

K MPMEYER[®] ANALYSE



WO STEHT KÖLN HEUTE?

KONRAD ADENAUER

Seite 8

PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

STRUKTUREN IM WANDEL

Seite 34

ZINSKOMPASS

FINANZIERUNGSPERSPEKTIVEN

Seite 40

IMMOBILIEN- MARKTBERICHT FÜR KÖLN

2015

Menschen. Märkte. Möglichkeiten.

Herausgeber:

KAMPMEYER Immobilien GmbH
Waidmarkt 11
50676 Köln
www.kampmeyer.com
dialog@kampmeyer.com

Telefon: 0221 - 9216420

Die KAMPMEYER-Analyse 2015 können Sie unter
www.kampmeyer.com/koeln bestellen.

Layout: KAMPMEYER Immobilien GmbH

Bildnachweis: Csaba Peter Rakoczy

Daten:

iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH
Bahnhofanlage 3
68723 Schwetzingen

Immobilien Scout GmbH
Andreasstraße 10
10243 Berlin

Hüttig & Rompf AG
Stiftstraße 30
60313 Frankfurt am Main

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Die KAMPMEYER-Analyse 2015 einschließlich aller Inhalte wie Texte, Fotos und grafischen Gestaltungen ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck oder Reproduktion (auch auszugsweise) in jeder Form (Druck, Kopie oder anderes Verfahren) sowie die Speicherung, Verarbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung mit Hilfe elektronischer Systeme jeglicher Art, vollständig oder auszugsweise, ist ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der KAMPMEYER Immobilien GmbH nicht gestattet.

INHALTSVERZEICHNIS

Immobilienwelt im Wandel	Seite 4
Bekannte Strukturen neu gedacht	Seite 6
Wo steht Köln heute?	Seite 8
Neubau-Eigentumswohnungen	Seite 10
Neubau-Mietwohnungen	Seite 14
Neubau-Atlas [Kauf]	Seite 18
Eigentumswohnungen [Bestand]	Seite 20
Mietwohnungen [Bestand]	Seite 26
Renditeentwicklung	Seite 32
Perspektiven der Nachfrage	Seite 34
Zinskompass 2015	Seite 40
Neubau-Häuser	Seite 46
Häuser [Bestand]	Seite 48
Prognose	Seite 52



IMMOBILIENWELT IM WANDEL

Neue Impulse. Hohe Ambitionen. Kreative Vorhaben.

Die Stimmung ist gut, der Dialog intensiv und die Perspektiven vielversprechend. Kölns Wachstumsgeschichte wird fortgeschrieben und zwar rasanter als gedacht. Jetzt gilt es, Wohn- und Lebensqualität in Köln unter veränderten Rahmenbedingungen mit vereinten Kräften kreativ zu entwickeln.

Der Stadt Köln kann es nur in enger Abstimmung mit Eigentümern, Immobilienwirtschaft und den Kölner Bürgern gelingen, den unterschiedlichen Wünschen an und in den Kölner Wohnquartieren gerecht zu werden.

INTERESSENVIELFALT

Die Motive an der Entwicklung von Wohnungsmärkten, Lagequalitäten und Wohnformen sind vielfältig. Investoren suchen die Rendite. Eigentümer und Käufer sind außer an der Preisentwicklung auch an Finanzierungskosten interessiert. Pendlern kommt es besonders auf die Verkehrslage an, Eltern auf Spielplätze, Kindergärten und Schulen. Studenten möchten den Weg zur Uni kurz und die Kosten des Wohnens gering halten. Besserverdienende nehmen auch höhere Wohnkosten in Kauf. Für sie ist das Angebot an Neubauimmobilien und Grundstücken genauso ein Thema, wie für Wohnungsunternehmen, die sich außerdem mit Bevölkerungswachstum und Wohnraumbedarf befassen. Jeder von ihnen bewertet Wohnen in Köln nach unterschiedlichen Kriterien.

Um den vielschichtigen Aspekten möglichst gerecht zu werden, untersucht die KAMPMEYER-Analyse die Angebots- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt. Sie setzt sich mit Neubauangeboten, der Stadtentwicklung, ihrer jüngeren Geschichte und mit Immobilienfinanzierungen auseinander. Dabei nutzt sie die spezifischen Informationen des Unternehmens und seiner hoch spezialisierten Geschäftspartner und weiterer mit dem Unternehmen verbundenen Experten.

INFORMATIONSQUELLEN

Die Immobilienmarktdaten der KAMPMEYER-Analyse stammen vom iib-Institut, das seit 1998 Informationen aufbereitet, um Mieten, Kaufpreise, Kennzahlen, Bewertungen und Markttrends zu ermitteln. Die aktuelle Auswertung wurde auf Basis von 29 Millionen Datensätzen der relevanten Immobilienportale und der verknüpften Printanzeigen erstellt.

Erkenntnisse über Umzugswünsche und Suchverhalten gewinnt die KAMPMEYER-Analyse aus einer Million Suchanfragen, die bei ImmobilienScout24 hinterlegt wurden. Durch die Zuordnung der Wunschlage zur Herkunftsregion der Suchenden wird die stadtteilgenaue Wanderungsprognose ermöglicht. Außerdem kommen in der Nachfrage aktuelle Wohntrends zum Ausdruck.

Anhand von weiteren Recherchen hat KAMPMEYER in diesem Jahr einen Neubau-Atlas für Köln erstellt, der in der KAMPMEYER-Analyse 2015 erstmalig veröffentlicht wird. In ihm sind die stadtteil- und angebotsprägenden Neubauprojekte kartographiert. Indem er neue Miet- und Kaufangebote im Kölner Stadtgebiet berücksichtigt, verschafft er sowohl privaten Interessenten, als auch Immobilienunternehmen einen Überblick über das Kölner Neubauangebot.

KEIN BILD OHNE RAHMEN

Zur Orientierung auf dem Immobilienmarkt trägt auch ein über das unmittelbare Marktgeschehen hinausgehender Blick bei. Der Mangel an guten Anlagealternativen und niedrigen Finanzierungskosten erhöht sowohl die Nachfrage von Kapitalanlegern, als auch von Eigennutzern. Ihr Anlageverhalten im Kölner Stadtgebiet verdeutlicht dieser Marktbericht durch den Zinskompas auf Basis von Finanzierungsdaten der Hütig & Rompf AG. Durch die Auswertung der Daten des unabhängigen Immobilienfinanzierers vermittelt der Zinskompas einen Eindruck davon, wer mit welchen Mitteln Immobilien Eigentum erwirbt und welche Lagen für Erwerber von besonderem Interesse sind.

Angesichts der Zurückhaltung bei den Finanzierungen und der nach oben korrigierten Wachstumsprognosen hat die Diskussion über die Gefahr der Blasenbildung spürbar an Brisanz verloren. Außerdem hat die Nachfrage durch die Erhöhung der Grunderwerbssteuer am 01.01.2015 und durch die Ankündigung der Mietpreisbremse im Herbst 2014 einen leichten Dämpfer erhalten.

JUNGE GESCHICHTE

Maßnahmen, die Wohnraum schaffen und der Erschwinglichkeit des Wohnens dienen, sind ein fester Bestandteil der Kölner Stadtgeschichte. Einen intensiven Eindruck von Köln und der Neuausrichtung in der jüngeren Geschichte der Stadt vermittelt der Gastbeitrag von Konrad Adenauer, Vorstandsvorsitzender der Stiftung Stadtgedächtnis.

Künstlerische Unterstützung bekommt der Immobilienmarktbericht in diesem Jahr von Csaba Peter Rakoczy, der für uns spannende Perspektiven von Köln im Bild festgehalten hat. Rakoczy ist Fotokünstler und begleitet u. a. im Jubiläumsjahr das blaue Dreieck, das A im KAMPMEYER-Logo, auf seinen Reisen, die Sie auf unserer Webseite in ganzer Länge verfolgen können.

Wir bieten Ihnen mit der KAMPMEYER-Analyse ein fundiertes Bild des Kölner Wohnungsmarktes. Das Kernthema des Kölner Marktberichts sind die Chancen und Risiken der Investitionen in Wohnimmobilien, des Wohnungsbaus und der Stadtentwicklung. Den Einstieg bildet die dynamische Wohnlagenkarte für das Kölner Stadtgebiet. Sie verdeutlicht die entscheidenden Entwicklungen.



Roland Kampmeyer

Geschäftsführer
KAMPMEYER Immobilien GmbH



Dr. Peter Hettenbach

Geschäftsführer
**iib Institut innovatives Bauen
Dr. Hettenbach GmbH**



Jan Hebecker

Leiter Märkte und Daten bei
ImmobilienScout24



**Sie haben Fragen zur KAMPMEYER-Analyse?
Oder möchten mit uns einen Beratungstermin vereinbaren?**

0221 - 9216420

BEKANNTE STRUKTUREN NEU GEDACHT

Echte Chancen für Köln

Welchen Kriterien die Beurteilung von Wohnlagen folgt, ist individuell unterschiedlich. Deshalb liegt der iib-dynamischen Wohnlage die Multifaktorenanalyse zugrunde, die außer den Angebotspreisen und deren Dichte auch die Neubautätigkeit, die Kaufkraft, die Beschäftigung und viele weitere Merkmale bewertet. Schon in der Vergangenheit wurde auch die Bevölkerungsentwicklung mitberücksichtigt. Die neuen Prognosen stellen eine Überraschung und eine zusätzliche Herausforderung für die aktuelle Marktanalyse dar. Sie beeinflussen die Einordnung der Wohnlagen und werden im Kapitel **PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE** auf Seite 34, in dem es um das Nachfrageverhalten im Kölner Stadtgebiet geht, genauer betrachtet. Die Zuwanderung sorgt mit Sicherheit für zusätzliche Aufgaben und Impulse. Erzeugt und getragen wird die Dynamik der Wohnquartiere aber von den Kölner Bürgern selbst.

AUF BEIDEN SEITEN

In den Köpfen vieler Kölner ging immer das Gespenst von der Schäl Sick um. Die Bürger fokussierten sich auf die Innenstadt, ihre Nachbarstadtteile und den Kölner Südwesten. Die Bezirke Ehrenfeld und Nippes lassen aber erkennen, dass sich die Gunst der Kölner auf andere Lagen ausdehnt. Der Bezirk Chorweiler und die rechte Rheinseite bleiben davon aber bis jetzt trotz überzeugender Entwicklungen, wie zum Beispiel in Fühlings und in den Lagen am rechten Rheinufer, weitgehend unberührt.

Weil die linke Rheinseite mit Einkaufsstraßen, Sportstadien, Schwimmbädern, Kinos, Discos, Szene-Kneipen und Bürgerhäusern, mit Universität, Zoo, Flora, Lentpark und bald auch wieder mit der Oper lockt, wird die rechte Seite wohl auch nie ganz so schick werden. Das Motto „Schäl Sick ist schick“ macht aber deutlich, dass die Bereitschaft besteht daran zu arbeiten.

