



**KÖLNER**

**MARKTBERICHT**

**2014**

**KAMPMEYER**<sup>®</sup>  
Immobilien GmbH

Waidmarkt 11  
50676 Köln

[www.kampmeyer.com](http://www.kampmeyer.com) | [dialog@kampmeyer.com](mailto:dialog@kampmeyer.com)



**DOMIZIL IM  
BILDERSTÖCKCHEN**  
ESCHER STRASSE 151

## NEUBAU-EIGENTUMS- WOHNUNGEN

PROVISIONSFREI FÜR DEN ERWERBER

**KAMPMEYER**<sup>®</sup>  
Immobilien GmbH



Die Qualität einer Neubauimmobilie misst sich an Gebäudesubstanz, Energieeffizienz und Wohnwert. An der Escher Straße 151 setzt ein einzigartiges Wohngebäude bei der Erfüllung dieser Kriterien neue Maßstäbe. Das **DOMIZIL IM BILDERSTÖCKCHEN** verbindet außergewöhnliche Architektur in besonderer Lage mit hohen Anforderungen an Energiekonzepte, Wohnkultur und Lebensqualität. Die terrassenartig angelegten Grün- und Freiflächen auf der nach Südwesten ausgerichteten Sonnenseite sind eines der vielen Highlights.



Das Team KAMPMEYER freut sich  
über Ihre Kontaktaufnahme!

0221-921642-500  
dialog@kampmeyer.com  
[www.kampmeyer.com/domizil](http://www.kampmeyer.com/domizil)

Energieeffizienzklasse A+

# INHALT

---

- 04** **20 Jahre Immobilienwissen**  
Marktberuhigung in Köln - Ruhe vor dem Sturm?
- 05** **Zukunft gestalten im Miteinander**  
Arbeiten und Wohnen in der Region Köln
- 06** **Innerstädtische Umverteilung**  
In Echtzeit, Dynamisch, Ultralokal
- 08** **Neubau-Eigentumswohnungen**
- 12** **Eigentumswohnungen (Bestand)**
- 17** **Neubau-Mietwohnungen**
- 21** **Mietwohnungen (Bestand)**
- 26** **Renditeentwicklung**
- 28** **Neubau-Häuser [Kauf]**
- 32** **Häuser (Bestand) [Kauf]**
- 36** **Prognose**  
Der Kölner Immobilienmarkt und ein Ausblick
- 38** **Kölner Zinskompass der Hüttig & Rompf AG**  
Sichere Werte in turbulenten Zeiten
- 42** **Ganz schön was los**  
Expertengespräch mit Bernd Streitberger

# 20 JAHRE IMMOBILIENWISSEN

## MARKTBERUHIGUNG IN KÖLN - RUHE VOR DEM STURM?

Über die Entwicklung von Wohnraumangebot und -nachfrage in Köln wird viel berichtet. Immobilienpreise und Mieten werden, besonders wenn es um Wohnraum für Familien und breite Schichten der Bevölkerung geht, als überzogen empfunden. Die Bezahlbarkeit der Mieten wird von Mietern und Mietinteressenten ebenso pauschal infrage gestellt wie die Erschwinglichkeit der Wohnimmobilien von Kaufinteressenten.

Trotzdem werden die geforderten Preise gezahlt. Denn Käufer wissen, dass Immobilien in Großstädten gefragte Kapitalanlagen sind und genau aus diesem Grund behalten viele Eigentümer ihre Immobilien selbst im Eigentum. Auf den Kölner Angebotsmärkten bewegt sich entsprechend wenig, dafür aber auf hohem und teilweise sehr hohem Niveau.

Wo die Steigerung der Mieten hinter der Kaufpreisentwicklung zurück bleibt, nimmt die Rentabilität der Wohnimmobilien ab. In diesen Lagen kann Immobilienvermögen in Kombination mit aufgeblähten Krediten ernsthaft gefährdet sein.

### DATEN

Deshalb werden Kölner Immobilienmarktdaten erstmalig durch entsprechende Finanzierungsdaten ergänzt. Die gemeinsam mit der Hüttig & Rompf AG gewonnenen Erkenntnisse setzen einen neuen Standard der Marktbeobachtung. 1.139 Darlehen des unabhängigen Immobilienfinanzierers bringen Erkenntnisse zu Eigen- und Fremdkapitaleinsatz der Kölner, wenn es um den Erwerb einer Immobilie geht.

Die Immobilienmarktdaten des Marktberichts stammen vom iib-Institut, das seit 1998 Daten aufbereitet, um für die Immobilienwirtschaft Mieten, Kaufpreise, Kennzahlen, Bewertungen und Markttrends zu ermitteln. Die neue Kölner Auswertung wurde auf Basis von 25 Millionen Datensätzen der relevanten Immobilienportale und der verknüpften Printanzeigen erstellt.

### ANALYSE

Die Multi-Faktorenanalyse bezieht sowohl die Neubautätigkeit als auch die Bautätigkeit im Bestand in die ultralokale Beurteilung der Wohnlagen ein. Außerdem werden die Veränderungen der sozialen Milieus anhand statistischer Informationen erfasst und die Marktkenntnisse der Gebietsexperten und Branchenkenner des KAMPMEYER-Teams berücksichtigt.

Zur Lagedifferenzierung untersucht die KAMPMEYER-Analyse Kölner Bezirke, Stadtteile, Quartiere, Straßenzüge und Häuserblöcke mit ähnlichen Strukturen nach zusätzlichen Differenzierungsmerkmalen. Dabei werden Bau- und Gebäudequalität, Verkehrs- und Versorgungsstrukturen sowie Umweltfaktoren und Sozialstrukturen miteinander verglichen. Aufgrund der Ergebnisse werden Lagekarten fortgeschrieben, die Entwicklungen der Wohnqualität im Kölner Stadtgebiet aufzeigen.

Auch die Betrachtung punktueller Besonderheiten wie Denkmal-

schutz- und Unikatlagen fließen in die dynamischen Wohnlagen ein. Sie bilden den Kern der KAMPMEYER-Analyse und werden durch zahlreiche Zusatzinformationen zum Beispiel zur Finanzierung und der wirtschaftlichen Entwicklung ergänzt. Die KAMPMEYER-Analyse stellt darüber hinaus Karten und Tabellen mit Kaufpreisen und Mieten für Häuser und Wohnungen im Bestand und Neubau bereit.

### EXPERTEN

Das Expertengespräch mit Bernd Streitberger, dem ehemaligen Baudezernenten und heutigem Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft moderne stadt GmbH und das Begleitwort von Dr. Ulrich S. Soënius, dem stellvertretenden Hauptgeschäftsführer und Geschäftsbereichsleiter Standortpolitik der Industrie- und Handelskammer zu Köln setzen sich damit auseinander, was Arbeiten und Wohnen in Köln ausmacht.

Ihnen und den Expertenteams der an der KAMPMEYER-Analyse beteiligten Unternehmen gilt besonderer Dank. Der Marktbericht zeichnet ein fundiertes Bild der Wohnimmobiliensituation in unserer Stadt und verdeutlicht Risiken und Chancen der Investition in Wohnimmobilien, des Wohnungsbaus und der Stadtentwicklung.

Wir hoffen, dass es uns mit vereinten Kräften gelungen ist, einen für Fachpublikum und die breite Öffentlichkeit gleichermaßen aussagekräftigen und verständlichen Marktbericht zu erarbeiten.



**Roland Kampmeyer,**  
KAMPMEYER Immobilien GmbH



**Dr. Peter Hettenbach,**  
IIB Institut Innovatives Bauen und Dr. Hettenbach GmbH

# ZUKUNFT GESTALTEN IM MITEINANDER

ARBEITEN UND WOHNEN IN DER REGION KÖLN



Foto: © J.P. Bachem Verlag GmbH

**Gute Aussichten für die Region!** Das ist die Kernaussage der neuesten Konjunkturuntersuchung der IHK Köln im Sommer 2014 bei kleinen und mittleren Unternehmen. Die Zufriedenheit mit der derzeitigen Geschäftslage hat deutlich zugenommen. Die Unternehmen geben an, dass ihre Erwartungen an die zukünftige Entwicklung weiter steigen und der Aufwärtstrend auch Investitionen ermöglicht. Ebenso stabil ist die Beschäftigungslage. Betrachtet man die Ergebnisse näher, so sind vor allem die Dienstleistungsunternehmen sehr positiv gestimmt. Aber auch Baugewerbe und Industrie fühlen sich in der Region wohl.

Die positiven Entwicklungen sind nicht nur betriebswirtschaftlich erfreulich, sondern haben auch Auswirkungen auf die Volkswirtschaft sowie auf Existenzgründer und Neuansiedlungen. Eine Ansiedlung hier hat deutlich mehr Charme und bedeutet mehr Kundenschaft. Letztendlich profitieren davon alle Bewohner. Wir haben ebenfalls aktuell die Bedeutung der Kultur- und Kreativwirtschaft für die Region erforschen lassen. Die Medien sind eindeutig ein Wachstumsmotor, gerade auch im Online-Bereich. Aber auch Industrie, Handel und Logistik sind starke Branchen. Das ist die Stärke der Kölner Region – die Vielfalt der Branchen und Unternehmen.

Diese Entwicklung erfordert gute Rahmenbedingungen. In erster Linie sind Investitionen in eine gute Infrastruktur notwendig, denn das ist die Grundvoraussetzung für eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Ein ausgebautes, staufreies Straßennetz, funktionierende ÖPNV-Anbindungen, hervorragende Fernreisemöglichkeiten mit Bahn und Flugzeug sowie qualitativ gute Umschlageneinrichtungen helfen allen. Deshalb setzen wir uns als IHK Köln für den Erhalt und den Ausbau der Straßen inner- und außerorts für alle Verkehrsteilnehmer ein, kämpfen gegen unsinnige Staus, engagieren uns für die Aufrechterhaltung der Nachtfluggenehmigung am Flughafen und wollen ein Containerterminal im Hafen Godorf. Wir wissen, dass ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, Freizeit und Wirtschaft notwendig ist. Man muss nur darüber sprechen und die Bedürfnisse von allen Seiten ernst nehmen. So sind bei der Errichtung von neuen Wohngebieten die Entwicklungsmöglichkeiten der

benachbarten Unternehmen zu berücksichtigen. In neuen und alten Wohngebieten ist unnötiger Verkehr zu vermeiden. Eine vernünftige Verkehrsplanung ist immer im Sinne der Wirtschaft. Dazu gehört aber auch die Priorisierung, z. B. beim Bau von Umgehungsstraßen. Logistik ist ja kein Selbstzweck, sondern dient allen Menschen. Verkehr zu verdrängen löst keine Probleme, sondern er muss zielgerichtet geführt werden.

Die Schaffung von Rahmenbedingungen ist Aufgabe der Politik, die Verwaltung muss diese umsetzen. Die Wirtschaft gibt Impulse, so wie mit dem Masterplan für die Innenstadt. Standortpolitisch wichtig sind auch die Pflege des öffentlichen Raums und die Stadtbildgestaltung. Köln hat den Vorteil, eine gute Grundlage zu haben, auch in seinen Grünflächen. In den 1920er Jahren sind hier die richtigen Zeichen gesetzt worden. Aber man darf sich nicht ausruhen auf der Vergangenheit, wenn es heißt, die Zukunft zu gestalten.



**Dr. Ulrich S. Soénius,**  
stellv. Hauptgeschäftsführer der Industrie- und Handelskammer zu Köln, Geschäftsbereich Standortpolitik



# INNERSTÄDTISCHE UMVERTEILUNG

IN ECHTZEIT, DYNAMISCH, ULTRALOKAL

Es gibt nach wie vor keinen Zweifel daran, dass Köln wächst. Das zu erwartende Wachstum ist jedoch nicht gleichmäßig auf das Stadtgebiet verteilt. Aus diesem Grunde reicht der gesamtstädtische Blick auf die Entwicklung nicht aus, sondern sollte aus die neun Stadtbezirke und ihre 86 Stadtbezirke gelenkt werden. Wer die Stadt und ihre Entwicklung verstehen will, darf die teilweise erheblichen Unterschiede nicht übersehen, die das Amt für Stadtentwicklung und Statistik für die Einwohnerentwicklung in den Kölner Stadtbezirken 2006 bis 2025 aufzeigt.

Die Prognose zeigt, wie sich die Entwicklung auf Basis der Altersstruktur, der Wanderungsbeziehungen und der bis 2025 geplanten Wohnungsbaupotenziale darstellt. Entgegen der gesamtstädtischen Entwicklung sind in den Bezirken Kalk, Mülheim und Chorweiler Einwohnerrückgänge zu erwarten. Die Kölner Innenstadt hält sich mit der höchsten Bevölkerungsdichte des gesamten Stadtgebiets auf stabilem Niveau. Auch die Bilanz der Porzer Stadtteile bleibt stabil. Dort ist die Entwicklung aber deutlich inhomogener als im Zentrum. Das insgesamt stabil erscheinende Ergebnis des Stadtbezirks beruht auf dem Saldo schrumpfender und in Rheinnähe wachsender Stadtteile.

Ähnliches prognostizieren die Kölner Statistiker auch für den Stadtbezirk Nippes. Das leichte Wachstumsplus ist zum größten Teil auf das deutliche Bevölkerungswachstum im Bezirkszentrum Nippes zurückzuführen.

Im Bezirk Ehrenfeld wird das Wachstum vom Stadtteil Ossendorf dominiert, dessen Bevölkerung nach städtischen Prognosen zwischen 2006 und 2025 um über 10 Prozent zunimmt. Noch stärker und deutlich homogener wächst der Bezirk Lindenthal. Dort steigt die Bevölkerung von Junkersdorf und Widdersdorf um über 10 Prozent, gefolgt von Lövenich, Sülz und dem Bezirkszentrum Lindenthal.

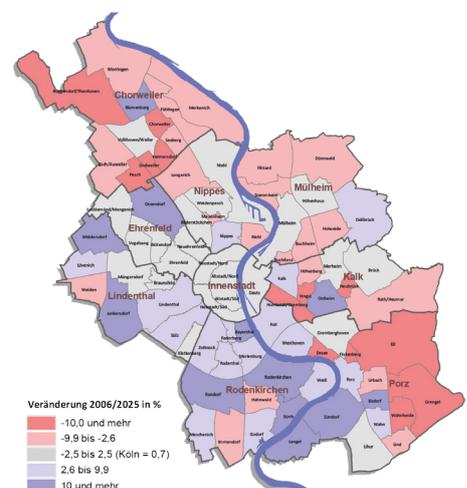
Rodenkirchen ist Spitzenreiter unter den Bezirken. Mit Immendorf und Hahnwald geht die Bevölkerung bis 2025 nur in zwei von 13 Stadtteilen zurück. Der Anstieg in den anderen Stadtteilen soll laut der Prognose des Amtes für ein Gesamtwachstum von neun Prozent sorgen.

Im städtischen Gesamtbild ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsmuster, das sich vom bisherigen wesentlich unterscheidet. Anstelle des klassischen Zentrum-Peripherie-Gefälles tritt eine Zweiteilung, die sich als Diagonale quer durch die Stadt zieht. Die Einwohnerverluste des nordöstlichen Stadtgebiets Kölner Nordosten sind als Ausdruck innerstädtischer Umverteilungsprozesse zu verstehen, denn Köln ist kaum von Abwanderungen ins Umland betroffen.

Einen ähnlichen Eindruck der Bevölkerungsverteilung auf das Stadtgebiet vermitteln die dynamischen Wohnlagen. Dazu tragen auch die bereits realisierten oder in Realisierung befindlichen Wohnungsbaupotenziale bei. Abweichungen ergeben sich in den Wald- und Villenvierteln Thielenbruch und Hahnwald. Die hohe Dynamik im innerstädtischen Bereich schlägt sich ebenfalls im Gesamtbild nieder. Durch die Kartierung aktueller Neubauvorhaben wird deutlich, dass von ihnen eine besondere Dynamik ausgeht, die sich über die Bevölkerungsentwicklung auch auf die Qualität benachbarter Wohnlagen auswirkt.



Einwohnerentwicklung in Köln 2006 - 2025



Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

**Legende**

**Wohnlagen**

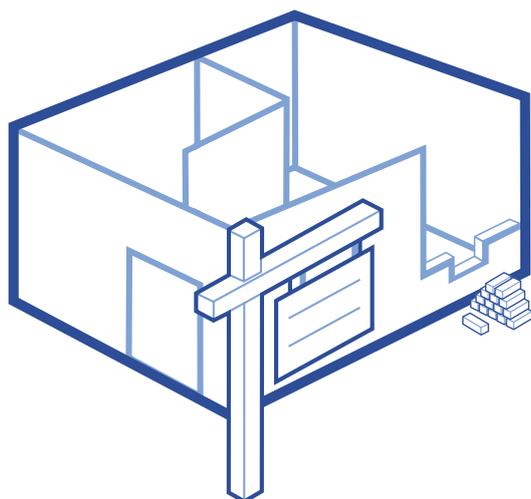
- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- Top Wohnlage

**Flächennutzung**

- Landwirtschaft
- Sandflächen
- Grün, Wiesen, Feuchtwiesen
- Parkanlagen
- Friedhof
- Grün-Sonderkulturen
- Wald
- Wasser
- Einzelhandel
- Gewerbe
- Industrie
- Öffentlich
- Landwirtschaftliche Siedlungsfläche
- Garagen
- Stellplatz-Parkplatz
- Strassenfläche-Asphalt
- Bahn
- Wasserbecken
- Militär
- Abbruch
- Abbaufäche-Steinbruch
- Deponie-Ablagerungen



# NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN



Für zuverlässige Aussagen über die Preisentwicklung von Neubauwohnungen auf Stadteilebene ist das Angebot an neuen Eigentumswohnungen zu gering. Eine marktnähere Übersicht vermittelt die Isopreislinienkarte. Sie zeichnet das zu erwartende Bild eines im Vergleich mit anderen Bezirken hohen Niveaus in der Innenstadt, in Lindenthal und Rodenkirchen. Besonders viele Angebote über 4.000 Euro prägen das Niveau in Junkersdorf, Braunsfeld, Bayenthal und im Norden der linksrheinischen Innenstadt.

Das Hochpreisgebiet über der Altstadt und dem Agnesviertel dehnt sich inzwischen bis nach Nippes aus. Die Angebotspreise liegen dort über 3.600 Euro. Eine spürbar wachsende Beliebtheit des Stadtteils ist seit dem ersten Spatenstich im Clouth-Quartier auch östlich der Florastraße spürbar. Deshalb ist mit einem Anstieg der Bestandspreise in der Umgebung des größten Kölner Neubauprojekts zu rechnen. Rechtsrheinisch werden ausschließlich für Unikatlagen und sehr guter Ausstattung Preise über 3.500 Euro gezahlt, dann können sie aber wie in Deutz astronomische Höhen erreichen.

Datenstand: 01.08.2014 // Quelle: www.iib-institut.de

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)  
Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

## Neubau-Wohnungen

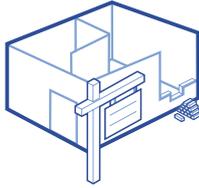
	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	3.651 €	1.515 €	13.932 €	2.635 - 4.950 €	3.401 €	108 m <sup>2</sup>	1.183
Stadt Köln	24 Monate	3.570 €	1.271 €	13.932 €	2.592 - 4.864 €	3.350 €	108 m <sup>2</sup>	1.845

## Neubau-Wohnungen in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	3.041 €	---	---	---	---	49 m <sup>2</sup>	1
1 - 1,5 Zimmer	3.861 €	2.241 €	6.207 €	2.552 - 5.161 €	3.717 €	43 m <sup>2</sup>	26
2 - 2,5 Zimmer	3.741 €	2.171 €	7.633 €	2.795 - 5.079 €	3.593 €	69 m <sup>2</sup>	225
3 - 3,5 Zimmer	3.455 €	1.524 €	13.932 €	2.625 - 4.463 €	3.250 €	98 m <sup>2</sup>	421
4 und mehr Zimmer	3.764 €	1.515 €	13.254 €	2.612 - 5.086 €	3.461 €	137 m <sup>2</sup>	510

## Neubau-Wohnungen in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

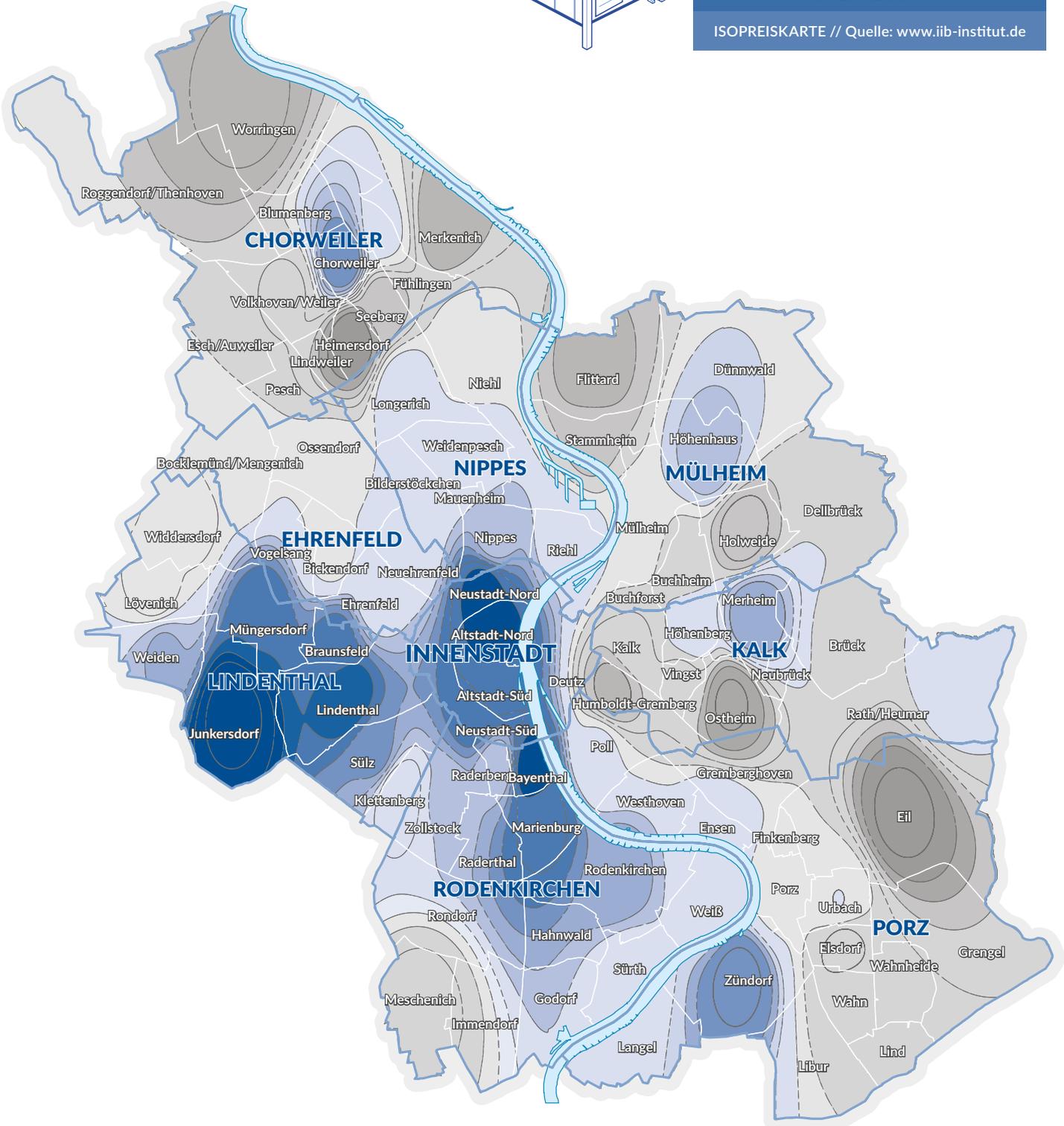
Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	3.358 €	2.450 €	4.462 €	---	3.041 €	102 m <sup>2</sup>	7
1 - 1,5 Zimmer	3.616 €	2.241 €	6.207 €	2.633 - 5.000 €	3.524 €	40 m <sup>2</sup>	46
2 - 2,5 Zimmer	3.640 €	1.538 €	10.892 €	2.608 - 4.998 €	3.368 €	69 m <sup>2</sup>	327
3 - 3,5 Zimmer	3.455 €	1.483 €	13.932 €	2.586 - 4.533 €	3.276 €	98 m <sup>2</sup>	651
4 und mehr Zimmer	3.632 €	1.271 €	13.254 €	2.589 - 4.911 €	3.374 €	134 m <sup>2</sup>	814



