über ein europäisches Luft-Drehkreuz, das derzeit mit einer Investition von rund 200 Millionen US-Dollar ausgebaut wird. Das Logistikunternehmen ist dort bereits jetzt größter Arbeitgeber und durch die Kapazitätserweiterung wird die Anzahl der Mitarbeiter weiter steigen.

Die Entwicklung ist von Standortentscheidungen hochkarätiger Unternehmen aus dem In- und Ausland geprägt. Die Investoren kommen aus allen Branchen und aller Herren Länder. Microsoft, Adobe und Electronic Arts aus den Vereinigten Staaten. Freshfields Bruckhaus

Deringer kommt aus London. Mit ArcelorMittal und De-fiance haben sich, wie zuvor schon MindTree und Wipro zwei indische Unternehmen für die Domstadt entschieden.

Auch in der Medienwirtschaft punktet die Stadt nach wie vor. Mehrere Fernsehsender, Online-Nachrichtendienste, Produktionsfirmen, Zeitungs-, Magazin- und Buchverlage haben ihren Sitz in Köln. Von ARRI Film & TV Services über die renommierte Verlagsgruppe Bertelsmann bis hin zu RTL überzeugt der Standort Unternehmen, die zu den renommiertesten ihrer Branche gehören.

Dass sich einzelne Quartiere zu Top-Wohnlagen entwickelt haben, erklärt sich dadurch, dass diese Unternehmen Tausende von Mitarbeitern beschäftigen und starke Impulse für den regionalen Arbeitsmarkt geben, die sich in Veränderungen einiger Kölner Wohnlagen niederschlagen.

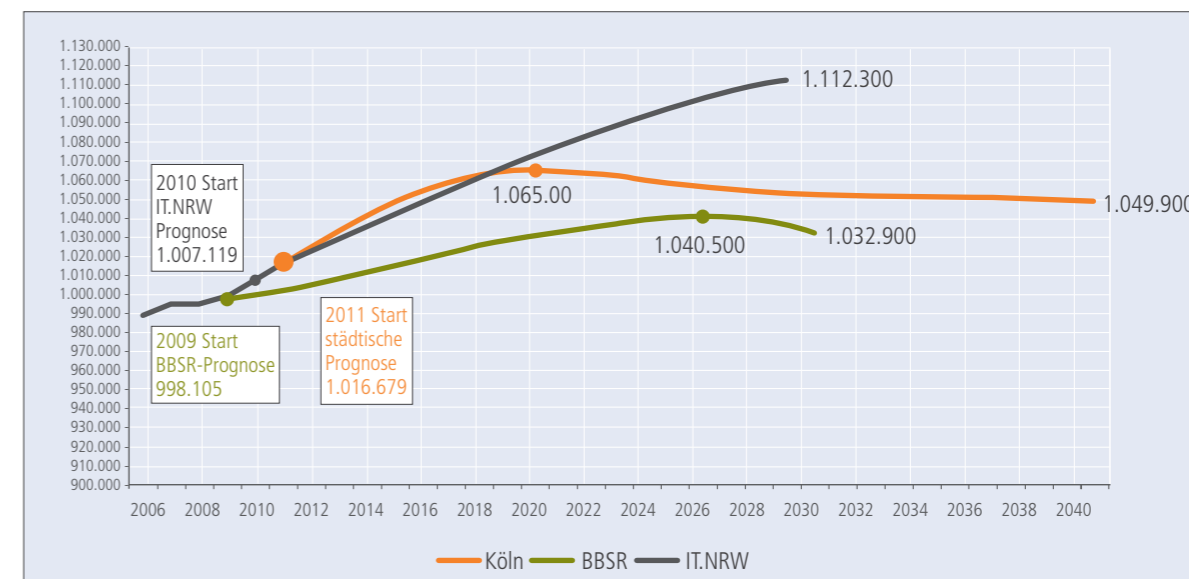
Rechtsrheinische Lagen profitieren besonders vom ICE-Terminal und vom Köln Bonn Airport. Die optimale Anbindung an die Bahn und die Flughäfen von Köln, Düsseldorf und Frankfurt bieten hervorragende Bedingungen für international operierende Unternehmen und ihr Personal.

Für Köln haben die Stadt, das Land und der Bund zwar unterschiedliche Prognosen erstellt, aber bei allen Abweichungen stimmen sie darin überein, dass Kölns Bevölkerung wächst. Ihr Anstieg setze sich bis 2020 fort und auch 2030 werde sich die Bevölkerungsdichte noch auf einem Niveau bewegen, das über dem heutigen liegt. Da sind sich die Statistiker einig, auch wenn sie ihre Zahlen aufgrund des Zensus 2011 im Mai 2013 korrigiert haben.

Deutschland hatte am 9. Mai 2011, dem Stichtag der Zählung, 80,2 Millionen Einwohner. Die Zahl liegt damit um 1,5 Millionen unter der fortgeschriebenen Schätzung. Nordrhein-Westfalen, das bevölkerungsreichste Bundesland, hat nach der jüngsten Volkszählung genau

17.538.251 Einwohner. Das sind zwar 297.018 weniger als bisher angenommen, aber der NRW-Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt mit 21,9 Prozent um 0,1 Prozentpunkte höher als bisher. In Köln beträgt die Abweichung sogar nur minus 0,3 Prozent. Die Stadt blieb mit genau 1.005.775 Einwohnern auch am Stichtag Millionenstadt.

Durch die neuen Zahlen erhält die Politik eine exaktere Entscheidungsgrundlage. Straßen, Schienen, Wohnungen und Fördermittel können jetzt noch besser geplant und eingesetzt werden. Der Ausbau des Bahnknotens Köln und die Sanierung der Autobahnbrücken erhalten eine neue Bedeutung für das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum in der Region.



Einwohnerprognosen für Köln

Quelle: BBSR; IT.NRW; Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik



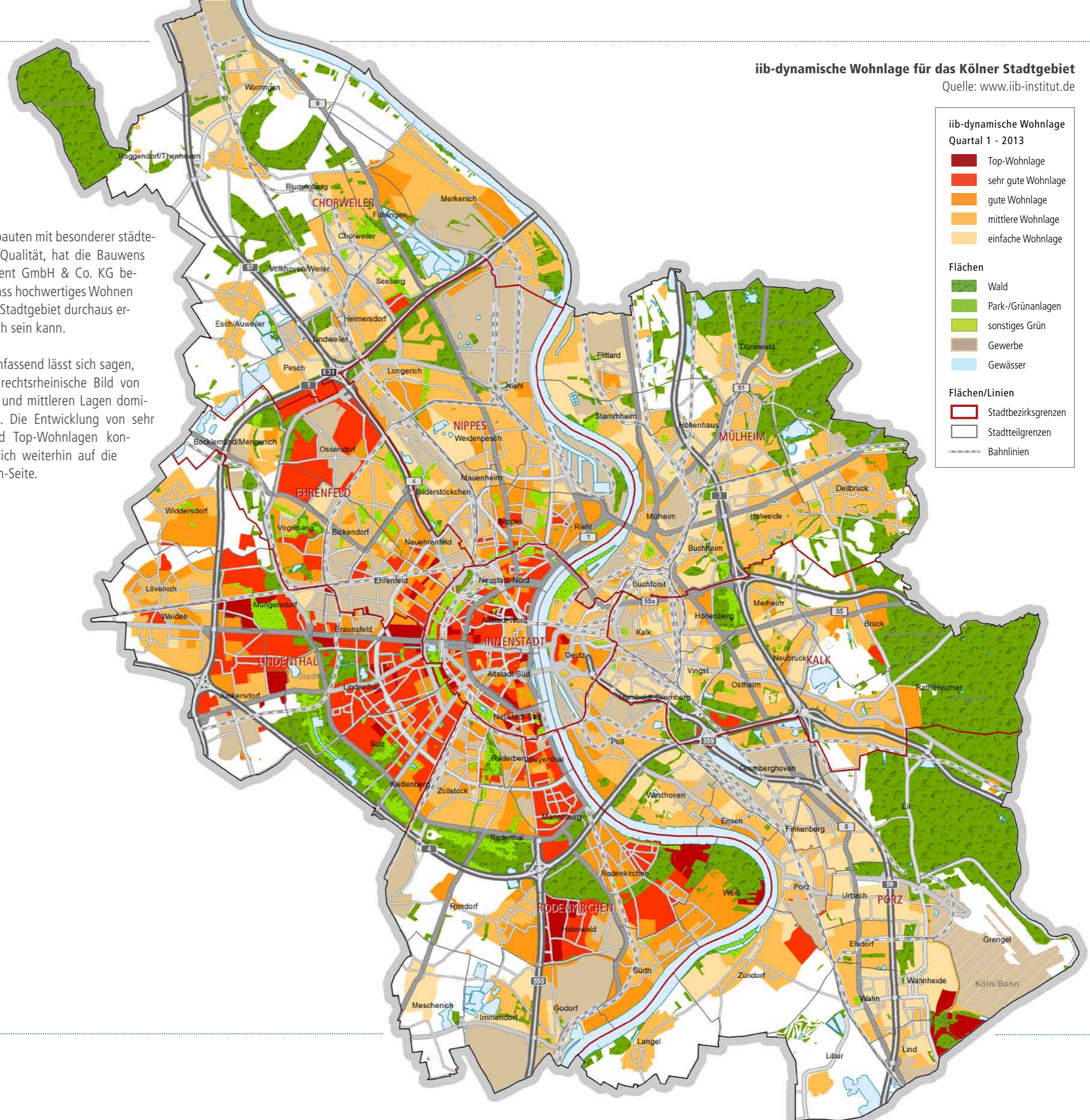
Wie an den iib-dynamischen Wohnlagen erkennbar, schafft der Strukturwandel auf der rechten Rhein-Seite immer mehr sehr gute rechtsrheinische Wohnlagen. Teile von Lind und Wahnheide profitieren von ihrer Nähe zum Flughafen. Sie werden sogar als Top-Wohnlagen ausgewiesen.

Fünf tiefrote Cluster im südlichen Teil des rechtsrheinischen Köln bestätigen die partielle Aufwertung in einigen Bereichen von Kalk und Porz. In Deutz breiten sich mittlerweile auch in einiger Entfernung vom Rhein rote Flächen aus. Bei der positiven Entwicklung des zur Innenstadt gehörenden Stadtteils ist eine weitere Ausbreitung sehr guter Wohnlagen zu erwarten.

Linksrheinisch bilden, stabilisieren und verdichten sich weitere sehr gute Wohnlagen und Top-Wohnlagen. Besonders augenfällig ist die Entwicklung rund um den Medienstandort Butzweilerhof, wo auch das Coloneum, eines der größten Film- und Fernsehproduktionsgelände Europas, zuhause ist. Durch das attraktive Wohnraumangebot im Miet- und Eigentumbereich wurde der Stadtteil Ossendorf sichtbar aufgewertet. Durch den Butzweiler Bogen, ein Ensemble aus sechs

Geschossbauten mit besonderer städtebaulicher Qualität, hat die Bauwens Development GmbH & Co. KG bewiesen, dass hochwertiges Wohnen im Kölner Stadtgebiet durchaus erschwinglich sein kann.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das rechtsrheinische Bild von einfachen und mittleren Lagen dominiert wird. Die Entwicklung von sehr guten und Top-Wohnlagen konzentriert sich weiterhin auf die linke Rhein-Seite.



In der Nachfrage kommt die für Köln typische Zweiteilung nicht so stark zum Tragen. Vergleichsweise deutlich zeigt sie sich noch in der Nachfrage nach Eigentumswohnungen, bei Einfamilienhäusern ist sie nur noch schwer wahrnehmbar und bei der Nachfrage nach Mietwohnungen löst sie sich fast vollständig auf.

Maßgeblich für die gleichmäßige Verteilung der Nachfrage auf beide Seiten der Stadt sind die leichtere Erschwinglichkeit, die Verbesserung der Substanz und die Aufwertung des Images.

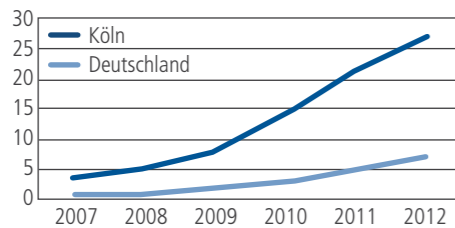
Deutz hat sich beispielsweise zum gefragtesten Stadtteil für Eigentumswohnungen gemausert. Zu den fünf gefragtesten Mietstandorten gehören zusätzlich zu Deutz auch die Stadtteile Kalk und Porz. Die Beliebtheit der rechten Rheinseite findet ihren Ausdruck im Kölschen Spruch „Schäl Sick is schick“, den man dort besonders gerne hört.

Eigentumswohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderung im Zeitablauf

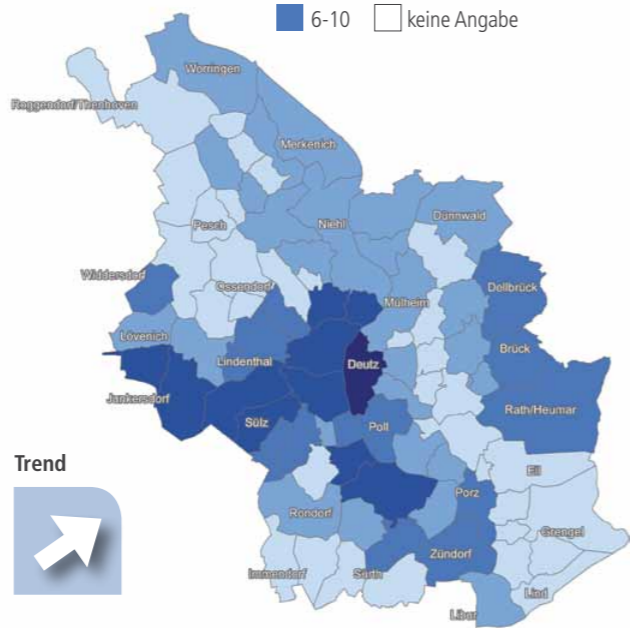
Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. Auch im Jahr 2012 hat sich dieser Trend etwas abgeschwächt fortgesetzt, so dass für 2013 mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden kann.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Deutz	16
2	Lindenthal	14
3	Marienburg	12
4	Sülz	12
5	Nippes	12
6	Junkersdorf	12
7	Rodenkirchen	12
8	Altstadt und Neustadt-Nord	12
9	Altstadt und Neustadt-Süd	11
10	Riehl	11



Kartenlegende Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0-2
- 3-5
- 6-10
- 11-15
- 16
- keine Angabe



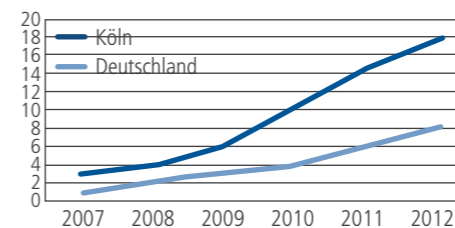
Quelle: ImmobilienScout24

Eigenheime, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderung im Zeitablauf

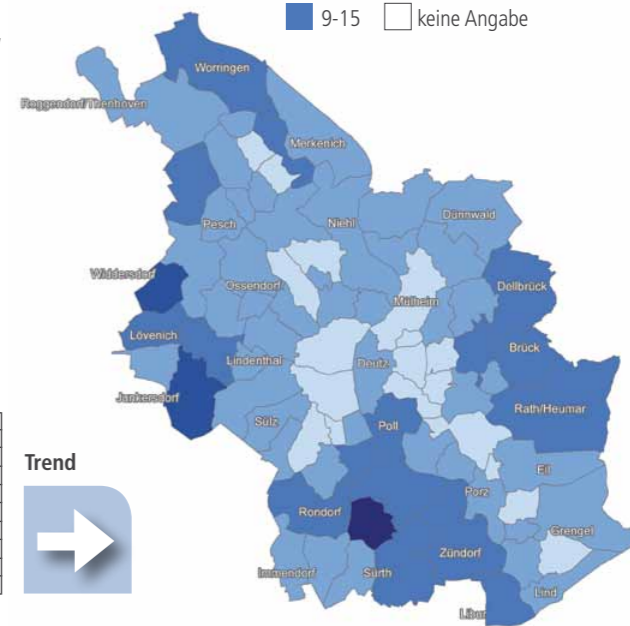
Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 entwickelte sie sich dann weitgehend unverändert. Für 2013 ist von einer stabilen Nachfrage auf hohem Niveau auszugehen.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Hahnwald	31
2	Widdersdorf	18
3	Junkersdorf	15
4	Fühlingen	13
5	Sürth	13
6	Rodenkirchen	13
7	Rath/Heumar	12
8	Weiß	12
9	Brück	11
10	Poll	11



Kartenlegende Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 0-2
- 3-8
- 9-15
- 16-20
- 21-31
- keine Angabe

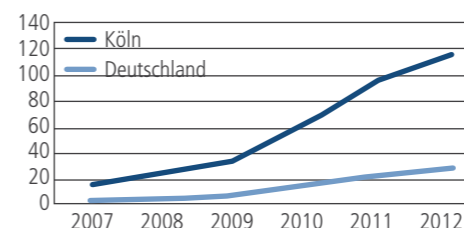


Mietwohnungen, Nachfrage je 1.000 Einwohner 2012

Veränderung im Zeitablauf

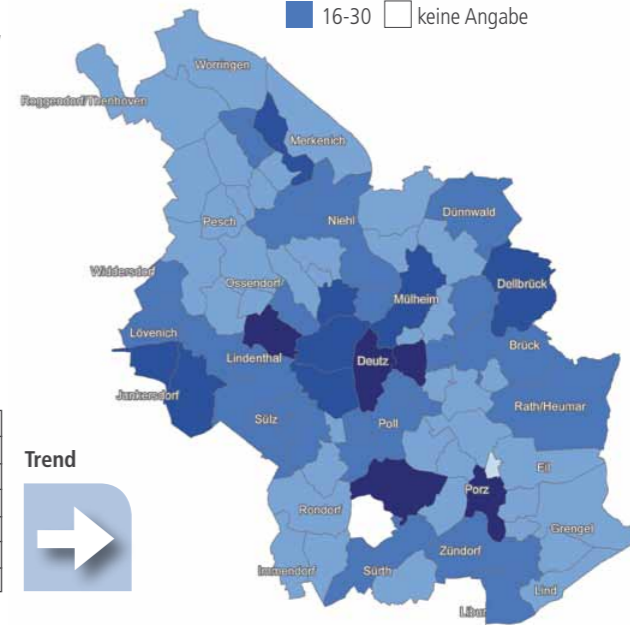
Die Nachfrage ist in den Jahren 2009 bis 2011 stark angestiegen. 2012 entwickelte sie sich dann weitgehend unverändert. Für 2013 ist von einer stabilen Nachfrage auf hohem Niveau auszugehen.

Rang	Ortsteil	NF / 1.000 EW
1	Rodenkirchen	84
2	Deutz	65
3	Ehrenfeld	55
4	Kalk	54
5	Porz	52
6	Altstadt und Neustadt-Süd	47
7	Mülheim	44
8	Nippes	40
9	Altstadt und Neustadt-Nord	38
10	Weiden	38



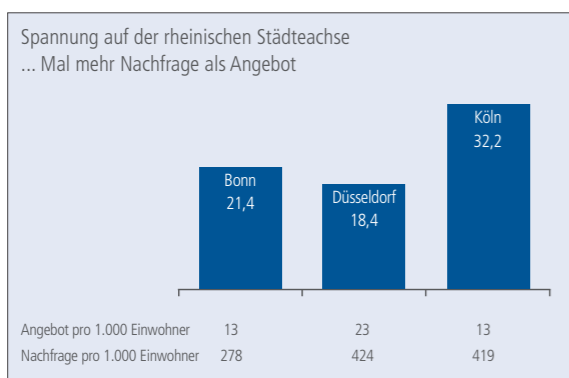
Kartenlegende Nachfrage pro Monat je 1.000 Einwohner

- 3-5
- 6-15
- 16-30
- 31-50
- 51-84
- keine Angabe



Quelle: ImmobilienScout24

Mit den Worten der Journalisten gesprochen, verdeutlicht das Verhältnis der Nachfrage zum Wohnraumangebot, wo und wie stark es wirklich auf dem Wohnraummarkt „kneift“. In Bonn entfällt fast auf jeden dritten Einwohner eine Anfrage, in Köln und Düsseldorf liegt das Verhältnis sogar fast bei eins zu zwei. Während in Bonn und Düsseldorf etwa 20 Mal mehr Anfragen als Angebote registriert sind, wurden für Köln über 30 Mal mehr erfasst. Für Köln besteht also das größte Spannungsverhältnis in einer Region, in der Wohnraum vergleichsweise knapp ist.



Quelle: ImmobilienScout24

Gut 20 Prozent der Mietanfragen beschränken sich auf 1-Zimmerwohnungen mit bis zu 40 qm. Im Eigentumsbereich beziehen sich nur 8,1 Prozent der Anfragen auf 1-Zimmerwohnungen. Dabei sollte eine von vier Wohnungen eine Wohnfläche über 40 qm haben.

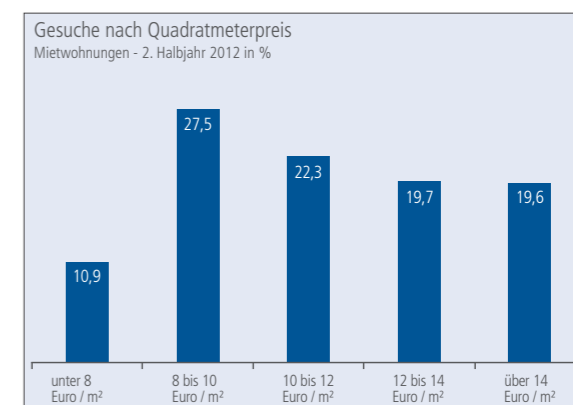
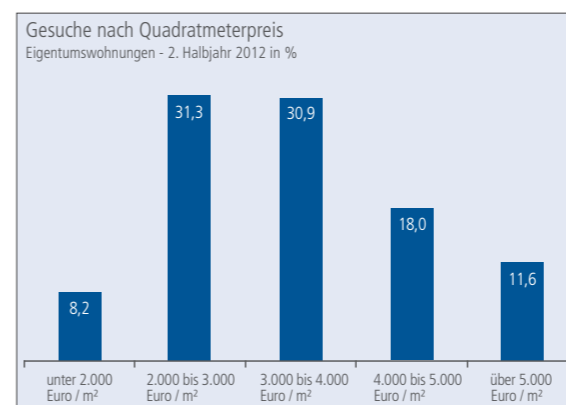
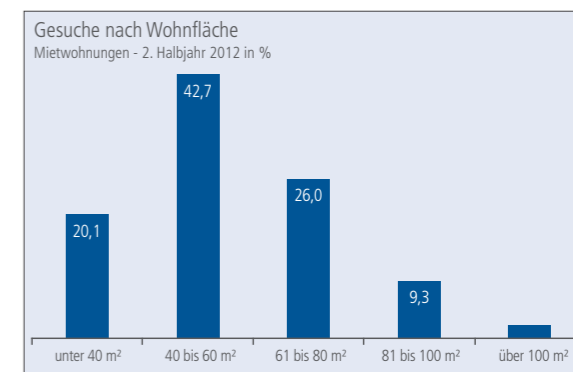
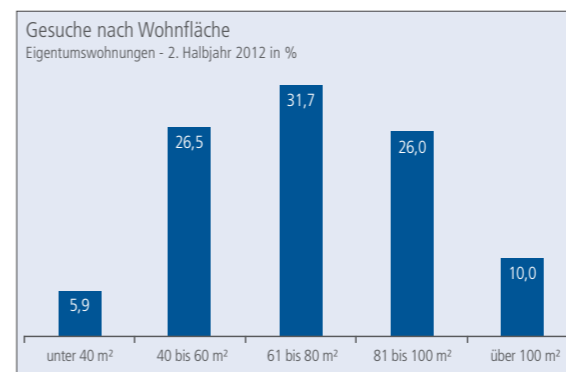
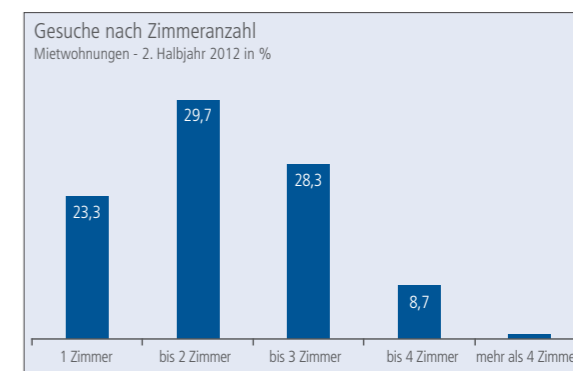
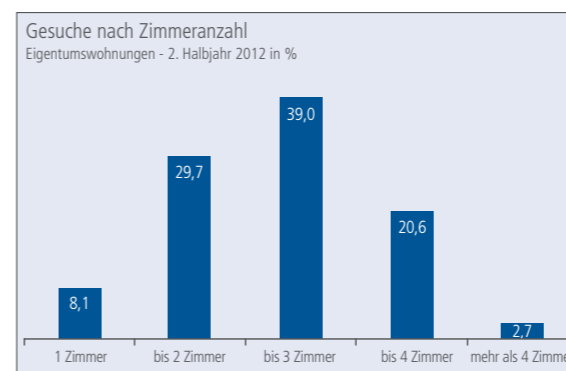
Fast 40 Prozent der gesamten Mietnachfrage bezieht sich auf 2-Zimmerwohnungen mit 40 bis 60 qm Wohnfläche. Als Eigentumswohnung kommt dieser Wohn-

nungstyp für weniger als 30 Prozent in Frage, während sich 40 Prozent der Nachfrage im Eigentumsbereich auf 3-Zimmerwohnungen beziehen.

Über 60 Prozent der Mietwohnungen sollten weniger als drei Zimmer und insgesamt 90 Prozent weniger als vier Zimmer haben, während fast 70 Prozent der Eigentumswohnungen über zwei oder drei Zimmer verfügen sollten. Bis zu vier Zimmern werden mit etwa 20 Prozent von Kaufinteressenten doppelt so häufig gesucht wie von Mietinteressenten.