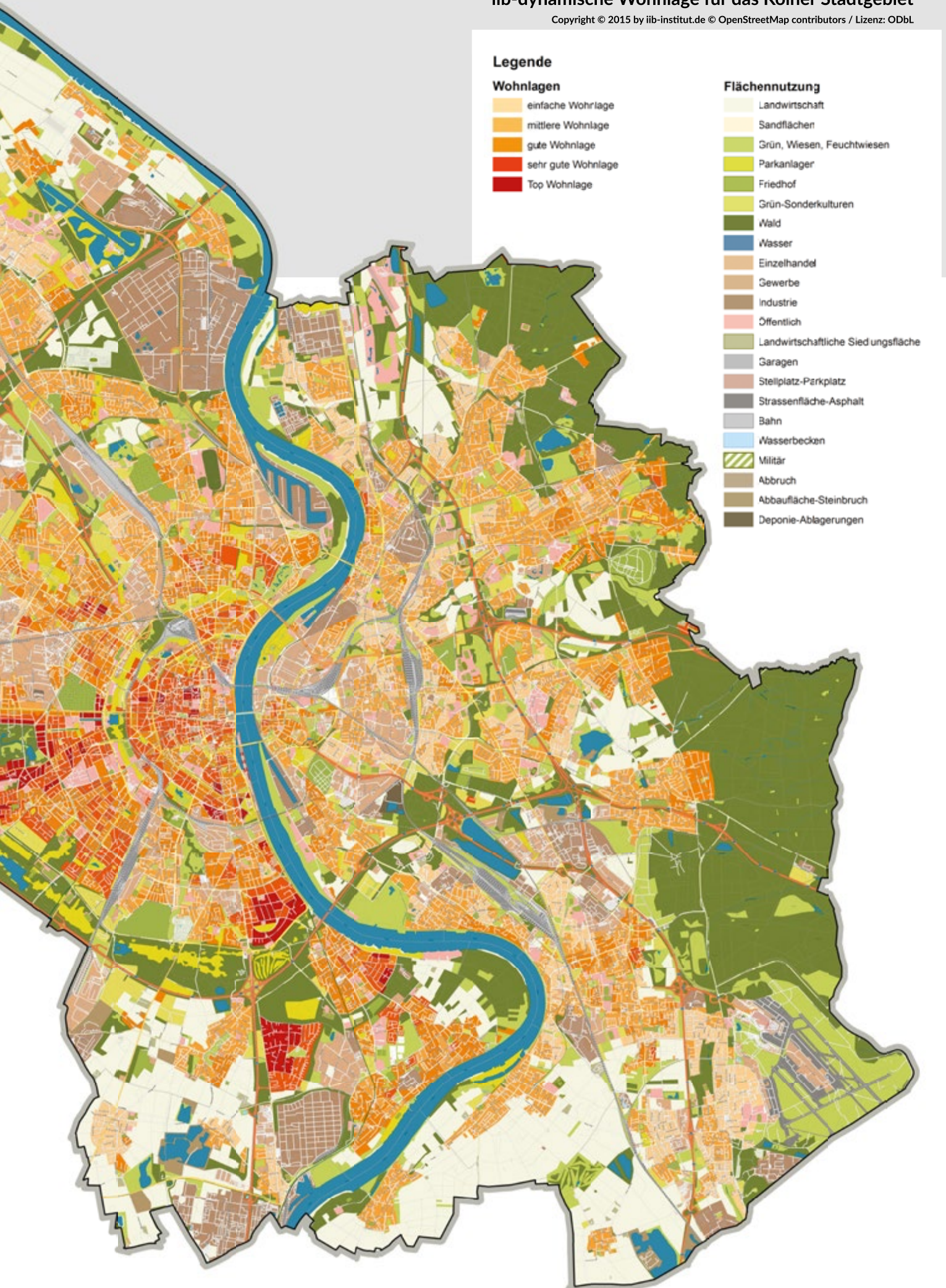
ECHTE CHANCEN

Der rechtsrheinische Grüngürtel, die Nähe zum Flughafen und die Rheinlagen tragen zur Etablierung guter bis sehr guter Wohn- und vereinzelter Toplagen im rechtsrheinischen Stadtgebiet bei. Entlang des Rheins werden sich die Entwicklung der Häfen in Deutz und Mühlheim und die Freitreppe am Rheinboulevard positiv auf die rechtsrheinische Lagequalität auswirken. Darüber hinaus werden rechtsrheinische Quartiere profitieren, wenn ihre Stadtteile stärker zusammenwachsen. In der Entwicklung fließender Übergänge zwischen Stadtteilen wie Deutz und Kalk besteht eine echte Chance, Urbanität und Ökologie städtebaulich attraktiv miteinander zu verbinden.

FÜR KÖLN

Die Wohnqualität des gesamten Stadtgebiets wird außerdem erhöht, wenn der Rhein als identitätsstiftender Mittelpunkt der Domstadt noch stärker ins Großstadtleben integriert wird. Es bleibt zu wünschen, dass den Beispielen von Rheinauhafen und Freitreppe weitere folgen. Köln am Rhein gehört zusammen.







WO STEHT KÖLN HEUTE?

von Konrad Adenauer. Ein Gastbeitrag zur KAMPMEYER-Analyse 2015.

Politisch gesehen hat Köln gerade den Skandal mit der Falschszählung der Kommunalwahl 2014 hinter sich und die Oberbürgermeisterwahl am 13. September 2015 vor sich. Aber wo steht Köln sonst im Vergleich zu anderen Großstädten Deutschlands?

Köln war bis zur Neuzeit die größte deutsche Stadt und eine der größten Europas - reich, mächtig, angesehen. Köln konnte sich aus eigener Kraft 1388 eine Universität zulegen. Mit dem Niedergang der Hanse und der Verlagerung der Schifffahrt von der Ost- zur Nordsee und nach der Entdeckung Amerikas und des Seeweges nach Indien auf die Weltmeere geriet Köln in mancherlei Hinsicht ins Abseits, zumal Köln, selbst gewählt, eine Freie Reichsstadt und keine Residenzstadt war.

Die Franzosen machten Köln zwischen 1794 und 1814 zu einer zwar „guten“, aber doch Provinz-Stadt am Rande ihres Kaiserreiches. Immerhin bewirkten ihr (Neu-)Ordnungsgeist und das straffe Regiment Preußens nach dem Wiener Kongress vor 200 Jahren, dass Köln aufwachte und sich wieder in den Wettbewerb begab. Der Kaufmannsgeist entwickelte sich neu, es entstanden Rheinschiffahrts- und Eisenbahnliesen, aus Handelshäusern wurden Banken, welche wiederum Versicherungen gründeten. Die Rübenzuckerindustrie und das metallverarbeitende Gewerbe blühten auf, Fahrzeug- und Motorenwerke, Betriebe für Elektrotechnik und die Glasindustrie entstanden. Die Motorisierung der Welt infolge der Erfindung des Otto-Motors nahm von Köln aus ihren Lauf. Köln war die führende Banken- und Versicherungsstadt des Deutschen Bundes, bis Berlin nach der Reichseinigung 1871 immer mehr in diese Rolle hineinwuchs. Köln beherrschte damals zwar keine Universität mehr, dafür aber den Rheinischen Appellationsgerichtshof, der das Gebiet der Oberlandesgerichte Düsseldorf, Köln und Koblenz umfasste. Köln war nicht Hauptstadt, aber Hauptort der bevölkerungsreichsten preußischen Provinz, nämlich der Rheinprovinz.

So wurde Köln zur westdeutschen Metropole, zum europäischen Verkehrsknotenpunkt an der größten Verkehrsader Europas, unserem geliebten Rhein. Bis zum Zweiten Weltkrieg behielt Köln die Stellung als drittgrößte Stadt des Deutschen Reiches, vor München. Nach den Verheerungen des Zweiten Weltkrieges ging es Köln weiter gut - durch den Wiederaufbau und die Stellung zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und der Bundeshauptstadt Bonn. Manche zentrale Rolle spielte Köln als Heimat vieler Botschaften und Konsulate, noch mehr als Sitz von Bundesverbänden und Bundeskammern. Und jetzt? Die Generali-Versicherung verlegt nach nur sechsjähriger Bleibe ihren Sitz nach München, der neuen Versicherungs-Hauptstadt. Lufthansa geht vollständig nach Frankfurt, während lediglich Germanwings hier ansässig bleibt. LANXESS ist dann die einzige DAX-Gesellschaft in Köln. Der Flughafen KölnBonn rangiert als „kleiner Bruder“ zwischen Düsseldorf und Frankfurt, die KölnMesse macht sich allerdings nach wie vor gut. Aus Klöckner-Humboldt-Deutz wurde die kleine DEUTZ AG, Ford macht immer wieder Höhen und Tiefen durch. Köln hat durch die Wiedervereinigung nur verloren, Bonn hat sich dank Post, Telekom und UNO gehalten, Frankfurt und Berlin haben gewonnen.

Wo strahlen Kölns Sterne? Heutzutage in der Medienwelt, vor allem dank unserer Fernseh- und Rundfunk-Anstalten und der Bildungswelt. Köln verfügt neben der einzigartigen Deutschen Sporthochschule und der angesehenen Hochschule für Musik und Tanz über die größte Universität und die größte Fachhochschule Deutschlands, neben vier Max-Planck-Instituten. Diesen Tatsachen muss Köln als Stadt mehr Rechnung tragen. Wo erfährt der Kölner oder der Besucher, dass Köln die Wiege der Motorisierung der Welt ist? Ist dies etwa, mit „grüner Brille“ gesehen, eine Schande? Und heute: Kampf gegen den Autoverkehr, insbesondere durch Verengung der Hauptzufahrtsstraßen.

Wie kann man den Zustrom junger Menschen nach Köln erklären, womit lockt Köln neue Bewohner? Nicht mit Bergen, einer Küste oder großen Seen, nicht mit Prachtboulevards,

Schlössern oder gemütlichem Mittelalter. Da die kölsche Sprache nicht als fein gilt und das Kölnisch Wasser nicht zur Luxusgüterindustrie gezählt wird, muss es etwas anderes sein. Es scheint die Kölner Lebensart zu sein, die Offenheit der Kölner, auch für Fremde, ihr Lebensmut und ihr Lokalstolz, der sich von keiner anderen Stadt übertreffen lässt, oder auch der Karneval. Dieses „Jeföhl“ kann aber auch zur Selbsttäuschung geraten, zur Selbstgenügsamkeit und zum Zurückbleiben hinter dem Fleiß und dem Wagemut anderer. Köln muss mutiger werden, es darf nicht nur zweitbeste Lösungen verwirklichen, wie zum Beispiel die Unterpflasterbahn statt einer echten Untergrundbahn. Es muss eine Bundesgartenschau schultern und Wassertaxis auf dem Rhein zulassen, um nur einige kleine Beispiele zu nennen.

Köln hat so viel Potenzial, das brach liegt. Es gibt Gott sei Dank den Masterplan von Albert Speer und die Grün-Stiftung. Es fehlt aber an mehr Menschen, die sich uneigennützig und mit Charisma „vor den Karren spannen lassen“ und diesen Karren aus dem Loch ziehen, in dem Köln seit dem Archiv-Einsturz vor sechs Jahren steckt. Köln hat dank manches Pechs und mancher Affären viel Spott und Hohn geerntet. Köln will wieder ernst genommen werden. Dann muss es sich erst einmal selbst ernst nehmen, und zwar mit Zuversicht, Energie und Entscheidungskraft. Wenn Köln Firmen mit nationaler oder internationaler Bedeutung gewinnen will, muss es auch für Spitzenkräfte der Wirtschaft attraktiv werden und ihnen entsprechende Wohngebiete anbieten. Überhaupt muss der Wohnungsmarkt durch ein höheres Angebot von Baugrundstücken stärker belebt werden. Mietpreisbremsen bringen gar nichts - im Gegenteil.

Warum müssen Hochzeitspaare ihren „Hochzeitstisch“ auf der Düsseldorfer Kö einrichten? Weil es in Köln keine Fachgeschäfte dafür gibt. Nur Kettenläden und Fressketten schaffen keine Weltstadt, sondern nur Gleich- und Mittelmaß. Die Suche nach dem Markenbild Kölns hat wenig gebracht, der Dom und die Kultur wurden dafür ausgeblendet. Dabei gilt folgendes: ohne Dom wäre Köln nichts und ohne den kulturellen Standard, den es zu halten und zu mehren gilt, wäre Köln auch nichts. Positiv sind zu erwähnen: die Sanierung von Oper und Schauspiel, der Rheinboulevard, der Neubau des Historischen Archivs, des Schaugewächshauses der Flora sowie der Archäologischen Zone und des Jüdischen Museums.

Zunächst müssen aber Straßen, Brücken und Tunnel repariert werden, dann die Museen, sie müssen wieder auf ein „heiles Niveau“ gebracht werden. Wir brauchen eine Stadtführung, die nicht Brot und Spiele verspricht, sondern Blut, Schweiß und Tränen.



Konrad Adenauer wurde im Januar 1945 in Honnef geboren und besuchte das Apostelgymnasium in Köln. Nach dem Abitur studierte er Rechtswissenschaften in Köln und Freiburg im Breisgau und legte 1969 und 1973 seine Staatsexamina ab. 1980 wurde er zum Notar mit Amtssitz in Köln ernannt und assoziierte sich mit Axel Rodert und 2009 mit Erich R. Thies. Wegen Erreichens des 70. Lebensjahres schied Konrad Adenauer zum 31.01.2015 aus dem Notariat aus.

Adenauer bekleidet eine Reihe von Ämtern und Ehrenämtern, wie den Vorstandsvorsitz der Stiftung Stadtgedächtnis, des Kölner Haus- und Grundbesitzervereines von 1888 e.V., des Deutschordens-Wohnstiftes Konrad Adenauer e.V., des kölnischen Geschichtsvereines, der Freunde des Museums Schnütgen und des Vereines der Freunde und Förderer des Herzzentrums des Universitätsklinikums Köln e.V. Er ist Schatzmeister der Gesellschaft für Rheinische Geschichtskunde sowie Vorstandsmitglied der Kölnischen Bibliotheksgesellschaft e.V. an der Universität Köln. Er ist Mitglied des Vorstandes der öffentlich-rechtlichen Stiftung Bundeskanzler-Adenauer-Haus in Bad Honnef-Rhöndorf sowie in Gremien zahlreicher weiterer Stiftungen tätig.



Neubau-Eigentumswohnungen sind im Kölner Norden noch schwerer zu finden als Neubau-Mietwohnungen. Linksrheinisch ist Volkhoven/Weiler mit knapp 2.800 Euro der einzige Stadtteil für den überhaupt Angaben gemacht werden können und im rechtsrheinischen Norden können nur für Dünnwald und Höhenhaus Angebotspreise festgestellt werden.

Niehlener Neubauangebote befinden sich mit aufgerundet 3.600 Euro mittlerweile auf Riehlener Niveau. Das Nippes mit knapp 4.000 Euro im Bezirk die Neubauwohnungspreise anführt, liegt zum einen an der Infrastruktur des Stadtteils und zum anderen am Leuchtturmeffekt des Clouth-Quartiers. In Nippes ist ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen. Preise über 3.500 Euro sind in den rhein- und zentrumsnahen Stadtteilen üblich. In Weidenpesch, Longerich und im Bilderstöckchen liegen sie zwischen 3.000 und 3.500 Euro.