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## NEUBAU

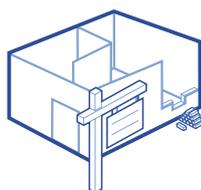
ISOPREISKARTE // Quelle: www.iib-institut.de



bis 1.600 € bis 1.800 € bis 2.000 € bis 2.200 € bis 2.400 € bis 2.600 € bis 2.800 € bis 3.000 € bis 3.200 € bis 3.400 € bis 3.600 € bis 3.800 € bis 4.000 € über 4.000 €







## EIGENTUMSWOHNUNGEN

### NEUBAU

Quelle: www.iib-institut.de

Datenstand: 01.08.2014 // Quelle: www.iib-institut.de

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)

Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

#### Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	3.651 €	1.515 €	13.932 €	2.635 - 4.950 €	3.401 €	108 m <sup>2</sup>	1.183
Stadt Köln	24 Monate	3.570 €	1.271 €	13.932 €	2.592 - 4.864 €	3.350 €	108 m <sup>2</sup>	1.845

#### Neubau-Wohnungen in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

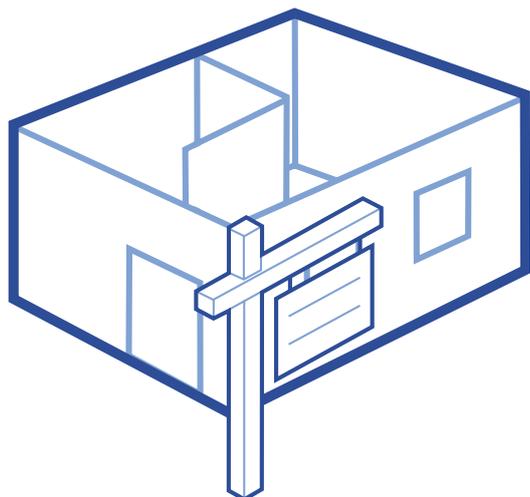
m <sup>2</sup> -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m <sup>2</sup>	---	---	---	---	---	---	---
bis 40 m <sup>2</sup>	3.635 €	2.633 €	4.500 €	3.217 - 4.500 €	3.576 €	33 m <sup>2</sup>	13
bis 60 m <sup>2</sup>	3.648 €	2.241 €	7.453 €	2.598 - 5.161 €	3.356 €	55 m <sup>2</sup>	82
bis 80 m <sup>2</sup>	3.506 €	2.087 €	6.250 €	2.696 - 4.803 €	3.376 €	71 m <sup>2</sup>	188
bis 100 m <sup>2</sup>	3.442 €	2.050 €	6.500 €	2.649 - 4.291 €	3.250 €	91 m <sup>2</sup>	277
bis 120 m <sup>2</sup>	3.510 €	1.524 €	13.932 €	2.641 - 4.713 €	3.249 €	109 m <sup>2</sup>	278
bis 140 m <sup>2</sup>	3.561 €	1.727 €	6.182 €	2.612 - 4.864 €	3.400 €	130 m <sup>2</sup>	160
bis 160 m <sup>2</sup>	3.699 €	1.588 €	5.847 €	2.599 - 4.956 €	3.752 €	148 m <sup>2</sup>	79
bis 180 m <sup>2</sup>	4.307 €	1.515 €	7.633 €	2.868 - 6.034 €	4.200 €	169 m <sup>2</sup>	43
bis 200 m <sup>2</sup>	4.391 €	3.051 €	6.337 €	3.346 - 5.979 €	4.140 €	189 m <sup>2</sup>	20
bis 250 m <sup>2</sup>	5.073 €	1.969 €	9.158 €	2.598 - 7.350 €	5.400 €	222 m <sup>2</sup>	27
bis 300 m <sup>2</sup>	6.929 €	4.000 €	13.254 €	4.464 - 13.248 €	5.789 €	273 m <sup>2</sup>	12
über 300 m <sup>2</sup>	7.435 €	5.066 €	13.199 €	---	5.737 €	375 m <sup>2</sup>	4

#### Neubau-Wohnungen in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m <sup>2</sup> -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m <sup>2</sup>	---	---	---	---	---	---	---
bis 40 m <sup>2</sup>	3.484 €	2.633 €	4.500 €	2.910 - 4.050 €	3.561 €	32 m <sup>2</sup>	27
bis 60 m <sup>2</sup>	3.573 €	2.117 €	10.892 €	2.529 - 5.150 €	3.128 €	55 m <sup>2</sup>	119
bis 80 m <sup>2</sup>	3.389 €	1.538 €	8.718 €	2.500 - 4.465 €	3.222 €	71 m <sup>2</sup>	284
bis 100 m <sup>2</sup>	3.380 €	1.610 €	6.500 €	2.557 - 4.290 €	3.251 €	91 m <sup>2</sup>	433
bis 120 m <sup>2</sup>	3.431 €	1.400 €	13.932 €	2.606 - 4.500 €	3.250 €	109 m <sup>2</sup>	445
bis 140 m <sup>2</sup>	3.590 €	1.271 €	10.870 €	2.618 - 4.876 €	3.400 €	130 m <sup>2</sup>	250
bis 160 m <sup>2</sup>	3.604 €	1.397 €	5.847 €	2.499 - 4.908 €	3.624 €	149 m <sup>2</sup>	133
bis 180 m <sup>2</sup>	4.299 €	1.515 €	8.400 €	2.868 - 5.950 €	4.207 €	169 m <sup>2</sup>	63
bis 200 m <sup>2</sup>	4.367 €	2.253 €	10.879 €	3.063 - 5.832 €	4.138 €	189 m <sup>2</sup>	35
bis 250 m <sup>2</sup>	5.013 €	1.969 €	9.158 €	2.598 - 7.431 €	4.845 €	221 m <sup>2</sup>	40
bis 300 m <sup>2</sup>	6.929 €	4.000 €	13.254 €	4.464 - 13.248 €	5.789 €	273 m <sup>2</sup>	12
über 300 m <sup>2</sup>	7.435 €	5.066 €	13.199 €	---	5.737 €	375 m <sup>2</sup>	4



# EIGENTUMSWOHNUNGEN (BESTAND)



Die Kaufpreise entwickeln sich scheinbar über das Stadtgebiet verteilt nur in zwei Richtungen. Entweder gehen die Preise deutlich nach oben oder deutlich nach unten. Für die gegensätzliche Entwicklung der Angebotspreise ist die Lage des Stadtteils häufig weniger entscheidend als die Wohnung selbst und das Gebäude. In Vierteln mit überwiegend gesunder Gebäudesubstanz und guter bis neuwertiger Ausstattung der Wohnung sind Preissteigerungen durchaus üblich. Hingegen müssen Viertel mit vernachlässigten Wohngebäuden und wenig ansprechender Ausstattung im Preis deutlich nachgeben. Die starken Korrekturen sind oft im relativ alten Gebäudebestand der Wohnquartiere und einer völlig unterschiedlichen Instandhaltung begründet.

Auf den zweiten Blick ist in der linksrheinischen Innenstadt und in Rodenkirchen ein flächendeckender Trend zu höheren Preisen zu erkennen. Außerdem steigen selbst in den teuren Lindenthaler Lagen die Preise größtenteils weiter. Dort und im städtischen Durchschnitt ist die Kaufpreisentwicklung mit den Preissteigerungen der jüngeren Vergangenheit nicht mehr zu vergleichen.

Datenstand: 01.08.2014 // Quelle: www.iib-institut.de

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)

Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

## Wohnungen (Bestand)

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	2.404 €	320 €	12.025 €	1.286 - 3.852 €	2.150 €	82 m <sup>2</sup>	5.666
Stadt Köln	24 Monate	2.313 €	200 €	21.126 €	1.241 - 3.725 €	2.068 €	81 m <sup>2</sup>	9.853

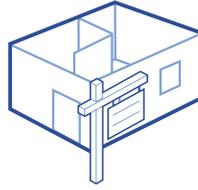
## Wohnungen (Bestand) in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	2.422 €	1.063 €	4.707 €	1.793 - 3.556 €	2.169 €	76 m <sup>2</sup>	12
1 - 1,5 Zimmer	2.228 €	322 €	6.500 €	1.159 - 3.481 €	2.112 €	35 m <sup>2</sup>	675
2 - 2,5 Zimmer	2.281 €	345 €	10.892 €	1.254 - 3.720 €	2.071 €	62 m <sup>2</sup>	1.656
3 - 3,5 Zimmer	2.388 €	320 €	10.870 €	1.310 - 3.799 €	2.135 €	87 m <sup>2</sup>	2.162
4 und mehr Zimmer	2.711 €	802 €	12.025 €	1.375 - 4.337 €	2.360 €	129 m <sup>2</sup>	1.161

## Wohnungen (Bestand) in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	2.370 €	747 €	5.267 €	1.266 - 3.822 €	2.100 €	89 m <sup>2</sup>	107
1 - 1,5 Zimmer	2.164 €	313 €	14.615 €	1.125 - 3.300 €	2.024 €	35 m <sup>2</sup>	1.143
2 - 2,5 Zimmer	2.205 €	345 €	21.126 €	1.217 - 3.417 €	2.016 €	61 m <sup>2</sup>	2.947
3 - 3,5 Zimmer	2.311 €	200 €	11.512 €	1.266 - 3.741 €	2.057 €	86 m <sup>2</sup>	3.699
4 und mehr Zimmer	2.561 €	279 €	12.025 €	1.296 - 4.084 €	2.223 €	126 m <sup>2</sup>	1.957





## EIGENTUMSWOHNUNGEN

## BESTAND

Quelle: www.iib-institut.de

Datenstand: 01.08.2014 // Quelle: www.iib-institut.de

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)

Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

## Wohnungen (Bestand)

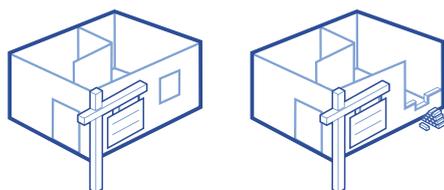
	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	2.404 €	320 €	12.025 €	1.286 - 3.852 €	2.150 €	82 m <sup>2</sup>	5.666
Stadt Köln	24 Monate	2.313 €	200 €	21.126 €	1.241 - 3.725 €	2.068 €	81 m <sup>2</sup>	9.853

## Wohnungen (Bestand) in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m <sup>2</sup> -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m <sup>2</sup>	2.780 €	1.100 €	6.000 €	1.983 - 4.150 €	2.526 €	19 m <sup>2</sup>	17
bis 40 m <sup>2</sup>	2.237 €	488 €	5.333 €	1.107 - 3.500 €	2.152 €	32 m <sup>2</sup>	585
bis 60 m <sup>2</sup>	2.153 €	522 €	10.892 €	1.241 - 3.474 €	1.964 €	52 m <sup>2</sup>	1.036
bis 80 m <sup>2</sup>	2.184 €	419 €	10.600 €	1.286 - 3.379 €	1.990 €	71 m <sup>2</sup>	1.610
bis 100 m <sup>2</sup>	2.382 €	387 €	11.512 €	1.296 - 3.750 €	2.181 €	89 m <sup>2</sup>	1.134
bis 120 m <sup>2</sup>	2.514 €	320 €	7.417 €	1.252 - 3.925 €	2.347 €	109 m <sup>2</sup>	577
bis 140 m <sup>2</sup>	3.209 €	964 €	11.568 €	1.555 - 5.080 €	2.848 €	130 m <sup>2</sup>	312
bis 160 m <sup>2</sup>	3.257 €	1.000 €	8.503 €	1.642 - 4.923 €	3.271 €	150 m <sup>2</sup>	184
bis 180 m <sup>2</sup>	3.788 €	1.198 €	9.349 €	1.964 - 5.530 €	3.615 €	170 m <sup>2</sup>	53
bis 200 m <sup>2</sup>	3.587 €	1.032 €	10.879 €	1.590 - 6.763 €	3.171 €	189 m <sup>2</sup>	68
bis 250 m <sup>2</sup>	3.784 €	948 €	8.048 €	2.081 - 6.000 €	3.738 €	222 m <sup>2</sup>	64
bis 300 m <sup>2</sup>	3.016 €	1.847 €	3.546 €		3.195 €	267 m <sup>2</sup>	7
über 300 m <sup>2</sup>	3.016 €	322 €	12.025 €	1.241 - 8.205 €	1.863 €	364 m <sup>2</sup>	19

## Wohnungen (Bestand) in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m <sup>2</sup> -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m <sup>2</sup>	2.594 €	1.100 €	6.000 €	1.526 - 3.269 €	2.493 €	19 m <sup>2</sup>	26
bis 40 m <sup>2</sup>	2.174 €	414 €	14.615 €	1.107 - 3.300 €	2.059 €	31 m <sup>2</sup>	1.026
bis 60 m <sup>2</sup>	2.060 €	200 €	7.651 €	1.209 - 3.210 €	1.847 €	52 m <sup>2</sup>	1.871
bis 80 m <sup>2</sup>	2.115 €	261 €	14.667 €	1.215 - 3.230 €	1.933 €	71 m <sup>2</sup>	2.854
bis 100 m <sup>2</sup>	2.333 €	313 €	21.126 €	1.272 - 3.663 €	2.112 €	90 m <sup>2</sup>	1.972
bis 120 m <sup>2</sup>	2.443 €	320 €	7.417 €	1.241 - 3.817 €	2.286 €	109 m <sup>2</sup>	976
bis 140 m <sup>2</sup>	2.975 €	444 €	11.568 €	1.435 - 4.880 €	2.670 €	130 m <sup>2</sup>	520
bis 160 m <sup>2</sup>	3.381 €	279 €	9.633 €	1.663 - 5.156 €	3.291 €	150 m <sup>2</sup>	281
bis 180 m <sup>2</sup>	3.521 €	1.198 €	9.349 €	1.599 - 5.086 €	3.500 €	170 m <sup>2</sup>	85
bis 200 m <sup>2</sup>	3.235 €	1.032 €	7.730 €	1.490 - 5.385 €	2.974 €	190 m <sup>2</sup>	97
bis 250 m <sup>2</sup>	3.717 €	948 €	8.048 €	2.014 - 5.474 €	3.738 €	221 m <sup>2</sup>	105
bis 300 m <sup>2</sup>	3.301 €	1.570 €	5.750 €	2.483 - 3.981 €	3.437 €	267 m <sup>2</sup>	12
über 300 m <sup>2</sup>	2.625 €	322 €	12.025 €	747 - 6.197 €	1.863 €	368 m <sup>2</sup>	28



## EIGENTUMSWOHNUNGEN

### BESTAND & NEUBAU

Quelle: www.iib-institut.de

Datenstand: 01.08.2014 // Quelle: www.iib-institut.de

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)

Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

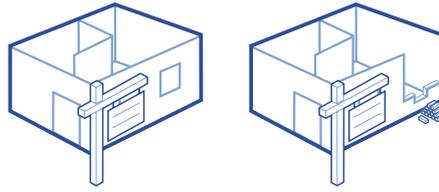
#### energetische Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten

energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl	
ohne Baujahr	2.836 €	467 €	13.182 €	1.438 - 4.063 €	2.752 €	82,4 m <sup>2</sup>	2.765	
bis 1918	3.477 €	1.000 €	7.941 €	1.667 - 4.990 €	3.530 €	105,8 m <sup>2</sup>	338	
1919 - 1948	2.820 €	345 €	5.385 €	1.727 - 4.038 €	2.781 €	85,3 m <sup>2</sup>	253	
1949 - 1957	2.585 €	638 €	9.400 €	1.475 - 4.016 €	2.364 €	71,9 m <sup>2</sup>	388	
1958 - 1968	2.119 €	320 €	7.406 €	1.250 - 3.429 €	1.855 €	74,6 m <sup>2</sup>	1.052	
1969 - 1978	1.877 €	387 €	10.600 €	1.131 - 2.936 €	1.649 €	79,6 m <sup>2</sup>	1.543	
1979 - 1983	2.439 €	968 €	6.000 €	1.616 - 3.696 €	2.241 €	90,3 m <sup>2</sup>	397	
1984 - 1994	2.454 €	929 €	7.042 €	1.662 - 3.481 €	2.313 €	76,2 m <sup>2</sup>	667	
1995 - 2001	2.653 €	322 €	6.444 €	1.646 - 3.895 €	2.500 €	79,1 m <sup>2</sup>	563	
2002 - 2007	ENEV 2002	3.314 €	875 €	12.025 €	2.166 - 4.450 €	3.029 €	98,7 m <sup>2</sup>	251
2008 - 2009	ENEV 2007	3.671 €	1.809 €	7.734 €	2.355 - 5.082 €	3.615 €	114,1 m <sup>2</sup>	93
2010 - 2013	ENEV 2009	3.747 €	1.483 €	11.568 €	2.569 - 5.160 €	3.369 €	111,8 m <sup>2</sup>	556
Neubau aktuell (2014)		3.740 €	1.588 €	13.932 €	2.641 - 4.948 €	3.552 €	107,7 m <sup>2</sup>	497
Neubau in Planung	ENEV 2014	3.489 €	1.746 €	8.663 €	2.720 - 4.296 €	3.293 €	103,1 m <sup>2</sup>	185

#### energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl	
ohne Baujahr	2.751 €	200 €	13.182 €	1.350 - 4.074 €	2.612 €	83,3 m <sup>2</sup>	3.725	
bis 1918	3.320 €	279 €	8.533 €	1.815 - 4.822 €	3.322 €	104,4 m <sup>2</sup>	619	
1919 - 1948	2.724 €	345 €	7.651 €	1.557 - 4.038 €	2.592 €	83,0 m <sup>2</sup>	418	
1949 - 1957	2.420 €	313 €	9.400 €	1.372 - 3.807 €	2.255 €	73,7 m <sup>2</sup>	703	
1958 - 1968	2.033 €	320 €	14.667 €	1.220 - 3.201 €	1.795 €	73,8 m <sup>2</sup>	1.903	
1969 - 1978	1.821 €	338 €	14.615 €	1.107 - 2.840 €	1.600 €	79,2 m <sup>2</sup>	2.554	
1979 - 1983	2.318 €	925 €	6.000 €	1.463 - 3.364 €	2.179 €	87,3 m <sup>2</sup>	634	
1984 - 1994	2.405 €	693 €	21.126 €	1.575 - 3.443 €	2.228 €	75,8 m <sup>2</sup>	1.212	
1995 - 2001	2.567 €	322 €	6.444 €	1.622 - 3.786 €	2.417 €	76,8 m <sup>2</sup>	1.022	
2002 - 2007	ENEV 2002	3.190 €	875 €	12.025 €	2.063 - 4.184 €	2.988 €	96,2 m <sup>2</sup>	448
2008 - 2009	ENEV 2007	3.549 €	1.453 €	7.734 €	2.226 - 5.130 €	3.364 €	106,8 m <sup>2</sup>	154
2010 - 2013	ENEV 2009	3.557 €	715 €	11.568 €	2.500 - 4.938 €	3.299 €	109,1 m <sup>2</sup>	1.167
Neubau aktuell (2014)		3.713 €	1.588 €	13.932 €	2.636 - 4.904 €	3.528 €	106,7 m <sup>2</sup>	545
Neubau in Planung	ENEV 2014	3.490 €	1.746 €	8.663 €	2.720 - 4.296 €	3.290 €	102,0 m <sup>2</sup>	194

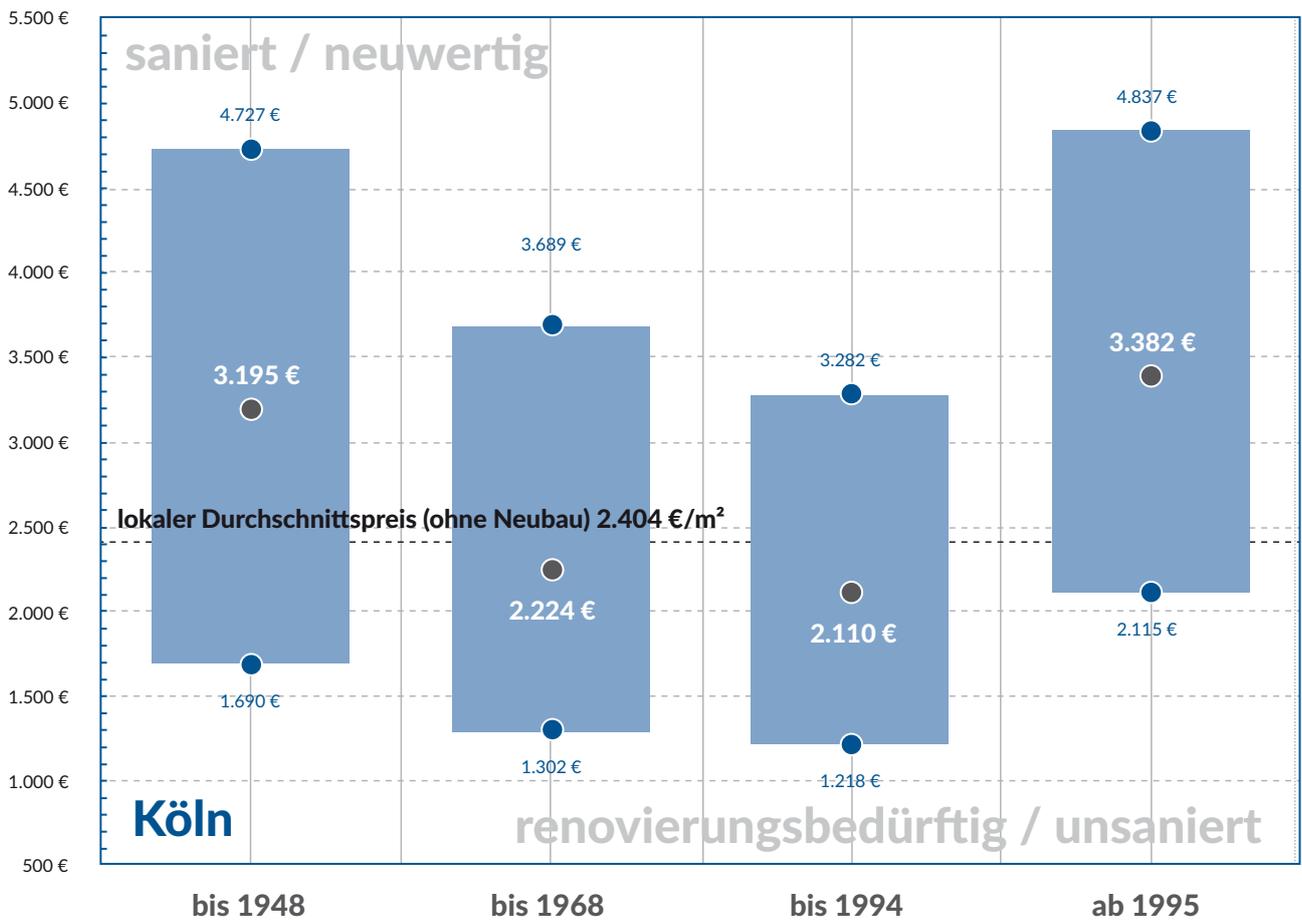




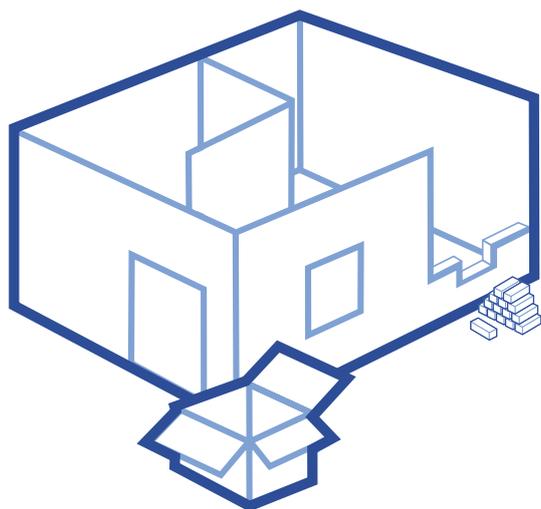
EIGENTUMSWOHNUNGEN

BESTAND & NEUBAU

Quelle: www.iib-institut.de



# NEUBAU-MIETWOHNUNGEN



Bei Neubauwohnungen eignet sich das Angebotsvolumen weder im Kauf noch in der Miete für eine stadtteilgenaue Darstellung. In beiden Segmenten beschreibt die Isopreislinienkarte das Marktgeschehen deutlich besser. Das Hochpreisgebiet der Neubaumieten erstreckt sich über die gesamte Innenstadt, dessen Zentrum über dem Agnesviertel liegt. Ein weiteres Cluster jenseits der 12-Euro-Grenze befindet sich über einem Gebiet zwischen Braunsfeld und Lindenthal. Die niedrigsten Neubaumieten werden in Flittard und Stammheim gefordert.