Ungefähr jede fünfte Kaufanfrage bezieht sich auf eine Wohnung mit vier Zimmern und jeder zehnte Kaufinteressent sucht eine Eigentumswohnung mit über 100 qm Wohnfläche. Sowohl Mieter als auch Käufer suchen mit jeweils 70 Prozent hauptsächlich 2- und 3-Zimmerwohnungen. Dabei bevorzugen Mieter zwei und Käufer drei Zimmer.

Fast 40 Prozent der Mietinteressenten sind bereit, über 12 Euro pro m² zu zahlen und fast in jeder dritten Kaufanfrage werden Preise von über 4.000 Euro akzeptiert. Die hohe Preisakzeptanz dieser Klientel ist durch ihre Vorliebe für Neubauwohnungen zu erklären. Etwa 60 Prozent der Kaufanfragen bewegen sich allerdings in den Preisklassen von 2.000 bis 4.000 Euro. Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen liegt derzeit bei knapp 3.500 Euro und der für Bestandswohnungen bei gut 2.200 Euro. Die Mietanfragen sind gleichmäßiger auf die Klassen von 8 bis 14 Euro verteilt. Auf die Klasse von 8 bis 10 Euro entfällt über ein Viertel der Anfragen. Die Angebote in den gefragtesten Kölner Lagen bewegen sich zwischen 10,60 und 11 Euro.



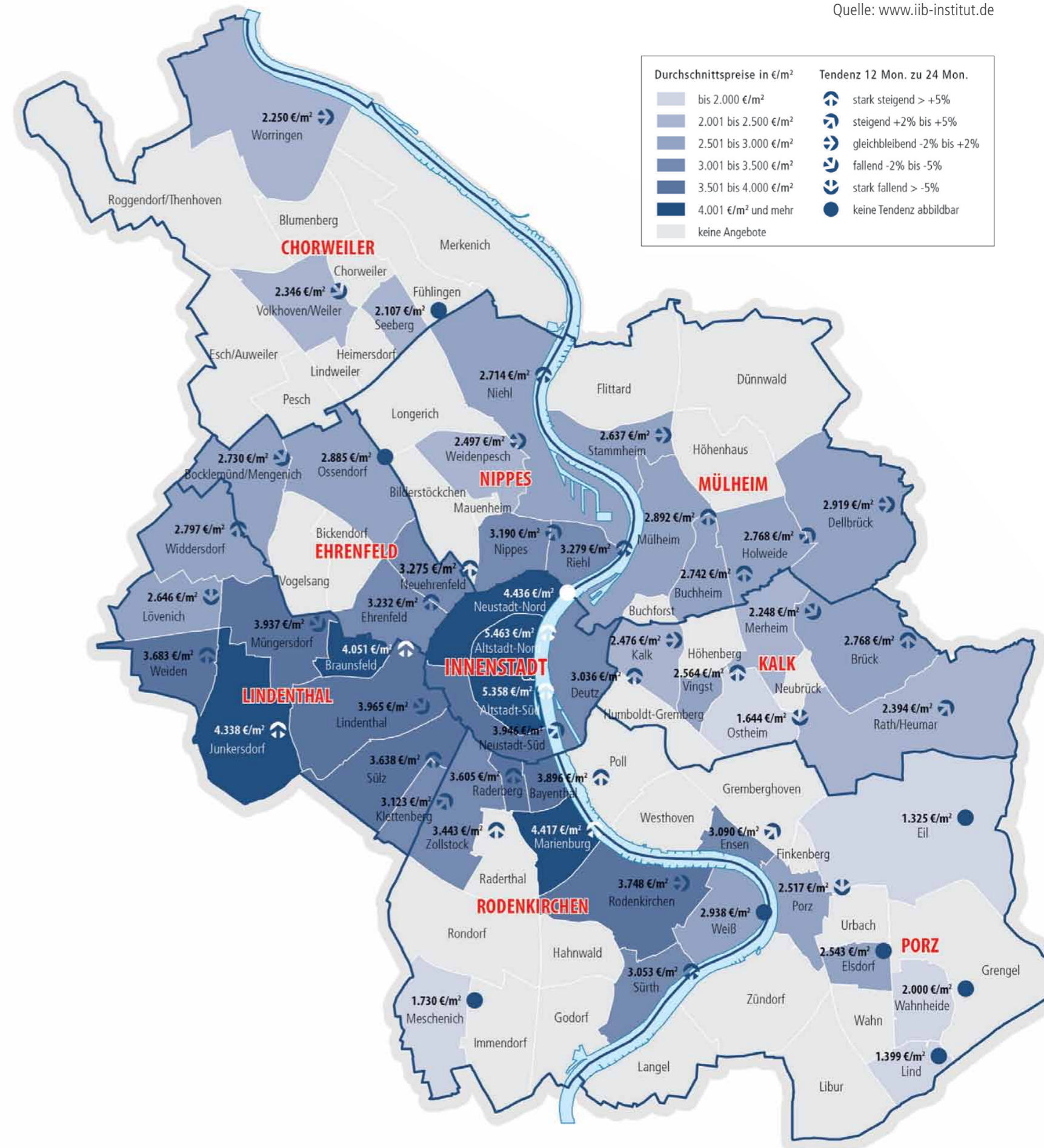
Quelle: ImmobilienScout24

In Junkersdorf, Braunsfeld und in der Innenstadt haben sich die Spitzenpreise für Neubauwohnungen bestätigt. Außerdem hat Marienburg, der südlich angrenzende Nachbar, wieder zu den Tabellenführern aufgeschlossen. Der Durchschnittspreis pro m² in der Südstadt liegt mit knapp unter 4.000 Euro auf Lindenthaler Niveau und rund 1.400 Euro unter der Altstadt. Die Durchschnittspreise der anderen vier dunkelblauen Stadtteile befinden sich zwischen diesen Werten.

Die Angebote in Ehrenfeld, Neuhrenfeld, Nippes und Riehl liegen zwei Klassen unter diesem Preisniveau. Für Nippes und Riehl könnte sich das mit dem 160.000 m² großen Clouth-Gelände ändern. Das größte Bauprojekt seit Jahrzehnten, das sich in einem an Riehl angrenzenden Teil von Nippes befindet,

wird dem gesamten Bezirk sowie der nördlichen Innenstadt neue Impulse geben. Das städtische Entwicklungsunternehmen „moderne stadt“ wird das komplett verschlossene Areal zur Stadt hin öffnen. Das Gelände hat derzeit keinerlei Beziehungen zum Johannes-Giesberts-Park und dem übrigen Stadtteil. Das soll durch das Groß-Bauprojekt geändert werden.

Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen in Köln erreicht knapp über 3400 Euro pro m². Besonders stark angezogen haben die Preise für Wohnungen mit 3 bis 3,5 Zimmern, auf die sich, wie gesehen, etwa zwei Drittel der Nachfrage konzentrieren. Bezogen auf die Wohnfläche sind auch die kleineren Wohnungen leicht im Preis gestiegen. Das könnte auf ihre Beliebtheit als Kapitalanlage und die guten Finanzierungsmöglichkeiten zurückzuführen sein.



Datenerfassungszeitraum:

Angebotsdaten 12 Monate (1.06.2012 - 31.05.2013)
Angebotsdaten 24 Monate (1.06.2011 - 31.05.2013)

Quelle: www.iib-institut.de



Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	3.421 €	1.238 €	11.512 €	2.449 €	4.393 €	3.231 €	107,57 m ²	755
Stadt Köln	24 Monate	3.400 €	1.238 €	11.512 €	2.412 €	4.388 €	3.210 €	107,35 m ²	1.381

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	---	---	---	---	---	---	---	0
1 - 1,5 Zimmer	3.264 €	1.960 €	4.957 €	2.606 €	3.921 €	3.041 €	54,9 m ²	35
2 - 2,5 Zimmer	3.195 €	2.070 €	5.500 €	2.520 €	3.870 €	3.056 €	69,5 m ²	113
3 - 3,5 Zimmer	3.419 €	1.238 €	11.512 €	2.378 €	4.460 €	3.206 €	98,8 m ²	270
4 und mehr Zimmer	3.514 €	1.271 €	6.959 €	2.500 €	4.529 €	3.380 €	132,8 m ²	337

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	---	---	---	---	---	---	---	0
1 - 1,5 Zimmer	3.321 €	1.960 €	5.553 €	2.546 €	4.097 €	3.084 €	58,8 m ²	52
2 - 2,5 Zimmer	3.252 €	1.993 €	5.500 €	2.515 €	3.990 €	3.057 €	68,8 m ²	235
3 - 3,5 Zimmer	3.337 €	1.238 €	11.512 €	2.327 €	4.347 €	3.181 €	97,1 m ²	503
4 und mehr Zimmer	3.519 €	1.271 €	8.967 €	2.461 €	4.577 €	3.364 €	135,7 m ²	591

Datenerfassungszeitraum:

Angebotsdaten 12 Monate (1.06.2012 - 31.05.2013)
Angebotsdaten 24 Monate (1.06.2011 - 31.05.2013)

Quelle: www.iib-institut.de



Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	3.421 €	1.238 €	11.512 €	2.449 €	4.393 €	3.231 €	107,57 m ²	755
Stadt Köln	24 Monate	3.400 €	1.238 €	11.512 €	2.412 €	4.388 €	3.210 €	107,35 m ²	1.381

Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	---	---	---	---	---	---	---	---
bis 40 m ²	3.299 €	2.738 €	4.050 €	2.857 €	3.741 €	3.142 €	---	19
bis 60 m ²	3.098 €	2.347 €	4.957 €	2.462 €	3.733 €	2.910 €	---	35
bis 80 m ²	3.049 €	1.861 €	4.833 €	2.459 €	3.639 €	2.960 €	---	110
bis 100 m ²	3.258 €	1.610 €	11.512 €	2.302 €	4.214 €	3.180 €	---	174
bis 120 m ²	3.278 €	1.238 €	5.958 €	2.443 €	4.114 €	3.231 €	---	187
bis 140 m ²	3.713 €	1.271 €	7.736 €	2.527 €	4.900 €	3.368 €	---	104
bis 160 m ²	3.592 €	1.397 €	5.563 €	2.671 €	4.514 €	3.538 €	---	60
bis 180 m ²	4.269 €	1.725 €	6.959 €	3.446 €	5.092 €	4.264 €	---	33
bis 200 m ²	4.295 €	2.603 €	6.337 €	3.084 €	5.507 €	4.024 €	---	15
bis 250 m ²	4.967 €	2.706 €	6.250 €	3.975 €	5.959 €	4.958 €	---	17
bis 300 m ²	---	---	---	---	---	---	---	---
über 300 m ²	---	---	---	---	---	---	---	---

Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	---	---	---	---	---	---	---	0
bis 40 m ²	3.283 €	2.738 €	5.286 €	2.695 €	3.870 €	2.990 €	---	27
bis 60 m ²	3.133 €	1.972 €	5.300 €	2.382 €	3.884 €	2.918 €	---	75
bis 80 m ²	3.097 €	1.861 €	5.553 €	2.403 €	3.791 €	2.959 €	---	216
bis 100 m ²	3.211 €	1.610 €	11.512 €	2.284 €	4.138 €	3.100 €	---	347
bis 120 m ²	3.267 €	1.238 €	7.991 €	2.425 €	4.110 €	3.146 €	---	311
bis 140 m ²	3.638 €	1.271 €	7.736 €	2.572 €	4.705 €	3.389 €	---	182
bis 160 m ²	3.719 €	1.397 €	8.967 €	2.632 €	4.805 €	3.538 €	---	100
bis 180 m ²	4.219 €	1.725 €	6.959 €	3.304 €	5.134 €	4.259 €	---	49
bis 200 m ²	4.556 €	2.603 €	8.503 €	3.107 €	6.006 €	3.987 €	---	32
bis 250 m ²	4.353 €	2.537 €	6.250 €	3.068 €	5.638 €	4.502 €	---	34
bis 300 m ²	5.341 €	4.950 €	5.902 €	4.935 €	5.747 €	5.256 €	---	4
über 300 m ²	4.100 €	2.800 €	5.781 €	2.863 €	5.337 €	3.909 €	---	4

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.

Rechtsrheinisch steigen die Preise teilweise deutlicher als auf der linken Rheinseite. Die in einigen Lagen geradezu rasante Preisentwicklung wird durch einen Mangel an Neubauprojekten begünstigt.

Die linke Rheinseite beweist ihre Attraktivität besonders in den zentrumsnahen Lagen. Die Durchschnittspreise der Stadtteile Ehrenfeld, Nippes und Riehl haben auch im Bestand angezogen.

Anders als im Neubau liegen sie mit Preisen über 2.500 Euro pro m² bereits in der höchsten Preisklasse. Außer in Mauenheim und Bickendorf sind die Bestandspreise in allen Stadtteilen der Bezirke Nippes und Ehrenfeld gestiegen.