In Ehrenfeld weist nur das gleichnamige Bezirkszentrum Preise über 3.500 Euro auf. In Bocklemünd/Mengenich und Ossendorf liegen die Preise sogar unter 3.000 Euro. Zentrumsnähe ist in diesem Bezirk das entscheidende Kriterium für den Angebotspreis.

Im Bezirk Lindenthal übertrifft Sülz mit fast 4.600 Euro das Niveau der Klassiker Junkersdorf, Braunsfeld und Bayenthal. Klettenberg überrascht als einziger linksrheinischer Stadtteil mit einem Durchschnittspreis von über 5.000 Euro.

In Rodenkirchen können Angebotspreise nur in Rheinlagen und in ans Zentrum angrenzenden Stadtteilen angegeben werden. Dort wird die Preistabelle mit über 4.400 Euro von Bayenthal angeführt. Damit bestätigt der Stadtteil seine Position als Bezirksmeister.

Alle fünf Stadtteile der Innenstadt haben die 4.000-Euro-Grenze mehr oder weniger deutlich hinter sich gelassen. Durchschnittlich 5.000 Euro können in der City aber nicht erreicht werden.

Rechtsrheinisch sind außer den Rheinlagen insbesondere die Stadtrandlagen interessant. Die Angebotspreise liegen bei 3.000 Euro und darüber. Im Bezirkszentrum und in Eil werden sogar 3.500 Euro erreicht, beziehungsweise übertroffen.

Datenstand: 01.06.2015 | Quelle: iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2014 - 31.05.2015)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2013 - 31.05.2015)

Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	3.906 €	1.523 €	17.316 €	2.800 - 5.138 €	3.730 €	103 m ²	1.400
Stadt Köln	24 Monate	3.784 €	1.483 €	17.316 €	2.696 - 4.995 €	3.559 €	105 m ²	2.280

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	4.411 €	---	---	---	---	155 m ²	1
1 - 1,5 Zimmer	4.663 €	2.633 €	13.422 €	3.358 - 7.366 €	4.172 €	40 m ²	38
2 - 2,5 Zimmer	3.912 €	1.523 €	17.316 €	2.930 - 5.142 €	3.757 €	67 m ²	327
3 - 3,5 Zimmer	3.731 €	1.588 €	7.558 €	2.797 - 4.900 €	3.601 €	98 m ²	604
4 und mehr Zimmer	4.076 €	1.711 €	13.913 €	2.770 - 5.694 €	3.792 €	144 m ²	430

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	3.311 €	2.522 €	4.411 €	---	3.041 €	110 m ²	5
1 - 1,5 Zimmer	4.393 €	2.435 €	13.422 €	3.217 - 6.207 €	4.031 €	40 m ²	59
2 - 2,5 Zimmer	3.850 €	1.523 €	17.316 €	2.801 - 5.000 €	3.715 €	68 m ²	489
3 - 3,5 Zimmer	3.616 €	1.483 €	13.932 €	2.696 - 4.726 €	3.464 €	97 m ²	891
4 und mehr Zimmer	3.884 €	1.695 €	13.913 €	2.646 - 5.209 €	3.583 €	139 m ²	836



Weitere Karten und Statistiken finden Sie unter: www.kampmeyer.com/analyse

Datenstand: 01.06.2015 | Quelle: iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2014 - 31.05.2015)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2013 - 31.05.2015)

Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	3.906 €	1.523 €	17.316 €	2.800 - 5.138 €	3.730 €	103 m ²	1.400
Stadt Köln	24 Monate	3.784 €	1.483 €	17.316 €	2.696 - 4.995 €	3.559 €	105 m ²	2.280

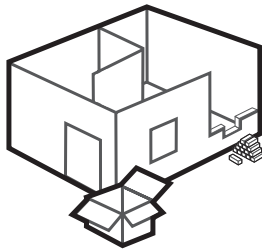
Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	---	---	---	---	---	---	---
bis 40 m ²	4.724 €	2.633 €	13.422 €	3.256 - 9.083 €	4.041 €	33 m ²	30
bis 60 m ²	3.976 €	2.457 €	17.316 €	2.932 - 4.961 €	3.768 €	54 m ²	119
bis 80 m ²	3.653 €	1.523 €	7.441 €	2.899 - 4.619 €	3.503 €	71 m ²	305
bis 100 m ²	3.734 €	2.147 €	6.347 €	2.909 - 4.726 €	3.702 €	90 m ²	319
bis 120 m ²	3.723 €	1.711 €	8.663 €	2.693 - 4.953 €	3.613 €	109 m ²	279
bis 140 m ²	3.735 €	1.773 €	7.331 €	2.660 - 5.200 €	3.504 €	130 m ²	143
bis 160 m ²	4.025 €	1.588 €	7.558 €	2.727 - 5.317 €	3.940 €	149 m ²	100
bis 180 m ²	4.555 €	2.142 €	7.633 €	3.409 - 6.449 €	4.187 €	168 m ²	40
bis 200 m ²	4.940 €	2.384 €	6.976 €	3.950 - 6.572 €	4.915 €	189 m ²	24
bis 250 m ²	4.382 €	2.279 €	7.350 €	2.890 - 6.990 €	4.428 €	220 m ²	18
bis 300 m ²	7.943 €	3.032 €	11.833 €	5.673 - 11.519 €	7.538 €	265 m ²	13
über 300 m ²	7.770 €	5.197 €	13.913 €	---	6.517 €	353 m ²	10

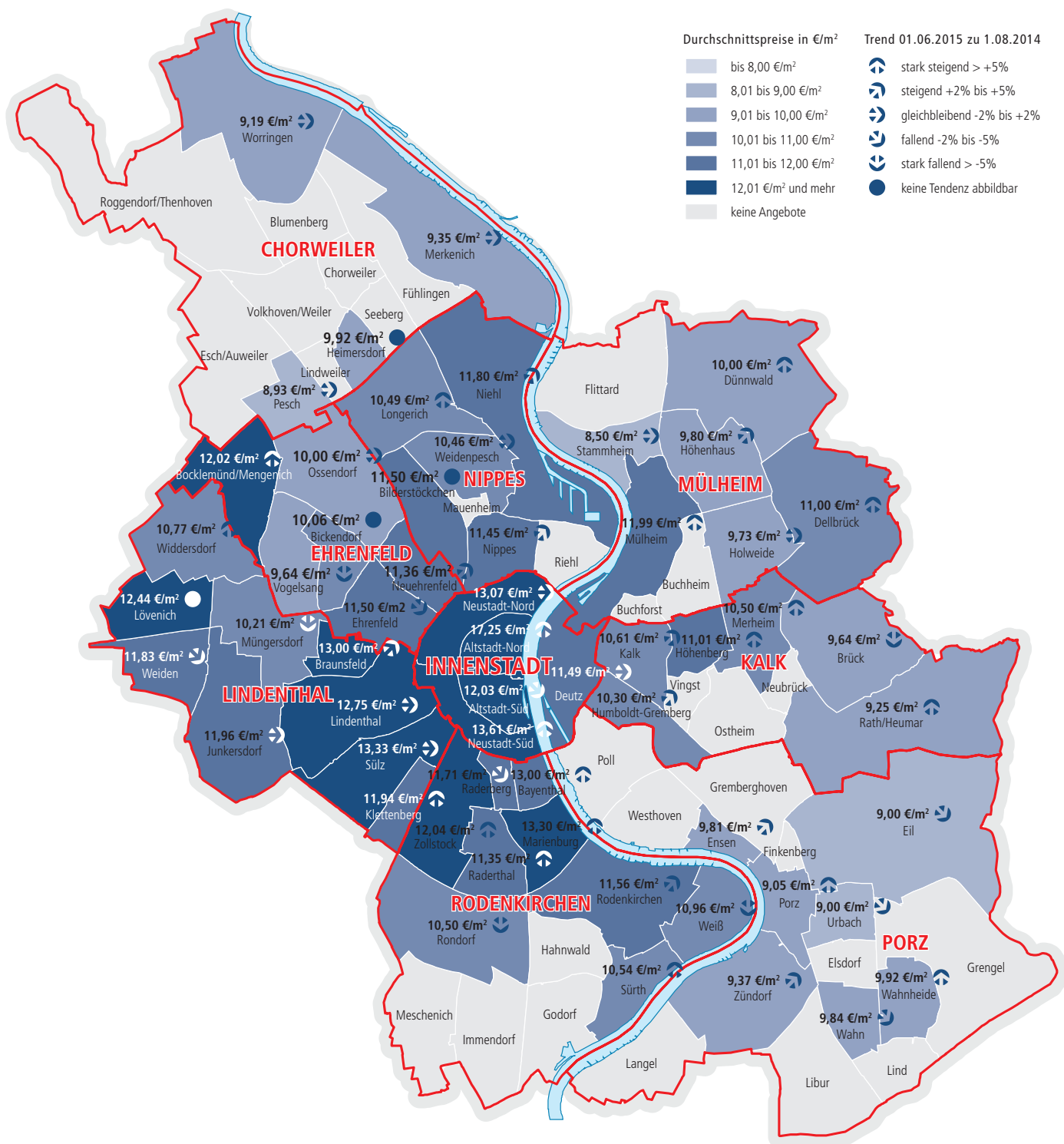
Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	---	---	---	---	---	---	---
bis 40 m ²	4.438 €	2.633 €	13.422 €	3.234 - 7.366 €	3.757 €	33 m ²	41
bis 60 m ²	3.890 €	2.117 €	17.316 €	2.615 - 5.138 €	3.732 €	54 m ²	185
bis 80 m ²	3.608 €	1.523 €	7.441 €	2.749 - 4.666 €	3.500 €	71 m ²	442
bis 100 m ²	3.554 €	1.522 €	6.500 €	2.711 - 4.451 €	3.469 €	91 m ²	510
bis 120 m ²	3.579 €	1.483 €	13.932 €	2.654 - 4.816 €	3.350 €	109 m ²	498
bis 140 m ²	3.683 €	1.727 €	10.870 €	2.645 - 5.064 €	3.494 €	130 m ²	270
bis 160 m ²	3.887 €	1.494 €	7.558 €	2.602 - 5.103 €	3.810 €	149 m ²	151
bis 180 m ²	4.388 €	2.142 €	8.400 €	2.982 - 6.449 €	4.150 €	168 m ²	69
bis 200 m ²	4.692 €	2.384 €	10.879 €	3.148 - 6.572 €	4.600 €	189 m ²	41
bis 250 m ²	4.999 €	1.969 €	9.158 €	2.890 - 7.431 €	4.575 €	221 m ²	41
bis 300 m ²	7.631 €	3.032 €	13.254 €	4.950 - 13.248 €	6.590 €	268 m ²	21
über 300 m ²	7.525 €	5.066 €	13.913 €	5.197 - 13.913 €	6.459 €	355 m ²	11





NEUBAU-MIETWOHNUNGEN



Ganz hoch im Norden der Stadt ist das Angebot an Neubau-Mietwohnungen besonders gering. Im Bezirk Chorweiler können Preise überhaupt nur für die Stadtteile Worringen, Merkenich, Heimersdorf und Pesch genannt werden. Sie bewegen sich im Durchschnitt zwischen 9 und 10 Euro und damit auf einem für Kölner Verhältnisse vergleichsweise niedrigen Niveau. Für die anderen acht Stadtteile des Bezirks sind keinerlei Preisangaben möglich.

Auch in Porz können für die Mehrzahl der Stadtteile keine Preise angegeben werden. In acht von insgesamt 14 Stadtteilen ist kein Neubaumietangebot zu verzeichnen. In den anderen sechs Stadtteilen sind 9 bis knapp 10 Euro marktüblich.

Im Bezirk Nippes liegen die Neubaumieten bei 11 Euro. Mit 11,80 Euro werden die höchsten Preise in Niehl erreicht. Sie können teilweise auf die Beliebtheit der rheinnahen Lagen zurückgeführt werden. Im südlich angrenzenden Riehl werden Neubauwohnungen ausschließlich zum Kauf angeboten. Die Durchschnittsmiete im Bestand übertrifft den nördlichen Nachbarstadtteil Niehl zwar mit 10 Euro um fast 90 Cent, sie bleibt aber gut 40 Cent unter den Nippeser Mieten.

Die Neubaumieten der Ehrenfelder Stadtteile liegen leicht unter Nippeser Niveau. Ausschließlich in Bocklemünd/Mengenich haben Preissteigerungen zu einer Durchschnittsmiete von über 12 Euro geführt. Mit diesem Mietpreis hält kein anderer Stadtteil in Ehrenfeld oder Nippes mit. In einigen Lindenthaler und Rodenkirchner Stadtteilen werden 12 Euro übertroffen. Die Stadtteile Braunsfeld, Lindenthal, Sülz, Bayenthal und Marienburg erreichen sogar Mieten über 12,50 Euro. Diese Höhe wird sonst nur noch in der Innenstadt erreicht, wo die Altstadt-Nord mit 17,25 Euro um über 4 Euro teurer ist als andere Stadtteile, in denen ebenfalls Spitzenmieten gefordert werden. Zur zweitplatzierten Neustadt-Süd besteht ein Unterschied von immerhin 3,64 Euro. Die höchste Preisdifferenz liegt zwischen der Altstadt-Nord und dem Mühlheimer Stadtteil Stammheim. Dort ist die Durchschnittsmiete mit 8,50 Euro nicht einmal halb so hoch.