Linksrheinisch erstreckt sich das Hoch über Innenstadt, Lindenthal und einige Teile im Süden des Bezirks Rodenkirchen. Selbst im etwas günstigeren Bezirkszentrum bewegen sich die Preise noch zwischen 11,20 und 11,60 Euro. Deutz bildet mit Innenstadt typischen Hochpreismieten nach wie vor die deutliche Ausnahme auf der rechten Rheinseite. Umfangreiche Stadtentwicklungspläne in weiteren rechtsrheinischen und rheinnahen Lagen könnten dafür sorgen, dass sich das zukünftig ändert.

Datenstand: 01.08.2014 // Quelle: www.iib-institut.de

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)

Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

## Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	11,30 €	4,11 €	30,75 €	8,79 - 14,10 €	11,25 €	87 m <sup>2</sup>	1.869
Stadt Köln	24 Monate	11,15 €	3,05 €	32,50 €	8,60 - 13,95 €	11,02 €	85 m <sup>2</sup>	3.315

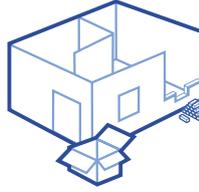
## Neubau-Wohnungen in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	11,59 €	8,60 €	15,83 €	---	12,00 €	72 m <sup>2</sup>	5
1 - 1,5 Zimmer	13,21 €	5,10 €	30,75 €	8,50 - 17,50 €	13,00 €	38 m <sup>2</sup>	125
2 - 2,5 Zimmer	11,13 €	4,11 €	24,02 €	8,84 - 13,97 €	11,03 €	65 m <sup>2</sup>	610
3 - 3,5 Zimmer	11,14 €	5,09 €	23,98 €	8,82 - 13,82 €	11,00 €	93 m <sup>2</sup>	720
4 und mehr Zimmer	11,27 €	5,10 €	15,79 €	8,60 - 13,87 €	11,47 €	125 m <sup>2</sup>	409

## Neubau-Wohnungen in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	11,59 €	8,60 €	15,83 €	---	12,00 €	72 m <sup>2</sup>	5
1 - 1,5 Zimmer	12,89 €	5,10 €	32,50 €	8,55 - 17,28 €	12,36 €	38 m <sup>2</sup>	255
2 - 2,5 Zimmer	10,99 €	4,11 €	28,00 €	8,67 - 13,55 €	11,00 €	65 m <sup>2</sup>	1142
3 - 3,5 Zimmer	11,00 €	4,50 €	23,98 €	8,60 - 13,68 €	10,99 €	93 m <sup>2</sup>	1252
4 und mehr Zimmer	11,05 €	3,05 €	23,24 €	8,57 - 13,60 €	11,13 €	123 m <sup>2</sup>	661

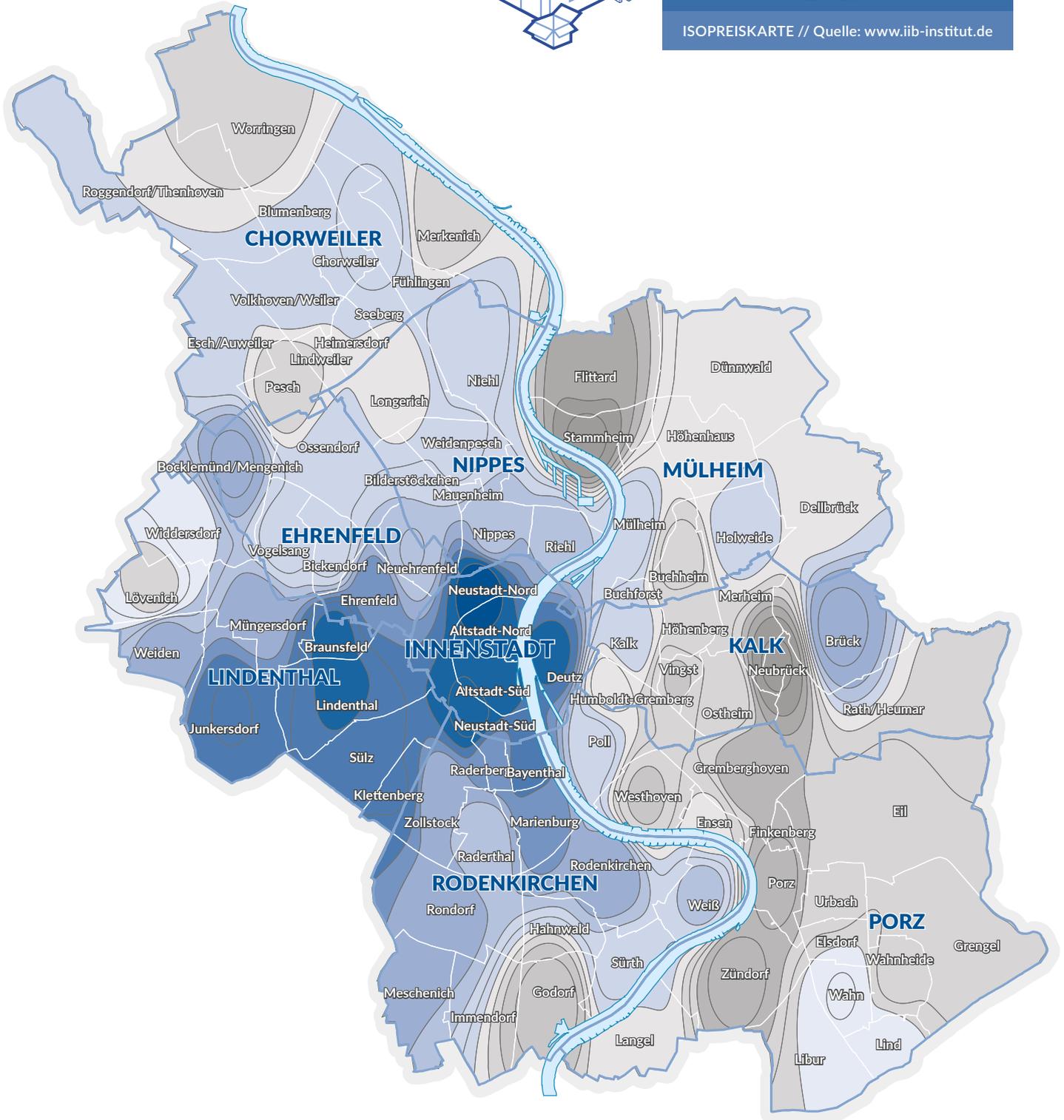




MIETWOHNUNGEN

NEUBAU

ISOPREISKARTE // Quelle: www.iib-institut.de



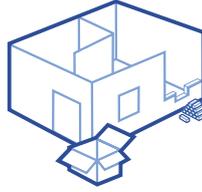
bis 7,60 € bis 8,00 € bis 8,40 € bis 8,80 € bis 9,20 € bis 9,60 € bis 10,00 € bis 10,40 € bis 10,80 € bis 11,20 € bis 11,60 € bis 12,00 € bis 12,40 € über 12,40 €



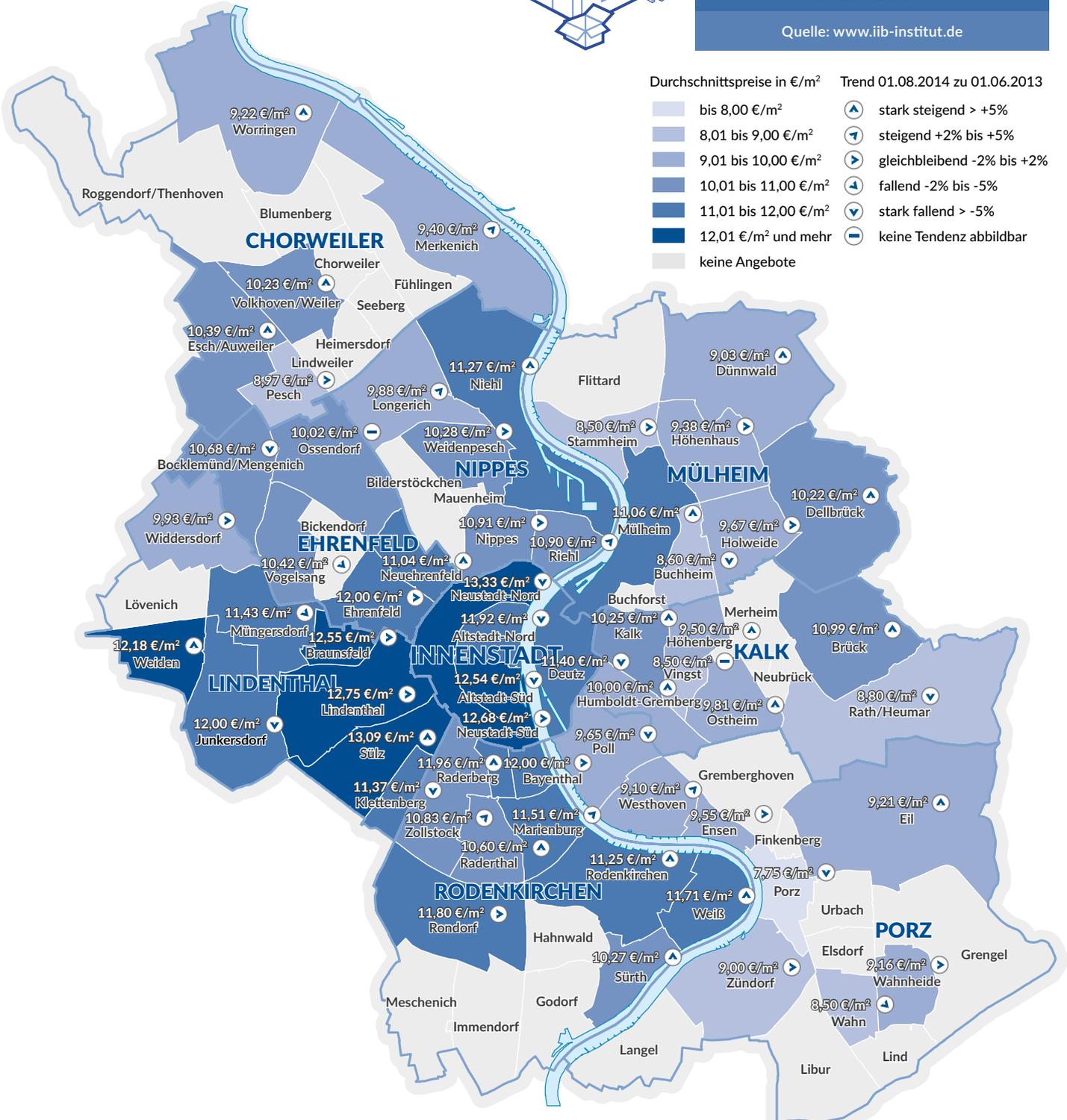
# MIETWOHNUNGEN

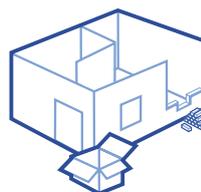
## NEUBAU

Quelle: www.iib-institut.de



- Durchschnittspreise in €/m<sup>2</sup>    Trend 01.08.2014 zu 01.06.2013
- bis 8,00 €/m<sup>2</sup>
  - 8,01 bis 9,00 €/m<sup>2</sup>
  - 9,01 bis 10,00 €/m<sup>2</sup>
  - 10,01 bis 11,00 €/m<sup>2</sup>
  - 11,01 bis 12,00 €/m<sup>2</sup>
  - 12,01 €/m<sup>2</sup> und mehr
  - keine Angebote
- stark steigend > +5%
  - steigend +2% bis +5%
  - gleichbleibend -2% bis +2%
  - fallend -2% bis -5%
  - stark fallend > -5%
  - keine Tendenz abbildbar





## MIETWOHNUNGEN

## NEUBAU

Quelle: www.iib-institut.de

Datenstand: 01.08.2014 // Quelle: www.iib-institut.de

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)

Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

## Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	11,30 €	4,11 €	30,75 €	8,79 - 14,10 €	11,25 €	87 m <sup>2</sup>	1.869
Stadt Köln	24 Monate	11,15 €	3,05 €	32,50 €	8,60 - 13,95 €	11,02 €	85 m <sup>2</sup>	3.315

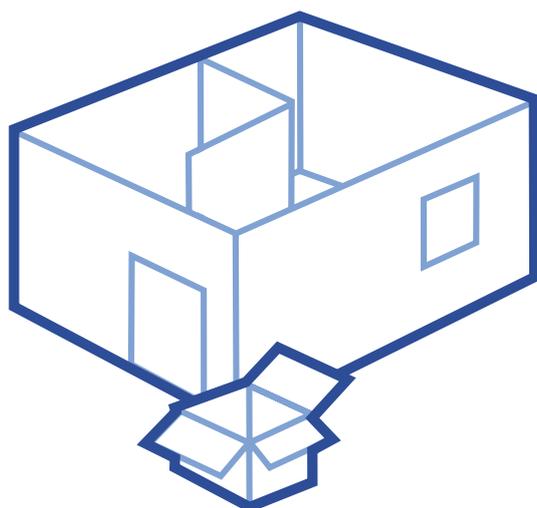
## Neubau-Wohnungen in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m <sup>2</sup> -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m <sup>2</sup>	15,08 €	14,50 €	16,00 €	---	14,75 €	20 m <sup>2</sup>	3
bis 40 m <sup>2</sup>	14,15 €	6,63 €	25,38 €	10,67 - 17,69 €	14,00 €	32 m <sup>2</sup>	87
bis 60 m <sup>2</sup>	11,44 €	5,10 €	30,75 €	8,50 - 14,36 €	11,45 €	52 m <sup>2</sup>	277
bis 80 m <sup>2</sup>	10,67 €	4,92 €	18,45 €	8,60 - 12,79 €	10,52 €	71 m <sup>2</sup>	468
bis 100 m <sup>2</sup>	10,82 €	4,11 €	23,98 €	8,50 - 13,36 €	10,94 €	90 m <sup>2</sup>	495
bis 120 m <sup>2</sup>	11,38 €	6,08 €	24,02 €	9,08 - 13,34 €	11,47 €	109 m <sup>2</sup>	285
bis 140 m <sup>2</sup>	11,93 €	6,52 €	22,31 €	9,40 - 14,96 €	11,81 €	130 m <sup>2</sup>	141
bis 160 m <sup>2</sup>	12,24 €	5,76 €	15,92 €	9,27 - 15,04 €	12,12 €	150 m <sup>2</sup>	59
bis 180 m <sup>2</sup>	12,73 €	9,03 €	15,00 €	11,35 - 14,67 €	12,99 €	169 m <sup>2</sup>	33
bis 200 m <sup>2</sup>	12,93 €	8,83 €	15,79 €	---	13,15 €	191 m <sup>2</sup>	9
bis 250 m <sup>2</sup>	12,41 €	8,50 €	14,47 €	9,50 - 14,11 €	13,21 €	212 m <sup>2</sup>	12
bis 300 m <sup>2</sup>	---	---	---	---	---	---	---
über 300 m <sup>2</sup>	---	---	---	---	---	---	---

## Neubau-Wohnungen in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m <sup>2</sup> -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m <sup>2</sup>	16,73 €	14,50 €	21,11 €	---	16,47 €	18 m <sup>2</sup>	8
bis 40 m <sup>2</sup>	13,21 €	6,20 €	25,38 €	10,00 - 17,29 €	12,56 €	33 m <sup>2</sup>	189
bis 60 m <sup>2</sup>	11,33 €	5,10 €	32,50 €	8,50 - 14,01 €	11,18 €	52 m <sup>2</sup>	518
bis 80 m <sup>2</sup>	10,57 €	4,92 €	18,45 €	8,50 - 12,79 €	10,50 €	71 m <sup>2</sup>	888
bis 100 m <sup>2</sup>	10,79 €	3,05 €	23,98 €	8,50 - 13,20 €	10,90 €	90 m <sup>2</sup>	845
bis 120 m <sup>2</sup>	11,23 €	5,12 €	28,00 €	9,08 - 13,29 €	11,24 €	109 m <sup>2</sup>	483
bis 140 m <sup>2</sup>	11,66 €	5,71 €	22,31 €	9,00 - 14,75 €	11,54 €	130 m <sup>2</sup>	213
bis 160 m <sup>2</sup>	12,00 €	5,76 €	15,92 €	9,46 - 15,00 €	11,99 €	150 m <sup>2</sup>	82
bis 180 m <sup>2</sup>	12,38 €	8,45 €	15,43 €	10,23 - 14,67 €	12,29 €	171 m <sup>2</sup>	51
bis 200 m <sup>2</sup>	11,96 €	8,50 €	15,79 €	9,50 - 14,37 €	12,49 €	192 m <sup>2</sup>	18
bis 250 m <sup>2</sup>	12,07 €	8,50 €	23,24 €	9,22 - 14,47 €	11,75 €	212 m <sup>2</sup>	20
bis 300 m <sup>2</sup>	---	---	---	---	---	---	---
über 300 m <sup>2</sup>	---	---	---	---	---	---	---

# MIETWOHNUNGEN (BESTAND)



In einigen klassischen Wohnlagen haben sich die Preise stabilisiert. Zwei konstante Angebotskorridore sind besonders auffällig. Einer von ihnen führt vom Norden des Bezirks Ehrenfeld ins westliche Nippes. Er umfasst mit Bocklemünd/Mengenich, Vogelsang, Ossendorf, Longerich, dem Bilderstöckchen und dem Bezirkszentrum Nippes auch sehr gute Wohnlagen. Der andere wird in Rodenkirchen von den Stadtteilen Marienburg, Rondorf, Hahnwald, Weiß und dem Bezirkszentrum Rodenkirchen gebildet. In fast allen anderen linksrheinischen Stadtteilen steigen die Mieten für gebrauchte Wohnungen teilweise um über fünf Prozent.

In einigen einfachen und mittleren Lagen des rechtsrheinischen Stadtgebiets und besonders in den nördlichen Stadtteilen sind stark steigende Mieten zu beobachten. Angesichts des Bevölkerungsrückgangs, der sich außer in Blumenberg und Volkhoven/Weiler in allen Stadtteilen des Bezirks Chorweiler vollzieht, ist die Aufwärtsbewegung der Mieten einerseits auf ihr niedriges Niveau zurückzuführen. Mieter, die ihre Wohnkosten vergleichsweise gering halten möchten, finden gerade dort günstige Wohnungsangebote. Zum anderen Teil kommt der Stadtbezirk der hohen Mobilität entgegen, da er kurze Wege nach Dormagen, Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf und Leverkusen bietet.

In allen einfachen Lagen Kölns ist zu berücksichtigen, dass kleine Steigerungen sich auf niedrigem Niveau relativ stark auswirken. Vermieter scheinen bereits heute einer möglichen Mietpreissbremse vorbeugen zu wollen, denn insgesamt orientieren sich die Mieten aus der Ab- und Seitwärtsbewegung des vorherigen Berichtszeitraums wieder nach oben. Ausschließlich in Roggendorf/Thenhoven, Finkenberg, Elsdorf und Langel können fallende Angebotsmieten beobachtet und als erste Signale des Mietmarktes gewertet werden, dass momentan auch die Obergrenze in einfachen Lagen erreicht wird und die preistreibende Wirkung der Mietpreissbremse bereits wieder nachlässt.

Datenstand: 01.08.2014 // Quelle: www.iib-institut.de

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)  
Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

## Wohnungen (Bestand)

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	9,70 €	2,58 €	35,00 €	7,17 - 12,50 €	9,48 €	71 m <sup>2</sup>	16.912
Stadt Köln	24 Monate	9,48 €	2,53 €	35,00 €	7,00 - 12,30 €	9,22 €	70 m <sup>2</sup>	28.541

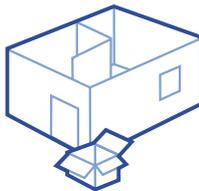
## Wohnungen (Bestand) in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	9,45 €	3,33 €	15,00 €	7,25 - 12,46 €	9,25 €	69 m <sup>2</sup>	26
1 - 1,5 Zimmer	10,97 €	3,95 €	27,78 €	7,95 - 14,18 €	10,67 €	36 m <sup>2</sup>	2.761
2 - 2,5 Zimmer	9,69 €	3,05 €	35,00 €	7,38 - 12,19 €	9,51 €	60 m <sup>2</sup>	6.591
3 - 3,5 Zimmer	9,18 €	2,58 €	25,99 €	6,97 - 11,98 €	8,92 €	85 m <sup>2</sup>	5.831
4 und mehr Zimmer	9,45 €	2,83 €	23,62 €	6,97 - 12,27 €	9,11 €	120 m <sup>2</sup>	1.703

## Wohnungen (Bestand) in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	9,52 €	3,33 €	15,00 €	7,25 - 12,46 €	9,56 €	67 m <sup>2</sup>	30
1 - 1,5 Zimmer	10,74 €	3,95 €	27,78 €	7,76 - 13,91 €	10,47 €	36 m <sup>2</sup>	4.805
2 - 2,5 Zimmer	9,48 €	3,05 €	35,00 €	7,15 - 12,00 €	9,30 €	60 m <sup>2</sup>	11.158
3 - 3,5 Zimmer	8,93 €	2,58 €	28,57 €	6,63 - 11,73 €	8,62 €	84 m <sup>2</sup>	9.815
4 und mehr Zimmer	9,25 €	2,53 €	26,97 €	6,72 - 12,15 €	8,93 €	119 m <sup>2</sup>	2.733

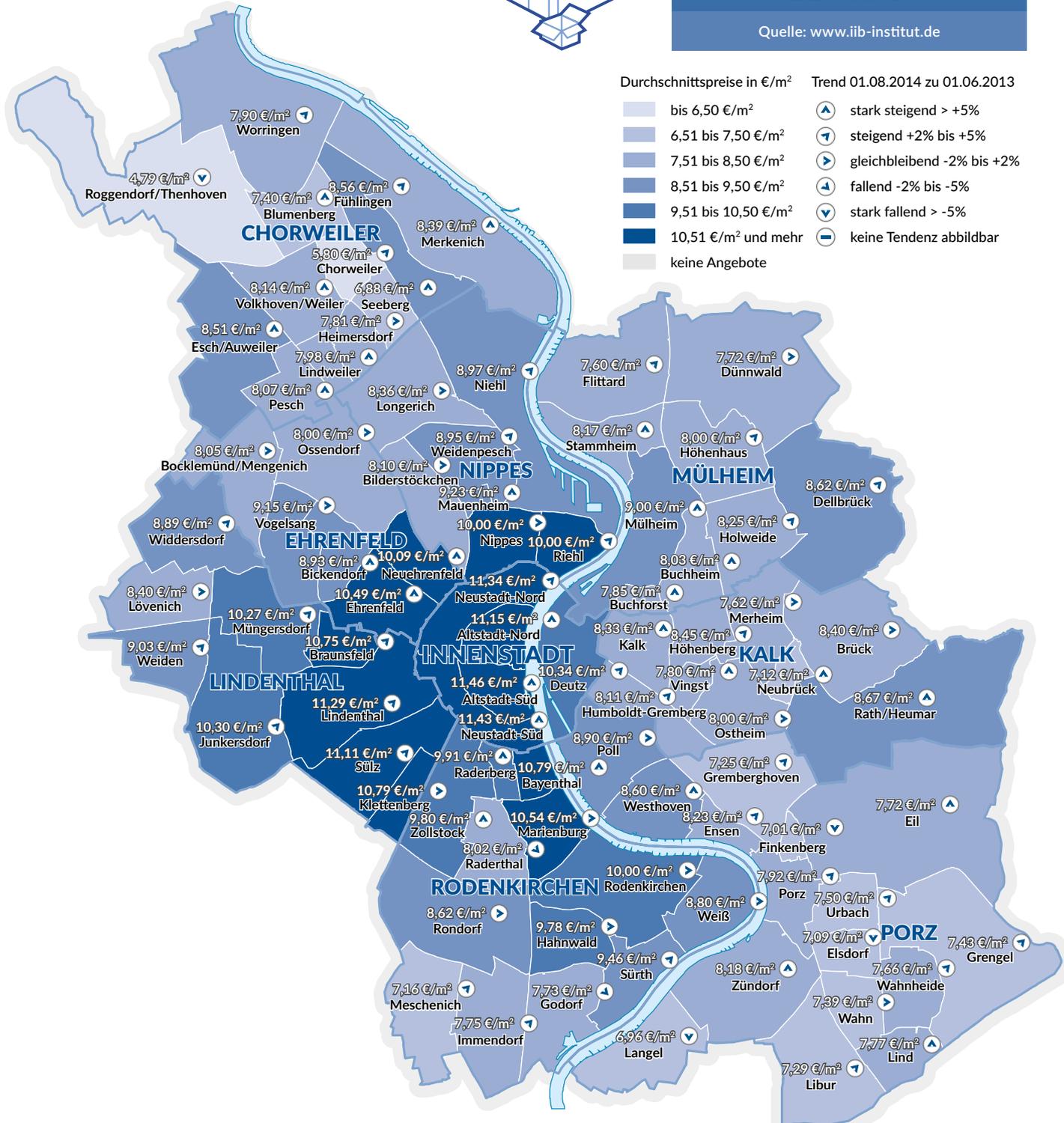




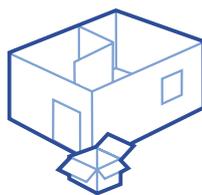
## MIETWOHNUNGEN

### BESTAND

Quelle: www.iib-institut.de



- Durchschnittspreis in €/m²
- ☐ bis 6,50 €/m²
  - ☐ 6,51 bis 7,50 €/m²
  - ☐ 7,51 bis 8,50 €/m²
  - ☐ 8,51 bis 9,50 €/m²
  - ☐ 9,51 bis 10,50 €/m²
  - ☐ 10,51 €/m² und mehr
  - ☐ keine Angebote
- Trend 01.08.2014 zu 01.06.2013
- ▲ stark steigend > +5%
  - ▲ steigend +2% bis +5%
  - ▶ gleichbleibend -2% bis +2%
  - ▲ fallend -2% bis -5%
  - ▼ stark fallend > -5%
  - keine Tendenz abbildbar