Datenerfassungszeitraum:

Angebotsdaten 12 Monate (1.06.2012 - 31.05.2013)
Angebotsdaten 24 Monate (1.06.2011 - 31.05.2013)

Quelle: www.iib-institut.de



Gebraucht-Wohnungen

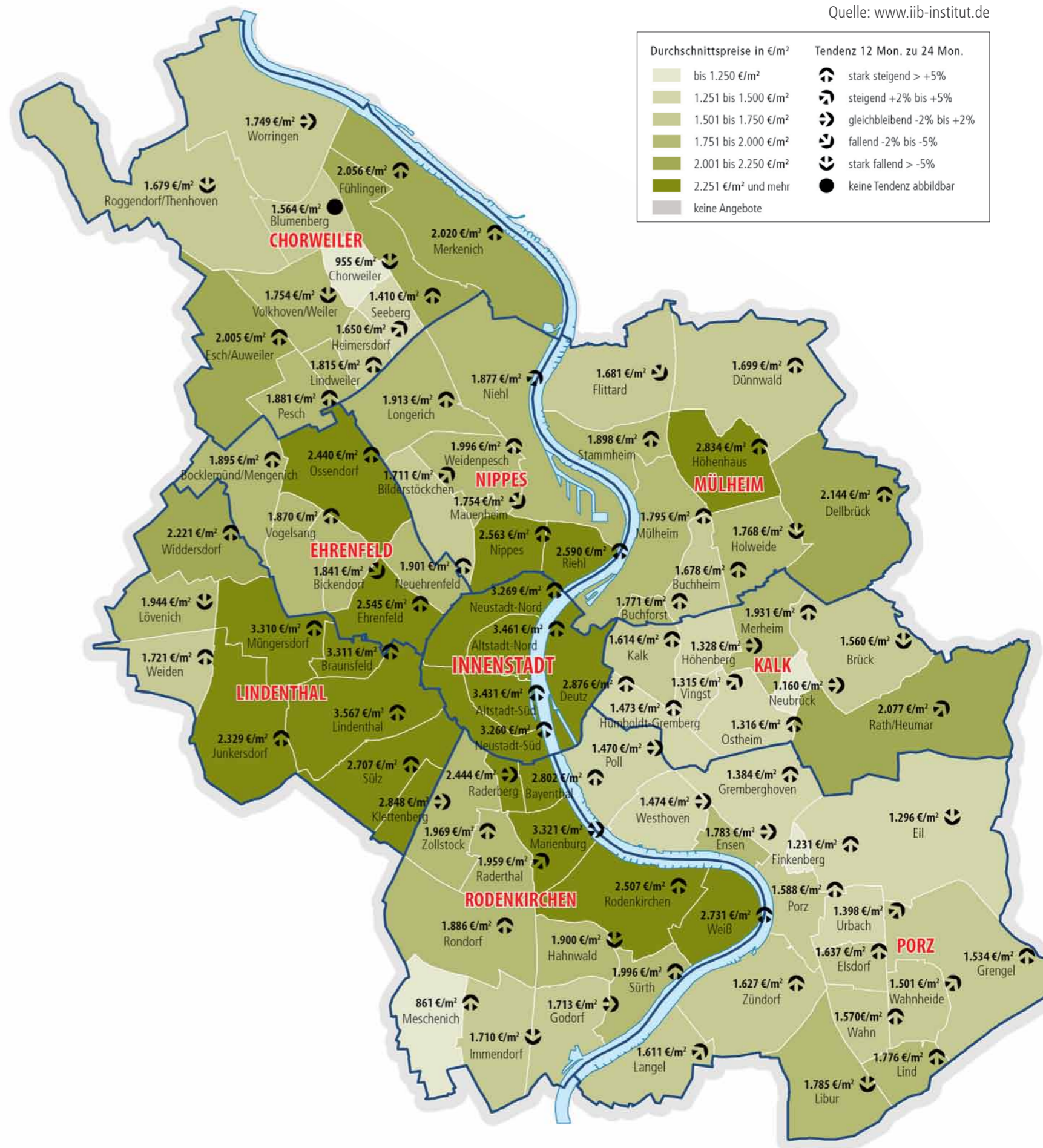
	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	2.244 €	200 €	21.126 €	1.143 €	3.345 €	1.989 €	80,23 m ²	4.454
Stadt Köln	24 Monate	2.186 €	200 €	21.126 €	1.125 €	3.247 €	1.951 €	79,31 m ²	7.771

Gebraucht in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	2.075 €	1.415 €	3.302 €	1.573 €	2.576 €	1.987 €	108,7 m ²	14
1 - 1,5 Zimmer	2.201 €	313 €	14.615 €	1.176 €	3.226 €	2.000 €	44,3 m ²	608
2 - 2,5 Zimmer	2.138 €	333 €	21.126 €	1.053 €	3.224 €	1.946 €	60,6 m ²	1.306
3 - 3,5 Zimmer	2.187 €	200 €	8.361 €	1.176 €	3.198 €	1.936 €	85,0 m ²	1.675
4 und mehr Zimmer	2.553 €	279 €	9.633 €	1.267 €	3.839 €	2.150 €	126,3 m ²	851

Gebraucht in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	2.038 €	1.415 €	3.302 €	1.533 €	2.542 €	1.987 €	107,8 m ²	15
1 - 1,5 Zimmer	2.109 €	313 €	14.615 €	1.123 €	3.095 €	1.956 €	40,9 m ²	1.072
2 - 2,5 Zimmer	2.092 €	333 €	21.126 €	1.046 €	3.138 €	1.899 €	60,6 m ²	2.360
3 - 3,5 Zimmer	2.141 €	200 €	8.361 €	1.170 €	3.113 €	1.908 €	85,5 m ²	2.849
4 und mehr Zimmer	2.479 €	279 €	9.633 €	1.239 €	3.719 €	2.076 €	125,1 m ²	1.475



Datenerfassungszeitraum:

Angebotsdaten 12 Monate (1.06.2012 - 31.05.2013)
Angebotsdaten 24 Monate (1.06.2011 - 31.05.2013)

Quelle: www.iib-institut.de



energetische Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten

energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl	
ohne Baujahr	2.366 €	200 €	8.283 €	1.129 €	3.604 €	2.022 €	84,4 m ²	882	
bis 1918	3.130 €	279 €	8.141 €	1.963 €	4.297 €	3.042 €	102,2 m ²	250	
1919 - 1948	2.608 €	833 €	6.086 €	1.625 €	3.591 €	2.511 €	81,1 m ²	134	
1949 - 1957	2.217 €	313 €	4.400 €	1.403 €	3.031 €	2.118 €	74,0 m ²	264	
1958 - 1968	1.897 €	500 €	14.667 €	1.047 €	2.748 €	1.707 €	71,8 m ²	736	
1969 - 1978	1.719 €	338 €	14.615 €	803 €	2.635 €	1.518 €	78,5 m ²	862	
1979 - 1983	2.133 €	945 €	4.157 €	1.497 €	2.770 €	2.041 €	83,0 m ²	202	
1984 - 1994	2.303 €	693 €	21.126 €	1.095 €	3.511 €	2.023 €	75,5 m ²	468	
1995 - 2001	2.518 €	1.092 €	6.170 €	1.687 €	3.350 €	2.375 €	76,1 m ²	419	
2002 - 2007	ENEV 2002	3.081 €	1.220 €	8.361 €	1.931 €	4.232 €	2.901 €	94,3 m ²	178
2008 - 2009	ENEV 2007	3.402 €	1.453 €	7.167 €	2.276 €	4.528 €	3.299 €	95,6 m ²	59
2010 - 2011	ENEV 2009	3.454 €	1.382 €	11.512 €	1.688 €	5.220 €	2.991 €	101,0 m ²	48
Neubau aktuell	3.435 €	1.238 €	6.959 €	2.541 €	4.328 €	3.277 €	108,9 m ²	674	
Neubau in Planung	3.094 €	1.960 €	6.250 €	2.211 €	3.978 €	2.841 €	89,3 m ²	33	

energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl	
ohne Baujahr	2.274 €	200 €	8.738 €	1.129 €	3.418 €	1.986 €	82,1 m ²	1.648	
bis 1918	3.076 €	279 €	8.141 €	2.010 €	4.143 €	3.033 €	100,0 m ²	437	
1919 - 1948	2.455 €	833 €	6.086 €	1.536 €	3.374 €	2.343 €	78,6 m ²	243	
1949 - 1957	2.181 €	313 €	6.600 €	1.308 €	3.055 €	1.967 €	73,5 m ²	491	
1958 - 1968	1.858 €	500 €	14.667 €	1.077 €	2.638 €	1.669 €	71,3 m ²	1.190	
1969 - 1978	1.668 €	313 €	14.615 €	770 €	2.566 €	1.468 €	77,0 m ²	1.503	
1979 - 1983	2.128 €	556 €	4.200 €	1.464 €	2.791 €	2.006 €	79,8 m ²	368	
1984 - 1994	2.223 €	465 €	21.126 €	1.189 €	3.257 €	1.988 €	77,0 m ²	800	
1995 - 2001	2.497 €	804 €	19.897 €	1.461 €	3.534 €	2.351 €	75,4 m ²	706	
2002 - 2007	ENEV 2002	3.022 €	860 €	8.361 €	1.861 €	4.184 €	2.827 €	95,3 m ²	295
2008 - 2009	ENEV 2007	3.263 €	1.453 €	7.167 €	2.123 €	4.403 €	3.165 €	103,2 m ²	90
2010 - 2011	ENEV 2009	3.356 €	1.382 €	11.512 €	2.041 €	4.671 €	2.981 €	107,6 m ²	243
Neubau aktuell	3.423 €	1.238 €	8.967 €	2.518 €	4.328 €	3.272 €	107,9 m ²	1.078	
Neubau in Planung	3.172 €	1.960 €	6.250 €	2.335 €	4.010 €	2.995 €	95,5 m ²	60	

Datenerfassungszeitraum:

Angebotsdaten 12 Monate (1.06.2012 - 31.05.2013)
Angebotsdaten 24 Monate (1.06.2011 - 31.05.2013)

Quelle: www.iib-institut.de



Gebraucht-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	2.244 €	200 €	21.126 €	1.143 €	3.345 €	1.989 €	80,23 m ²	4.454
Stadt Köln	24 Monate	2.186 €	200 €	21.126 €	1.125 €	3.247 €	1.951 €	79,31 m ²	7.771

Gebraucht in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	2.123 €	995 €	3.000 €	1.482 €	2.764 €	1.965 €		11
bis 40 m ²	2.121 €	333 €	14.615 €	1.138 €	3.104 €	1.980 €		452
bis 60 m ²	1.954 €	200 €	7.000 €	1.202 €	2.707 €	1.778 €		903
bis 80 m ²	2.037 €	261 €	14.667 €	1.125 €	2.948 €	1.843 €		1.316
bis 20 m ²	2.255 €	313 €	21.126 €	1.128 €	3.381 €	2.058 €		867
bis 40 m ²	2.392 €	591 €	5.357 €	1.422 €	3.362 €	2.205 €		410
bis 60 m ²	2.718 €	926 €	7.923 €	1.428 €	4.009 €	2.446 €		192
bis 80 m ²	3.568 €	279 €	9.633 €	2.083 €	5.053 €	3.359 €		127
bis 20 m ²	3.693 €	1.198 €	7.167 €	2.107 €	5.279 €	3.762 €		54
bis 40 m ²	3.335 €	1.262 €	8.283 €	1.527 €	5.143 €	3.047 €		36
bis 60 m ²	4.053 €	1.100 €	8.210 €	2.750 €	5.355 €	4.262 €		69
bis 80 m ²	4.527 €	1.570 €	8.115 €	2.032 €	7.022 €	3.769 €		5
über 300 m ²	2.981 €	747 €	8.013 €	656 €	5.306 €	2.171 €		12