Rechtsrheinisch werden ausschließlich in Dellbrück, Höhenberg, Deutz und Mühlheim Preise von 11 Euro und mehr gefordert. 12 Euro werden aber selbst in Mühlheim nicht ganz erreicht und in Deutz ist das Preisniveau mit knapp 11,50 Euro stabil geblieben. Während in den Bezirken Mühlheim und Kalk vereinzelt 11 Euro erreicht werden, liegen die Porzer Neubaumieten in allen Stadtteilen unter 10 Euro.

Datenstand: 01.06.2015 | Quelle: iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2014 - 31.05.2015)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2013 - 31.05.2015)

Neubau-Mietwohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	11,40 €	6,25 €	30,75 €	9,00 - 14,00 €	11,03 €	88 m ²	2.051
Stadt Köln	24 Monate	11,46 €	4,50 €	35,71 €	9,00 - 14,09 €	11,24 €	87 m ²	3.830

Neubau-Mietwohnungen in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	11,77 €	11,32 €	12,00 €	---	12,00 €	74 m ²	3
1 - 1,5 Zimmer	13,48 €	8,50 €	30,75 €	10,25 - 17,83 €	12,50 €	39 m ²	126
2 - 2,5 Zimmer	11,37 €	6,25 €	28,57 €	9,00 - 14,19 €	11,00 €	66 m ²	638
3 - 3,5 Zimmer	11,27 €	6,25 €	23,98 €	9,00 - 13,69 €	11,02 €	93 m ²	841
4 und mehr Zimmer	11,10 €	7,00 €	19,53 €	8,74 - 14,00 €	10,85 €	123 m ²	443

Neubau-Mietwohnungen in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	11,54 €	8,60 €	15,83 €	---	11,66 €	72 m ²	6
1 - 1,5 Zimmer	13,66 €	6,20 €	30,75 €	10,00 - 17,83 €	12,67 €	38 m ²	249
2 - 2,5 Zimmer	11,36 €	4,62 €	28,57 €	9,00 - 14,11 €	11,11 €	65 m ²	1.260
3 - 3,5 Zimmer	11,27 €	4,50 €	23,98 €	9,00 - 13,93 €	11,03 €	94 m ²	1.509
4 und mehr Zimmer	11,29 €	6,25 €	35,71 €	9,00 - 13,89 €	11,12 €	125 m ²	806

Datenstand: 01.06.2015 | Quelle: iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2014 - 31.05.2015)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2013 - 31.05.2015)

Neubau-Mietwohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	11,40 €	6,25 €	30,75 €	9,00 - 14,00 €	11,03 €	88 m ²	2.051
Stadt Köln	24 Monate	11,46 €	4,50 €	35,71 €	9,00 - 14,09 €	11,24 €	87 m ²	3.830

Neubau-Mietwohnungen in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median		Anzahl
bis 20 m ²	16,09 €	14,50 €	17,68 €	---	16,09 €	20 m ²	2
bis 40 m ²	14,85 €	10,00 €	26,36 €	11,58 - 19,26 €	13,94 €	33 m ²	78
bis 60 m ²	11,49 €	6,25 €	30,75 €	9,00 - 14,20 €	11,00 €	53 m ²	276
bis 80 m ²	10,94 €	6,25 €	20,24 €	8,99 - 13,16 €	10,80 €	70 m ²	496
bis 100 m ²	11,09 €	6,25 €	23,98 €	8,70 - 13,40 €	11,00 €	90 m ²	593
bis 120 m ²	11,30 €	7,00 €	21,52 €	9,19 - 13,68 €	11,01 €	110 m ²	362
bis 140 m ²	11,43 €	8,10 €	17,49 €	9,10 - 14,51 €	10,97 €	129 m ²	155
bis 160 m ²	13,01 €	8,93 €	20,13 €	10,63 - 14,75 €	13,33 €	149 m ²	47
bis 180 m ²	13,12 €	8,89 €	19,13 €	10,65 - 17,53 €	12,51 €	171 m ²	27
bis 200 m ²	11,78 €	9,50 €	12,95 €	---	11,89 €	189 m ²	5
bis 250 m ²	12,44 €	8,50 €	14,47 €	---	13,14 €	214 m ²	8
bis 300 m ²	19,53 €	---	---	---	---	251 m ²	1
über 300 m ²	11,43 €	---	---	---	---	350 m ²	1

Neubau-Mietwohnungen in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median		Anzahl
bis 20 m ²	17,44 €	14,50 €	24,72 €	---	16,50 €	19 m ²	6
bis 40 m ²	14,37 €	6,63 €	26,36 €	10,68 - 18,18 €	13,75 €	33 m ²	178
bis 60 m ²	11,61 €	6,20 €	30,75 €	9,00 - 14,22 €	11,40 €	52 m ²	562
bis 80 m ²	10,93 €	6,20 €	20,24 €	8,91 - 13,02 €	10,80 €	71 m ²	951
bis 100 m ²	11,10 €	4,50 €	23,98 €	8,90 - 13,42 €	11,00 €	90 m ²	1.019
bis 120 m ²	11,31 €	6,81 €	24,02 €	9,13 - 13,50 €	11,19 €	109 m ²	628
bis 140 m ²	11,81 €	5,71 €	35,71 €	9,10 - 14,70 €	11,47 €	130 m ²	279
bis 160 m ²	12,48 €	7,00 €	20,13 €	10,26 - 15,00 €	12,35 €	150 m ²	102
bis 180 m ²	12,96 €	8,89 €	19,13 €	11,08 - 15,00 €	12,78 €	170 m ²	60
bis 200 m ²	12,04 €	8,50 €	15,79 €	9,50 - 14,37 €	12,36 €	191 m ²	16
bis 250 m ²	12,15 €	8,50 €	23,24 €	9,50 - 14,47 €	11,60 €	215 m ²	27
bis 300 m ²	19,53 €	---	---	---	---	251 m ²	1
über 300 m ²	11,43 €	---	---	---	---	350 m ²	1



NEUBAU-ATLAS [KAUF]

Neubauprojekte in Köln

1	Amsterdamer Straße 59a
	Projekton Immobilien GmbH
	Ort: Amsterdamer Straße 59a, Köln-Nippes

3	JOSEFINE CLOUTH
	KAMPMEYER Immobilien GmbH für moderne stadt GmbH
	Ort: Josefine-Clouth-Straße, Köln-Nippes

5	FLOW - Leben am Rhein
	Corpus Sireo Makler GmbH
	Ort: Gustav-Heinemann-Ufer, Köln-Bayenthal

7	Klostergärten
	PANDION AG
	Ort: Aachener Straße 1040, Köln-Junkersdorf

9	PANDION - Balance
	PANDION AG
	Ort: Hansaring 11, Köln-Neustadt-Nord

11	Quartier Reiterstaffel
	Corpus Sireo Makler GmbH für PE Reiterstaffel GmbH & Co. KG
	Ort: Sinziger Straße, Köln-Marienburg

13	Raderberger Leben
	Corpus Sireo Makler GmbH für Bauwens Development GmbH & Co. KG
	Ort: Raderberger Straße, Köln-Raderberg

15	UNI.3
	Real2 Consulting GmbH & Bauwens Development GmbH & Co. KG
	Ort: Universitätsstraße 3, Köln-Sülz

17	Waldbadviertel
	Stefan Frey AG - Interhouse AG
	Ort: Hedwig-Wachenheim-Karree, Köln-Ostheim

2	BONNER WALL 118
	KAMPMEYER Immobilien GmbH für Projekton Immobilien GmbH
	Ort: Bonner Wall 118, Köln-Neustadt-Süd

4	CLOUTH.ZWEI
	KAMPMEYER Immobilien GmbH für Moderne Stadt
	Ort: Clouth-Quartier, Köln-Nippes

6	55 FRAMES
	Peter Droege Immobilien GmbH für S.I.E. Soini Immobilienentwicklung GmbH
	Ort: Tel-Aviv-Straße 1, Köln-Altstadt-Süd

8	NEUEPAULIHÖFE
	Corpus Sireo Makler GmbH
	Ort: Scheidtweilerstraße, Köln-Braunsfeld

10	PARK LINNÉ
	DORNIEDEN PARK LINNÉ GMBH & CO.KG
	Ort: Eupener Straße 55, Köln-Braunsfeld

12	PANDION Fine
	PANDION AG
	Ort: Clouth-Quartier, Köln-Nippes

14	SÜD.FLÜGEL
	KSK Immobilien GmbH für BPD Immobilienentwicklung GmbH
	Ort: Dasselstraße, Köln-Neustadt-Süd

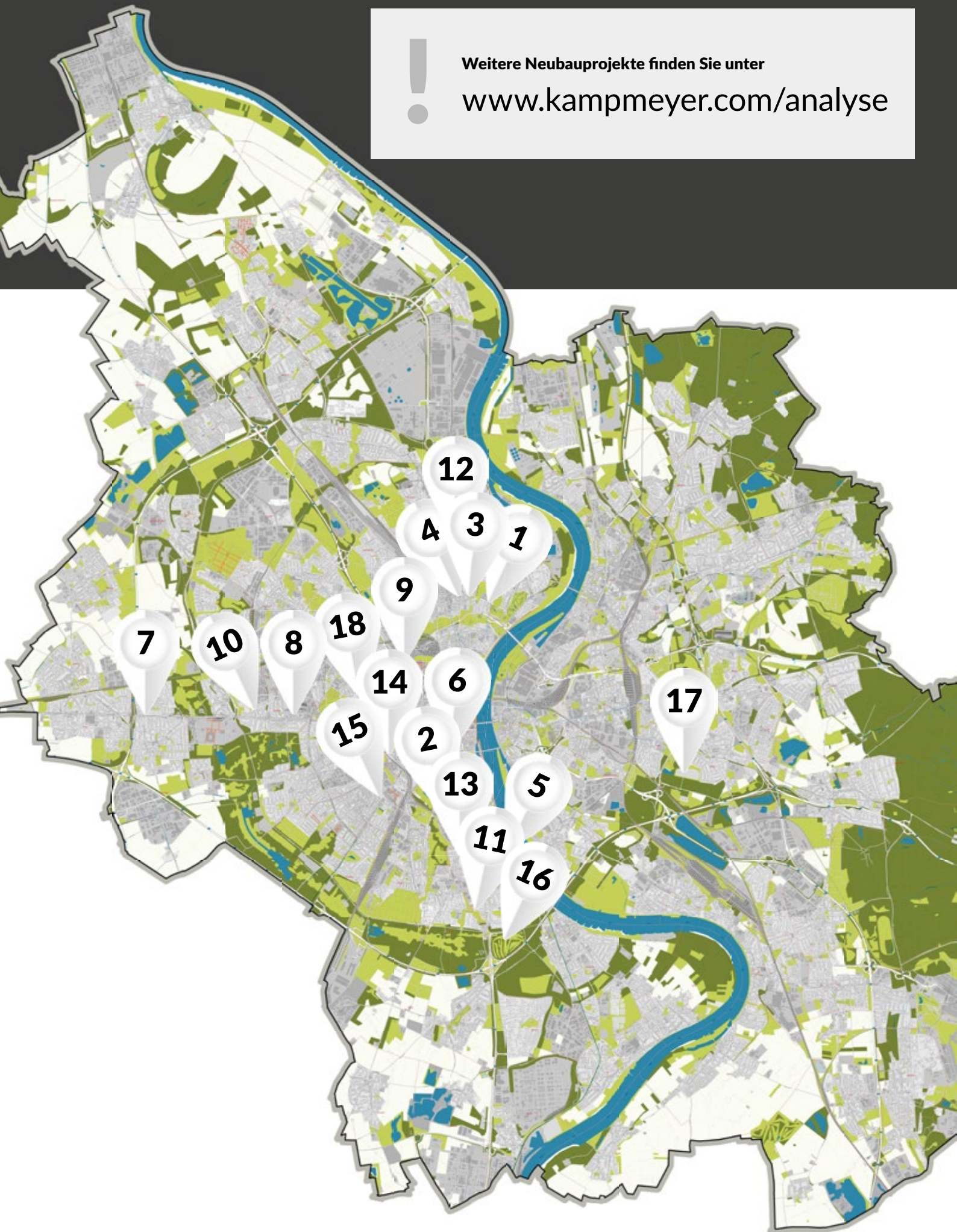
16	von Groote Gärten
	Greif & Contzen Immobilien GmbH
	Ort: Von-Groote-Straße, Köln-Marienburg

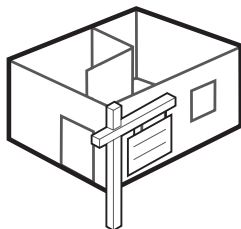
18	W-WIE-WOHNEN
	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH
	Ort: Fuchsstraße, Köln-Ehrenfeld



Weitere Neubauprojekte finden Sie unter

www.kampmeyer.com/analyse





EIGENTUMSWOHNUNGEN [BESTAND]



Bei den Wohnungen, die im Bezirk Nippes zum Kauf angeboten werden, liegt die Schallmauer der Durchschnittspreise bei 2.500 Euro. Sie wird einzig und allein vom Stadtteil Nippes durchbrochen. Dass das Schlusslicht Weidenpesch nicht einmal 400 Euro unter dem Spitzenpreis liegt, verdeutlicht die geringe Preisspanne im Bereich der Eigentumswohnungen des gesamten Bezirks.