## MIETWOHNUNGEN

### BESTAND

Quelle: www.iib-institut.de

Datenstand: 01.08.2014 // Quelle: www.iib-institut.de

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)

Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

#### Wohnungen (Bestand)

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	9,70 €	2,58 €	35,00 €	7,17 - 12,50 €	9,48 €	71 m <sup>2</sup>	16.912
Stadt Köln	24 Monate	9,48 €	2,53 €	35,00 €	7,00 - 12,30 €	9,22 €	70 m <sup>2</sup>	28.541

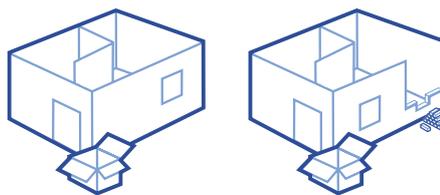
#### Wohnungen (Bestand) in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m <sup>2</sup> -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m <sup>2</sup>	14,13 €	3,33 €	25,00 €	11,00 - 17,50 €	14,12 €	19 m <sup>2</sup>	121
bis 40 m <sup>2</sup>	11,25 €	3,95 €	27,78 €	8,50 - 14,11 €	11,00 €	32 m <sup>2</sup>	2.243
bis 60 m <sup>2</sup>	9,61 €	3,79 €	35,00 €	7,40 - 12,00 €	9,49 €	52 m <sup>2</sup>	4.367
bis 80 m <sup>2</sup>	9,12 €	3,22 €	22,57 €	6,99 - 11,64 €	8,86 €	70 m <sup>2</sup>	5.100
bis 100 m <sup>2</sup>	9,20 €	2,58 €	21,65 €	7,00 - 11,85 €	9,00 €	89 m <sup>2</sup>	2.945
bis 120 m <sup>2</sup>	9,69 €	2,83 €	21,08 €	7,13 - 12,62 €	9,41 €	110 m <sup>2</sup>	1.168
bis 140 m <sup>2</sup>	10,21 €	2,85 €	23,92 €	7,31 - 13,62 €	9,92 €	130 m <sup>2</sup>	519
bis 160 m <sup>2</sup>	10,84 €	5,00 €	25,99 €	7,50 - 14,08 €	10,33 €	151 m <sup>2</sup>	230
bis 180 m <sup>2</sup>	10,90 €	4,32 €	15,99 €	8,00 - 13,74 €	11,18 €	173 m <sup>2</sup>	83
bis 200 m <sup>2</sup>	10,97 €	6,00 €	23,62 €	7,65 - 14,57 €	10,11 €	191 m <sup>2</sup>	47
bis 250 m <sup>2</sup>	10,66 €	3,29 €	16,00 €	7,92 - 14,00 €	10,73 €	217 m <sup>2</sup>	73
bis 300 m <sup>2</sup>	11,48 €	6,93 €	14,08 €	9,81 - 14,06 €	11,66 €	276 m <sup>2</sup>	12
über 300 m <sup>2</sup>	12,14 €	8,52 €	16,00 €	---	12,02 €	398 m <sup>2</sup>	4

#### Wohnungen (Bestand) in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m <sup>2</sup> -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m <sup>2</sup>	14,02 €	3,33 €	25,00 €	11,00 - 17,49 €	13,82 €	19 m <sup>2</sup>	205
bis 40 m <sup>2</sup>	11,03 €	3,95 €	27,78 €	8,33 - 13,81 €	10,83 €	32 m <sup>2</sup>	3.929
bis 60 m <sup>2</sup>	9,37 €	3,33 €	35,00 €	7,09 - 11,82 €	9,17 €	52 m <sup>2</sup>	7.646
bis 80 m <sup>2</sup>	8,87 €	3,17 €	33,33 €	6,65 - 11,36 €	8,61 €	70 m <sup>2</sup>	8.731
bis 100 m <sup>2</sup>	9,00 €	2,58 €	20,37 €	6,75 - 11,67 €	8,80 €	89 m <sup>2</sup>	4.759
bis 120 m <sup>2</sup>	9,51 €	2,53 €	25,00 €	7,00 - 12,50 €	9,17 €	110 m <sup>2</sup>	1.821
bis 140 m <sup>2</sup>	10,18 €	2,77 €	23,92 €	7,17 - 13,50 €	9,99 €	130 m <sup>2</sup>	756
bis 160 m <sup>2</sup>	10,64 €	4,11 €	25,99 €	7,45 - 13,65 €	10,33 €	151 m <sup>2</sup>	367
bis 180 m <sup>2</sup>	10,66 €	4,32 €	16,20 €	7,78 - 13,74 €	10,89 €	171 m <sup>2</sup>	135
bis 200 m <sup>2</sup>	11,61 €	6,00 €	26,97 €	7,65 - 16,43 €	10,76 €	190 m <sup>2</sup>	70
bis 250 m <sup>2</sup>	10,70 €	3,29 €	17,14 €	7,78 - 14,00 €	10,73 €	218 m <sup>2</sup>	91
bis 300 m <sup>2</sup>	10,03 €	4,12 €	15,29 €	6,47 - 14,06 €	10,00 €	275 m <sup>2</sup>	23
über 300 m <sup>2</sup>	12,06 €	8,52 €	16,00 €	---	12,50 €	401 m <sup>2</sup>	8





## MIETWOHNUNGEN

## BESTAND &amp; NEUBAU

Quelle: www.iib-institut.de

Datenstand: 01.08.2014 // Quelle: www.iib-institut.de

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)

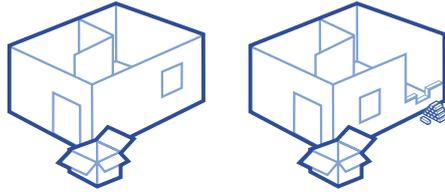
Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

## energetische Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten

energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl	
ohne Baujahr	10,13 €	2,21 €	38,57 €	7,38 - 13 €	9,99 €	70,3 m <sup>2</sup>	21.063	
bis 1918	10,92 €	4,23 €	23,86 €	8,04 - 13,74 €	10,76 €	78,1 m <sup>2</sup>	1.508	
1919 - 1948	9,87 €	4,02 €	23,57 €	7,5 - 12,38 €	9,80 €	73,8 m <sup>2</sup>	1.076	
1949 - 1957	9,52 €	3,53 €	25,00 €	7,18 - 12,08 €	9,39 €	63,7 m <sup>2</sup>	1.692	
1958 - 1968	9,49 €	2,85 €	26,81 €	7,19 - 12,14 €	9,09 €	65,1 m <sup>2</sup>	3.597	
1969 - 1978	8,86 €	2,61 €	23,33 €	6,64 - 11,5 €	8,55 €	68,3 m <sup>2</sup>	2.854	
1979 - 1983	9,53 €	2,83 €	26,09 €	6,94 - 12,58 €	9,17 €	72,1 m <sup>2</sup>	747	
1984 - 1994	9,71 €	3,33 €	24,62 €	7,09 - 12,72 €	9,50 €	68,7 m <sup>2</sup>	1.746	
1995 - 2001	9,72 €	3,05 €	27,78 €	7,39 - 12,27 €	9,58 €	69,9 m <sup>2</sup>	2.015	
2002 - 2007	ENEV 2002	10,16 €	2,58 €	35,00 €	7,75 - 12,7 €	9,80 €	84,2 m <sup>2</sup>	922
2008 - 2009	ENEV 2007	10,93 €	4,32 €	18,93 €	9 - 13,63 €	10,53 €	96,7 m <sup>2</sup>	358
2010 - 2013	ENEV 2009	11,32 €	4,11 €	25,00 €	8,83 - 14,18 €	11,12 €	89,0 m <sup>2</sup>	1.501
Neubau aktuell (2014)		11,28 €	5,10 €	30,75 €	8,5 - 13,98 €	11,35 €	86,2 m <sup>2</sup>	723
Neubau in Planung	ENEV 2014	9,18 €	7,85 €	10,20 €	8,96 - 9,42 €	9,22 €	79,9 m <sup>2</sup>	31

## energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

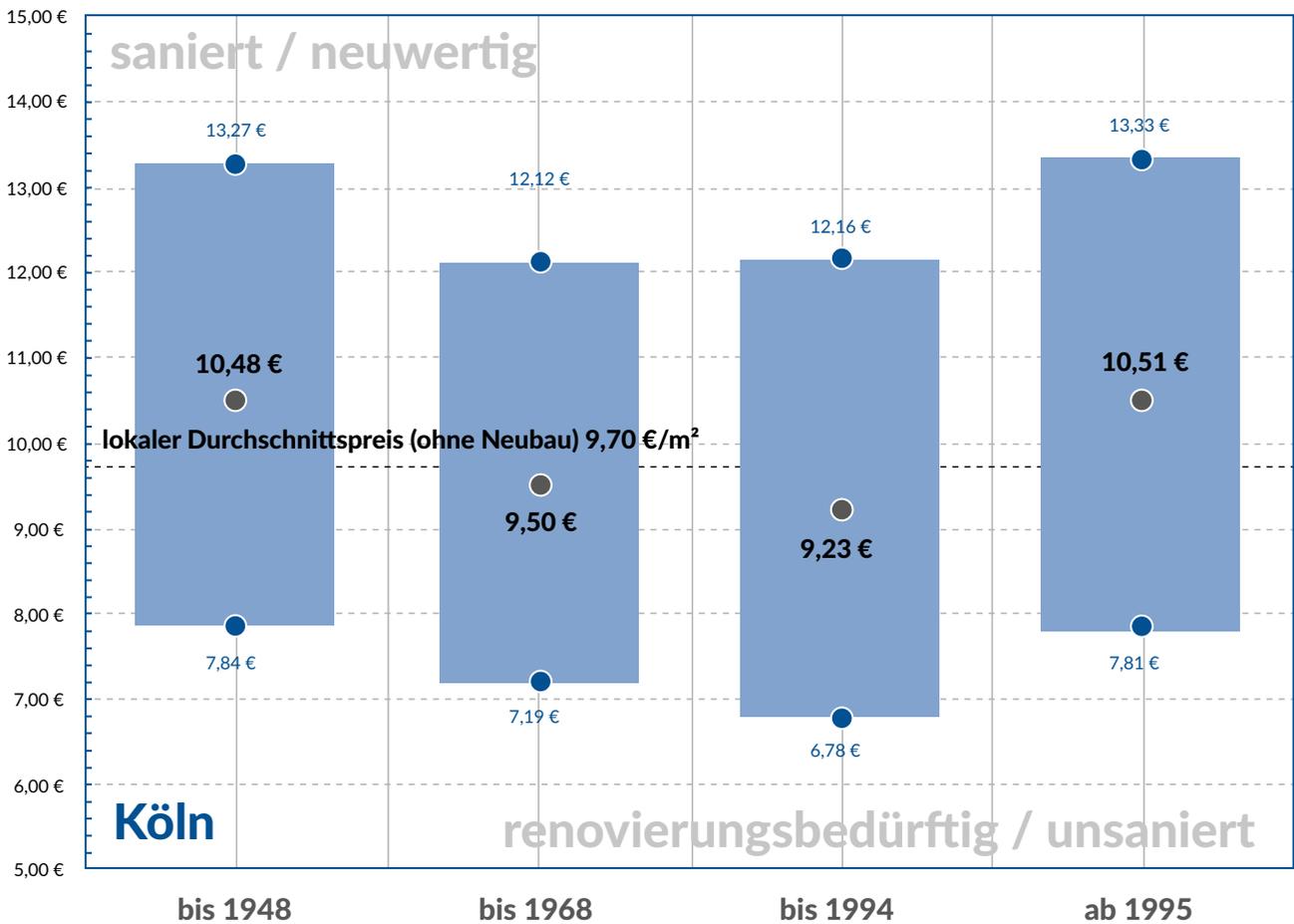
energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl	
ohne Baujahr	9,89 €	2,19 €	38,57 €	7,05 - 12,91 €	9,61 €	69,4 m <sup>2</sup>	36.732	
bis 1918	10,83 €	3,80 €	33,33 €	8 - 13,67 €	10,72 €	76,6 m <sup>2</sup>	2.596	
1919 - 1948	9,72 €	4,02 €	23,57 €	7,37 - 12,33 €	9,58 €	73,5 m <sup>2</sup>	1.948	
1949 - 1957	9,19 €	3,18 €	25,00 €	6,9 - 11,88 €	9,00 €	62,8 m <sup>2</sup>	3.031	
1958 - 1968	9,22 €	2,85 €	26,81 €	6,99 - 12 €	8,93 €	64,3 m <sup>2</sup>	6.369	
1969 - 1978	8,75 €	2,53 €	28,57 €	6,5 - 11,5 €	8,48 €	67,5 m <sup>2</sup>	4.827	
1979 - 1983	9,34 €	2,77 €	26,09 €	6,5 - 12,42 €	9,03 €	69,4 m <sup>2</sup>	1.199	
1984 - 1994	9,47 €	3,33 €	24,62 €	6,91 - 12,45 €	9,26 €	68,6 m <sup>2</sup>	2.906	
1995 - 2001	9,59 €	3,05 €	27,78 €	7,22 - 12,09 €	9,50 €	69,6 m <sup>2</sup>	3.238	
2002 - 2007	ENEV 2002	9,94 €	2,58 €	35,00 €	7,63 - 12,5 €	9,58 €	82,4 m <sup>2</sup>	1.524
2008 - 2009	ENEV 2007	10,76 €	4,32 €	25,00 €	8,65 - 13,5 €	10,33 €	95,6 m <sup>2</sup>	569
2010 - 2013	ENEV 2009	11,14 €	3,05 €	32,50 €	8,6 - 13,98 €	11,00 €	84,8 m <sup>2</sup>	2.880
Neubau aktuell (2014)		11,28 €	5,10 €	30,75 €	8,5 - 13,98 €	11,35 €	86,2 m <sup>2</sup>	723
Neubau in Planung	ENEV 2014	9,18 €	7,85 €	10,20 €	8,96 - 9,42 €	9,22 €	79,9 m <sup>2</sup>	31



## MIETWOHNUNGEN

### BESTAND & NEUBAU

Quelle: www.iib-institut.de



# RENDITEENTWICKLUNG

Die Renditeentwicklung von Wohnimmobilien zeigt, dass sich Mieteinnahmen und Kaufpreise sowohl im Bestand als auch im Neubau voneinander entfernen. In beiden Segmenten ist die Tendenz wegen der zu erwartenden Steigerung der Durchschnittskaufpreise und des weniger schnell steigenden Mietniveaus weiter fallend.

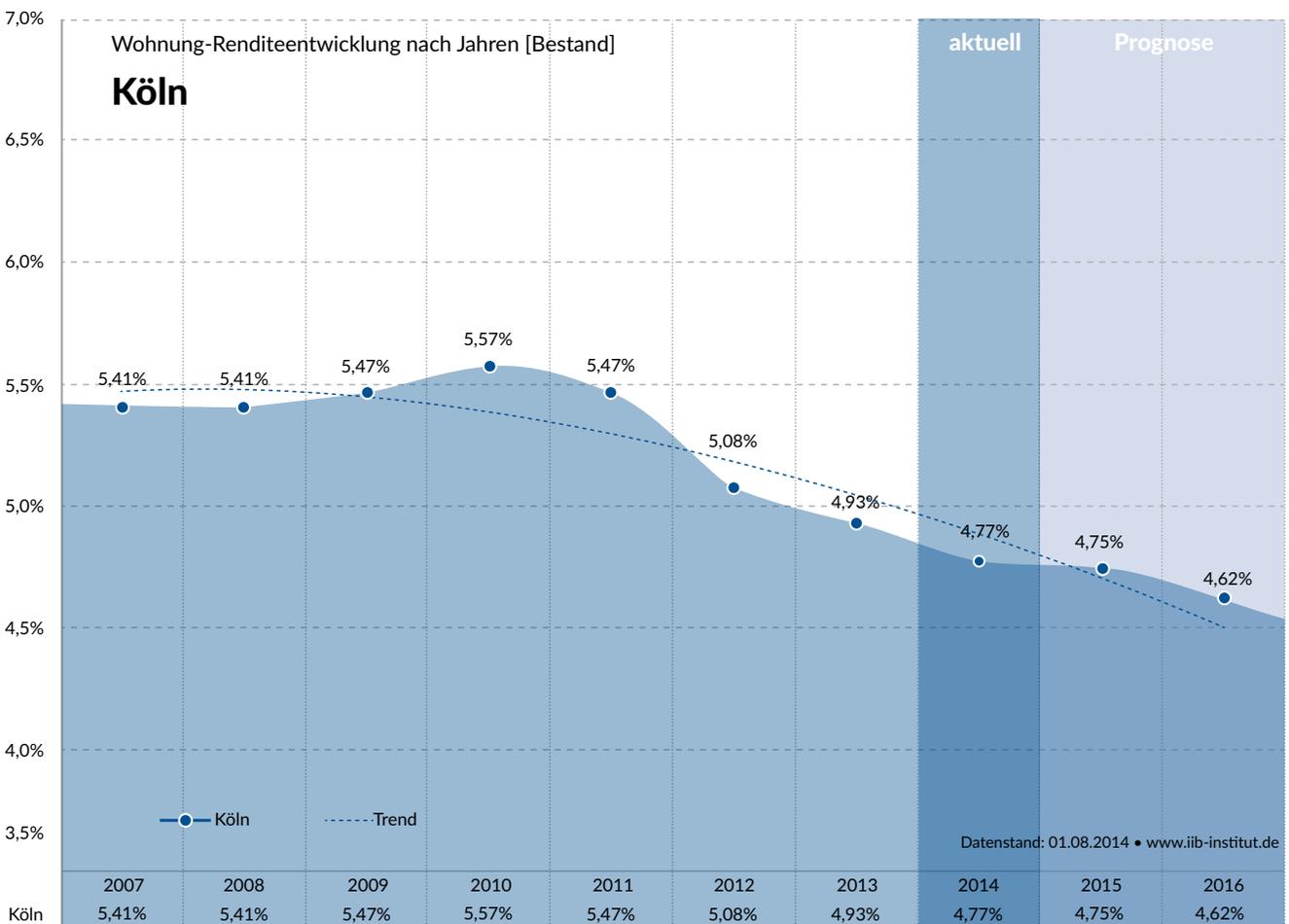
Aktuell liegen die Bestandrenditen bei durchschnittlich 4,77 Prozent. Die Kaufpreise entsprechen im Bestand durchschnittlich dem 21-fachen der Jahresrohmiete. Im Neubau beträgt die aktuelle Durchschnittsrendite 3,68 Prozent. Der Vervielfältiger im Neubausegment übersteigt damit im Durchschnitt das 27-fache der Jahresrohmiete.

In guten und sehr guten Lagen liegt der Vervielfältiger für Bestandimmobilien zwischen der 20 und 25-fachen Jahresrohmiete, in einfachen Lagen zwischen der 14 bis 18-fachen. Im Neubausegment bewegt sich der Faktor sogar zwischen 25 und 31. Dadurch werden Neubaurenditen auf bis knapp über 3 Prozent reduziert.

Die Bereitschaft, weiter steigende Angebotspreise zu akzeptieren, wird durch die wirtschaftliche Lage und insbesondere durch die Zin-

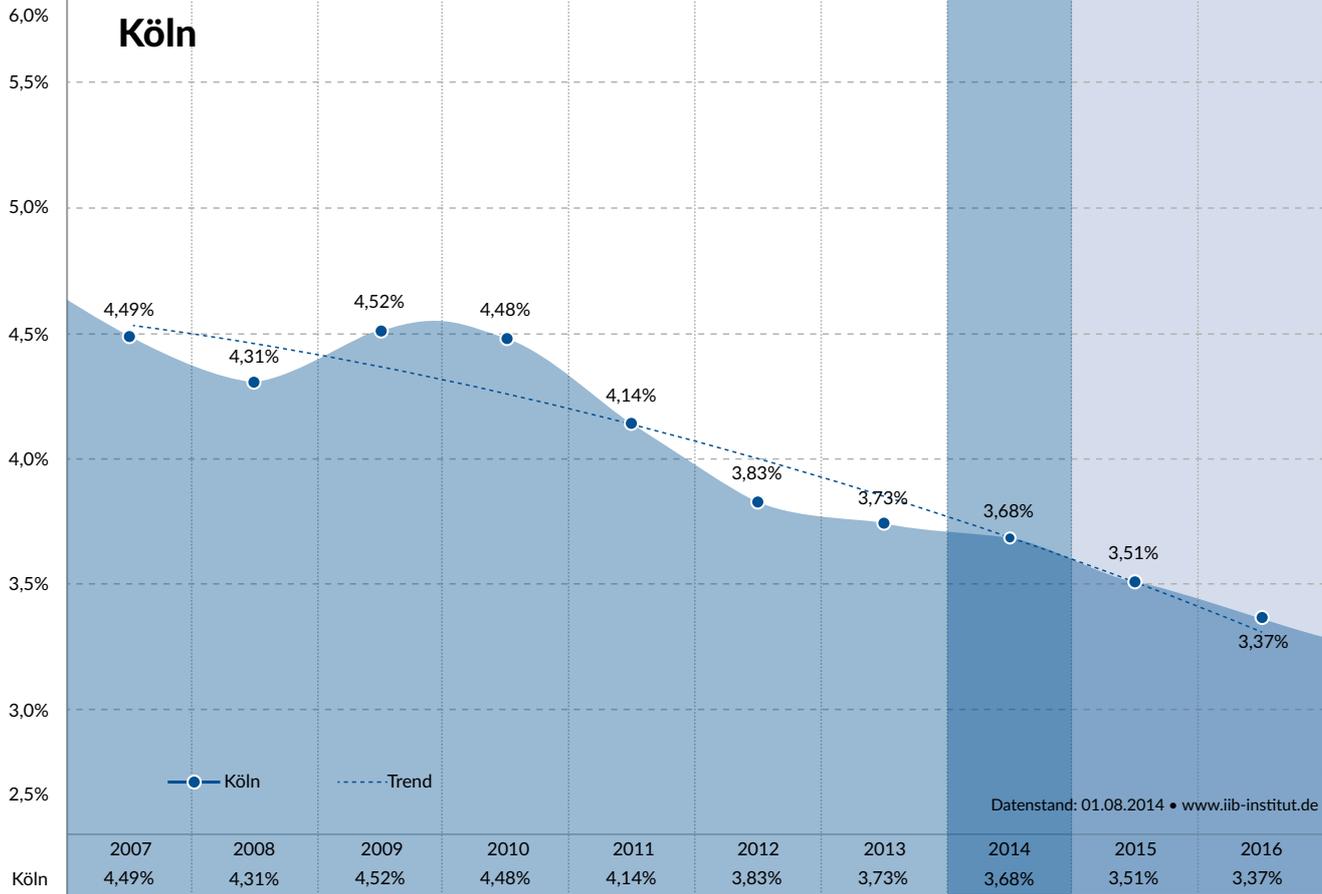
sentwicklung erhöht. Eigenkapital wird teilweise in Immobilienvermögen geparkt. Auf die Maximierung der Eigenkapitalrendite wird oftmals bewusst verzichtet. Die Investition soll nicht gewinnmaximal, sondern in erster Linie sicher sein. Deshalb finden sie verstärkt in besseren Lagen statt, ohne auf maximale Mieteinnahmen ausgerichtet zu sein. Das Sicherheitsmotiv der Investoren trägt dazu bei, dass Kaufpreise besonders in guten und sehr guten Lagen schneller steigen als die Mieten. Sie machen es den Anlegern, die auf hohe Kapitalerträge aus sind, schwer ihr Kapital in gefragten Lagen zu platzieren.