Gebraucht in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

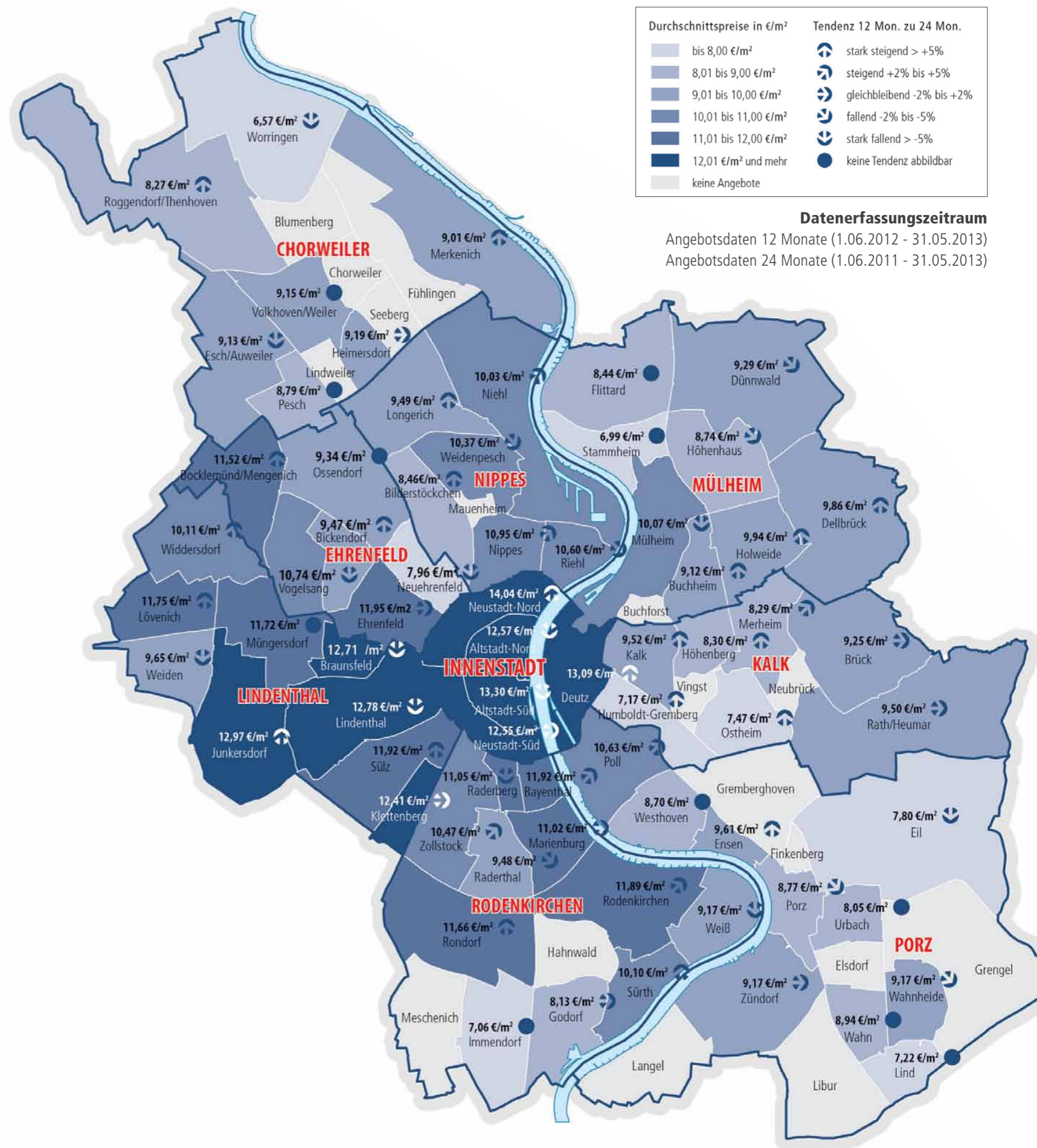
m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	1.840 €	995 €	3.000 €	1.278 €	2.401 €	1.738 €		30
bis 40 m ²	2.052 €	333 €	14.615 €	1.080 €	3.024 €	1.942 €		824
bis 60 m ²	1.940 €	200 €	19.897 €	1.093 €	2.788 €	1.770 €		1.608
bis 80 m ²	2.001 €	261 €	14.667 €	1.116 €	2.886 €	1.800 €		2.273
bis 20 m ²	2.176 €	313 €	21.126 €	1.164 €	3.188 €	2.021 €		1.484
bis 40 m ²	2.383 €	556 €	5.357 €	1.433 €	3.333 €	2.212 €		727
bis 60 m ²	2.735 €	465 €	7.923 €	1.466 €	4.005 €	2.560 €		344
bis 80 m ²	3.411 €	279 €	9.633 €	1.916 €	4.905 €	3.336 €		210
bis 20 m ²	3.413 €	1.198 €	7.167 €	1.952 €	4.874 €	3.450 €		83
bis 40 m ²	3.220 €	1.262 €	8.738 €	1.384 €	5.056 €	2.875 €		55
bis 60 m ²	3.686 €	717 €	8.210 €	2.234 €	5.139 €	3.837 €		101
bis 80 m ²	4.043 €	1.570 €	8.115 €	2.359 €	5.727 €	3.780 €		12
über 300 m ²	3.562 €	747 €	8.013 €	1.252 €	5.872 €	2.846 €		20

Ein Blick auf die Karte lässt eine Preisstabilisierung für Mieten im Neubaubereich erkennen. In Mülheim lässt sich sogar ein leichter Abwärtstrend erkennen, aber der Bezirk Kalk beweist seine Stabilität in allen Stadtteilen. Die Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen in Köln hat sich auf knapp über 11 Euro pro m² eingependelt.

Etwa die Hälfte aller Mietinteressenten wird bei diesem Preisniveau passen. Da sich einige Angebote aber darunter bewegen, ist der Bezug einer Neubauwohnung auch für die andere Hälfte der Suchenden nicht ausgeschlossen. Flächenmäßig haben die Preise für Wohnungen aller Größenordnungen etwas nachgegeben. In Bezug auf die Anzahl der Zimmer konnten die größten Wohnungen sogar ein wenig zulegen.

Rechtsrheinisch haben die Stadtteile Deutz, Poll und Mülheim die Spitzenpositionen für Neubaumieten inne. Mit 13,09 Euro pro m² liegt Deutz auf dem dritten Platz aller Kölner Stadtteile. Im Bestand nähert sich die dortige Durchschnittsmiete mit leichten Schwankungen der 10 Euromarkte. Mülheimer Mieten bewegen sich mit über 10 Euro für Neubau- und über 8 Euro für Bestandswohnungen in einen nicht mehr für jeden erschwinglichen Bereich.

Beide Stadtteile werden im Forschungsprojekt „Gentrification in Köln-Deutz und Köln-Mülheim“ des Kölner Instituts für Soziologie und Sozialpsychologie untersucht. Die ersten Befragungsergebnisse lassen den Schluss auf eine „Verdrängung des Lebensstandards“ zu. Weil Wohnraum in Köln zu knapp sei, seien die Mieter nicht in der Lage, fortzuziehen. Wohnungsmangel und der Wille, in Köln zu bleiben, führten dazu, dass die hohen Preise hingenommen würden. Deshalb stünde den Haushalten spürbar weniger Geld für andere Bereiche zur Verfügung.



Datenerfassungszeitraum:

Angebotsdaten 12 Monate (1.06.2012 - 31.05.2013)
Angebotsdaten 24 Monate (1.06.2011 - 31.05.2013)

Quelle: www.iib-institut.de



Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	11,08 €	5,07 €	32,50 €	8,57 €	13,58 €	11,00 €	79,63 m ²	1.082
Stadt Köln	24 Monate	10,98 €	5,07 €	32,50 €	8,31 €	13,65 €	10,90 €	81,73 m ²	1.517

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	---	---	---	---	---	---	---	---
1 - 1,5 Zimmer	12,28 €	5,10 €	32,50 €	8,30 €	16,25 €	11,94 €	37,4 m ²	107
2 - 2,5 Zimmer	11,00 €	5,09 €	28,00 €	8,61 €	13,39 €	10,98 €	64,2 m ²	402
3 - 3,5 Zimmer	10,94 €	5,07 €	16,84 €	8,75 €	13,14 €	10,99 €	90,1 m ²	397
4 und mehr Zimmer	10,82 €	5,10 €	16,00 €	8,79 €	12,85 €	10,72 €	116,9 m ²	176

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	6,49 €	5,10 €	9,99 €	4,69 €	8,29 €	6,25 €	74,8 m ²	6
1 - 1,5 Zimmer	12,13 €	5,10 €	32,50 €	8,49 €	15,77 €	12,00 €	39,7 m ²	149
2 - 2,5 Zimmer	10,95 €	5,09 €	28,00 €	8,52 €	13,37 €	10,93 €	64,8 m ²	546
3 - 3,5 Zimmer	10,79 €	5,07 €	23,92 €	8,41 €	13,17 €	10,71 €	91,4 m ²	559
4 und mehr Zimmer	10,92 €	5,08 €	26,97 €	8,03 €	13,80 €	10,58 €	121,3 m ²	257

Datenerfassungszeitraum:

Angebotsdaten 12 Monate (1.06.2012 - 31.05.2013)
Angebotsdaten 24 Monate (1.06.2011 - 31.05.2013)

Quelle: www.iib-institut.de



Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	11,08	5,07	32,50	8,57	13,58	11,00	79,63 m ²	1.082
Stadt Köln	24 Monate	10,98	5,07	32,50	8,31	13,65	10,90	81,73 m ²	1.517

Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	18,22	15,48	21,11	15,40	21,03	18,06		3
bis 40 m ²	12,22	6,20	20,00	9,96	14,48	12,00		83
bis 60 m ²	11,28	5,10	32,50	8,11	14,44	11,00		184
bis 80 m ²	10,58	5,07	19,10	8,35	12,82	10,50		331
bis 100 m ²	11,02	5,10	16,84	8,97	13,07	11,02		261
bis 120 m ²	11,19	5,12	28,00	8,54	13,84	11,00		136
bis 140 m ²	10,92	6,00	15,00	8,53	13,32	10,24		50
bis 160 m ²	11,16	6,67	15,13	8,97	13,36	10,10		17
bis 180 m ²	11,53	8,45	15,43	9,24	13,83	11,12		12
bis 200 m ²	12,14	9,92	14,22	9,90	14,37	12,20		4
bis 250 m ²	16,00	---	---	---	---	---		1
bis 300 m ²	---	---	---	---	---	---		---
über 300 m ²	---	---	---	---	---	---		---

Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	18,00	15,48	21,11	15,66	20,34	17,71		4
bis 40 m ²	12,27	6,20	20,00	10,02	14,52	12,20		104
bis 60 m ²	11,16	5,10	32,50	8,17	14,16	11,00		269
bis 80 m ²	10,39	5,07	19,10	8,08	12,71	10,34		444
bis 100 m ²	10,86	5,08	26,53	8,44	13,29	10,86		354
bis 120 m ²	11,04	5,10	28,00	8,47	13,60	10,89		183
bis 140 m ²	11,06	5,11	23,92	7,92	14,20	10,49		97
bis 160 m ²	11,14	6,67	16,55	8,94	13,34	10,97		30
bis 180 m ²	11,96	8,45	16,20	9,60	14,32	11,34		17
bis 200 m ²	15,16	9,92	26,97	9,81	20,51	13,90		9
bis 250 m ²	13,74	9,50	18,00	10,37	17,10	13,97		6
bis 300 m ²	---	---	---	---	---	---		---
über 300 m ²	---	---	---	---	---	---		---

Die hohe Nachfrage im stärksten Immobilienmarktsegment hat auch in den vergangenen Monaten wieder zu leichten Preissteigerungen geführt. Mit ziemlich genau 11 Euro pro m² hat Lindenthal seine Position als Spitzenreiter behauptet. Die stabilen Mieten im Stadtteil liegen weiterhin über denen in der Innenstadt, obwohl der Abstand zu den Mieten in der Neustadt Nord schon deutlich geschrumpft ist.

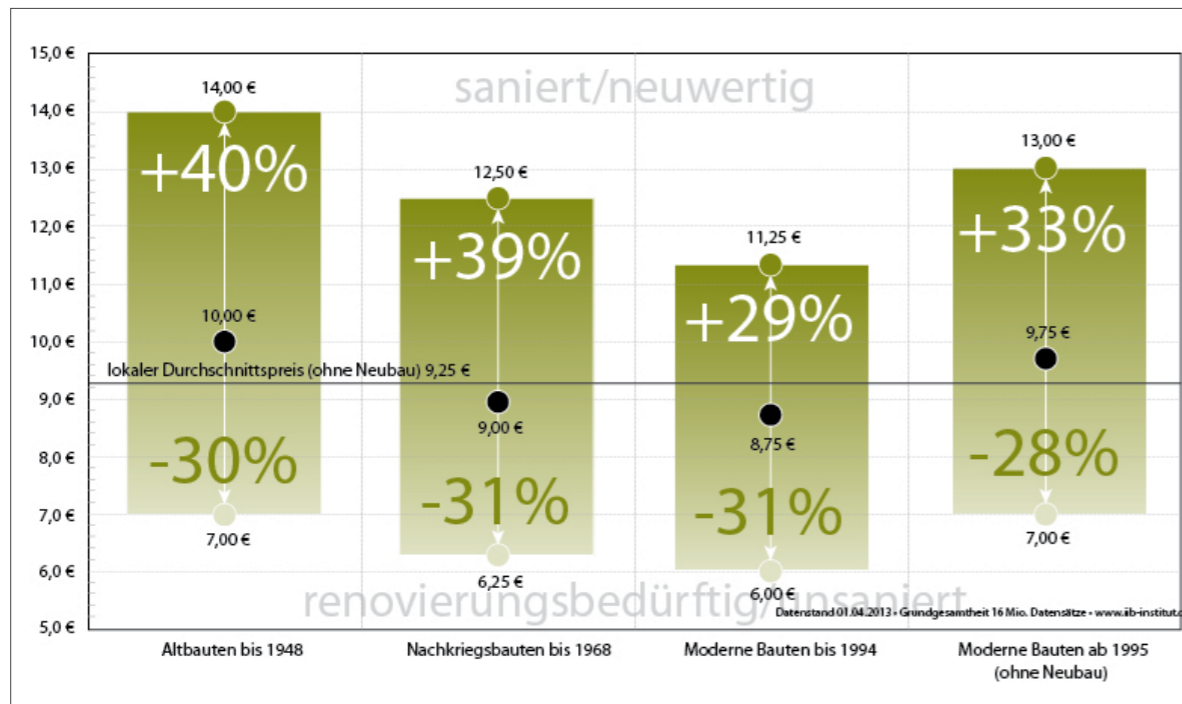
Im Kölner Südwesten werden nach wie vor die höchsten Preise des Stadtgebiets aufgerufen, aber auch Ehrenfelder und Nippeser Stadtteile bewegen sich gemächlich auf die 10 Euro-Marke zu. In beiden Stadtbezirken führen die zentrumsnahen Lagen die Preistabelle an. Im Bezirk Chorweiler liegen die Preise mit 7 bis 8 Euro pro m² deutlich unter denen der anderen linksrheinischen Stadtbezirke und entsprechen bis auf wenige Ausnahmen in etwa dem rechtsrheinischen Niveau.