Das sieht im Bezirk Chorweiler anders aus. Mit kaum über 1.100 Euro in Seeberg und fast 2.800 Euro in Fühlingsen ist das Preisspektrum dort deutlich breiter. Die Preise liegen in allen anderen Stadtteilen zwischen gut 1.800 Euro in Pesch und gut 2.300 Euro in Roggendorf/Thenhoven.

Der Bezirk Ehrenfeld weist relativ uneinheitliche Angebotskaufpreise auf. Die Teilung in die zentrale Lagen und vier Stadtrandlagen spiegelt sich im Preisniveau wider. Die Kaufpreise in Widdersdorf, Lövenich und Weiden betragen unter 2.500 Euro. In Junkersdorf werden über 2.700 Euro und in den fünf zentraleren Stadtteilen über 3.000 Euro gefordert.

In der linksrheinischen Innenstadt liegt nur die Neustadt-Nord knapp unter 3.500 Euro, die Preise in den anderen drei Stadtteilen befinden sich jenseits davon. Die Angebotspreise in Deutz befinden sich bei durchschnittlich knapp 3.200 Euro. In Rodenkirchen sind die Preise in Bayenthal und Marienburg höher als 3.000 Euro. Alle anderen Stadtteile des Bezirks, für die Preise angegeben werden können, liegen zwischen 2.000 und 3.000 Euro.

Rechtsrheinisch herrscht ein niedrigeres Preisniveau. In Porz überwinden nur Elsdorf und Lind die 2.000-Euro-Marke. Im Bezirk Kalk sind es mit Merheim und Rath/Heumar ebenfalls zwei Stadtteile. Rath/Heumar fällt mit gut 2.300 Euro auch durch den höchsten rechtsrheinischen Preis nach Deutz auf. In Mühlheim liegen immerhin fünf von neun Stadtteilen über 2.000 Euro. 2.200 Euro werden dort aber schon nicht mehr erreicht.

Datenstand: 01.06.2015 | Quelle: iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2014 - 31.05.2015)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2013 - 31.05.2015)

Eigentumswohnungen [Bestand]

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	2.598 €	257 €	24.958 €	1.393 - 4.020 €	2.363 €	82 m ²	5.243
Stadt Köln	24 Monate	2.470 €	257 €	24.958 €	1.329 - 3.920 €	2.239 €	82 m ²	10.154

Eigentumswohnungen [Bestand] in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	2.315 €	1.492 €	3.133 €	---	2.104 €	71 m ²	9
1 - 1,5 Zimmer	2.433 €	257 €	6.969 €	1.310 - 3.676 €	2.333 €	38 m ²	611
2 - 2,5 Zimmer	2.482 €	310 €	11.745 €	1.357 - 3.809 €	2.300 €	62 m ²	1.540
3 - 3,5 Zimmer	2.572 €	453 €	12.987 €	1.405 - 3.965 €	2.357 €	86 m ²	2.054
4 und mehr Zimmer	2.926 €	518 €	24.958 €	1.456 - 4.592 €	2.590 €	133 m ²	1.029

Eigentumswohnungen [Bestand] in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	2.496 €	960 €	4.707 €	1.407 - 4.000 €	2.226 €	72 m ²	45
1 - 1,5 Zimmer	2.319 €	257 €	7.119 €	1.229 - 3.560 €	2.222 €	36 m ²	1.173
2 - 2,5 Zimmer	2.360 €	310 €	11.745 €	1.313 - 3.720 €	2.174 €	62 m ²	3.029
3 - 3,5 Zimmer	2.460 €	320 €	12.987 €	1.350 - 3.892 €	2.230 €	87 m ²	3.907
4 und mehr Zimmer	2.742 €	444 €	24.958 €	1.396 - 4.368 €	2.396 €	129 m ²	2.000

Datenstand: 01.06.2015 | Quelle: iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2014 - 31.05.2015)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2013 - 31.05.2015)

Eigentumswohnungen [Bestand]

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	2.600 €	257 €	24.958 €	1.394 - 4.020 €	2.363 €	82 m ²	5.238
Stadt Köln	24 Monate	2.471 €	257 €	24.958 €	1.329 - 3.921 €	2.240 €	82 m ²	10.149

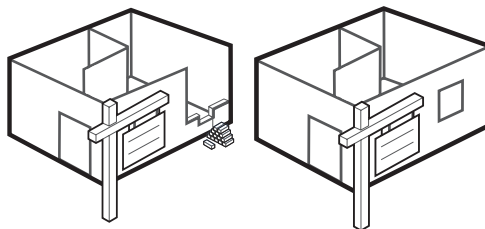
Eigentumswohnungen [Bestand] in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	2.894 €	1.394 €	6.000 €	2.167 - 3.755 €	2.532 €	19 m ²	22
bis 40 m ²	2.548 €	645 €	24.958 €	1.400 - 3.667 €	2.386 €	32 m ²	524
bis 60 m ²	2.326 €	310 €	11.745 €	1.300 - 3.600 €	2.148 €	52 m ²	988
bis 80 m ²	2.378 €	514 €	12.987 €	1.382 - 3.643 €	2.206 €	71 m ²	1.542
bis 100 m ²	2.572 €	453 €	9.400 €	1.386 - 3.989 €	2.349 €	90 m ²	1.019
bis 120 m ²	2.839 €	335 €	7.500 €	1.492 - 4.264 €	2.752 €	110 m ²	477
bis 140 m ²	3.251 €	971 €	7.615 €	1.592 - 5.080 €	3.109 €	131 m ²	271
bis 160 m ²	3.409 €	519 €	17.375 €	1.710 - 5.096 €	3.398 €	150 m ²	162
bis 180 m ²	4.121 €	1.053 €	9.706 €	1.994 - 7.000 €	3.898 €	169 m ²	79
bis 200 m ²	3.481 €	518 €	8.802 €	1.500 - 6.763 €	3.250 €	192 m ²	57
bis 250 m ²	3.732 €	275 €	8.404 €	1.953 - 6.564 €	3.696 €	226 m ²	61
bis 300 m ²	3.094 €	1.036 €	7.273 €	1.559 - 4.282 €	2.778 €	274 m ²	14
über 300 m ²	2.397 €	257 €	8.458 €	976 - 4.426 €	2.042 €	375 m ²	22

Eigentumswohnungen [Bestand] in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	2.711 €	1.100 €	6.000 €	1.983 - 3.755 €	2.500 €	19 m ²	37
bis 40 m ²	2.384 €	488 €	24.958 €	1.250 - 3.583 €	2.278 €	32 m ²	1.036
bis 60 m ²	2.215 €	310 €	11.745 €	1.259 - 3.451 €	2.037 €	52 m ²	1.895
bis 80 m ²	2.273 €	419 €	12.987 €	1.320 - 3.521 €	2.075 €	71 m ²	2.962
bis 100 m ²	2.467 €	387 €	11.512 €	1.352 - 3.872 €	2.250 €	90 m ²	2.014
bis 120 m ²	2.613 €	320 €	7.500 €	1.321 - 4.000 €	2.445 €	109 m ²	971
bis 140 m ²	3.114 €	444 €	11.568 €	1.555 - 4.925 €	2.884 €	131 m ²	538
bis 160 m ²	3.360 €	519 €	17.375 €	1.682 - 5.000 €	3.281 €	150 m ²	310
bis 180 m ²	3.811 €	1.053 €	9.706 €	1.964 - 5.530 €	3.795 €	170 m ²	114
bis 200 m ²	3.296 €	518 €	8.802 €	1.490 - 4.796 €	3.132 €	191 m ²	107
bis 250 m ²	3.666 €	275 €	8.404 €	1.953 - 6.000 €	3.691 €	222 m ²	108
bis 300 m ²	3.271 €	1.036 €	7.455 €	1.663 - 7.273 €	3.070 €	272 m ²	21
über 300 m ²	2.712 €	257 €	12.025 €	345 - 6.197 €	1.990 €	370 m ²	36





EIGENTUMSWOHNUNGEN - NEUBAU UND BESTAND

Datenstand: 01.06.2015 | Quelle: iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2014 - 31.05.2015)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2013 - 31.05.2015)

energetische Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten

energetische Baujahresklasse		Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr		3.108 €	340 €	12.000 €	1.519 - 4.435 €	3.288 €	80,9 m²	2.297
bis 1918		3.800 €	1.164 €	24.958 €	2.143 - 5.192 €	3.799 €	104,7 m²	338
1919 - 1948		2.995 €	767 €	8.086 €	1.782 - 4.295 €	2.825 €	87,6 m²	218
1949 - 1957		2.892 €	310 €	9.400 €	1.695 - 4.435 €	2.661 €	73,9 m²	355
1958 - 1968		2.291 €	294 €	11.745 €	1.363 - 3.571 €	2.086 €	74,7 m²	1.064
1969 - 1978		1.991 €	514 €	7.767 €	1.161 - 3.125 €	1.835 €	77,3 m²	1.349
1979 - 1983		2.566 €	257 €	8.458 €	1.724 - 3.899 €	2.329 €	86,5 m²	379
1984 - 1994		2.674 €	275 €	17.375 €	1.756 - 3.921 €	2.389 €	80,8 m²	582
1995 - 2001		2.812 €	975 €	5.707 €	1.811 - 4.000 €	2.714 €	81,0 m²	507
2002 - 2007	ENEV 2002	3.331 €	1.036 €	7.465 €	2.222 - 4.480 €	3.267 €	100,9 m²	281
2008 - 2009	ENEV 2007	3.951 €	1.178 €	10.420 €	2.300 - 6.237 €	3.600 €	110,9 m²	79
2010 - 2014	ENEV 2009	4.062 €	1.105 €	10.000 €	2.564 - 5.829 €	3.787 €	118,5 m²	246
Neubau aktuell (2015)	ENEV 2014	3.996 €	1.588 €	13.913 €	2.801 - 5.287 €	3.751 €	109,1 m²	502
Neubau in Planung	ENEV 2014	3.815 €	1.711 €	17.316 €	2.833 - 4.900 €	3.654 €	93,7 m²	684

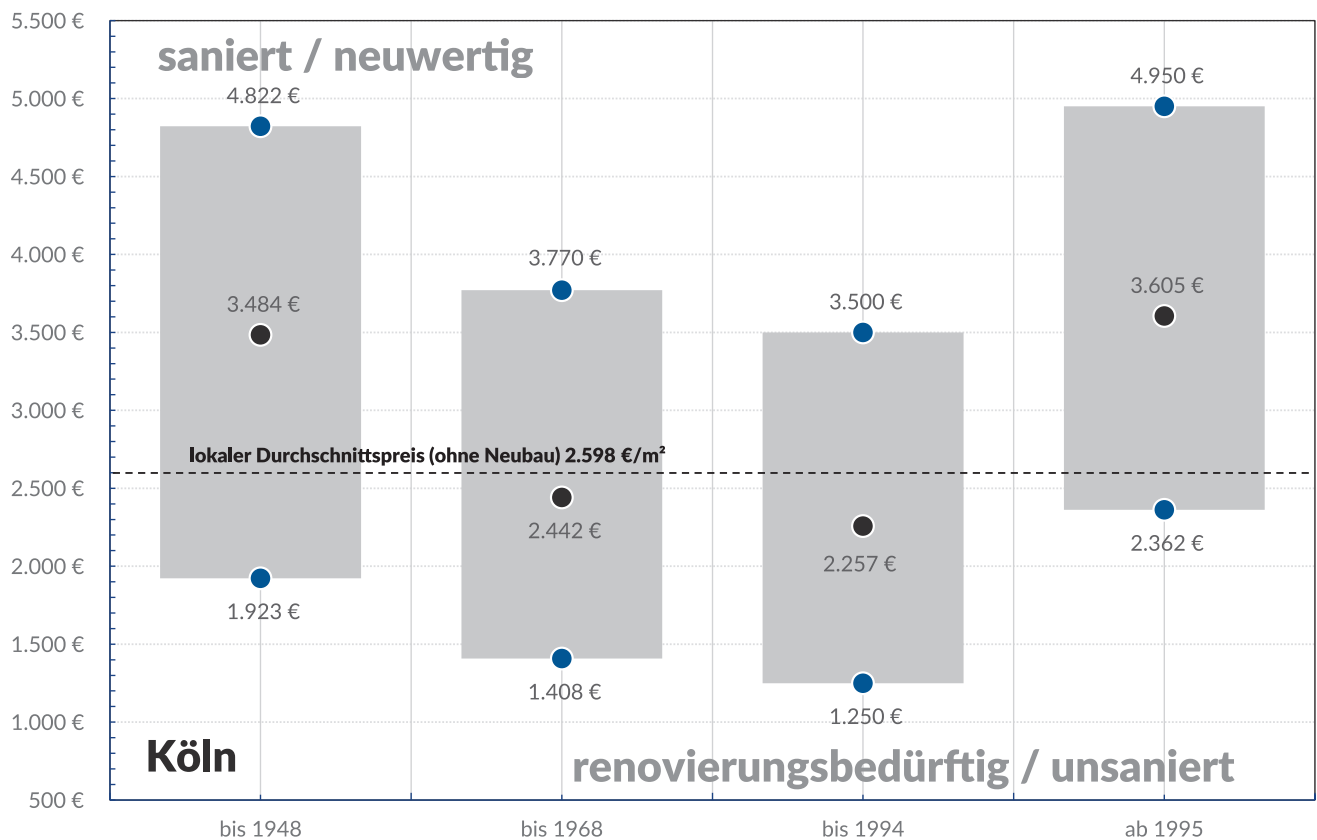
energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