Insbesondere wenn Anleger Fremdkapital einsetzen, um bei den günstigen Zinskonditionen von einem positiven Leverage-Effekt zu profitieren. Dabei nehmen sie den höheren Mietpreisdruck, der durch die Höhe des Fremdkapitals entsteht in Kauf. Auch wenn die Verhältnisse in Köln noch geordnet sind, müssen Immobilieninvestitionen immer im Zusammenhang mit ihrer Finanzierung und der Zinsentwicklung beurteilt werden.

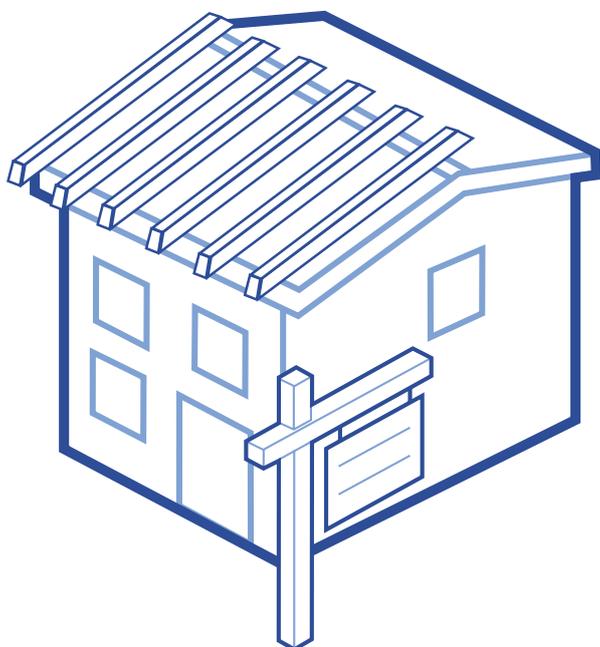


Wohnung-Renditeentwicklung nach Jahren [Neubau]

**Köln**



# NEUBAU-HÄUSER [KAUF]



Aussagen über das Angebotsgefüge von Neubauhäusern können selbst auf Grundlage von Isopreiskarten kaum getroffen werden. Im selben Quartier und selbst innerhalb eines Projekts sorgen unterschiedliche Größen, individuelle Zuschnitte, kaum vergleichbare Substanz und die geringe Anzahl für eine breite Streuung. Die Betrachtung einzelner Projekte auf objektspezifischer Ebene ist deshalb unverzichtbar. Karten vermitteln in diesem Segment nur einen ersten Eindruck. Zusätzliche Tabellen können diesen Eindruck zwar vertiefen, vor einer abschließenden Preisbeurteilung muss man sich die Neubauangebote aber deutlich genauer anschauen.

Die Isopreislinsen der rechten Rheinseite, deren infrastrukturelle Flächen kaum Platz für Neubauprojekte lassen, basieren auf einem geringen Angebot. Linksrheinisch werden wesentlich mehr Häuser gebaut und auf wesentlich höherem Preisniveau angeboten. Spitzenpreise auf breiter Front werden für Neubauhäuser in den zentralen Stadtteilen des Bezirks Lindenthal gefordert. Zwei kleinere Hochpreisgebiete sind wieder über der Innenstadt und dem Hahnwald zu beobachten.

Datenstand: 01.08.2014 // Quelle: www.iib-institut.de

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)

Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

## Neubau-Häuser

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	524.012 €	119.000 €	2.700.000 €	295.900 - 898.300 €	419.900 €	163 m <sup>2</sup>	403
Stadt Köln	24 Monate	509.204 €	119.000 €	4.500.000 €	280.000 - 820.000 €	402.253 €	164 m <sup>2</sup>	790

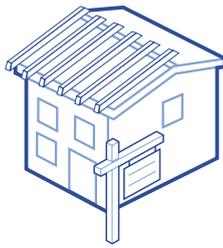
## Neubauhäuser in den letzten 12 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Einfamilienhaus **	606.754 €	247.100 €	2.180.000 €	322.110 - 975.000 €	498.700 €	174 m <sup>2</sup>	127
Doppelhaushälfte	505.136 €	179.000 €	2.700.000 €	296.300 - 876.000 €	399.900 €	159 m <sup>2</sup>	113
Reihenhaus *	412.337 €	198.000 €	955.000 €	289.700 - 659.500 €	365.500 €	142 m <sup>2</sup>	103
Zweifamilienhaus	490.000 €	---	---	---	---	130 m <sup>2</sup>	1
Mehrfamilienhaus	879.795 €	324.375 €	1.635.000 €	533.500 - 1.635.000 €	790.000 €	287 m <sup>2</sup>	11
sonstige Häuser	508.338 €	119.000 €	1.539.500 €	295.900 - 892.757 €	418.600 €	162 m <sup>2</sup>	48

## Neubauhäuser in den letzten 24 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Einfamilienhaus **	586.319 €	206.500 €	4.500.000 €	304.600 - 941.000 €	475.000 €	170 m <sup>2</sup>	281
Doppelhaushälfte	455.519 €	179.000 €	2.700.000 €	275.000 - 649.000 €	390.000 €	157 m <sup>2</sup>	218
Reihenhaus *	390.816 €	176.800 €	955.000 €	267.000 - 659.500 €	347.000 €	142 m <sup>2</sup>	180
Zweifamilienhaus	490.000 €	---	---	---	---	130 m <sup>2</sup>	1
Mehrfamilienhaus	922.597 €	324.375 €	1.850.000 €	449.000 - 1.635.000 €	880.000 €	338 m <sup>2</sup>	18
sonstige Häuser	551.831 €	119.000 €	3.900.000 €	295.900 - 865.000 €	459.825 €	167 m <sup>2</sup>	92

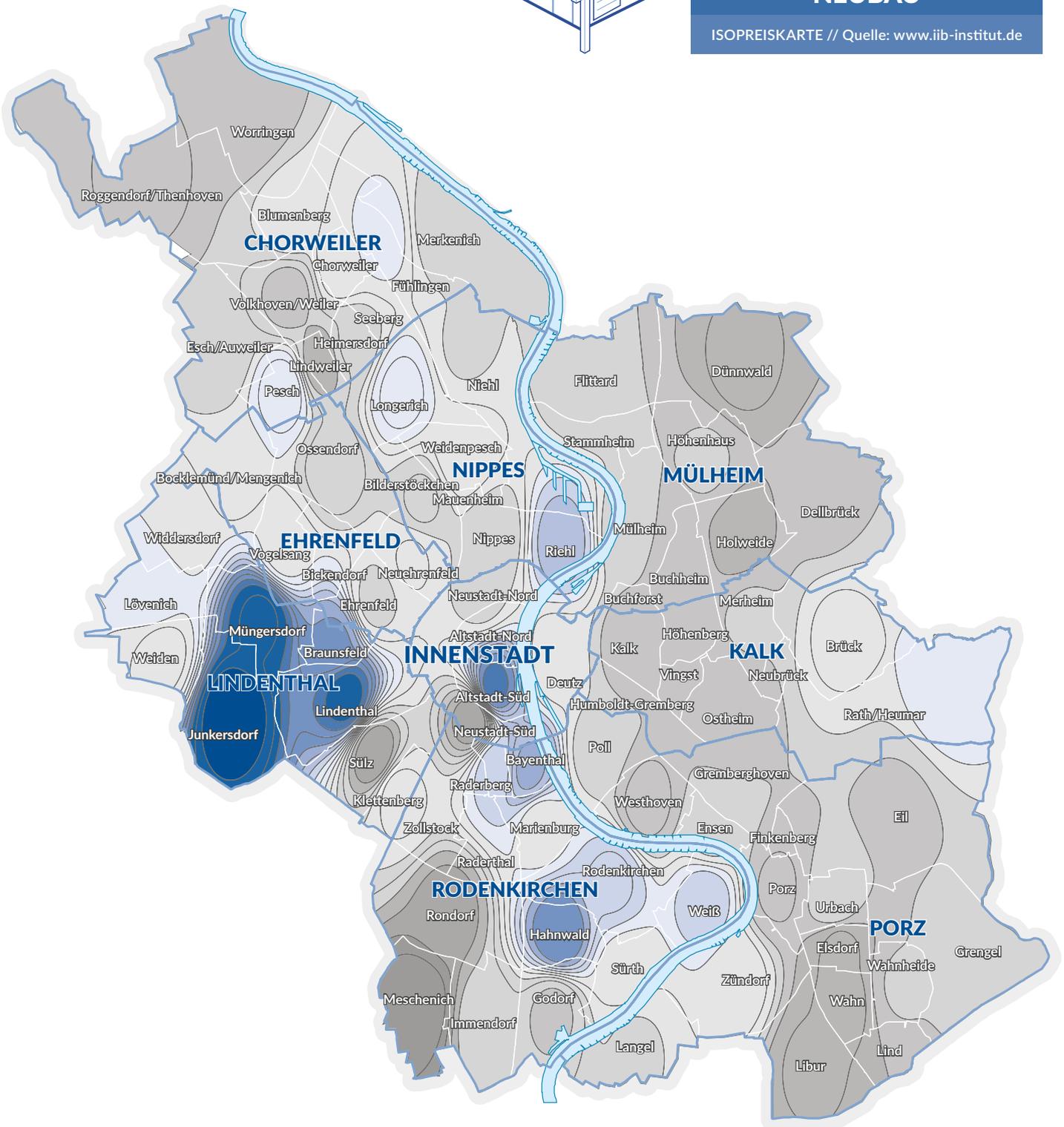
\* inkl. Reihenmittelhaus- und Reiheneck- bzw. Reihendhaus, \*\* inkl. Villa und Bungalow



## HÄUSER [KAUF]

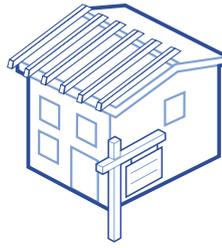
### NEUBAU

ISOPREISKARTE // Quelle: www.iib-institut.de



bis 1.600 € bis 1.800 € bis 2.000 € bis 2.200 € bis 2.400 € bis 2.600 € bis 2.800 € bis 3.000 € bis 3.200 € bis 3.400 € bis 3.600 € bis 3.800 € bis 4.000 € über 4.000 €

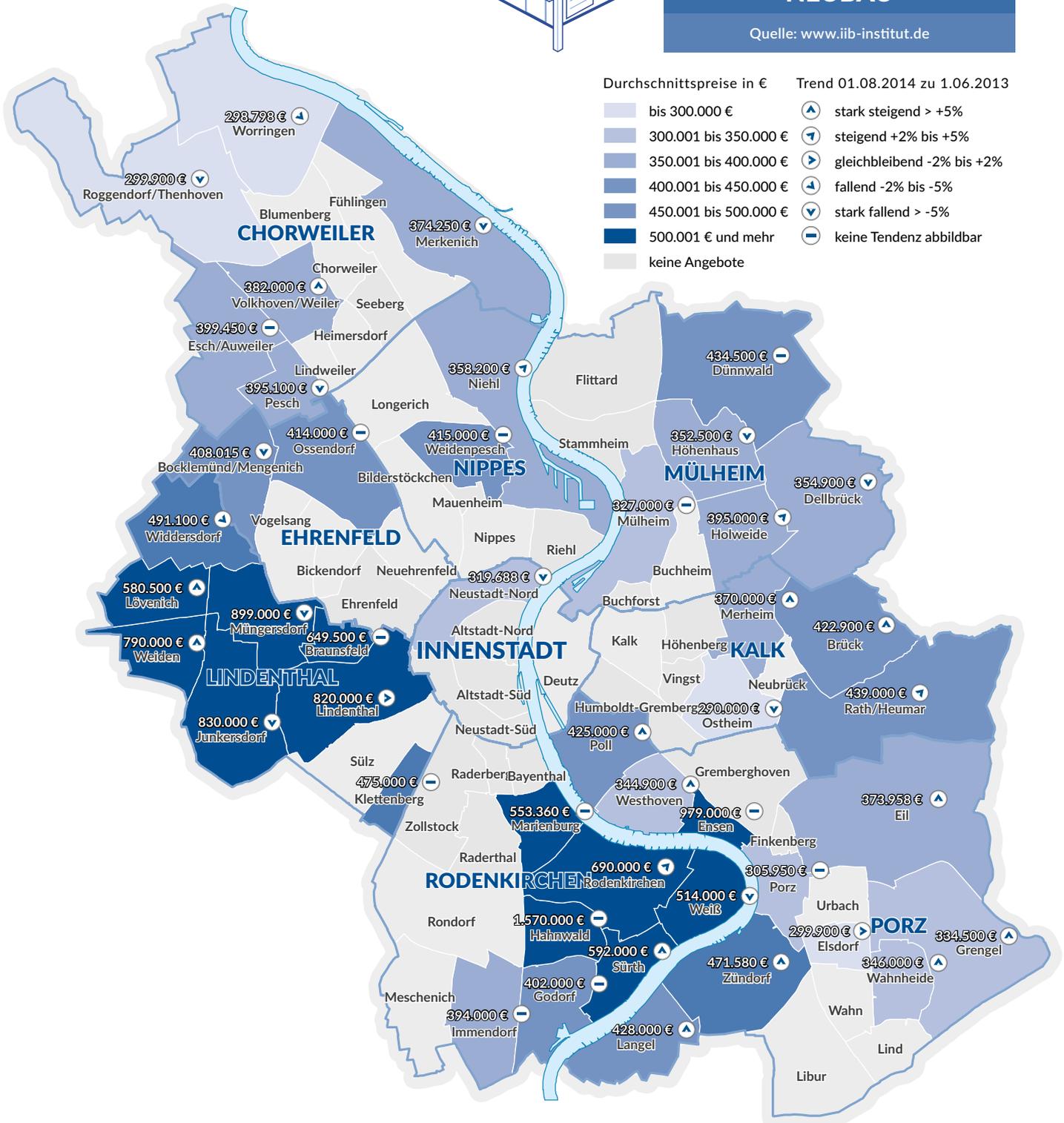


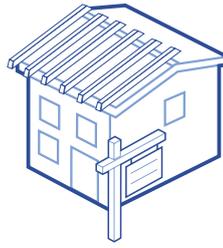


## HÄUSER [KAUF]

## NEUBAU

Quelle: www.iib-institut.de





## HÄUSER [KAUF]

### NEUBAU

Quelle: www.iib-institut.de

Datenstand: 01.08.2014 // Quelle: www.iib-institut.de

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)

Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

#### Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	3.651 €	1.515 €	13.932 €	2.635 - 4.950 €	3.401 €	108 m <sup>2</sup>	1.183
Stadt Köln	24 Monate	3.570 €	1.271 €	13.932 €	2.592 - 4.864 €	3.350 €	108 m <sup>2</sup>	1.845

#### Neubau-Wohnungen in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

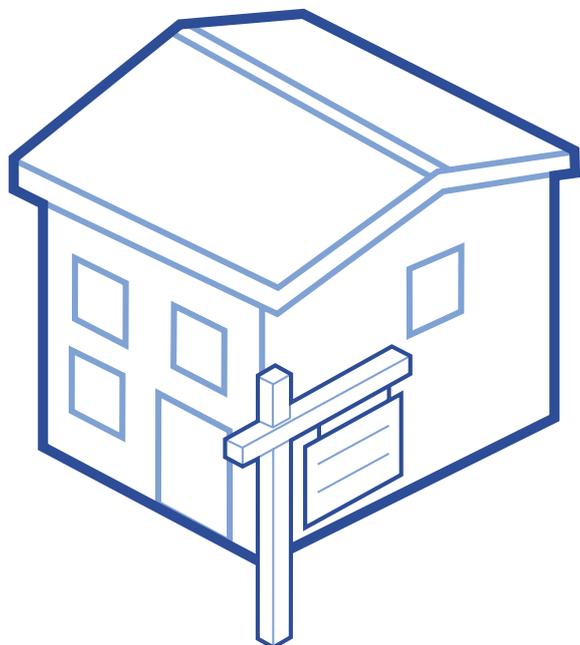
m <sup>2</sup> -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m <sup>2</sup>	---	---	---	---	---	---	---
bis 40 m <sup>2</sup>	3.635 €	2.633 €	4.500 €	3.217 - 4.500 €	3.576 €	33 m <sup>2</sup>	13
bis 60 m <sup>2</sup>	3.648 €	2.241 €	7.453 €	2.598 - 5.161 €	3.356 €	55 m <sup>2</sup>	82
bis 80 m <sup>2</sup>	3.506 €	2.087 €	6.250 €	2.696 - 4.803 €	3.376 €	71 m <sup>2</sup>	188
bis 100 m <sup>2</sup>	3.442 €	2.050 €	6.500 €	2.649 - 4.291 €	3.250 €	91 m <sup>2</sup>	277
bis 120 m <sup>2</sup>	3.510 €	1.524 €	13.932 €	2.641 - 4.713 €	3.249 €	109 m <sup>2</sup>	278
bis 140 m <sup>2</sup>	3.561 €	1.727 €	6.182 €	2.612 - 4.864 €	3.400 €	130 m <sup>2</sup>	160
bis 160 m <sup>2</sup>	3.699 €	1.588 €	5.847 €	2.599 - 4.956 €	3.752 €	148 m <sup>2</sup>	79
bis 180 m <sup>2</sup>	4.307 €	1.515 €	7.633 €	2.868 - 6.034 €	4.200 €	169 m <sup>2</sup>	43
bis 200 m <sup>2</sup>	4.391 €	3.051 €	6.337 €	3.346 - 5.979 €	4.140 €	189 m <sup>2</sup>	20
bis 250 m <sup>2</sup>	5.073 €	1.969 €	9.158 €	2.598 - 7.350 €	5.400 €	222 m <sup>2</sup>	27
bis 300 m <sup>2</sup>	6.929 €	4.000 €	13.254 €	4.464 - 13.248 €	5.789 €	273 m <sup>2</sup>	12
über 300 m <sup>2</sup>	7.435 €	5.066 €	13.199 €	---	5.737 €	375 m <sup>2</sup>	4

#### Neubau-Wohnungen in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m <sup>2</sup> -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m <sup>2</sup>	---	---	---	---	---	---	---
bis 40 m <sup>2</sup>	3.484 €	2.633 €	4.500 €	2.910 - 4.050 €	3.561 €	32 m <sup>2</sup>	27
bis 60 m <sup>2</sup>	3.573 €	2.117 €	10.892 €	2.529 - 5.150 €	3.128 €	55 m <sup>2</sup>	119
bis 80 m <sup>2</sup>	3.389 €	1.538 €	8.718 €	2.500 - 4.465 €	3.222 €	71 m <sup>2</sup>	284
bis 100 m <sup>2</sup>	3.380 €	1.610 €	6.500 €	2.557 - 4.290 €	3.251 €	91 m <sup>2</sup>	433
bis 120 m <sup>2</sup>	3.431 €	1.400 €	13.932 €	2.606 - 4.500 €	3.250 €	109 m <sup>2</sup>	445
bis 140 m <sup>2</sup>	3.590 €	1.271 €	10.870 €	2.618 - 4.876 €	3.400 €	130 m <sup>2</sup>	250
bis 160 m <sup>2</sup>	3.604 €	1.397 €	5.847 €	2.499 - 4.908 €	3.624 €	149 m <sup>2</sup>	133
bis 180 m <sup>2</sup>	4.299 €	1.515 €	8.400 €	2.868 - 5.950 €	4.207 €	169 m <sup>2</sup>	63
bis 200 m <sup>2</sup>	4.367 €	2.253 €	10.879 €	3.063 - 5.832 €	4.138 €	189 m <sup>2</sup>	35
bis 250 m <sup>2</sup>	5.013 €	1.969 €	9.158 €	2.598 - 7.431 €	4.845 €	221 m <sup>2</sup>	40
bis 300 m <sup>2</sup>	6.929 €	4.000 €	13.254 €	4.464 - 13.248 €	5.789 €	273 m <sup>2</sup>	12
über 300 m <sup>2</sup>	7.435 €	5.066 €	13.199 €	---	5.737 €	375 m <sup>2</sup>	4



# HÄUSER (BESTAND) [KAUF]



Anders als im Neubau können Kaufpreise von Häusern im Bestand auf Stadtteilebene kartiert werden. Für sie bestätigt sich, was sich schon auf der Isopreislinienkarte im Neubausegment andeutet. Die größten Preisspannen im Stadtgebiet sind im Bezirk Rodenkirchen zu beobachten. In Meschenich und Godorf sind die Angebotspreise auf durchschnittlich 210.000 Euro gesunken. In Marienburg werden über 1,4 Millionen aufgerufen.

Die Preisschere zwischen diesen Rodenkirchener Stadtteilen hat sich weiter geöffnet. In der Südstadt werden mit durchschnittlich 1.690.000 die höchsten Preise Kölns aufgerufen. Dieses Niveau erreichen nicht einmal die klassischen Kölner Villenviertel im Hahnwald und in Marienburg.

Der Unterschied zwischen der im Norden an Rodenkirchen angrenzenden Südstadt und den beiden Niedrigpreislagen in Rodenkirchen wird nur noch vom geringsten Durchschnittspreis des Stadtgebiets übertroffen, der mit knapp über 180.000 Euro im Porzer Stadtteil Gremberghoven zu finden ist.

Über 700.000 Euro werden auch in Lindenthal, seinen Nachbarstadtteilen und in Riehl aufgerufen. Im Stadtteil Lindenthal selbst gehen die Preise derzeit in Richtung eine Million Euro. Bei 600.000 Euro und darüber bewegen sich die Preise in Nippes, Westhoven und Ensen. In den zentrumsnahen Lagen von Ehrenfeld, in den Rheinlagen von Weiß und Sürth und sogar in im Brück am östlichen Stadtrand werden Preise von über 500.000 Euro für Häuser im Bestand gefordert. Im restlichen Stadtgebiet liegen die Preise zum größten Teil deutlich unter einer halben Million Euro.