Die attraktiven an der östlichen Stadtgrenze gelegenen Stadtteile Dellbrück, Brück und Rath/Heumar

durchbrechen das Prinzip der höheren Preise in zentrumsnahen Lagen. Mieten über 8 Euro pro m² gehören zu den höchsten in rechtsrheinischen Wohnlagen. Ausschließlich Deutz liegt mit einer Durchschnittsmiete von fast 10 Euro deutlich darüber. Die bezirksübergreifenden Preissteigerungen sind unabhängig von der Wohnfläche und der Anzahl der Zimmer.

Durch Sanierung und Modernisierung sind über fast alle Baujahresklassen hinweg Preissteigerungen zu verzeichnen. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wirken sich in den Baujahresklassen bis 1948 mit einer bis zu 40-prozentigen Steigerung der Durchschnittsmiete aus.

Im unsanierten Zustand werden nur 70 Prozent des Durchschnittspreises erreicht. Das entspricht einer möglichen Verdopplung der Angebotspreise, die auch in der Baujahresklasse bis 1968 durch Sanierung erzielbar ist. Auch bei jüngeren, renovierungsbedürftigen Gebäuden kann fast eine Verdopplung der Miete erreicht werden.



Datenerfassungszeitraum:

Angebotsdaten 12 Monate (1.06.2012 - 31.05.2013)
Angebotsdaten 24 Monate (1.06.2011 - 31.05.2013)

Quelle: www.iib-institut.de



Gebraucht-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	9,39 €	2,00 €	36,21 €	6,87 €	11,91 €	9,04 €	68,21 m ²	24.048
Stadt Köln	24 Monate	9,32 €	2,00 €	36,21 €	6,81 €	11,82 €	9,00 €	68,99 m ²	35.361

Gebraucht in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	6,84 €	4,01 €	15,00 €	4,22 €	9,46 €	5,83 €	122,5 m ²	99
1 - 1,5 Zimmer	10,76 €	3,57 €	36,21 €	7,72 €	13,81 €	10,29 €	35,7 m ²	4.415
2 - 2,5 Zimmer	9,32 €	2,33 €	35,71 €	7,03 €	11,62 €	9,03 €	59,7 m ²	9.626
3 - 3,5 Zimmer	8,79 €	2,00 €	35,37 €	6,67 €	10,90 €	8,48 €	83,1 m ²	7.715
4 und mehr Zimmer	9,13 €	2,39 €	26,97 €	6,62 €	11,64 €	8,74 €	116,3 m ²	2.189

Gebraucht in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	6,97 €	2,60 €	15,00 €	4,46 €	9,48 €	6,18 €	116,5 m ²	119
1 - 1,5 Zimmer	10,64 €	2,94 €	36,21 €	7,66 €	13,62 €	10,16 €	36,0 m ²	6.487
2 - 2,5 Zimmer	9,24 €	2,15 €	35,71 €	6,96 €	11,52 €	9,00 €	60,0 m ²	14.024
3 - 3,5 Zimmer	8,76 €	2,00 €	35,37 €	6,60 €	10,93 €	8,49 €	83,5 m ²	11.258
4 und mehr Zimmer	9,05 €	2,00 €	26,53 €	6,54 €	11,55 €	8,65 €	118,3 m ²	3.469

Datenerfassungszeitraum:

Angebotsdaten 12 Monate (1.06.2012 - 31.05.2013)
Angebotsdaten 24 Monate (1.06.2011 - 31.05.2013)

Quelle: www.iib-institut.de



Gebraucht-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	9,39 €	2,00 €	36,21 €	6,87 €	11,91 €	9,04 €	68,21 m ²	24.048
Stadt Köln	24 Monate	9,32 €	2,00 €	36,21 €	6,81 €	11,82 €	9,00 €	68,99 m ²	35.361

Gebraucht in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	14,07 €	4,30 €	28,67 €	10,39 €	17,75 €	13,47 €		222
bis 40 m ²	11,06 €	3,57 €	35,71 €	8,14 €	13,97 €	10,56 €		3.734
bis 60 m ²	9,24 €	2,33 €	36,21 €	7,04 €	11,44 €	9,00 €		6.486
bis 80 m ²	8,68 €	2,00 €	24,99 €	6,67 €	10,69 €	8,46 €		7.106
bis 100 m ²	8,92 €	3,30 €	35,37 €	6,75 €	11,08 €	8,56 €		3.816
bis 120 m ²	9,30 €	2,92 €	25,00 €	6,88 €	11,73 €	9,06 €		1.538
bis 140 m ²	9,79 €	2,61 €	26,44 €	6,86 €	12,72 €	9,76 €		570
bis 160 m ²	10,07 €	3,72 €	19,02 €	7,22 €	12,93 €	10,33 €		300
bis 180 m ²	10,02 €	2,70 €	19,01 €	7,00 €	13,03 €	10,00 €		128
bis 200 m ²	10,55 €	2,39 €	26,97 €	6,18 €	14,93 €	10,76 €		61
bis 250 m ²	10,48 €	2,92 €	23,24 €	6,21 €	14,75 €	11,27 €		42
bis 300 m ²	8,23 €	4,81 €	16,69 €	4,65 €	11,80 €	7,29 €		18
über 300 m ²	14,93 €	12,70 €	18,87 €	12,50 €	17,37 €	13,43 €		7

Gebraucht in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	13,96 €	4,30 €	28,67 €	10,15 €	17,78 €	13,17 €		322
bis 40 m ²	10,96 €	3,00 €	35,71 €	8,14 €	13,77 €	10,50 €		5.377
bis 60 m ²	9,15 €	2,33 €	36,21 €	7,01 €	11,30 €	8,98 €		9.502
bis 80 m ²	8,65 €	2,00 €	25,92 €	6,61 €	10,69 €	8,44 €		10.254
bis 100 m ²	8,86 €	3,00 €	35,37 €	6,66 €	11,05 €	8,53 €		5.708
bis 120 m ²	9,16 €	2,27 €	25,00 €	6,69 €	11,64 €	9,00 €		2.347
bis 140 m ²	9,76 €	2,15 €	27,69 €	6,82 €	12,69 €	9,69 €		913
bis 160 m ²	9,92 €	2,68 €	19,02 €	6,99 €	12,84 €	10,14 €		468
bis 180 m ²	10,10 €	2,22 €	20,87 €	6,96 €	13,23 €	10,00 €		204
bis 200 m ²	10,37 €	2,39 €	19,89 €	6,75 €	13,99 €	10,68 €		92
bis 250 m ²	10,26 €	2,26 €	23,24 €	5,99 €	14,53 €	10,43 €		99
bis 300 m ²	8,97 €	2,50 €	17,37 €	4,55 €	13,39 €	7,67 €		33
über 300 m ²	12,31 €	2,00 €	18,87 €	7,60 €	17,01 €	13,22 €		22

In keinem anderen Segment ist die Preisdominanz linksrheinischer Lagen so deutlich wie bei Neubauhäusern. Die Preissteigerung in Höhenhaus kommt durch Angebote zustande, die aus dem allgemeinen Gefüge ausbrechen. Aufgrund des relativ geringen Angebots an neuen Wohnhäusern treiben einige Ausreißer den Durchschnittspreis in ungeahnte Höhen. Nur in vier weiteren rechtsrheinischen Stadtteilen liegt der Angebotspreis bei über 400.000 Euro.

Linksrheinisch sind Preise, die unter diesem Preis liegen, fast nur noch in nördlichen Stadtteilen und am südlichen Stadtrand zu finden. Müngersdorf und Junkersdorf haben die anderen Kölner Stadtteile, selbst die eigenen Nachbarn, weit hinter sich gelassen. Bei Durchschnittspreisen über 1 Million Euro kommt selbst der Hahnwald nicht mehr hinterher. Im Süden liegen die Preise ansonsten deutlich darunter. Die ewige Prognose der Sachverständigen, dass der Stadtteil Ehrenfeld das Lindenthaler Preisniveau erreicht und Neuhrenfeld im Schlepptau hat, ist für Neubauhäuser in diesem Jahr wahr geworden.

Datenerfassungszeitraum:

Angebotsdaten 12 Monate (1.06.2012 - 31.05.2013)

Angebotsdaten 24 Monate (1.06.2011 - 31.05.2013)

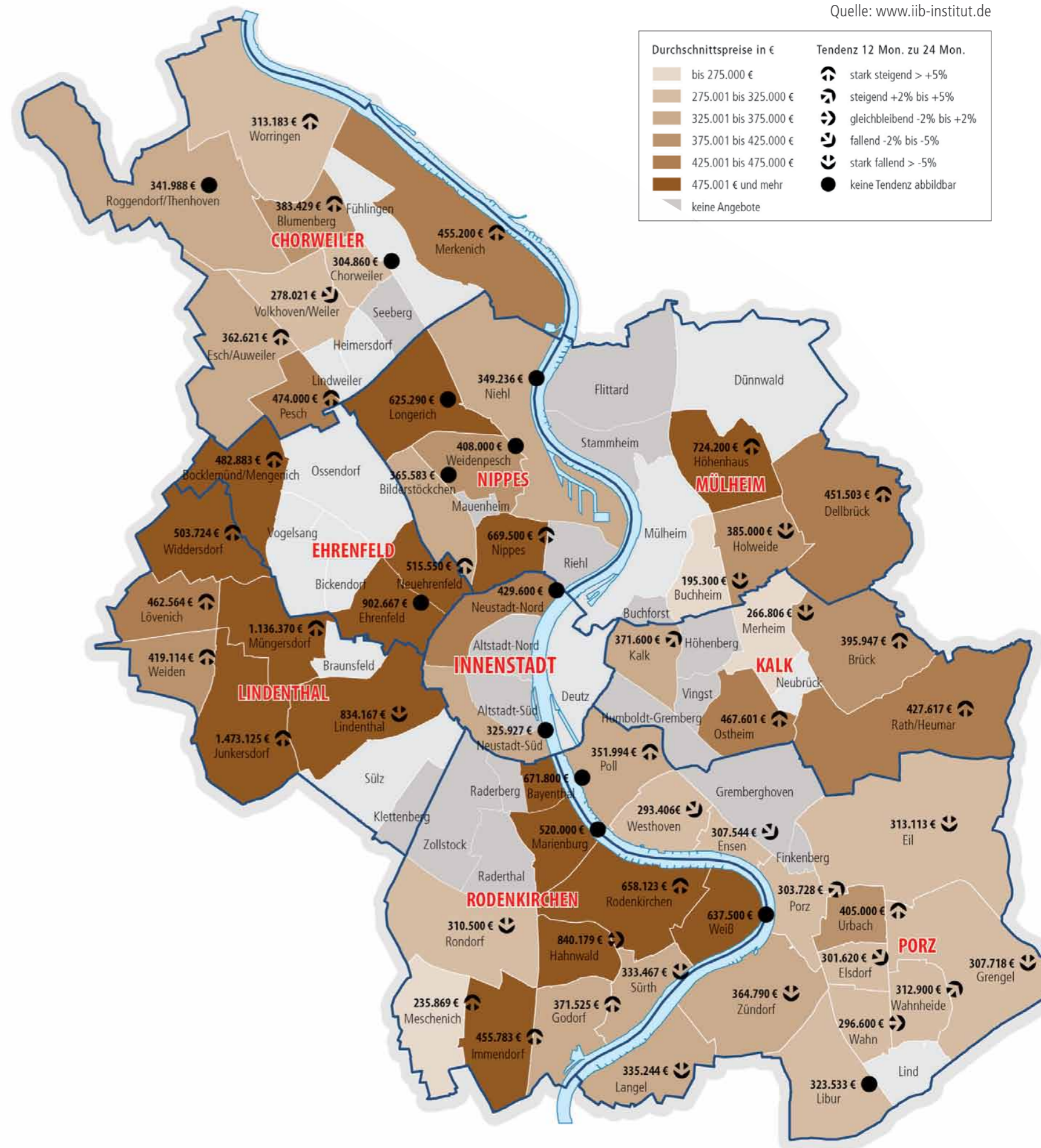
Quelle: www.iib-institut.de

Neubau-Häuser									
	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	476.674 €	118.110 €	2.700.000 €	475.658 €	794.003 €	379.000 €	163,70 m ²	666
Stadt Köln	24 Monate	470.017 €	118.110 €	3.350.000 €	145.277 €	794.756 €	374.028 €	162,08 m ²	1.222