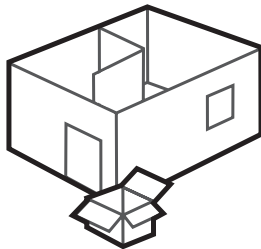
energetische Baujahresklasse		Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr		2.916 €	340 €	13.182 €	1.466 - 4.223 €	2.903 €	82,2 m²	4.707
bis 1918		3.573 €	1.000 €	24.958 €	1.917 - 4.963 €	3.604 €	104,0 m²	630
1919 - 1948		2.870 €	345 €	8.086 €	1.714 - 4.130 €	2.810 €	85,5 m²	437
1949 - 1957		2.691 €	310 €	9.400 €	1.484 - 4.109 €	2.511 €	72,4 m²	718
1958 - 1968		2.201 €	294 €	11.745 €	1.304 - 3.500 €	1.971 €	74,9 m²	2.013
1969 - 1978		1.923 €	387 €	10.600 €	1.145 - 2.990 €	1.713 €	78,6 m²	2.683
1979 - 1983		2.491 €	257 €	8.458 €	1.635 - 3.767 €	2.281 €	88,2 m²	696
1984 - 1994		2.577 €	275 €	17.375 €	1.695 - 3.764 €	2.378 €	77,7 m²	1.177
1995 - 2001		2.706 €	322 €	6.444 €	1.674 - 3.926 €	2.605 €	79,2 m²	1.014
2002 - 2007	ENEV 2002	3.267 €	875 €	12.025 €	2.166 - 4.282 €	3.146 €	99,1 m²	484
2008 - 2009	ENEV 2007	3.740 €	1.178 €	10.420 €	2.300 - 5.286 €	3.607 €	110,4 m²	152
2010 - 2013	ENEV 2009	3.757 €	1.105 €	11.568 €	2.559 - 5.160 €	3.437 €	112,6 m²	785
Neubau aktuell (2015)	ENEV 2014	3.880 €	1.588 €	13.932 €	2.727 - 5.197 €	3.610 €	109,3 m²	756
Neubau in Planung	ENEV 2014	3.773 €	1.711 €	17.316 €	2.833 - 4.869 €	3.601 €	94,0 m²	758



SANIERT - UNSANIERT

Preisentwicklungen bei Eigentumswohnungen





MIETWOHNUNGEN [BESTAND]



Ausschließlich in der linksrheinischen Innenstadt, in Lindenthal und Sülz werden Wohnungen zu Durchschnittsmieten von über 11 Euro angeboten. In allen anderen an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen bewegen sich die Angebotsmieten zwischen 10 und 11 Euro und im übrigen Stadtgebiet liegen sie fast ausnahmslos zwischen 7 und 10 Euro. Außer Chorweiler befinden sich in jedem linksrheinischen Bezirk Stadtteile, die 10 Euro und mehr erreichen. Fühlingen fällt mit fast 9 Euro auch bei der Miete für Bestandswohnungen im Bezirk Chorweiler durch den höchsten Preis auf.

Im nördlichsten Bezirk werden die 9 Euro aber in keinem Stadtteil erreicht. Das ist in Mühlheim ähnlich. Dort werden ausschließlich im Bezirkszentrum 9 Euro überschritten. In Kalk liegen die Mieten mit Ausnahme von Neubrück, wo durchschnittlich 7 Euro gefordert werden, zwischen 8 und knapp 9 Euro. Der einzige Porzer Stadtteil der 9 Euro überschreitet ist Poll. In diesem Bezirk liegt die Miete in über der Hälfte aller Stadtteile unter 8 Euro.

Datenstand: 01.06.2015 | Quelle: iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2014 - 31.05.2015)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2013 - 31.05.2015)

Mietwohnungen [Bestand]

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	9,97 €	3,24 €	37,22 €	7,44 - 12,84 €	9,75 €	69 m ²	19.059
Stadt Köln	24 Monate	9,81 €	3,18 €	37,22 €	7,24 - 12,63 €	9,54 €	70 m ²	33.722

Mietwohnungen [Bestand] in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	9,79 €	3,24 €	15,00 €	7,91 - 12,56 €	10,00 €	71 m ²	19
1 - 1,5 Zimmer	11,34 €	4,17 €	37,22 €	8,12 - 14,86 €	11,00 €	36 m ²	3.508
2 - 2,5 Zimmer	9,88 €	3,38 €	28,85 €	7,50 - 12,50 €	9,73 €	60 m ²	7.347
3 - 3,5 Zimmer	9,45 €	3,29 €	23,33 €	7,18 - 12,07 €	9,13 €	85 m ²	6.316
4 und mehr Zimmer	9,56 €	4,56 €	35,71 €	7,02 - 12,46 €	9,24 €	119 m ²	1.869

Mietwohnungen [Bestand] in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	9,51 €	3,24 €	15,00 €	7,25 - 12,50 €	9,30 €	72 m ²	35
1 - 1,5 Zimmer	11,11 €	3,95 €	37,22 €	8,00 - 14,50 €	10,83 €	36 m ²	5.912
2 - 2,5 Zimmer	9,76 €	3,24 €	35,71 €	7,42 - 12,31 €	9,58 €	60 m ²	13.144
3 - 3,5 Zimmer	9,28 €	3,18 €	25,99 €	7,00 - 12,00 €	9,00 €	84 m ²	11.362
4 und mehr Zimmer	9,46 €	3,87 €	23,62 €	7,00 - 12,30 €	9,11 €	119 m ²	3.269

Datenstand: 01.06.2015 | Quelle: iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2014 - 31.05.2015)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2013 - 31.05.2015)

Mietwohnungen [Bestand]

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	9,97 €	3,24 €	37,22 €	7,44 - 12,84 €	9,75 €	69 m ²	19.059
Stadt Köln	24 Monate	9,81 €	3,18 €	37,22 €	7,24 - 12,63 €	9,54 €	70 m ²	33.722

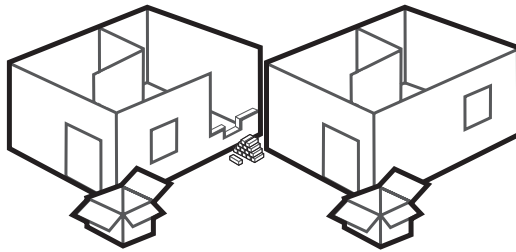
Mietwohnungen [Bestand] in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	15,56 €	9,47 €	37,22 €	11,58 - 20,00 €	15,05 €	18 m ²	151
bis 40 m ²	11,70 €	4,17 €	32,73 €	8,97 - 14,77 €	11,36 €	32 m ²	2.871
bis 60 m ²	9,79 €	4,19 €	32,65 €	7,50 - 12,31 €	9,64 €	52 m ²	4.967
bis 80 m ²	9,34 €	3,38 €	22,86 €	7,16 - 11,91 €	9,07 €	70 m ²	5.684
bis 100 m ²	9,42 €	3,48 €	25,88 €	7,24 - 12,00 €	9,13 €	89 m ²	3.077
bis 120 m ²	9,90 €	3,40 €	20,33 €	7,50 - 12,84 €	9,63 €	110 m ²	1.254
bis 140 m ²	10,28 €	3,24 €	35,71 €	7,35 - 13,50 €	10,00 €	130 m ²	572
bis 160 m ²	10,46 €	5,00 €	19,00 €	7,00 - 13,45 €	10,53 €	151 m ²	258
bis 180 m ²	10,82 €	3,86 €	20,12 €	7,10 - 14,73 €	10,63 €	172 m ²	83
bis 200 m ²	11,23 €	7,89 €	23,62 €	8,75 - 13,25 €	10,92 €	192 m ²	62
bis 250 m ²	11,04 €	3,29 €	16,56 €	7,75 - 14,00 €	11,05 €	222 m ²	62
bis 300 m ²	10,52 €	6,00 €	13,94 €	9,67 - 13,94 €	10,71 €	275 m ²	11
über 300 m ²	10,95 €	7,14 €	16,57 €	---	10,00 €	356 m ²	7

Mietwohnungen [Bestand] in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m ² -Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m ²	14,78 €	3,33 €	37,22 €	11,24 - 19,00 €	14,50 €	18 m ²	266
bis 40 m ²	11,46 €	3,95 €	35,71 €	8,65 - 14,36 €	11,14 €	32 m ²	4.847
bis 60 m ²	9,66 €	3,79 €	35,00 €	7,33 - 12,11 €	9,50 €	52 m ²	8.883
bis 80 m ²	9,19 €	3,22 €	33,33 €	7,00 - 11,71 €	8,97 €	70 m ²	10.136
bis 100 m ²	9,29 €	3,18 €	25,88 €	7,01 - 12,00 €	9,00 €	89 m ²	5.577
bis 120 m ²	9,76 €	3,40 €	21,05 €	7,17 - 12,75 €	9,50 €	110 m ²	2.219
bis 140 m ²	10,21 €	3,24 €	23,92 €	7,34 - 13,48 €	10,00 €	130 m ²	981
bis 160 m ²	10,67 €	5,00 €	25,99 €	7,26 - 13,69 €	10,33 €	151 m ²	421
bis 180 m ²	10,80 €	3,86 €	20,12 €	7,42 - 14,51 €	10,80 €	172 m ²	150
bis 200 m ²	10,93 €	6,00 €	23,62 €	8,01 - 13,76 €	10,15 €	192 m ²	94
bis 250 m ²	10,90 €	3,29 €	16,56 €	7,75 - 14,00 €	10,92 €	220 m ²	115
bis 300 m ²	11,15 €	6,00 €	14,08 €	8,74 - 13,94 €	11,38 €	276 m ²	23
über 300 m ²	11,36 €	7,14 €	16,57 €	---	11,35 €	388 m ²	10





MIETWOHNUNGEN - NEUBAU UND BESTAND

Datenstand: 01.06.2015 | Quelle: iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2014 - 31.05.2015)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2013 - 31.05.2015)

energetische Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten

energetische Baujahresklasse		Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr		9,87 €	2,16 €	35,37 €	6,69 - 12,94 €	9,87 €	68,5 m²	12.564
bis 1918		11,24 €	5,17 €	37,22 €	8,36 - 14,17 €	11,00 €	75,5 m²	1.583
1919 - 1948		10,05 €	4,42 €	23,33 €	7,59 - 12,5 €	10,00 €	74,8 m²	1.219
1949 - 1957		9,94 €	4,30 €	25,00 €	7,5 - 12,59 €	9,75 €	63,1 m²	2.046
1958 - 1968		9,76 €	3,29 €	32,73 €	7,42 - 12,5 €	9,45 €	64,3 m²	4.357
1969 - 1978		9,21 €	3,40 €	27,27 €	6,98 - 12 €	8,84 €	67,0 m²	3.162
1979 - 1983		9,97 €	4,53 €	26,09 €	7,14 - 13,17 €	9,63 €	70,7 m²	850
1984 - 1994		9,96 €	3,38 €	19,94 €	7,5 - 12,8 €	9,85 €	67,6 m²	1.884
1995 - 2001		9,91 €	4,28 €	27,78 €	7,53 - 12,45 €	9,81 €	68,9 m²	2.141
2002 - 2007	ENEV 2002	10,39 €	3,91 €	32,65 €	7,81 - 13,38 €	10,00 €	84,4 m²	1.022
2008 - 2009	ENEV 2007	11,02 €	4,32 €	20,12 €	8,71 - 13,91 €	10,71 €	89,3 m²	354
2010 - 2014	ENEV 2009	11,57 €	4,80 €	35,71 €	9 - 14,15 €	11,31 €	88,6 m²	1.004
Neubau aktuell (2015)	ENEV 2014	11,49 €	6,09 €	30,75 €	8,98 - 14,32 €	11,07 €	89,0 m²	982
Neubau in Planung	ENEV 2014	10,86 €	6,25 €	19,13 €	9 - 13 €	10,66 €	86,5 m²	416