Datenstand: 01.08.2014 // Quelle: www.iib-institut.de

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)  
Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

## Häuser (Bestand)

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	534.347 €	48.000 €	4.900.000 €	228.000 - 998.000 €	395.000 €	195 m <sup>2</sup>	2.231
Stadt Köln	24 Monate	511.485 €	40.000 €	4.900.000 €	219.000 - 950.000 €	385.000 €	194 m <sup>2</sup>	3.868

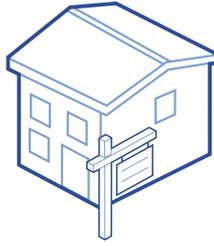
## Häuser (Bestand) in den letzten 12 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Einfamilienhaus **	635.214 €	48.000 €	4.900.000 €	225.000 - 1.200.000 €	449.000 €	197 m <sup>2</sup>	727
Doppelhaushälfte	418.414 €	150.000 €	1.100.000 €	240.000 - 640.000 €	370.000 €	155 m <sup>2</sup>	289
Reihenhaus *	336.518 €	99.000 €	1.650.000 €	200.000 - 489.000 €	313.000 €	133 m <sup>2</sup>	532
Zweifamilienhaus	513.489 €	199.000 €	1.390.000 €	338.400 - 825.000 €	439.000 €	223 m <sup>2</sup>	31
Mehrfamilienhaus	727.379 €	129.500 €	4.000.000 €	300.000 - 1.469.000 €	580.000 €	326 m <sup>2</sup>	311
sonstige Häuser	552.038 €	83.000 €	3.900.000 €	225.000 - 1.100.000 €	419.000 €	203 m <sup>2</sup>	341

## Häuser (Bestand) in den letzten 24 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Einfamilienhaus **	599.487 €	48.000 €	4.900.000 €	220.000 - 1.190.000 €	439.000 €	194 m <sup>2</sup>	1.274
Doppelhaushälfte	409.790 €	84.000 €	2.290.000 €	235.000 - 650.000 €	365.000 €	153 m <sup>2</sup>	495
Reihenhaus *	328.026 €	92.900 €	1.650.000 €	199.000 - 489.000 €	298.000 €	132 m <sup>2</sup>	992
Zweifamilienhaus	529.704 €	115.000 €	1.500.000 €	329.000 - 825.000 €	449.000 €	237 m <sup>2</sup>	59
Mehrfamilienhaus	706.616 €	129.500 €	4.000.000 €	299.000 - 1.350.000 €	569.000 €	336 m <sup>2</sup>	499
sonstige Häuser	551.139 €	40.000 €	2.600.000 €	219.000 - 1.150.000 €	408.000 €	209 m <sup>2</sup>	549

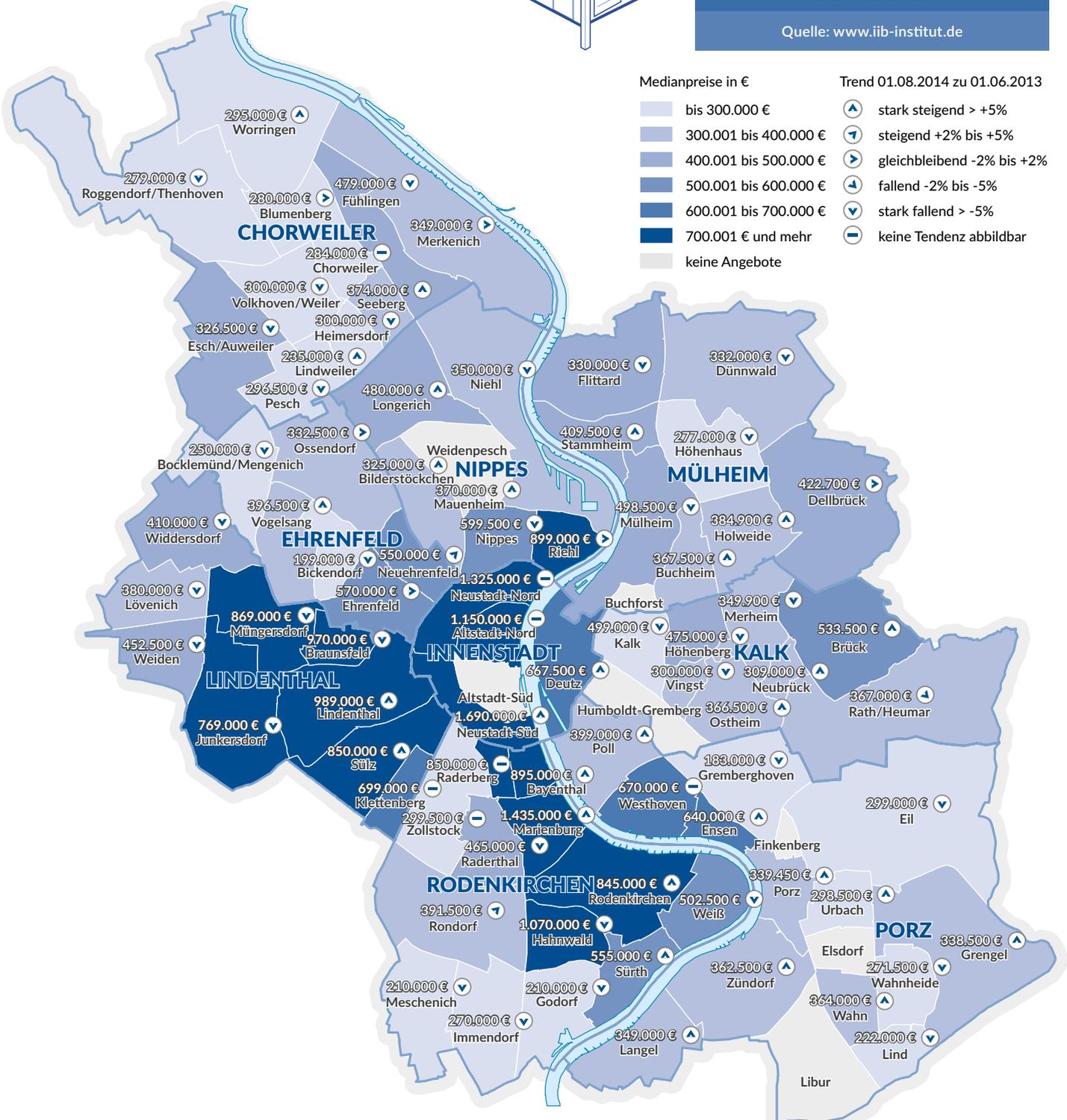
\* inkl. Reihenmittelhaus- und Reiheneck- bzw. Reihendhaus, \*\* inkl. Villa und Bungalow

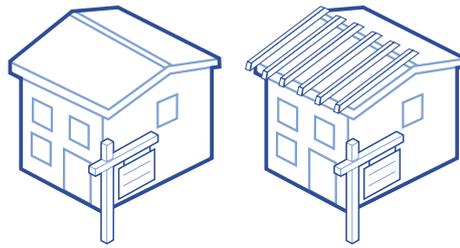


# HÄUSER [KAUF]

## BESTAND

Quelle: www.iib-institut.de





## HÄUSER [KAUF]

### BESTAND & NEUBAU

Quelle: www.iib-institut.de

Datenstand: 01.08.2014

Angebotsdaten 12 Monate (01.08.2013 - 31.07.2014)  
 Angebotsdaten 24 Monate (01.08.2012 - 31.07.2014)

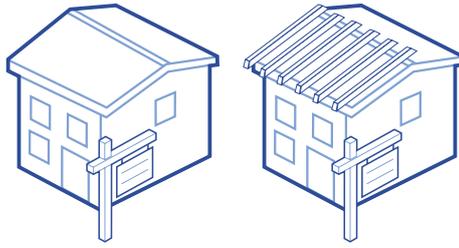
#### energetische Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten

energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl	
ohne Baujahr	420.676 €	79.000 €	4.350.000 €	251.750 - 619.000 €	349.450 €	182,1 m <sup>2</sup>	918	
bis 1918	574.138 €	48.000 €	2.630.000 €	149.000 - 1.314.000 €	379.000 €	257,5 m <sup>2</sup>	179	
1919 - 1948	464.083 €	50.000 €	3.190.000 €	189.000 - 925.000 €	349.000 €	171,8 m <sup>2</sup>	288	
1949 - 1957	585.478 €	88.000 €	4.650.000 €	229.000 - 1.160.000 €	447.000 €	198,2 m <sup>2</sup>	258	
1958 - 1968	482.456 €	129.000 €	2.420.000 €	219.000 - 900.000 €	365.000 €	181,5 m <sup>2</sup>	457	
1969 - 1978	443.253 €	149.000 €	1.800.000 €	229.500 - 749.000 €	360.000 €	186,0 m <sup>2</sup>	270	
1979 - 1983	506.599 €	195.000 €	1.490.000 €	275.000 - 890.000 €	398.000 €	184,6 m <sup>2</sup>	175	
1984 - 1994	563.523 €	198.000 €	4.900.000 €	279900 - 939000 €	433.500 €	193,2 m <sup>2</sup>	190	
1995 - 2001	711.393 €	195.000 €	4.500.000 €	295.000 - 1.480.000 €	520.000 €	238,0 m <sup>2</sup>	165	
2002 - 2007	ENEV 2002	531.464 €	229.000 €	2.300.000 €	289.000 - 890.000 €	410.000 €	189,2 m <sup>2</sup>	147
2008 - 2009	ENEV 2007	620.233 €	219.000 €	3.800.000 €	268.000 - 1.245.000 €	398.000 €	178,5 m <sup>2</sup>	55
2010 - 2013	ENEV 2009	603.479 €	119.000 €	4.500.000 €	296.300 - 945.000 €	449.000 €	177,4 m <sup>2</sup>	229
Neubau aktuell (2014)		510.029 €	211.800 €	1.755.000 €	299.800 - 865.000 €	429.000 €	159,4 m <sup>2</sup>	204
Neubau in Planung	ENEV 2014	493.992 €	179.000 €	1.340.000 €	249.000 - 1.120.900 €	360.970 €	157,1 m <sup>2</sup>	16

#### energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl	
ohne Baujahr	449.877 €	79.000 €	5.500.000 €	251.750 - 675.000 €	350.000 €	182,7 m <sup>2</sup>	1.268	
bis 1918	595.148 €	48.000 €	2.630.000 €	150.000 - 1.350.000 €	415.000 €	258,7 m <sup>2</sup>	319	
1919 - 1948	469.979 €	50.000 €	3.400.000 €	189.000 - 895.000 €	330.000 €	175,0 m <sup>2</sup>	526	
1949 - 1957	527.013 €	73.626 €	4.650.000 €	199.000 - 970.000 €	399.000 €	191,2 m <sup>2</sup>	493	
1958 - 1968	461.246 €	115.000 €	3.500.000 €	205.000 - 860.000 €	359.000 €	179,1 m <sup>2</sup>	816	
1969 - 1978	437.614 €	40.000 €	1.800.000 €	225.000 - 749.000 €	359.000 €	187,6 m <sup>2</sup>	475	
1979 - 1983	510.390 €	70.000 €	1.490.000 €	269.000 - 875.000 €	399.000 €	188,9 m <sup>2</sup>	266	
1984 - 1994	557.838 €	112.500 €	4.900.000 €	259.000 - 1.090.000 €	399.000 €	200,5 m <sup>2</sup>	342	
1995 - 2001	662.611 €	195.000 €	4.500.000 €	269.000 - 1.439.000 €	454.900 €	230,4 m <sup>2</sup>	270	
2002 - 2007	ENEV 2002	513.149 €	184.000 €	2.300.000 €	280.000 - 869.000 €	399.900 €	183,7 m <sup>2</sup>	233
2008 - 2009	ENEV 2007	579.743 €	219.000 €	3.800.000 €	268.000 - 108.000 €	407.500 €	168,7 m <sup>2</sup>	98
2010 - 2013	ENEV 2009	510.382 €	119.000 €	4.500.000 €	279.000 - 825.000 €	399.000 €	165,9 m <sup>2</sup>	589
Neubau aktuell (2014)		510.166 €	211.800 €	1.755.000 €	299.800 - 865.000 €	429.450 €	159,9 m <sup>2</sup>	212
Neubau in Planung	ENEV 2014	493.992 €	179.000 €	1.340.000 €	249.000 - 1.120.900 €	360.970 €	157,1 m <sup>2</sup>	16

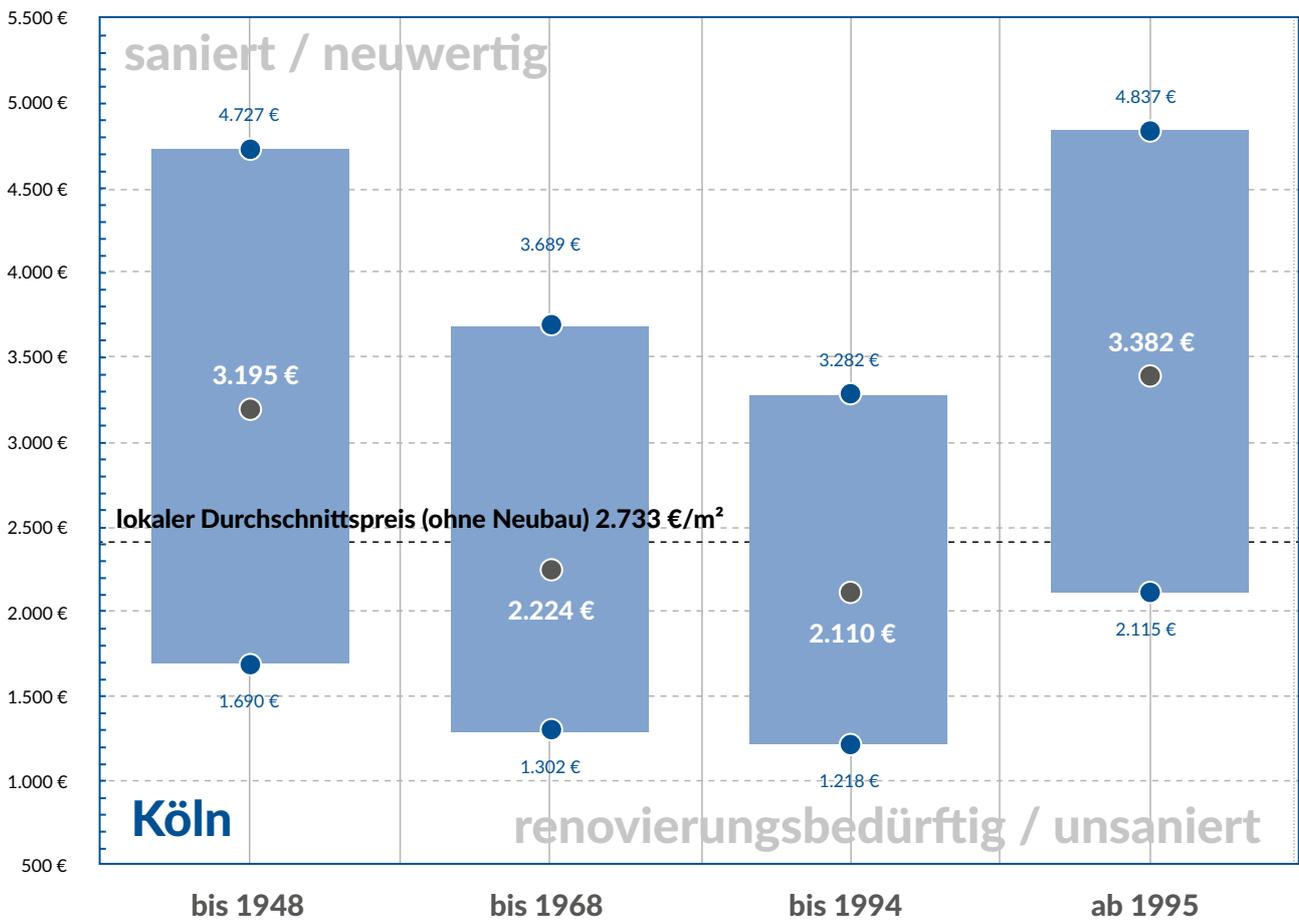




## HÄUSER [KAUF]

### BESTAND & NEUBAU

Quelle: www.iib-institut.de



# PROGNOSE

## DER KÖLNER IMMOBILIENMARKT UND EIN AUSBLICK

In Zeiten der Urbanisierung und nervöser Märkte, die von lokalen, regionalen und globalen Faktoren gesteuert werden, bleiben die Kölner Immobilienmärkte weiter bodenständig. Die Preisentwicklungen basieren im Wesentlichen auf Substanzwerten und Lagequalitäten. Kölner nehmen die Entwicklungen auf Welt- und Kapitalmärkten gelassen, denn sie sind bis über beide Ohren in ihre Stadt verliebt und oft auch in ihre Veedel.

### EMOTION SCHLÄGT RENDITE.

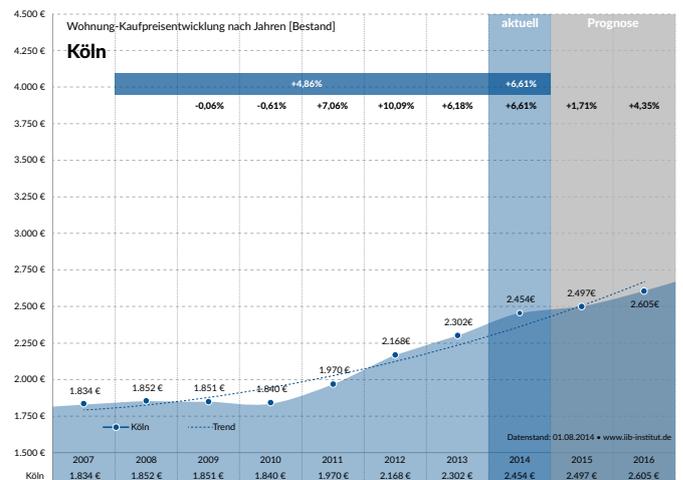
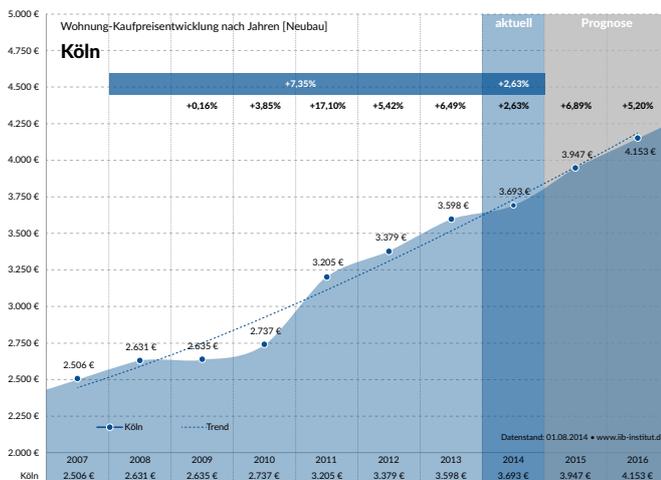
In Köln ist Immobilienkapital also gut angelegt. Die in den letzten Monaten gestiegenen Kaufpreise und das ebenfalls etwas höhere Mietniveau werden unter Protest akzeptiert, ein Abwärtstrend ist deshalb kaum zu erwarten.

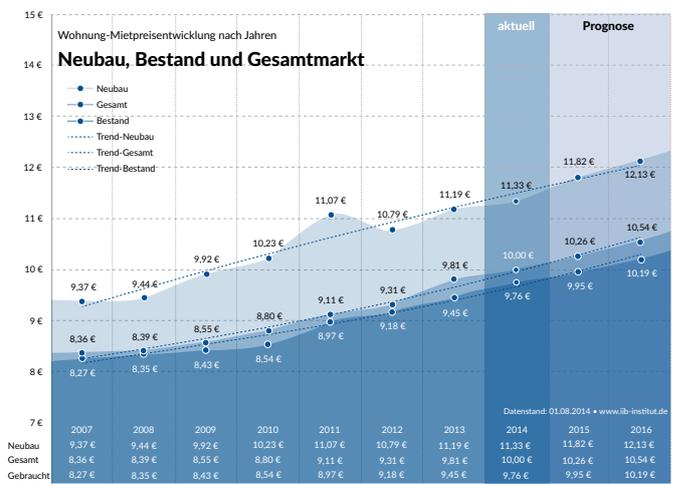
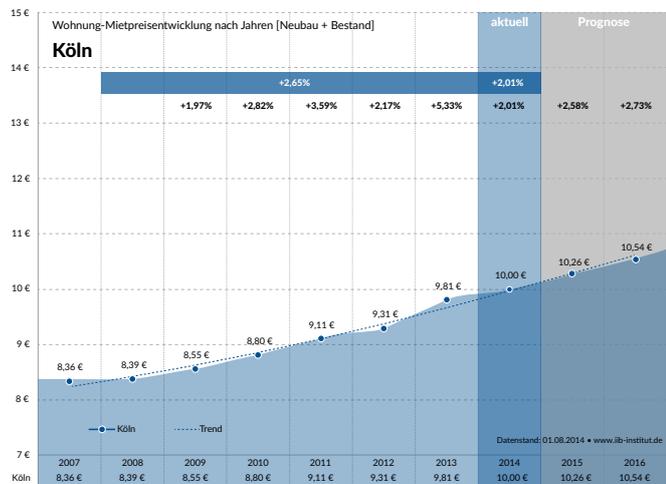
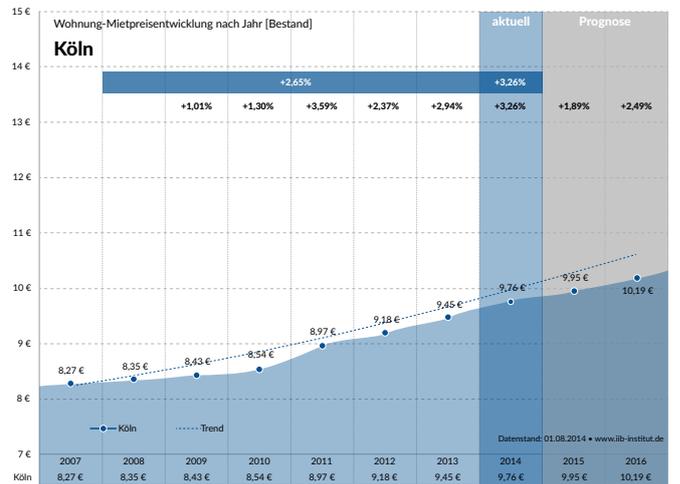
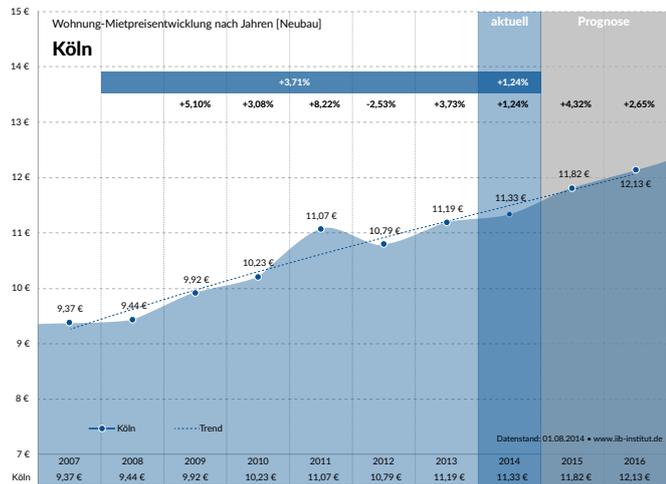
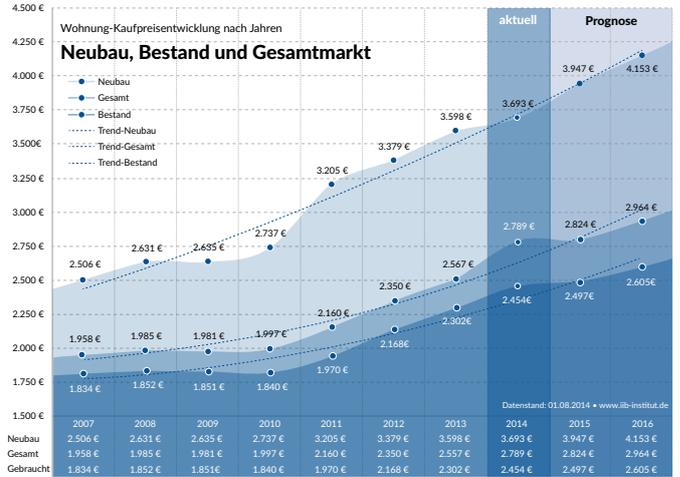
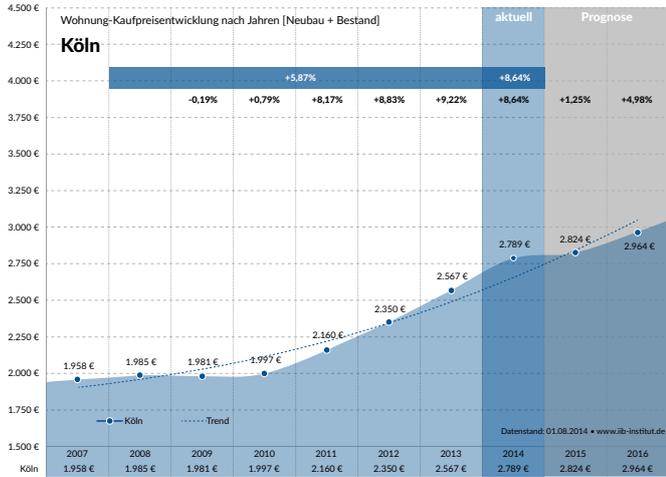
Dass weder Kauf- noch Mietpreise der familiengeprägten Domstadt das Niveau anderer Großstädte erreichen, liegt vielleicht auch am Kölschen Kapitalismus. Die Zukunftssicherheit Kölner Immobilien in guten und sehr guten Lagen spielt aber sicherlich eine größere Rolle. Rendite ist besonders für lokale Investoren häufig von untergeordneter Bedeutung. Weit vorne stehen der nachhaltige Substanzwert und die Vermögenssicherung.