Neubauhäuser in den letzten 12 Monaten									
Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl	
sonstige Häuser	528.783 €	192.200 €	1.450.000 €	264.607 €	792.959 €	461.315 €		72	
Einfamilienhäuser**	530.115 €	172.000 €	2.380.000 €	160.139 €	900.091 €	409.000 €		311	
Doppelhaushälften	410.117 €	189.000 €	2.700.000 €	177.306 €	642.928 €	356.618 €		162	
Reihenhäuser*	345.690 €	118.110 €	835.000 €	211.551 €	479.830 €	303.900 €		105	
Zweifamilienhäuser	363.900 €	357.900 €	369.900 €	355.415 €	372.385 €	363.900 €		2	
Mehrfamilienhäuser	790.197 €	241.667 €	1.850.000 €	237.369 €	1.343.025 €	522.500 €		14	

Neubauhäuser in den letzten 24 Monaten									
Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl	
sonstige Häuser	525.828 €	192.200 €	2.900.000 €	212.491 €	839.165 €	449.000 €		153	
Einfamilienhäuser**	520.634 €	142.360 €	3.350.000 €	139.825 €	901.443 €	403.650 €		574	
Doppelhaushälften	391.381 €	146.500 €	2.700.000 €	182.406 €	600.355 €	338.200 €		288	
Reihenhäuser*	336.308 €	118.110 €	835.000 €	206.126 €	466.490 €	289.900 €		177	
Zweifamilienhäuser	439.933 €	357.900 €	592.000 €	308.103 €	571.764 €	369.900 €		3	
Mehrfamilienhäuser	796.324 €	241.667 €	1.850.000 €	339.622 €	1.253.027 €	745.000 €		27	

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



Bei der Preiskarte für gebrauchte Häuser springt zu allererst der Südwesten ins Auge. Hohe Preise sind ungleichmäßiger als beim Neubau auf die linke Rheinseite verteilt und konzentrieren sich mit der Ausnahme von Fühlungen auf die seit jeher bevorzugten südwestlichen Lagen. Dabei bleibt abzuwarten, ob die Entwicklung in Fühlungen in naher Zukunft nicht deutlich korrigiert wird. Außerdem ist bemerkenswert, dass die Durchschnittspreise im Bestand in etwa der Hälfte aller Stadtteile des Kölner Nordens höher sind als Neubauhäuser.

Marienburg, Hahnwald und Müngersdorf gehören im Bestand seit jeher zur Spitzenklasse. Das liegt an den

hochpreisigen Luxusdomizilen der traditionellen Villenviertel. Anders als bei Eigentumswohnungen scheinen die Höchstpreise bei Häusern noch nicht erreicht. Selbst auf hohem Niveau legen sie kontinuierlich zu.

Die rechte Rheinseite bietet ein wesentlich homogeneres Bild. Sieben Stadtteile erreichen Preise über 400.000 Euro. Sie liegen mit der Ausnahme von Lind auch räumlich relativ nah beieinander. In den allermeisten der anderen rechtsrheinischen Stadtteile werden gebrauchte Häuser zwischen 250.000 und 350.000 Euro angeboten.

Datenerfassungszeitraum:
Angebotsdaten 12 Monate (1.06.2012 - 31.05.2013)
Angebotsdaten 24 Monate (1.06.2011 - 31.05.2013)

Quelle: www.iib-institut.de



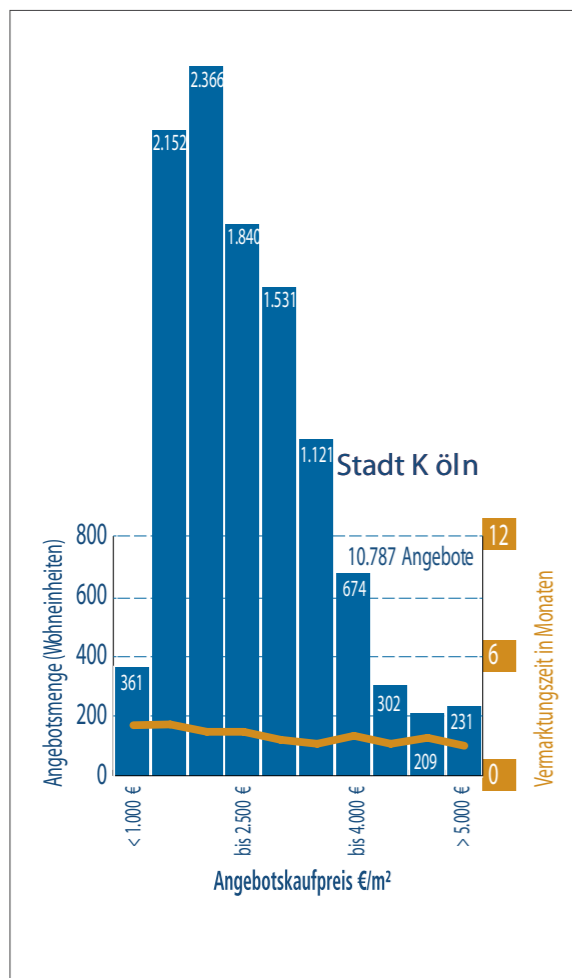
energetische Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten

energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr	483.157 €	85.000 €	5.500.000 €	24.067 €	942.246 €	377.000 €	182,3 m²	608
bis 1918	562.052 €	75.000 €	2.600.000 €	71.934 €	1.052.171 €	407.000 €	247,4 m²	165
1919 - 1948	468.237 €	84.000 €	3.400.000 €	41.610 €	894.864 €	330.000 €	186,3 m²	259
1949 - 1957	463.825 €	101.000 €	1.890.000 €	167.997 €	759.653 €	385.000 €	185,3 m²	248
1958 - 1968	406.135 €	111.111 €	1.850.000 €	147.376 €	664.894 €	330.000 €	169,8 m²	402
1969 - 1978	439.359 €	40.000 €	2.500.000 €	106.444 €	772.275 €	352.000 €	192,3 m²	207
1979 - 1983	517.025 €	70.000 €	1.490.000 €	257.315 €	776.734 €	441.000 €	203,7 m²	114
1984 - 1994	534.982 €	112.500 €	2.085.000 €	162.685 €	907.279 €	387.000 €	205,1 m²	162
1995 - 2001	587.905 €	102.200 €	4.500.000 €	20.315 €	1.155.496 €	379.000 €	225,0 m²	129
2002 - 2007	ENEV 2002	455.507 €	184.000 €	2.315.000 €	148.166 €	762.849 €	169,2 m²	94
2008 - 2009	ENEV 2007	583.286 €	229.000 €	3.800.000 €	4.418 €	1.162.153 €	163,0 m²	42
2010 - 2011	ENEV 2009	629.306 €	258.900 €	2.150.000 €	177.475 €	1.081.137 €	201,7 m²	50
Neubau aktuell		464.756 €	118.110 €	2.700.000 €	162.036 €	767.476 €	160,6 m²	608
Neubau in Planung		428.500 €	262.000 €	585.000 €	331.771 €	525.229 €	159,6 m²	8

energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	ustab*	ostab*	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr	467.142 €	40.000 €	5.900.000 €	44.355 €	889.928 €	368.500 €	180,3 m²	1.158
bis 1918	519.139 €	75.000 €	2.600.000 €	74.426 €	963.852 €	396.500 €	239,9 m²	258
1919 - 1948	438.427 €	84.000 €	3.400.000 €	57.533 €	819.322 €	319.000 €	187,1 m²	442
1949 - 1957	468.730 €	49.000 €	1.890.000 €	160.048 €	777.413 €	380.000 €	180,6 m²	409
1958 - 1968	419.067 €	69.000 €	1.850.000 €	148.052 €	690.082 €	336.000 €	173,5 m²	673
1969 - 1978	428.844 €	40.000 €	2.500.000 €	90.067 €	767.621 €	322.500 €	190,1 m²	350
1979 - 1983	487.011 €	70.000 €	1.490.000 €	232.819 €	741.203 €	398.000 €	195,6 m²	206
1984 - 1994	543.984 €	112.500 €	2.085.000 €	154.635 €	933.333 €	400.000 €	210,4 m²	281
1995 - 2001	583.491 €	102.200 €	4.500.000 €	50.185 €	1.116.797 €	385.000 €	219,6 m²	221
2002 - 2007	ENEV 2002	466.581 €	184.000 €	2.315.000 €	160.771 €	772.391 €	176,2 m²	165
2008 - 2009	ENEV 2007	544.220 €	229.000 €	3.800.000 €	23.718 €	1.064.723 €	159,3 m²	59
2010 - 2011	ENEV 2009	474.555 €	146.500 €	2.150.000 €	188.066 €	761.045 €	165,0 m²	277
Neubau aktuell		469.362 €	118.110 €	3.350.000 €	132.430 €	806.295 €	161,3 m²	934
Neubau in Planung		411.273 €	255.000 €	585.000 €	290.202 €	532.344 €	158,6 m²	11



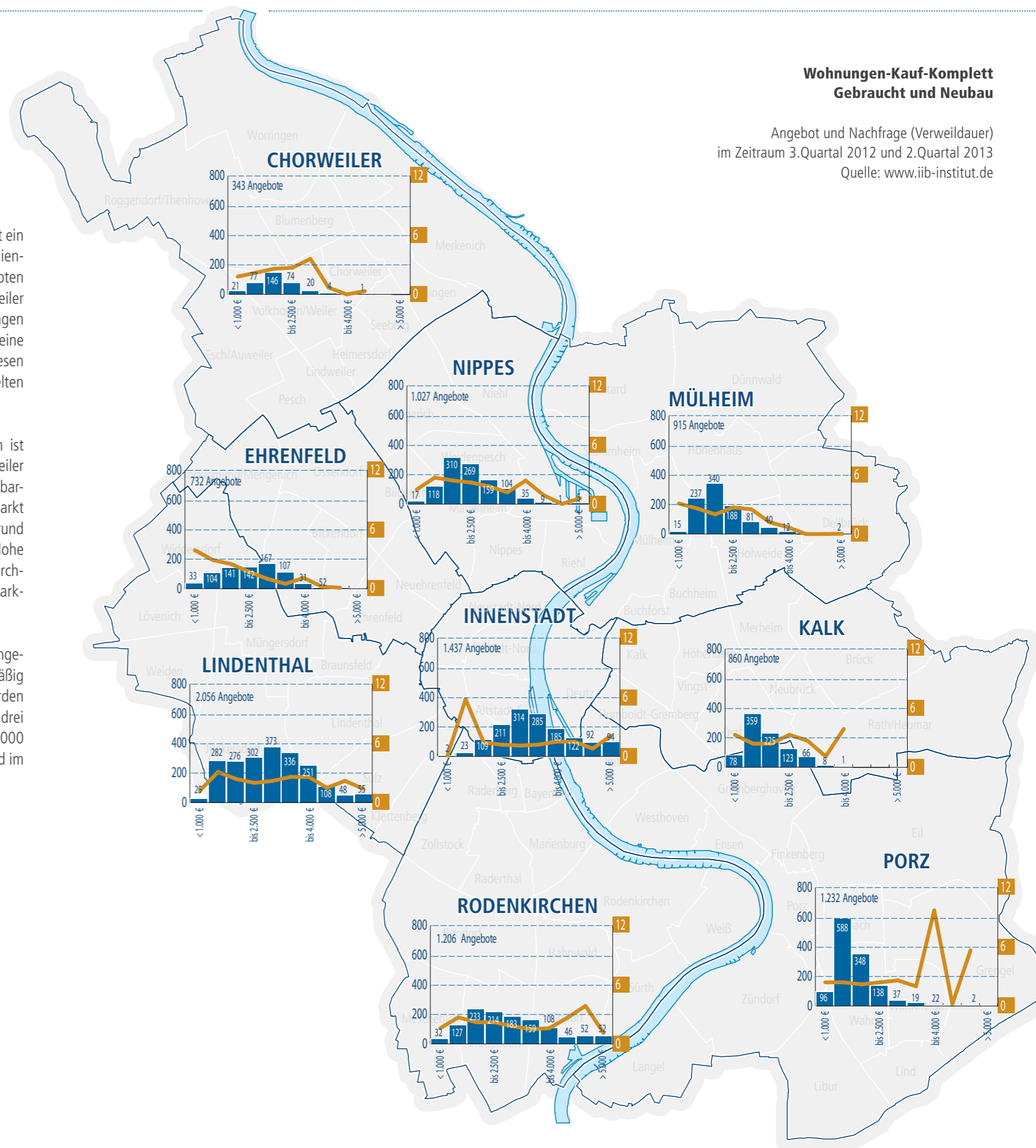


Die Vermarktungszeit von Eigentumswohnungen ist ein guter Indikator für das Gleichgewicht am Immobilienmarkt. Lindenthal zeigt sich mit über 2.000 Angeboten am lebendigsten. Am Wohnungsmarkt von Chorweiler werden derzeit bei weitem die wenigsten Wohnungen angeboten. Wie im gesamten Stadtgebiet wird eine Vermarktungszeit von drei Monaten auch in diesen beiden, äußerst unterschiedlichen Stadtbezirken selten überschritten.

Auch Ehrenfeld mit doppelt so vielen Angeboten ist noch ein ruhiger Vertreter. Die Abkühlung in Chorweiler hängt wahrscheinlich mit der schlechten Durchsetzbarkeit höherer Preise zusammen. Das macht den Markt für Neubauangebote besonders vor dem Hintergrund steigender Baukosten ausgesprochen schwierig. Hohe Preise sollten zum Beispiel in Mühlheim leichter durchgesetzt werden können, was am Verlauf der Vermarktungszeit abzulesen ist.