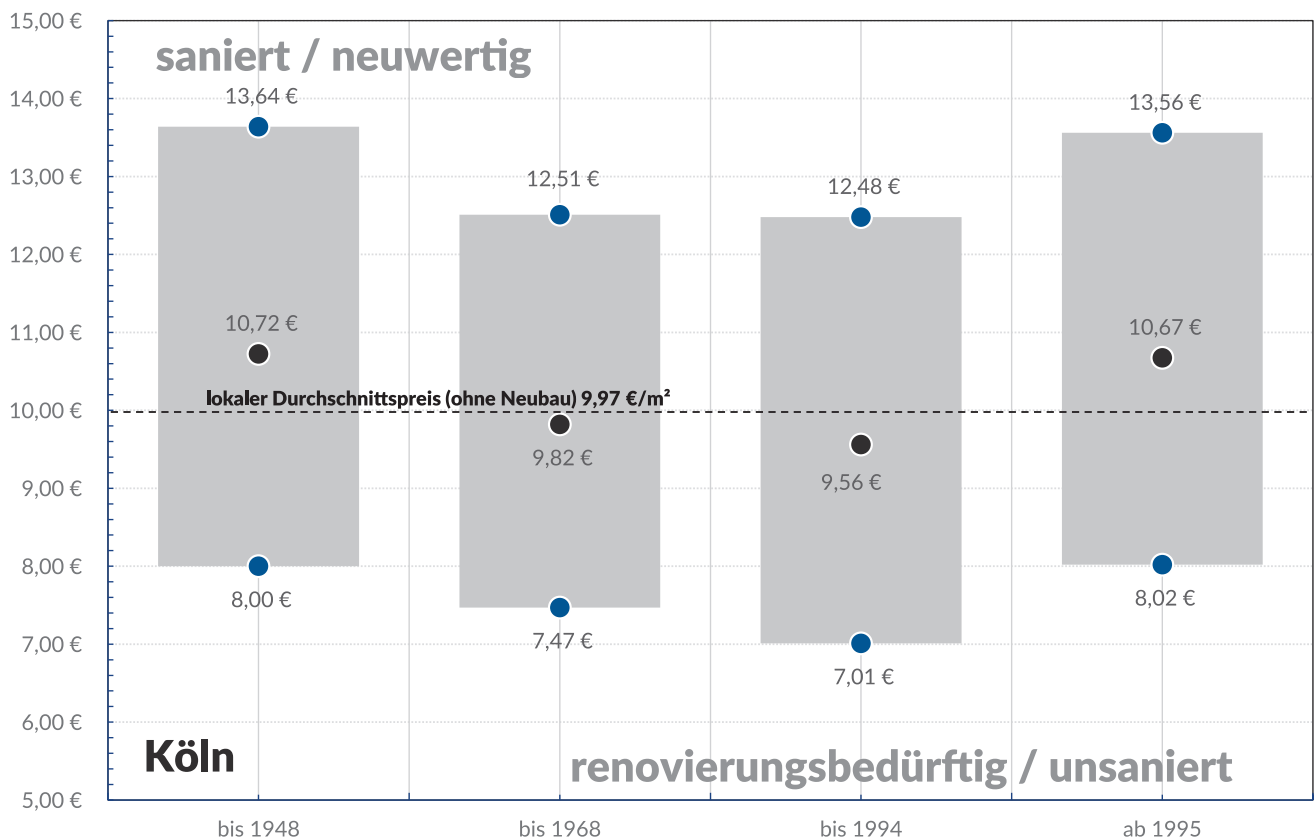
energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

energetische Baujahresklasse		Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr		9,99 €	2,16 €	36,00 €	7,14 - 13 €	9,88 €	69,3 m²	34.199
bis 1918		11,08 €	3,80 €	37,22 €	8,24 - 14 €	10,89 €	76,4 m²	2.927
1919 - 1948		9,98 €	4,02 €	23,57 €	7,5 - 12,5 €	9,93 €	73,9 m²	2.161
1949 - 1957		9,69 €	3,18 €	25,00 €	7,25 - 12,48 €	9,50 €	63,1 m²	3.605
1958 - 1968		9,59 €	3,22 €	32,73 €	7,25 - 12,27 €	9,23 €	64,4 m²	7.540
1969 - 1978		9,04 €	3,40 €	27,27 €	6,79 - 11,8 €	8,67 €	67,6 m²	5.646
1979 - 1983		9,71 €	4,10 €	26,09 €	6,88 - 12,8 €	9,40 €	70,2 m²	1.505
1984 - 1994		9,79 €	3,33 €	24,62 €	7,18 - 12,76 €	9,60 €	67,9 m²	3.373
1995 - 2001		9,80 €	3,43 €	27,78 €	7,44 - 12,38 €	9,69 €	69,3 m²	3.886
2002 - 2007	ENEV 2002	10,30 €	3,91 €	35,00 €	7,81 - 13,1 €	10,00 €	83,9 m²	1.831
2008 - 2009	ENEV 2007	10,95 €	4,32 €	20,12 €	8,8 - 13,73 €	10,60 €	94,0 m²	666
2010 - 2014	ENEV 2009	11,46 €	4,50 €	35,71 €	8,97 - 14,11 €	11,19 €	87,5 m²	2.421
Neubau aktuell (2015)	ENEV 2014	11,52 €	6,09 €	30,75 €	8,9 - 14,32 €	11,29 €	87,6 m²	1.369
Neubau in Planung	ENEV 2014	10,86 €	6,25 €	19,13 €	9 - 13 €	10,65 €	86,4 m²	417



SANIERT - UNSANIERT

Preisentwicklungen bei Mietwohnungen





RENDITEENTWICKLUNG

Auswirkung der Mietpreisbremse noch unklar

In früheren Beobachtungen war die unterschiedliche Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen sowohl im Bestand als auch im Neubau zu erkennen. Weil Mieten weniger stark steigen als Kaufpreise, nimmt die Rendite von Wohnungen in beiden Segmenten allmählich ab. Prognosen für die nächsten beiden Jahre sind vorsichtig zu bewerten, da sich beispielsweise die Auswirkungen der Mietpreisbremse und die Kosten auf dem Weg zum klimaneutralen Bauen noch nicht zuverlässig einschätzen lassen.

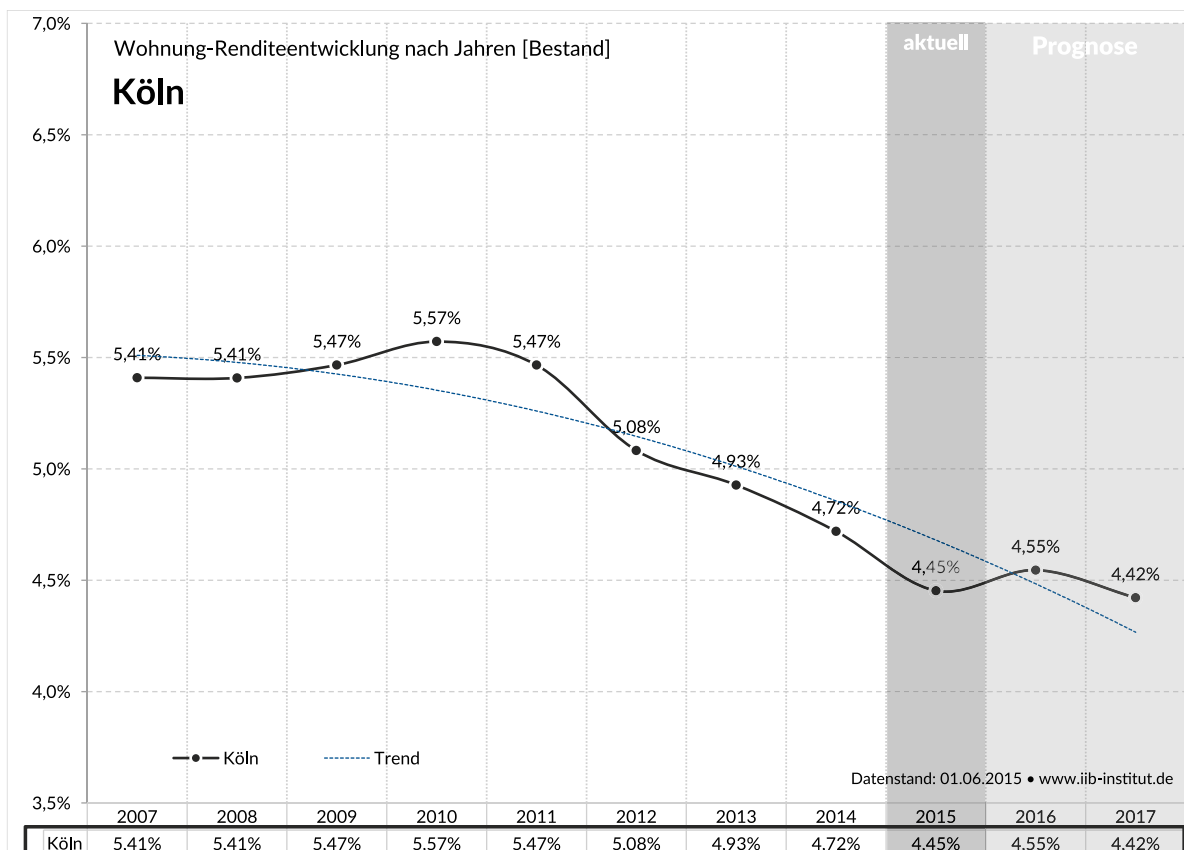
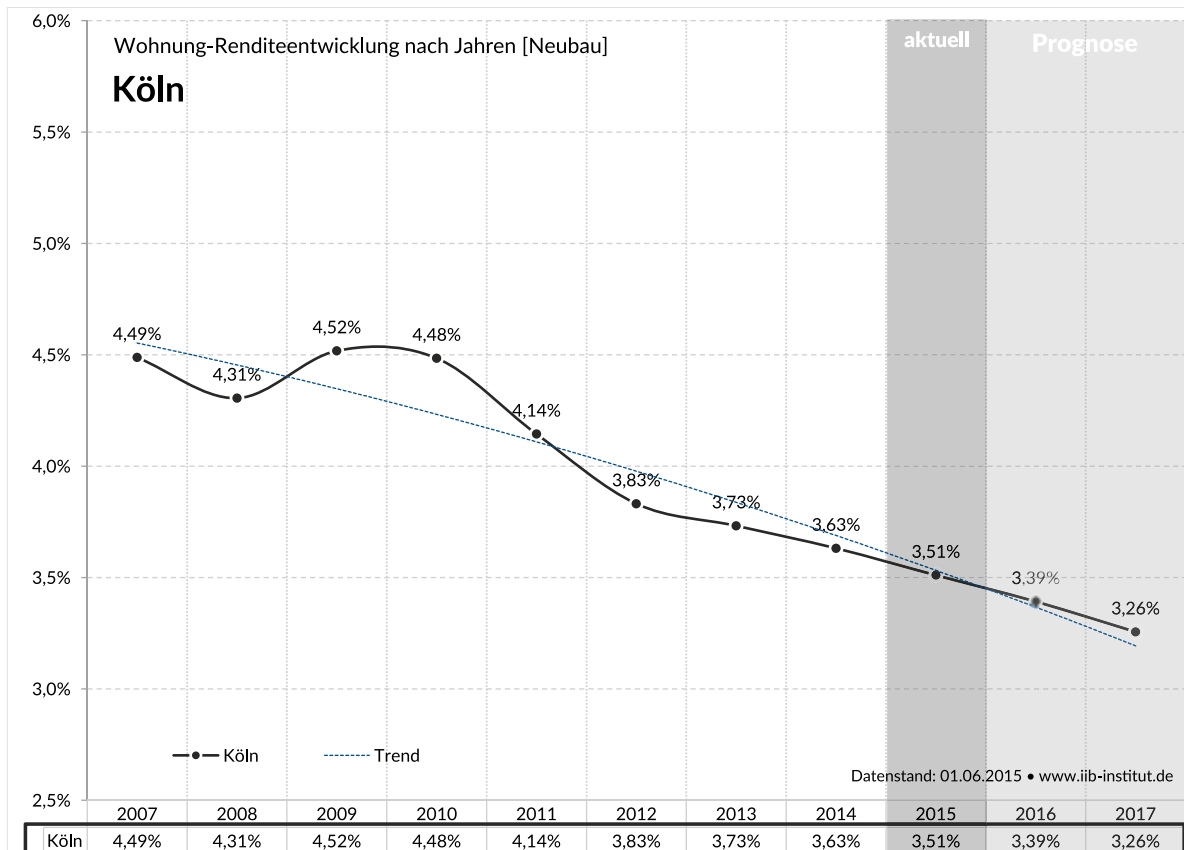
2015 hat sich mit einer Rendite von 3,51 Prozent exakt der prognostizierte Wert realisiert. Der Vervielfältiger im Neubausegment übersteigt jetzt also wie erwartet das 28-fache der Jahresrohmiete und wird 2017 im Durchschnitt voraussichtlich über dem 30-fachen liegen. Die Rendite von Bestandswohnungen ist stärker als erwartet gefallen. Bei einer Rendite von 4,45 Prozent beträgt der Vervielfältiger jetzt durchschnittlich fast das 22,5-fache.

Aktuell bewegen sich die Kaufpreise kaum noch aufwärts. Es ist sogar zu erwarten, dass die Rendite für Bestandswoh-

nungen im nächsten Jahr geringfügig auf 4,55 Prozent steigt. Im übernächsten Jahr wird sie sich voraussichtlich wieder auf heutigem Niveau befinden. Im Bestand ist also von einer kurzfristigen Stabilisierung der Rendite auszugehen.