Die Wachstumsprognosen für Köln enden bevor Neubauten von heute zwanzig Jahre alt sind. Sollten sie sich erfüllen, zwingt Substandardwohnraum in weniger beliebten Lagen seine Eigentümer zum Handeln. Gut, dass engagierte Wirtschaftsförderung, regionale Initiativen, bedarfsorientierter Wohnungsbau und vielfältige Stadtentwicklung zeigen, wie Wachstum gefördert werden kann.

Bestimmt erreichen wir im gemeinsamen Interesse und mit vereinten Kräften, dass zukünftige Wachstumsprognosen ein deutlich längeres Wachstum versprechen.

**Köln hat es verdient.**





# KÖLNER ZINSKOMPASS DER HÜTTIG & ROMPF AG

## SICHERE WERTE IN TURBULENTEN ZEITEN

Wie finanzieren die Kölner Ihre Immobilien? Hierüber bringen die Auswertungen der an 150 Kreditinstitute vermittelten Darlehensverträge der Hüttig & Rompf AG interessante Erkenntnisse.

Viele Anleger werden von Renditeschwächen und schwer absehbaren Risiken anderer Investitionen zum Kauf einer Immobilie bewegt. Lebensversicherung, Bausparvertrag, Tagesgeld und Sparbuch haben sich zu Renditekillern entwickelt und wann die Notenbanken ihre Niedrigzinspolitik beenden, ist ungewiss. Aktien sind teurer geworden und geraten durch globale Turbulenzen, unter Druck.

### SUBSTANZ SCHLÄGT ERTRAG

Die vergleichsweise hohe und vor allem sichere Rendite von Großstadtimmobilien ermöglicht es, Eigenkapital anzulegen und das niedrige Zinsniveau durch den Einsatz von Fremdkapital zum eigenen Vorteil zu nutzen. In Köln betragen Renditen vermieteter Wohnimmobilien seit Längerem ein paar Prozentpunkte mehr als die Sollzinsen ihrer Finanzierung, die durchschnittlich bei über zwei Prozent liegen. Am 18.09.2014 beträgt der Effektivzins bei zehnjähriger Zinsbindung 1,91 Prozent im Mittel. Deshalb erhalten Wohnimmobilien von vielen Anlegern und wegen der ersparten Miete auch von Eigennutzern den Vorzug vor anderen Investitionsmöglichkeiten.

### FINANZIERUNG MIT QUALITÄT

Wie lange Eigentümer davon noch profitieren, hängt außer von der Qualität der Immobilien selbst, der Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten auch von der Finanzierung ab. Mit einem Fremdkapital von etwa 80 Prozent finanzieren Vermieter mit prozentual höherem Eigenkapitaleinsatz als Eigennutzer. Selbstgenutzte Immobilien werden mit etwa 85 Prozent fremdfinanziert.

Über 80 Prozent der Darlehen dienen dem Erwerb selbstgenutzten Wohnraums. Selbstnutzer investieren mit gut 62.000 Euro durchschnittlich etwas mehr Eigenkapital als Vermieter, die durchschnittlich knapp unter 60.500 Euro Eigenkapital aufbringen. Die Darlehen, die der Finanzierung fremdgenutzter Immobilien dienen, machen knapp über 16 Prozent aus. Der geringere Anteil ergibt sich daraus, dass Vermieter ihre Immobilien häufiger vollständig aus Eigenmitteln finanzieren.

### KREDIT FÜR DIE EIGENEN VIER WÄNDE

Für Haushalte die ihr neues Zuhause finanzieren, ist Fremdkapital von spürbar höherer Bedeutung. Etwa die Hälfte von ihnen befindet sich in der Familiengründungs- oder Expansionsphase. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Lebensgemeinschaften und Ehepaare ohne Kinder, deren Anliegen es ist, Miete zu sparen und individuelle Voraussetzungen für ihre Lebens- und Familienplanung zu schaffen.

### LIQUIDITÄT VOR RENTABILITÄT

Unter den Investoren sind Geschiedene oder in außerehelichen Lebensgemeinschaften lebende Personen mit jeweils fünf Prozent unterrepräsentiert. Geschiedene halten sich auch bei der Finanzierung selbstgenutzten Eigentums zurück. Um ihre Liquidität zu schonen, nehmen sie nur knapp dreieinhalb Prozent der Finanzierungen in Anspruch. Außereheliche Lebensgemeinschaften nutzen nur jedes zwanzigste Darlehen für Vermietungszwecke. Bei allen anderen Kreditnehmern ist dieser Anteil mindestens dreimal so hoch.

Mit Blick auf die Kinder der Kreditnehmer ergeben sich auffällige Unterschiede zwischen Eigennutzung und Vermietung. Deutlich über die Hälfte aller Kreditnehmer sind kinderlos. Bei den Vermietern sind es sogar mehr als Zweidrittel und nicht einmal jeder Zehnte hat mehr als ein Kind. Das ist bei Eigennutzern anders. Jeder Vierte, der eine selbstgenutzte Immobilie finanziert, hat mehr als ein Kind.

### FLEXIBILITÄT DER WOHNUNG

Die Eigentumswohnung wird sowohl von Vermietern als auch von Eigennutzern bevorzugt, wobei Vermieter 90 Prozent des Fremdkapitals in Wohnungen investieren. Die restlichen zehn Prozent teilen sich Mehrfamilien- und Reihenendhäuser. Bei Eigennutzern wird das Fremdkapital zu etwas mehr als der Hälfte in Wohnungseigentum angelegt. Die andere Hälfte ist relativ gleichmäßig auf die anderen Immobilienarten aufgeteilt.

Die Wohnung wird bevorzugt, weil sie sich einfacher vermieten und wieder verkaufen lässt. Das spielt für Investoren eine noch größere Rolle als für Eigennutzer. Angesichts der steigenden Mobilität gewinnt dieser Aspekt aber auch bei ihnen an Bedeutung.

### BERATUNG MIT ZUKUNFT

16 Prozent der Darlehenssummen werden aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gedeckt. Die Anzahl der KfW-Darlehen für eigengenutzte Wohnimmobilien beträgt über 40 Prozent. Bei fremdgenutzten liegt ihr Anteil knapp unter 30 Prozent. Der Kölner Zinskompass der Hüttig & Rompf AG wertet ausschließlich Darlehen aus, die auf persönlicher, unabhängiger Beratung beruhen.

KfW-Kredite unterstützen in allererster Linie die Klimaschutzziele der Bundesregierung. Weil die höchsten Zinssubventionen in den Bereich energetischer Programme fließen, ist die individuelle Bewertung jeder Finanzierungskomponente bedeutend. Der Zins des Wohneigentumsprogramms der KfW kann im Einzelfall ungünstiger

Nutzungsart	Annuitätendarlehen	Festdarlehen	KfW Darlehen	Sofortdarlehen	Zwischenfinanzierung	Gesamt
Eigengenutzt	51,53%	3,06%	42,35%	2,04%	1,02%	100,00%
Fremdgenutzt	70,00%	2,50%	27,50%	0,00%	0,00%	100,00%
Gesamtergebnis	54,66%	2,97%	39,83%	1,69%	0,85%	100,00%

als der marktübliche Zins sein, da Kreditgeber bei hohem Eigenkapitalanteil derzeit äußerst günstige Konditionen anbieten.

märkte, Finanzierungsbedingungen und Bevölkerungsstrukturen verändern.

## FÜR JEDE FINANZIERUNG

Da Märkte sich verändern, sind Kauf- und Finanzierungsentscheidungen nie endgültig und sollten bei Zeiten wieder überprüft werden. Die häufigste Zinsbindung beträgt mit über 60 Prozent aller Annuitätendarlehen 10 Jahre. In diesem Zeitraum werden sich Immobilien-

Steigende Zinsen, sinkende Rendite und wachsende Vermietungs- oder Wiederverkaufsrisiken können die Situation grundsätzlich verändern. Deshalb ist jeder Eigentümer gut beraten, sich spätestens drei Jahre vor Ablauf der Zinsbindung erneut zu informieren und qualifiziert beraten zu lassen.

**83,05%** GESAMT EIGENNUTZER

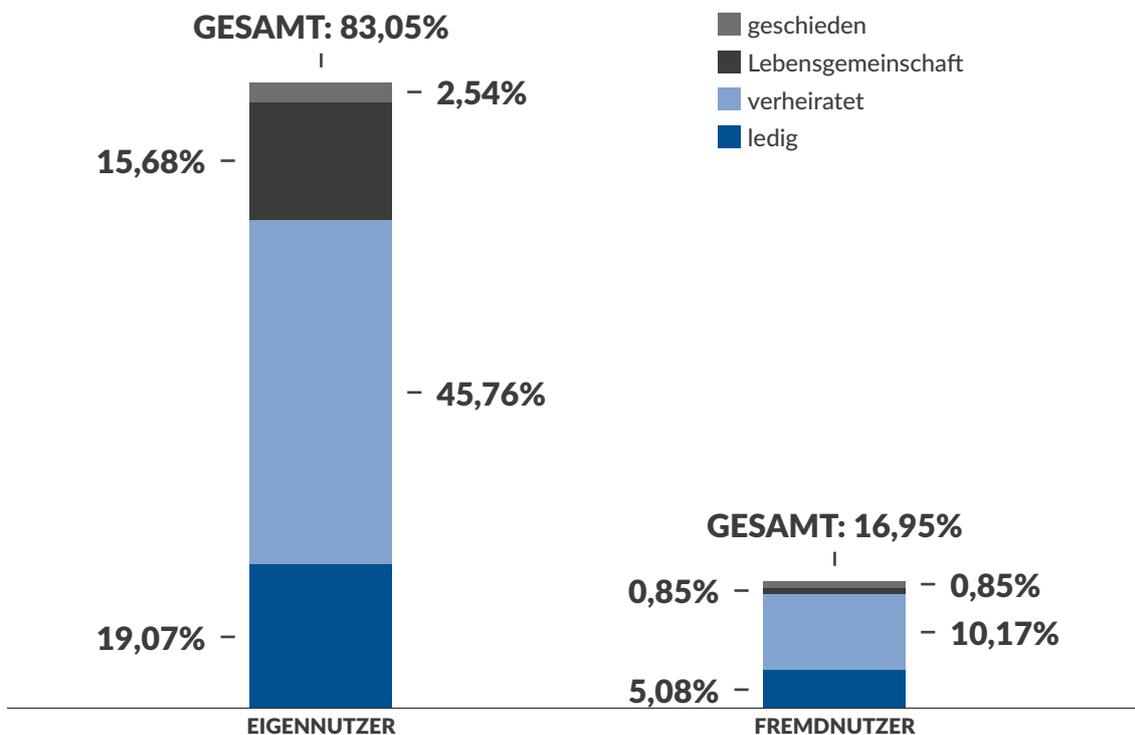
**39** DURCHSCHNITTLICHES ALTER DER EIGENNUTZER

**16,95%** GESAMT FREMDNUTZER

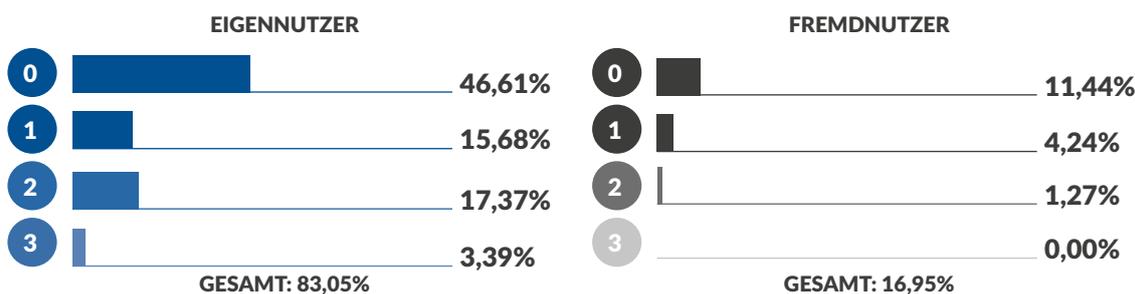
**48** DURCHSCHNITTLICHES ALTER DER FREMDNUTZER



### FAMILIENSTAND DER DARLEHENSNEHMER



### KINDER DER DARLEHENSNEHMER



Stand: 01.08.2013 - 31.07.2014 // Quelle: Hüttig & Rompf AG



DURCHSCHNITTLICHER  
EIGENKAPITALEINSATZ

€ 62.259,60

Eigennutzer

€ 60.397,28

Fremdnutzer



DURCHSCHNITTLICHES  
EINKOMMEN BEIDER DARLEHENSNEHMER

€ 4.912,79

Eigennutzer

€ 5.699,24

Fremdnutzer



DURCHSCHNITTLICHER  
BELEIHUNGS-AUSLAUF IN %

85,42%

Eigennutzer

80,43%

Fremdnutzer



DURCHSCHNITTLICHE  
TILGUNG DER ANNUITÄTENDARLEHEN

2,75%

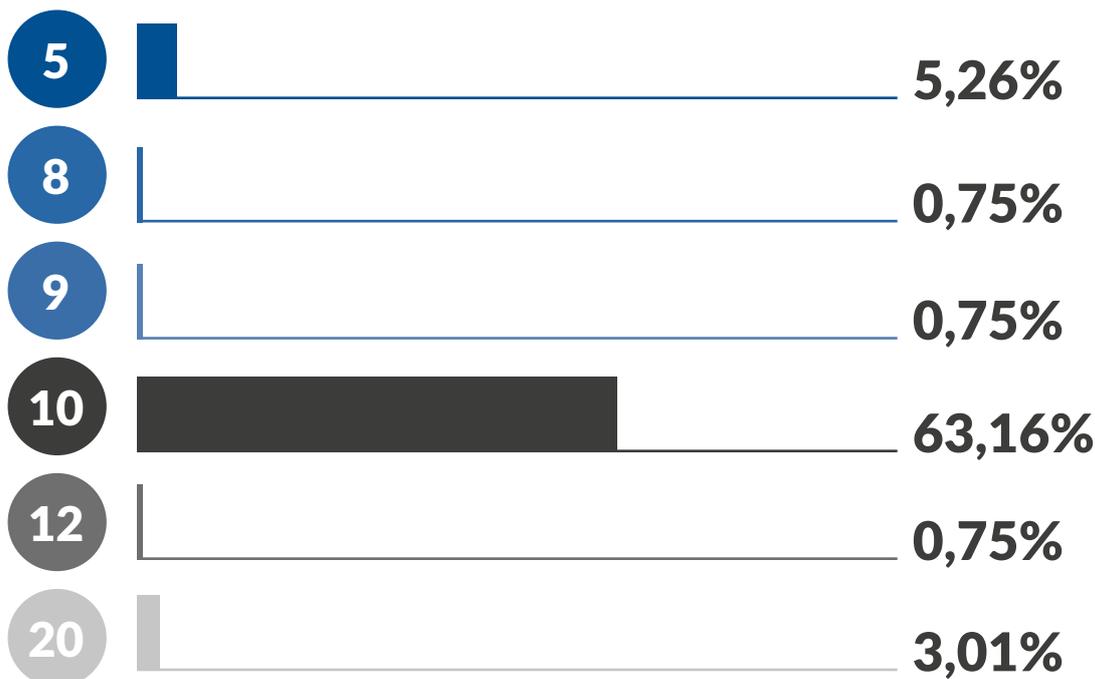
Eigennutzer

2,32%

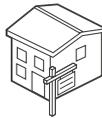
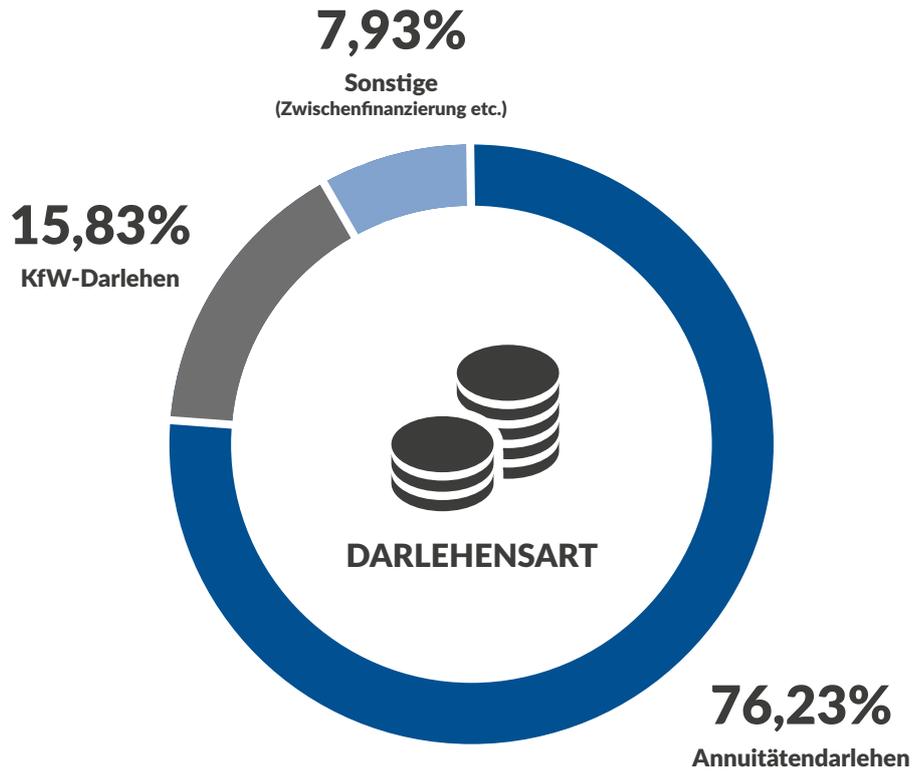
Fremdnutzer

ZINSBINDUNG DER ANNUITÄTENDARLEHEN

JAHRE



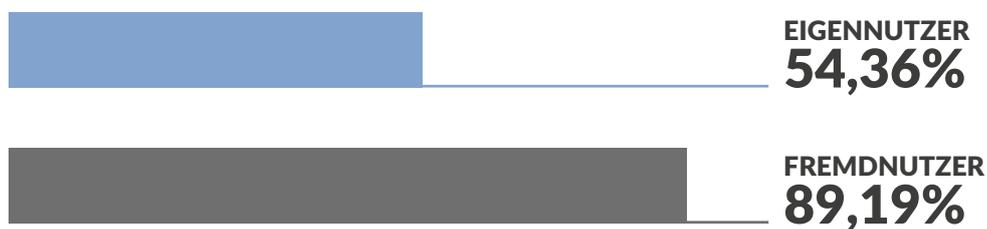
Stand: 01.08.2013 - 31.07.2014 // Quelle: Hüttig & Rompf AG



**IMMOBILIENART: HAUS**



**IMMOBILIENART: WOHNUNG**



# GANZ SCHÖN WAS LOS

## MARKTBERUHIGUNG IN KÖLN - RUHE VOR DEM STURM?

Das Besondere an Köln sieht jeder in anderen Dingen. Die Antwort nach dem typisch Kölschen lautet selten gleich. Die Meinungen darüber, welche Entwicklungen von besonderer Bedeutung sind, gehen weit auseinander. Nur in zwei Punkten sind sich alle einig. Köln braucht jetzt ein größeres Wohnraumangebot und auf Dauer noch mehr Anziehungskraft. Bernd Streitberger und Roland Kampmeyer denken im Expertengespräch gemeinsam über die besonderen Herausforderungen nach.

**RK:** Die Bundesstadt Bonn, die Landeshauptstadt Düsseldorf und die Millionenstadt Köln bilden das Rückgrat eines polyzentralen Ballungsraums. Bei allen Gemeinsamkeiten unterscheidet sich ihr Charakter deutlich. Köln zeichnet sich als familiegeprägter Wohnstandort aus. Bonn konzentriert sich auf regionale Kooperation und Düsseldorf setzt auf globale Vernetzung. Die Städte profitieren zwar voneinander, stehen aber trotzdem in einer gewissen Rivalität.

### WACHSTUMSREGION

**BS:** Für mich ist die Region Köln-Bonn gesetzt und dabei schließe ich auch Leverkusen und die Kreise der Nachbarschaft mit ein. Düsseldorf ist gerade wegen seiner internationalen Ausrichtung herzlich als Nachbarstadt willkommen. Es gehört zu den besonderen Stärken der rheinischen Städte, in einer vielversprechenden Wachstumsregion zu liegen. Sie befinden sich dadurch in einer gesunden Konkurrenzsituation, in der Köln weniger als Wohnstandort für Topmanager zum Zuge kommt. Die sollen sich natürlich auch hier wohl fühlen, aber die meisten von ihnen dürften Düsseldorf bevorzugen, während Köln mit Vielfalt, Vitalität und Kreativität trumpft. Die Stadt sollte auf das pralle Leben zielen. Das kriegt sie deutlich besser hin als andere. Kölner identifizieren sich mit Ihrem Veedel, dem Grüngürtel, dem Rhein, seinen Ufern und mit dem Dom. Er ist ein unerreichtes Identitätsmuster, um das uns fast alle Städte beneiden. Köln lebt von dichter und vielfältiger Nachbarschaft. Der Markenkern von Köln ist die Vielfalt im unglaublich vitalen und quirligen Großstadtleben. In Köln ist nicht alles schön, aber es ist immer schön was los.

Damit das so bleibt, damit Wachstum und Wohlstand noch stärker gefördert werden können, wurde der städtebauliche Masterplan erarbeitet. Schon die Bestandsaufnahme war unglaublich intensiv. Talente, Chancen und Möglichkeiten der Stadt wurden von allen Seiten beleuchtet und dann mit viel Feingefühl ergänzt. Das Bild im städtebaulichen Masterplan ist ja immer noch unverwechselbar Köln. Es sind ganz viele feine Ergänzungen enthalten, die den Charakter der Stadt unterstreichen und ästhetische Akzente setzen.

### MASTERPLAN

Ich finde, Professor Albert Speer hat den Rhein im städtebaulichen Masterplan wunderbar platziert. An erster Stelle der sieben Interventionsräume steht der Stadtraum Rhein. Zwar besteht unter den Interventionsräumen keine Rangordnung, aber den Stadtraum Rhein nach ganz vorne zu nehmen, bringt den Fluss und seine Ufer in eine ganz besonders prominente Position. Ich bin ganz sicher, der Rheinboulevard wird eine gigantische Integrationsleistung vollbringen. Da entsteht Platz für großstädtisches Leben, der das identitätsstiftende Zentrum erheblich stärkt.

Auch die Domumgebung, die sich im Augenblick entscheidend verändert, wird zu seiner Stärkung beitragen. Anders als der Rheinbou-

levard ist die Domumgebung den Blicken entzogen. Sie wird aber mit Sicherheit sehr deutlich wahrgenommen, wenn sie fertig ist.

Als Instrument der Stadtentwicklung mit hoher Wirkungsmacht ist für mich persönlich der städtebauliche Masterplan von Professor Albert Speer sehr wichtig. Allein die Einbindung der Bevölkerung in das Planverfahren war beispielhaft und eine große Leistung aller Beteiligten. Schon deshalb sollte er wieder stärker ins Bewusstsein gerufen werden.

### VIelfALT

**RK:** Für Köln bedeutet Vielfalt auch Vielfalt der Wohnformen. Hier sind zwar die unterschiedlichsten Lösungen vertreten, üblicher Weise wird aber zur Miete gewohnt. In einer Studie zur Projektentwicklung in deutschen A-Städten stellte BulwienGesa kürzlich fest, dass in Köln seit 2011 mehr Eigentums- als Mietwohnungen gebaut werden. Diese Entwicklung sollte angesichts angespannter Mietmärkte gut im Auge behalten werden.