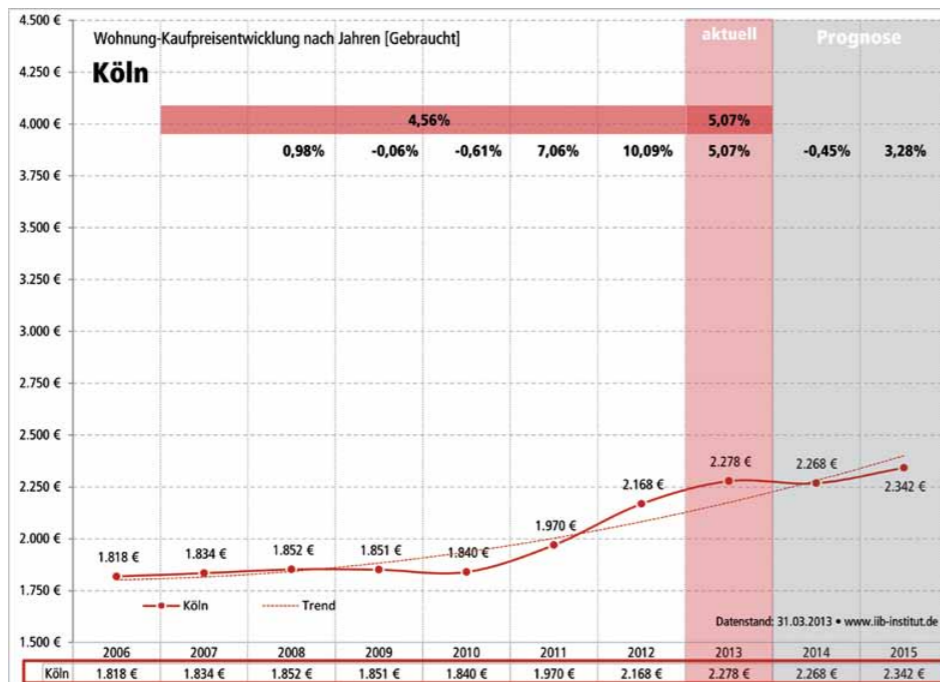
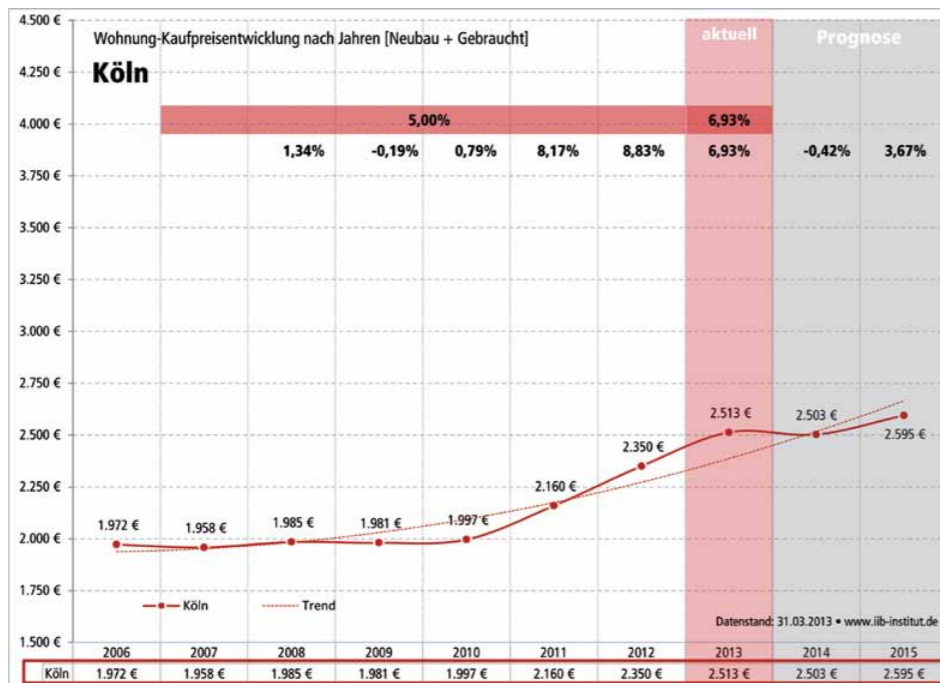
Im Vergleich mit der rechten Rheinseite ist das Angebot auf der linken Rheinseite ziemlich ungleichmäßig verteilt. Wohnungen über 3.000 Euro pro m² werden rechtsrheinisch relativ selten angeboten. In den drei Bezirken liegen drei Viertel des Angebots unter 2.000 Euro. Es wird sich zeigen, ob sich das gewohnte Bild im Rahmen des Strukturwandels irgendwann ändert.

Quelle: www.iib-institut.de

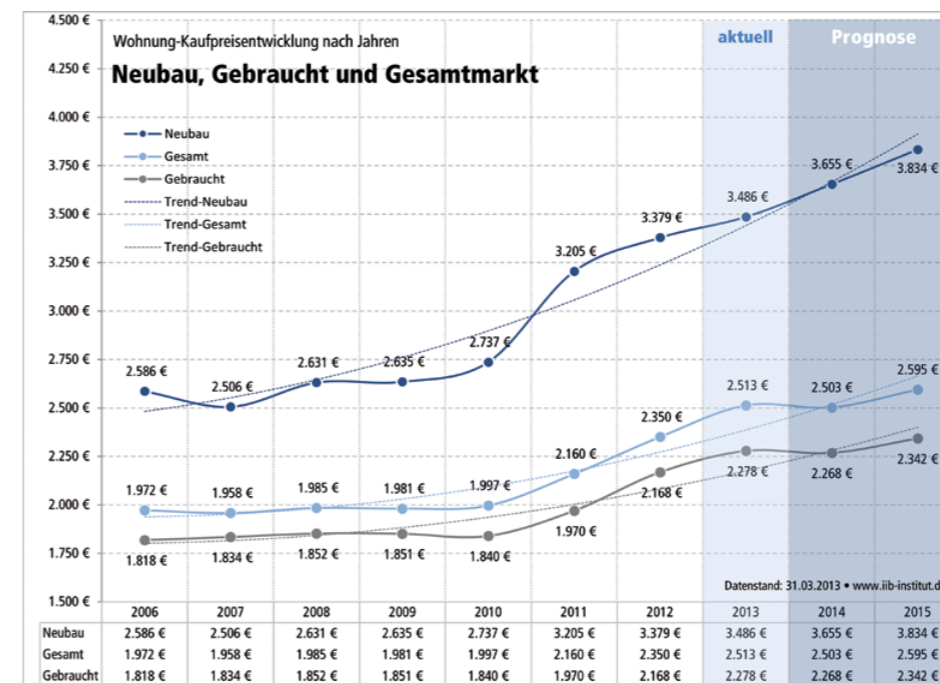
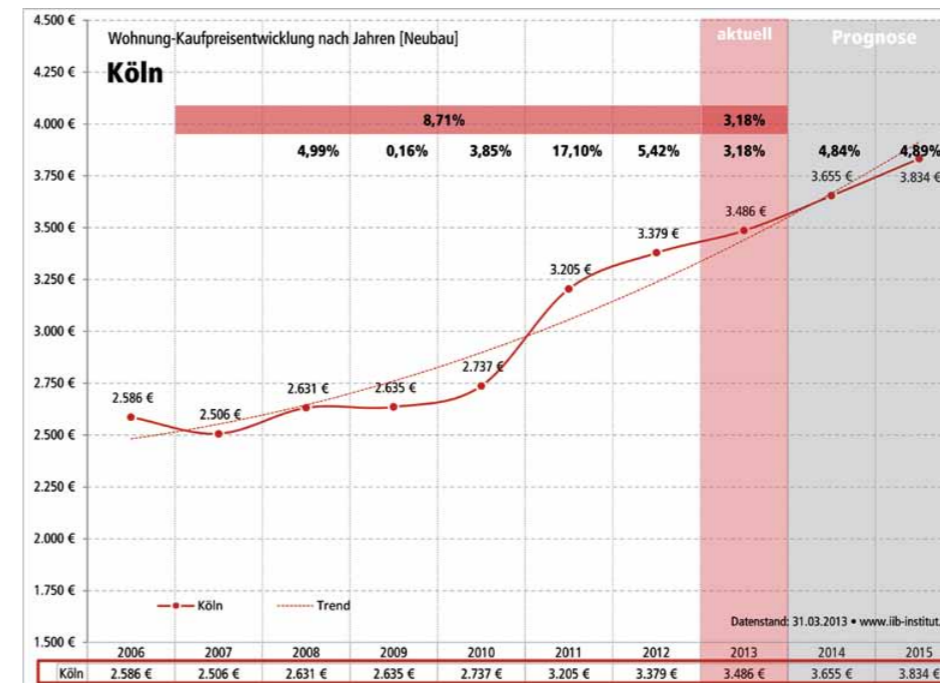


Die Zeit fallender und schwach steigender Preise für Eigentumswohnungen ist seit 2001 vorbei. Durch die hohen Preissteigerungen seit 2011 ergibt sich für die Zeit von 2007 bis 2012 eine durchschnittliche Rate von ziemlich genau 5 Prozent. In diesem Jahr wird die Steigerung zwar über diesem Durchschnittswert liegen, aber die der beiden vergangenen Jahre nicht erreichen. Mit fast 7 Prozent verzeichnen die Wohnungsmärkte im aktuellen Jahr noch einmal eine deutliche Steigerung. Für 2014 ist aber mit einem leichten Rückgang zu rechnen, da ein großer Teil der Nachfrage bedient ist. Voraussichtlich werden die Preise erst 2015 leicht anziehen und über den aktuellen Werten liegen.

Eine Sättigung wird sich ausschließlich auf dem Kölner Markt für gebrauchte Eigentumswohnungen bemerkbar machen. Dabei ist eher mit einer Stagnation als mit einem Preisrückgang zu rechnen. Wenn die Preise im übernächsten Jahr wieder anziehen, ist mit einer Steigerung zu rechnen, die über der Inflationsrate liegt.



Quelle: www.iib-institut.de



Quelle: www.iib-institut.de

Die Stagnation der Gebrauchtpreise kann mangels Volumen nicht von der Entwicklung im Neubaubereich kompensiert werden. Allerdings werden die Preise stärker steigen als im aktuellen Jahr. Diese Steigerung wird nicht im Bereich von 2011 liegen. Wegen des knappen Angebots an Neubauprojekten und steigender Baukosten ist damit zu rechnen, dass die Preise wieder auf ein Niveau steigen werden, das ein bis zwei Prozentpunkte über dem aktuellen liegt.

Der Vergleich von Gesamt-, Gebraucht- und Neubaumarkt verdeutlicht das Verhältnis der Marktvolumina. Obwohl die Neubaupreise durchschnittlich etwa 1.000 Euro über denen der gebrauchten Eigentumswohnungen liegen, wirkt sich das im Gesamtmarkt nur in Form einer sanften Erhöhung des Preises aus. Obwohl die Preisschere weiter auseinandergeht, ist der Verlauf von Gesamt- und Gebrauchtmarkt auf einem etwas höheren Niveau fast identisch.



IHRE IMMOBILIE BRAUCHT DEN PLATZHIRSCH.

- ▶ **VERKAUF UND VERMIETUNG**
Welchen Preis können Sie erzielen, wenn Sie beabsichtigen, Ihre Immobilie in Kürze zu vermieten oder zu verkaufen?
- ▶ **DISKRET**
Daten und Informationen von Ihnen werden nicht an Dritte weitergegeben. Ihre Angaben dienen ausschließlich dem Zweck der marktgerechten Preisfindung für Sie.
- ▶ **SOFORT**
Sie erhalten umfassende Informationen über das Potenzial Ihrer Immobilie und Empfehlungen zu wertsteigernden Maßnahmen.
- ▶ **GRATIS**
Diese Marktwerteinschätzung ist für Sie kostenlos.
- ▶ **UNVERBINDLICH**
Es entstehen keinerlei Verpflichtungen für Sie. Sie bleiben in allen Ihren Entscheidungen völlig frei.
- ▶ **UNKOMPLIZIERT**
Die Zusammenstellung der Informationen verschafft Ihnen mehr Übersicht. Sie erhalten eine fundierte Auswertung eines Experten. Dabei wird Ihr Aufwand durch jahrelange Immobilienerfahrung und Vergleichsgrößen minimiert.
- ▶ **ZUVERLÄSSIG**
Viele Hundert Kauf- und Mietverträge jährlich führen zu zuverlässigen Marktkenntnissen, die Ihnen Entscheidungs- und Planungssicherheit geben. Verschaffen Sie sich Transparenz über Ihre individuelle Situation durch Ihre unverbindliche Anfrage.

SCHNELLE KONTAKTAUFNAHME:

WWW.KAMPMEYER.COM/PLATZHIRSCH

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

- ▶ Waidmarkt 11 · 50676 Köln
T 0221-921642-0 · F 0221-921642-9
dialog@kampmeyer.com · www.KAMPMEYER.com
f www.fb.me/KAMPMEYER.immobilien