**BS:** Sie wird aber durch globale Finanzströme gestützt, die nicht ewig so bleiben werden. Außerdem ist das Kölner Genossenschaftswesen sehr wirkungsvoll. Außer der GAG gibt es noch 70 weitere Wohnungsgesellschaften. Viele davon sind als Genossenschaften organisiert, die sich traditionell im öffentlich geförderten Wohnungsbau engagieren. Der ist aber aufgrund der Zinsentwicklung sehr stark zurückgegangen. Die Eigentumswohnung ist im Moment ökonomisch viel interessanter. Ich nehme an, dass die Tendenz zum Bau von Eigentumswohnungen dadurch verstärkt wird. Ich glaube aber auch, dass sich das bald wieder ändert. Anleger suchen jedenfalls nach Investitionschancen. Immobilien sind lohnende Kapitalanlagen, ihr Risiko ist vergleichsweise übersichtlich zu kalkulieren und Köln ist ein besonders interessanter Standort für renditeorientierten Wohnungsbau.

### MOBILITÄT SCHLÄGT RENTABILITÄT

**RK:** Die wachsende Mobilität verstärkt derzeit den Bedarf nach Mietangeboten. Mehr und mehr Menschen, die es vorübergehend mit ihren Familien nach Köln zieht, wollen mieten. Weil seit Jahren mehr Eigentums- als Mietwohnungen gebaut werden, trifft die größere Nachfrage auf ein zu geringes Mietangebot. Dadurch wird Mietwohnraum aktuell deutlich knapper. Ich stimme aber darin mit Ihnen überein, dass auf Dauer ein vernünftiges Verhältnis von Eigentums- und Mietangeboten entsteht, weil der Markt auf die verstärkte Nachfrage reagiert.

**BS:** Sie dürfen auch nicht vergessen, dass nicht alle Eigentumswohnungen vom Eigentümer selbst genutzt werden. Dass viele Eigentümer ihr Eigentum früher oder später vermieten, wissen Sie selbst am besten. Wir haben allerdings beide am Beispiel Butzweiler Hof ge-



Roland Kampmeyer

Bernd Streitberger

merkt, dass es Produkte gibt, die auf dem Markt zu selten angeboten werden. Der Nachfrage mobiler Gruppen mit gehobenem Einkommen stehen wenig angemessenen Mietangebote gegenüber. Das ist zwar eine kleine Bevölkerungsgruppe, aber trotzdem braucht der leitende Angestellte, der für vier bis fünf Jahre mit Frau und Kindern nach Köln kommt, ein passendes Mietangebot. Mietbare Einfamilienhäuser sind zum Beispiel ein sehr interessantes Segment, das aber sehr schmal ist.

## FAMILIÄRE ATTRAKTION

**RK:** Am Butzweiler Hof haben wir den Bedarf an Einfamilienhäusern bereits vor Jahren deutlich gespürt. Viele Interessenten mit ausgezeichneter Bonität, die eigentlich auch kaufen könnten, wollten das nicht einmal ansatzweise. Die Mietangebote auf dem Areal Am Butzweiler Hof waren ihnen daher herzlich willkommen.

**BS:** Von denen kam kaum jemand direkt aus Köln, oder?

**RK:** Ganz im Gegenteil. Die Interessenten wohnten vorher in den unterschiedlichsten Regionen. Die Familien wollen in Köln leben und die Eltern arbeiten außerhalb von Köln. Einige sind zum Beispiel beruflich in Düsseldorf tätig. Dort kommen sie vom Kölner Norden aus auch gut hin und mieten deshalb eines der Stadthäuser am Butzweiler Hof. Diese Gruppen sind tatsächlich klein, aber in einer vielfältigeren Welt sind spezifische Bevölkerungsgruppen naturgemäß klein. Kann Stadtentwicklung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse

und auf die Vielfalt in der Bevölkerung überhaupt ausgerichtet werden?

## SUBSTANZ ERHALTEN, GESCHICHTE BEWAHREN

**BS:** Ja, ich glaube das geht. Ich glaube, dass wir das mit dem Clouth-Quartier gerade zeigen. Wir streben dort unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen an. Wir nehmen die vielen Bewegungen, die es zum Wohnen in der Bevölkerung heute gibt, mit viel Sorgfalt auf. Dass wir es geschafft haben, die Künstler wieder ins Quartier zu bringen, ist eine große Leistung. Von Seiten der Künstler und von Seiten des Unternehmens. Für die Künstler war es zumindest am Anfang völlig undenkbar, zu kaufen und wir mussten im Gegenzug auf Erlöse verzichten. Das ist von beiden Seiten ein massiver Beitrag zur Vielfalt gewesen. Vor ein paar Jahren wären der Abbruch aller Gebäude und der vollständige Neubau noch Mainstream gewesen.

Auch dass wir mit so vielen Akteuren bauen, wäre vor Jahren noch anders gewesen. Da hätte die Stadt einfach alles in eigener Regie gebaut. Heute machen wir insgesamt 25 Prozent. Das ist eine Größenordnung, die es erlaubt, sich voll auf diese Verantwortung zu konzentrieren. Dreiviertel der Substanz wird von anderen Akteuren gebaut. Hinterher wird es ungefähr 30 unterschiedliche Investoren geben. Für mich ist das ebenfalls ein Beitrag zur Vielfalt.

## ZWISCHEN LEBENSQUALITÄT UND LUXUS

Es gibt öffentlich geförderten Wohnungsbau in beiden Förderwegen, es gibt freifinanzierte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Baugruppen als besonderen Impuls für Vielfalt im Quartier. Die Baugruppen bringen sehr viel Engagement mit, weil sie in einer wunderbaren Gemeinschaft ihre Lebensträume erfüllen, indem sie gemeinsam mit Freunden generationsübergreifend planen, bauen und leben. So wird es möglich, dass drei Generationen unter einem Dach leben und sich gegenseitig ergänzen.

Außerdem wird es die spezielle Form der Wohngruppen geben, die ihren Wohnraum in Zusammenarbeit mit einem Wohnungsunternehmen planen. Die Mitglieder leben zur Miete in Wohnungen, auf deren Gestaltung sie selbst Einfluss nehmen. Diese besondere Form der Vielfalt wird von der GAG gefördert, indem sie sich aufgeschlossen zeigt und die Verantwortung für die Zusammenarbeit mit den Wohngruppen übernimmt.

Im Quartier wird das Modell Wohnen und Arbeiten unter einem Dach gelebt werden. All das passiert sowohl in ehemaligen Industriegebäuden als auch in modernen Häusern. Viel vielfältiger geht es wirklich nicht mehr.

## LEUCHTKRAFT DES NEUBAUS

**RK:** Dieses Projekt wird von den Bürgern ausgesprochen gut angenommen. Das bestätigen auch unsere Erfahrungen, die wir mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen unter dem Namen Clouth.eins machen. Die Käufer sind größten Teils einkommensstarke Haushalte aus der Umgebung. Viele kommen aus der aufgeklärten Bildungselite mit liberaler Grundhaltung und hohen Idealen. Ihnen sind ihre Mitmenschen wichtig, sie legen Wert auf Kultur, Bildung und eine intakte Umwelt.

Für sie ist Clouth.eins die Erfüllung eines selbstbestimmten Lebens in einer Stadt, in der sie ihre vielfältigen intellektuellen Interessen ausleben können. Ihren Luxus sehen sie eher im Kinderreichtum und einem großen Fahrradkeller als in einem teuren Auto. Beide Eltern sind berufstätig und in Bezug auf ihren Wohnstandort beschäftigt sie auch, wo genau die unterschiedlichen Wohnkonzepte verwirklicht werden und was genau sich in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft befinden wird. Sie informieren sich insbesondere über den geförderten Wohnungsbau und seiner Ausprägung im Clouth-Quartier.

**BS:** Was die Standards angeht ist der Soziale Wohnungsbau kaum noch vom freifinanzierten zu unterscheiden. Vom Baulichen her ist das also sehr unspektakulär. Den Wohnungsbaugesellschaften kommt bei der Auswahl der Mieter eine große Verantwortung zu und vielleicht auch ein Stückchen weit bei der Betreuung der Mieter.

Außerdem geht es um die Integrationsleistung der Bewohner. Menschen, die sozial stark angepasst sind, werden mit Menschen kommunizieren, die sich ein bisschen weniger angepasst haben. Die Bewohner werden sozial voneinander lernen. Wenn einem das Verhalten des anderen nicht gefällt, muss der eine den anderen einfach ansprechen. In aller Regel ist kein Mensch sozialschwach. Manche sind aber finanzschwach. Das sollten wir nicht verwechseln. Die wenigen Sozialschwachen sind unter den Finanzstarken genauso vertreten wie unter den Finanzschwachen. Ärger wird oft durch blinde Belegung ohne Ansehen der Personen verursacht. In diesem Punkt profitiert Köln von seinen kleinen Wohnungsgenossenschaften. Die gucken sich ihre Mieter ganz genau an.

Die Integrationsleistung wird immer von den Menschen selbst erbracht. Städtebau kann nur die Voraussetzungen dafür schaffen, dass sie auch leistbar wird. Wenn ich auf der einen Seite den ei-

nen großen Schwerpunkt bilde und auf der anderen den gegensätzlichen, dann ist das nicht zu leisten. Dann werden sich beide nur stumm gegenüberstehen. Aber wenn ich Menschen mittels sinnvoller Strukturen miteinander ins Gespräch bringe, entstehen kreative Beziehungen. Der Erfolg guter Konzepte liegt häufig in der Einladung zum Meinungsaustausch.

**RK:** Wer nur die Teile sieht, tut sich eben schwer, das Ganze zu erkennen. Leben bedeutet miteinander Wohnen, Arbeiten, gemeinsam Kultur und Spaß erleben und noch viel mehr. Ich sehe übrigens auch und gerade in den Leuchttürmen Rheinauhafen, Gerling-Quartier und The View Cologne ein Stück neuer Vielfalt. Sie beleben die Stadt auf ganz besondere Weise. Andere betrachten die Veränderung des Stadtbildes durch luxuriöse Architektur aber eher argwöhnisch. Sie warnen vor der Verdrängung der einfachen Bürger aus Südstadt, Friesenviertel, Deutz und anderen Vierteln. Deshalb liegt eine unserer Aufgaben meines Erachtens darin, der Angst vor dem Gespenst der Gentrifizierung durch Aufklärung zu begegnen.

## UNIKATLAGEN

Das viel diskutierte Gerling-Quartier hat zum Beispiel weder Menschen aus dem Friesenviertel verdrängt noch Sankt Gereon und seine Umgebung beeinträchtigt. Wer sich das heute ansieht, erlebt eine massive Verbesserung.

**BS:** Das ist richtig. Jetzt ist die Baulücke weg, die wie eine Schallbrücke gewirkt hat. Sie war die Ursache der offensichtlich mangelnden Verbindung zwischen den Gebäuden. Das Archiv steht heute frei vor dem Hintergrund der wunderbaren, geschlossenen Wohnbebauung. Der Ort wurde deutlich aufgewertet. Der Nahbereich romanischer Kirchen ist in Köln immer höchst bedeutsam. Dort muss alles sehr gewissenhaft und sorgfältig geprüft werden. Aber wenn alles in einem erstklassigen städtebaulichen Wettbewerb überprüft und ein erstklassiges Ergebnis erarbeitet wurde, dann muss man das auch erkennen, vertreten und verteidigen.

**RK:** Weil dort nur 120 Wohnungen gebaut wurden, war das Gerling-Quartier lange Zeit gar nicht als Wohnstandort präsent. Mehr und kostengünstigerer Wohnraum wäre wünschenswert gewesen, aber das war wegen der enormen Einstandpreise nicht ohne weiteres möglich. Dort werden wohl immer Menschen wohnen, die in Köln nur einen Zweitwohnsitz sehen und nicht auf Köln angewiesen sind. Jetzt werden Büros, Gastronomie und Einzelhandel hinzukommen und möglicherweise kommt auch noch ein Hotel. Das Gerling-Quartier ist etwas ganz Besonderes. Deshalb wird es wohl kaum ganz im Viertel aufgehen und vielleicht ist das auch gut so. Denn auch das ist ein Stück kölscher Vielfalt.

## TYPISCH KÖLSCH

Zwischen Kölnern gibt es deutlich weniger Barrieren als zwischen den Bürgern vieler anderer Städte, deshalb sind die Strukturen viel weniger anfällig für Verdrängung. Ihr Nachfolger Franz-Josef Höing sagt ganz gerne, so ein Bisschen Gentrifizierung tue ganz gut. Die Kölner Vielfalt, die Sie so hochhalten, ist eine große Stärke, aber ein Bisschen mehr Ordnung an der einen oder anderen Stelle wäre doch angebracht.

**BS:** Das sehe ich genauso. In 20 Jahren ist Köln immer noch Köln, aber ein wenig aufgeräumter. Investitionen in heute noch schwierigen Lagen, die durch Pioniere angereizt werden, sollten wir eher begrüßen und als Chance begreifen. Wenn ich sechs oder sieben Jahre zurück denke, erinnere ich mich an die starken Zweifel daran, dass Ehrenfeld sich als Stadtteil homogen in die Stadt einfügen kann. Daran zweifelt heute kein Mensch mehr. Die Durchmischung von Alteingesessenen, Studenten und Künstlern vor dem für Ehrenfeld typischen interkulturellen Hintergrund ist wunderbar zu beobach-

ten. Zum einen ist aber zu beachten, dass solche Entwicklungen nur bedingt steuerbar sind und zum anderen sollte darauf geachtet werden, welche neuen Projekte dazukommen.

## ZUHAUSE IM BESTAND

Mit dem Gelände am Grünen Weg revitalisiert die GAG eine industrielle Brache in Ehrenfeld. Dort entsteht ein Quartier, das von einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Arbeiten geprägt sein wird, die ich für ausgesprochen belebend halte. Dass das Kölner Künstler Theater direkt am Melatengürtel angesiedelt wird, unterstützt diese Entwicklung sehr elegant. Auch von den neuen Spielflächen und vom Obsthain Grünen Weg, der vom Design Quartier Ehrenfeld initiiert und von der GAG unterstützt wird, verspreche ich mir belebende Impulse.

Das Mischgebiet in schwieriger Lage stellt hohe Anforderungen an das Entwicklungskonzept, die von der GAG mit Einfühlungsvermögen und Sachverstand erfüllt werden. Es ist bereits Nachfrage nach den gewerblichen Flächen zu verzeichnen und es steht für mich außer Frage, dass von der Kombination aus freifinanziertem und öffentlich geförderten Mietwohnungsbau eine Zentrumsstärkung ausgeht. Die tut sowohl den Nachbarstadteilen und als auch dem Einzelhandel auf der Venloer Straße gut. Mit solchen Möglichkeiten wird Gentrifizierung für eine Stadt wie Köln anders als zum Beispiel in Frankfurt keine einschneidenden Folgen haben. Frankfurt hat wenig Fläche und enormen Druck von internationalen Akteuren, die Londoner und New Yorker Preise gewohnt sind. Frankfurt ist aber nicht Köln. Hier gibt es noch Ausweichräume und vielversprechende Projekt im Innenbereich.

## INNENSTADT MIT PERSPEKTIVE

Der Deutzer Hafen wird zum Beispiel einen vergleichsweise hohen Wohnanteil erhalten und im Wohnen werden wieder alle möglichen Wohnformen vertreten sein. Trotz aller ökonomischen Zwänge, die insbesondere durch enorme Aufbereitungskosten entstehen, lautet die klare politische Vereinbarung, aus dem Deutzer Hafen ein buntes Quartier zu machen, in dem Wohnen eine wesentliche Rolle spielt.

Das heutige Großmarktgelände wird unter dem Namen Parkstadt Süd ebenfalls kommen. Das Thema des Quartiers ist Leben in der Wissenschaftsstadt zwischen der Universität zu Köln, einer der bedeutendsten Universitäten des Landes und der Fachhochschule, die zu den größten und besten gehört. Auch dort wird es zahlreiche und vielfältige Wohnformen geben. Die Lagequalität des Aerials wird mit einem Durchstich verbessert, der die Bahntrasse passiert. Dann wäre von Raderberg aus zusätzlich zur Bonner und Alteburger Straße eine weitere Injektion in die Südsstadt geschaffen, die sie mit Sicherheit beleben wird.

## ENTWICKLUNGEN VORGREIFEN?

**RK:** Die Politik versucht durch Instrumente wie Mietpreisbremse und das kooperative Baulandmodell, die Bereitstellung ausreichenden Wohnraums zu erreichen und Preissteigerungen einzudämmen. Für die Mietpreisbremse müsste aber erst einmal ein anerkannter Mietspiegel her und bei einer Bagatellgrenze von gerade mal 25 Wohnungen schafft das kooperative Baulandmodell unnötige Bürokratie.

**BS:** Ich bin da skeptisch. Die Verwaltungskapazitäten scheinen mir für die notwendigen städtebaulichen Verträge sehr knapp. Überhaupt drängt eine hohe Regelungsdichte die eigentlichen Ziele teil-



weise zu weit in den Hintergrund. Bauen ist für die Investoren fast immer eine ökonomische Frage und wenn die ökonomischen Rahmenbedingungen zu sehr drangsaliert werden, wird das Gegenteil von dem erreicht, was erreicht werden soll. Investoren müssen zügig bauen können.

**RK:** Das Kölner Wachstumsfenster verschiebt sich immer weiter nach hinten. Köln profitiert von Zuwanderung, deren Entwicklung wir alle nicht genau vorher sagen können. Aufgrund der demografischen Basisdaten wissen wir, welche Räume sich entleeren und welche wachsen, aber wir wissen nicht genau wie stark. Wenn die Tragfähigkeit der Infrastrukturen einer Region verloren geht, ist auch eine Abwanderung in die Städte denkbar, deren Ausmaß sich heute noch keiner vorstellen kann. Aber eins ist klar: Die Perspektiven für Köln sind gut. Noch nehmen die Märkte auch einfache Lagen und einfalllose Wohnraumlösungen an. Aber was, wenn die Bevölkerung in Köln eines Tages schrumpft und der Nachfragedruck nachlässt?

## AUF QUALITÄT BAUEN

**BS:** Dann werden uns schlechte Konzepte und Wohnen an Hauptverkehrsstraße auf die Füße fallen. Deshalb ist es wichtig dass zügig, mit Sachverstand und in hoher Qualität gebaut wird. Es sind gute städtebaulich Voruntersuchungen und belastbare Konzepte notwendig, die nicht extrovertiert und exzentrisch, sonder ganz normal sein dürfen. Vom Konzept für Clouth wussten wir von Anfang

an, dass es funktioniert und dieser Städtebau wird auch in hundert Jahren noch funktionieren. Es muss nur gut gemacht werden. Dabei kommt es auf die Einzelheiten an, auf Freianlagen, auf den Entwurf von Straßenräumen an und auf Grün in der Stadt, das immer wichtiger wird. Da hat Köln mit den beiden Grüngürteln ein großes Pfund, an dem mit Unterstützung der Kölner Grün Stiftung intensiv gearbeitet wird. Die ist ein echter Segen für die Stadt. Sie setzt viele Grünflächen mit den Stiftungsmitteln in Kooperation mit der Stadt wieder in Wert. Gute Nachverdichtungen wie das vernünftig basierte Quartier 21 im Belgischen Viertel zeigen, was möglich gemacht werden kann, wenn die Verwaltungsleistung stimmt. Ablehnen ist immer leichter als sinnvoll und mit Augenmaß zulassen.

## PERSÖNLICH

**RK:** Sie sind jetzt zwei Jahre bei der modernen stadt, haben vorher in der Verwaltung viele Projekte auf den Weg gebracht und nur noch ein halbes Jahr in Ihrer jetzigen Position vor sich. Das Projekt Clouth haben Sie maßgeblich beeinflusst und werden es in den nächsten Monaten weiter voran bringen. Würden Sie diese Arbeit nicht auch gerne noch vollenden?

**BS:** Dass große Projekte nicht von einer verantwortlichen Person zu Ende gebracht werden, ist völlig normal. Ich habe zum Beispiel den Rheinauhafen als große Herausforderung vorgefunden und dort mit die ersten Baugenehmigungen erteilt. Ich erinnere mich noch gut daran, dass die Genehmigung für das erste Krankenhaus, eine spannende Aufgabe war. Der gesamte Rheinauhafen ist komplett in meiner Zeit entstanden, aber an den Vorüberlegungen habe ich nicht teilgenommen. Außerdem bin ich froh, dass mit Franz-Josef Höing ein guter Nachfolger gefunden wurde. Ich bin der Überzeugung, dass er als Dezernent die richtigen Ansätze hat und es freut mich, dass Entwicklungen, die ich selbst initiiert habe, voranschreiten. Das wird bei Clouth und anderen Projekten der modernen stadt genauso sein.

Ich empfinde den Wechsel zu meiner jetzigen Aufgabe als großes Glück. Es ist äußerst befriedigend, sich auf wenige Themen vollkommen konzentrieren zu können, statt jeden Tag gefühlte Tausend Dinge zu erledigen. So können wir das Quartier zu einem modernen Kölner Viertel entwickeln und neue Standards des Städtebaus setzen. Diese besondere Qualität unserer Arbeit ist aber genau der Grund, warum die Stadt so ein Instrument unterhalten sollte. Das erleben zu dürfen, ist mit Sicherheit nicht selbstverständlich.

Die moderne stadt gibt es zwar schon sehr lange, als städtisches Unternehmen existiert sie aber erst seit zwei Jahren. Deshalb liegt es in unserer Verantwortung, die Inhalte etwas zu ändern. Wir sind zwar Projektentwickler und Bauträger, der in dieser Funktion gute Gewinne macht aber darüber hinaus sind wir die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt und der Stadtwerke Köln. Wir tragen hohe öffentliche Verantwortung, schaffen einen Kulturwandel im eigenen Unternehmen und ich lerne selbst noch einiges dazu. Das ist sehr schön, auch weil es Fortsetzung und Erfüllung dessen ist, was ich vorher an anderer Stelle gemacht habe.

Am Anfang meiner Zeit als Baudezernent wurde gerade das letzte Gebäude im Mediapark gebaut, dann durfte ich den ganzen Rheinauhafen begleiten und jetzt erleben wir gemeinsam, wie sich das Clouth-Quartier entwickelt. Ich habe elf kreative Jahre in Köln an der Seite hervorragender Teams erlebt und bin dafür außerordentlich dankbar.

Das Expertengespräch wurde am 07. August 2014 in den Geschäftsräumen der modernen stadt geführt.



**NUR NOCH 8 WOHNUNGEN !**



- Neubau Erstbezug
- 2 bis 5 Zimmer-Wohnungen
- Kaufpreis: ab 180.000 Euro
- Provisionsfrei für den Käufer

**KAMPMEYER**<sup>®</sup>  
Immobilien GmbH

0221-9216420 · [www.kampmeyer.com](http://www.kampmeyer.com)

[www.clouth1.de](http://www.clouth1.de)

Nippes    Neu    Erleben



# DEN RICHTIGEN MOMENT NICHT VERPASSEN - HÜTTIG & ROMPF AG

Ihre maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung

[www.huettig-rompf.de](http://www.huettig-rompf.de)

Banken-  
unabhängige  
Beratung seit  
25 Jahren

Beratung  
auf Wunsch  
Zuhause und  
kostenfrei

Einbindung  
öffentlicher  
Fördermittel

Vergleich  
von mehr als  
150 Banken



**Hüttig & Rompf**  
Aktiengesellschaft  
Ihr Immobilienfinanzierer

20 Mal in Deutschland - 6 Mal in NRW

**Filiale Bonn**

Eifelstr. 9  
53119 Bonn  
T. 0228 - 62 93 18 - 0

**Filiale Dortmund**

Westfalendamm 100  
44141 Dortmund  
T. 0231 - 92 77 88 - 0

**Filiale Düsseldorf**

Heinrichstr. 85  
40239 Düsseldorf  
T. 0211 - 68 77 47 - 0

**Filiale Essen**

Schützenbahn 60  
45127 Essen  
T. 0201 - 36 43 22 - 0

**Filiale Köln**

Subbelrather Str. 15a  
50823 Köln  
T. 0221 - 179 37 - 0

**Filiale Wuppertal**

Heinkelstraße 8  
42285 Wuppertal  
T. 0202 - 31 75 33 - 0



[www.kampmeyer.com](http://www.kampmeyer.com)

**KAMPMEYER**<sup>®</sup>  
Immobilien GmbH

Waidmarkt 11  
50676 Köln  
[dialog@kampmeyer.com](mailto:dialog@kampmeyer.com)