Die Bemühungen zur Eindämmung der Mieten können den Trend zu fallenden Renditen aber wieder verstärken. Insgesamt ergibt sich ein Renditeverlauf mit anfänglich geringfügig steigenden Werten, die sich 2017 wieder auf derzeitigem Niveau befinden werden.

Der Vervielfältiger für Bestandsimmobilien bleibt in einfachen Lagen beim 14- bis 18-fachen der Jahresrohmiete. In guten und sehr guten Lagen liegt er fast ausnahmslos über dem 20-fachen und kann vereinzelt das 25-fache überschreiten. Bei Neubauimmobilien befindet er sich in der Regel über dem 25-fachen und wird immer öfter sogar das 31-fache übersteigen.





PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

Strukturen im Wandel

In Köln ist Wohnraum knapp. Der neusten Studie des Statistischen Landesamtes von Nordrhein-Westfalen zufolge wird dieser Zustand mindestens bis 2040 anhalten. Die am 24.04.2015 veröffentlichte Einwohnerprognose des Statistischen Landesamtes von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) sagt für Köln bis 2040 einen Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 1,234 Millionen voraus. Die Auswertung der Volkszählung 2011 fördert eine echte Überraschung zutage. Der demografische Wandel in NRW wird erst 20 Jahre später beginnen als bisher angenommen.

- ▲ 2025 Anstieg auf 1.155.200 Einwohner
- ▲ 2035 Anstieg auf 1.215.500 Einwohner
- ▲ 2040 Anstieg auf 1.234.300 Einwohner

Diese Entwicklung bedeutet einen Zuwachs von insgesamt 200.000 Einwohnern und entspricht damit einem am Basisjahr 2014 gemessenen Wachstum von fast 20 Prozent in 26 Jahren.

SPANNBREITE

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hingegen prognostiziert von 2024 an einen Rückgang der Kölner Bevölkerung. Für 2035 werden vom Bund mit rund 1.020.000 knapp 200.000 Einwohner weniger als vom Land erwartet.

Die Stadt Köln selbst hat zwei Prognosevarianten berechnet, die das Wachstum bis 2040 bestätigen. In beiden Varianten fällt es aber gemäßiger aus als in der Landesstudie. Variante 1 prognostiziert 1.186.000 Einwohner und Variante 2 mit 1.113.000 Einwohnern ein deutlich niedrigeres Wachstum. Die Annahmen der beiden städtischen Varianten zur Geburtenhäufigkeit und zur Lebenserwartung sind im Wesentlichen mit denen des Landes identisch. Für die Unterschiede sind die Annahmen des Wanderungsverhaltens entscheidend.

PLATZ FÜR MEHR

Die Variante 1 geht davon aus, dass die Zuzüge aus dem Ausland in den nächsten fünf Jahren steigen werden, weil der Zuzug aus Südosteuropa anhält und die Zahl der Flüchtlinge ebenfalls zunimmt. Der demografische Wandel und das Kölner Wohnungsbauprogramm werden dazu beitragen, dass der Wohnungsmarkt die steigenden Zuzüge auffangen kann. Die Anstrengungen zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt werden die Zunahme des Nachfragedrucks verhindern.

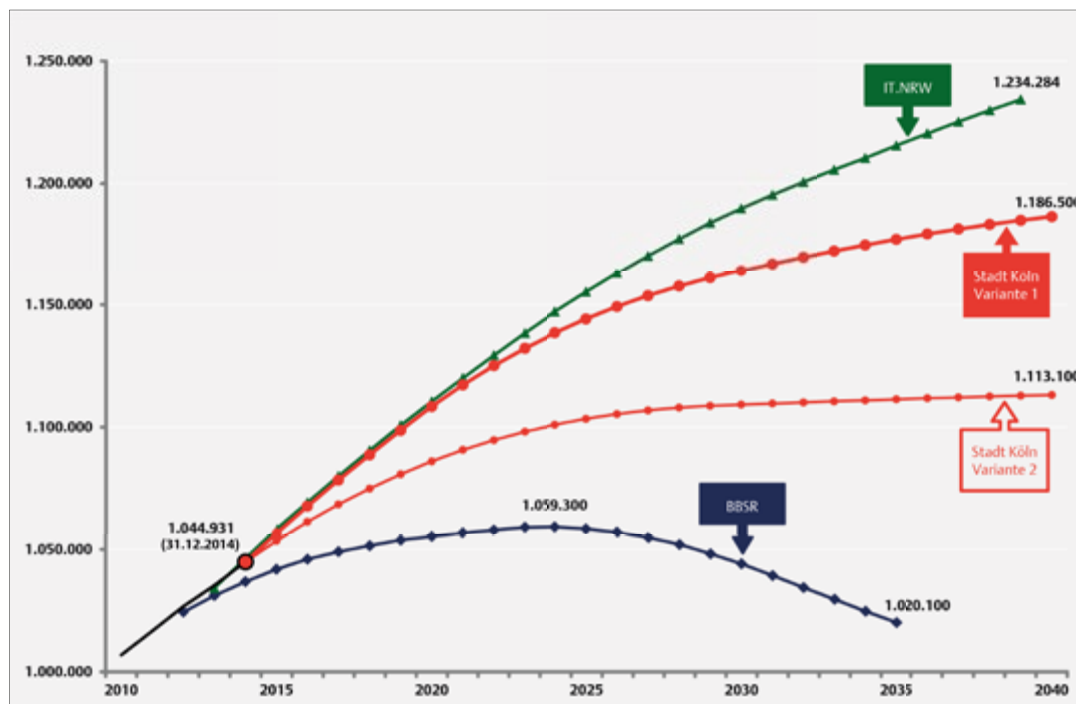
KEIN PLATZ FÜR WENIGER

Variante 2 geht von einem völlig anderen Szenario aus. Die Wanderung aus dem Ausland wird in den nächsten fünf Jahren konstant bleiben. Höchstwerte der Zuwanderung aus Südosteuropa und von Flüchtlingen sind erreicht und steigen nicht weiter an. Trotzdem kann der Wohnungsmarkt die Nachfrage weder kurz- noch mittelfristig auffangen. Unzureichende Wohnraumangebote werden die Stadtentwicklung, den Wohnungsmarkt und die Zuzüge nach Köln schwächen.

PERSPEKTIVEN UND PROGNOSEN

Der Wanderungssaldo wäre in Variante 1 bis zum Ende des Prognosezeitraums positiv. In Variante 2 gäbe es ab 2029 mehr Fort- als Zuzüge. Den Vergleich visualisieren die vier verschiedenen Entwicklungspfade.

Die Einwohnerzahl der Prognose des Landes wird in keiner der beiden Varianten des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik erreicht. Die Entwicklungspfade der Variante 1 und der Landesprognose verlaufen aber bis 2020 nahezu gleich. Die tatsächliche Entwicklung in den nächsten fünf Jahren wird deshalb mit großer Spannung beobachtet.



Bezirk/Rheinseite	Mietgesuche[Wohnung]	je 100 Haushalte	Kaufgesuche[Wohnung]	je 100 Haushalte	Kaufgesuche[Haus]	je 100 Haushalte
Köln-Innenstadt	156.628	185,49	44.685	52,92	16.801	19,90
Köln-Rodenkirchen	134.835	252,21	49.746	93,05	40.270	75,33
Köln-Lindenthal	213.636	269,46	77.710	98,02	49.189	62,04
Köln-Ehrenfeld	118.503	202,95	31.969	54,75	20.163	34,53
Köln-Nippes	115.619	192,64	35.008	58,33	23.572	39,28
Köln-Chorweiler	30.934	87,37	7.693	21,73	12.732	35,96
Köln linksrheinisch	770.155	207,59	246.811	66,53	162.727	43,86
Köln-Porz	51.505	97,57	13.150	24,91	15.502	29,37
Köln-Kalk	51.096	92,16	10.443	18,84	11.960	21,57
Köln-Mülheim	62.383	83,64	14.138	18,96	15.944	21,38
Köln rechtsrheinisch	164.984	90,25	37.731	20,64	43.406	23,74

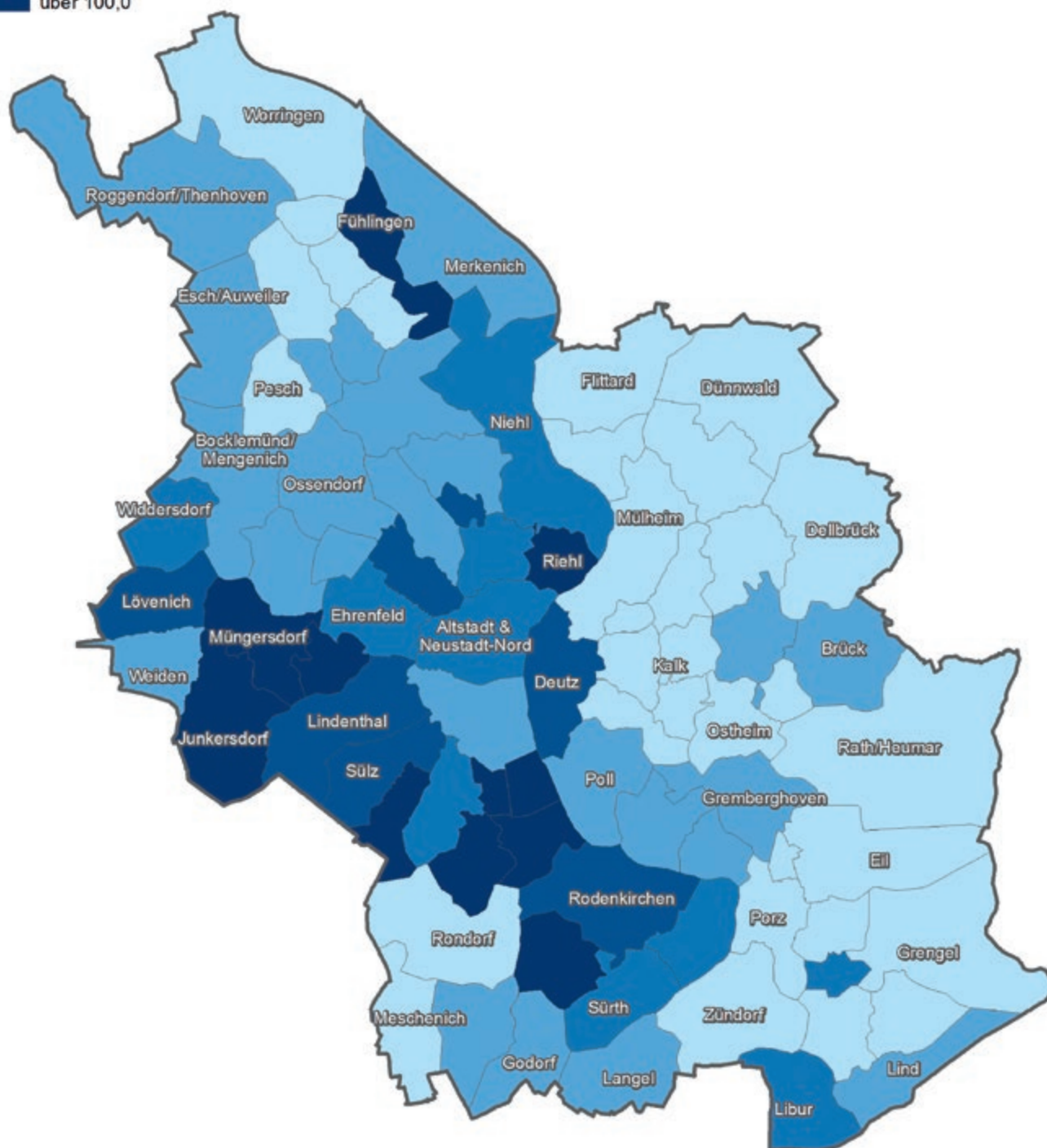
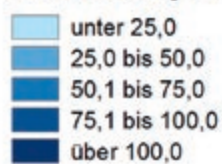
GESUCHE

Die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum lässt sich anhand von Immobiliengesuchen einschätzen, die im Immobilienportal ImmobilienScout24 innerhalb des vergangenen Kalenderjahres gespeichert wurden. Sie sind in unterschiedlicher Dichte auf das Stadtgebiet verteilt. Ein Blick auf die Gesuche in den Kölner Stadtbezirken bringt das unterschiedliche Image der beiden Rheinseiten zum Ausdruck. Die kartografierten Wohngesuche zeigen die Präferenz der Wohnungs-

käufer für die linke Rheinseite. Mietgesuche konzentrieren sich in zentrumsnahen Stadtteilen. Häuser sind vor allem am linksrheinischen Stadtrand gesucht. Die beliebtesten Lagen für Kaufgesuche sind wieder ausschließlich im Südwesten vertreten, aber zu den zehn meist gesuchten Lagen für Mietwohnungen gehören zwei geografische Ausreißer. Höchste Dichten erreichen zwar auch Mietgesuche, besonders in südwestlichen Stadtteilen, aber Deutz und Fühlingen befinden sich ebenfalls unter den zehn Topfavoriten.

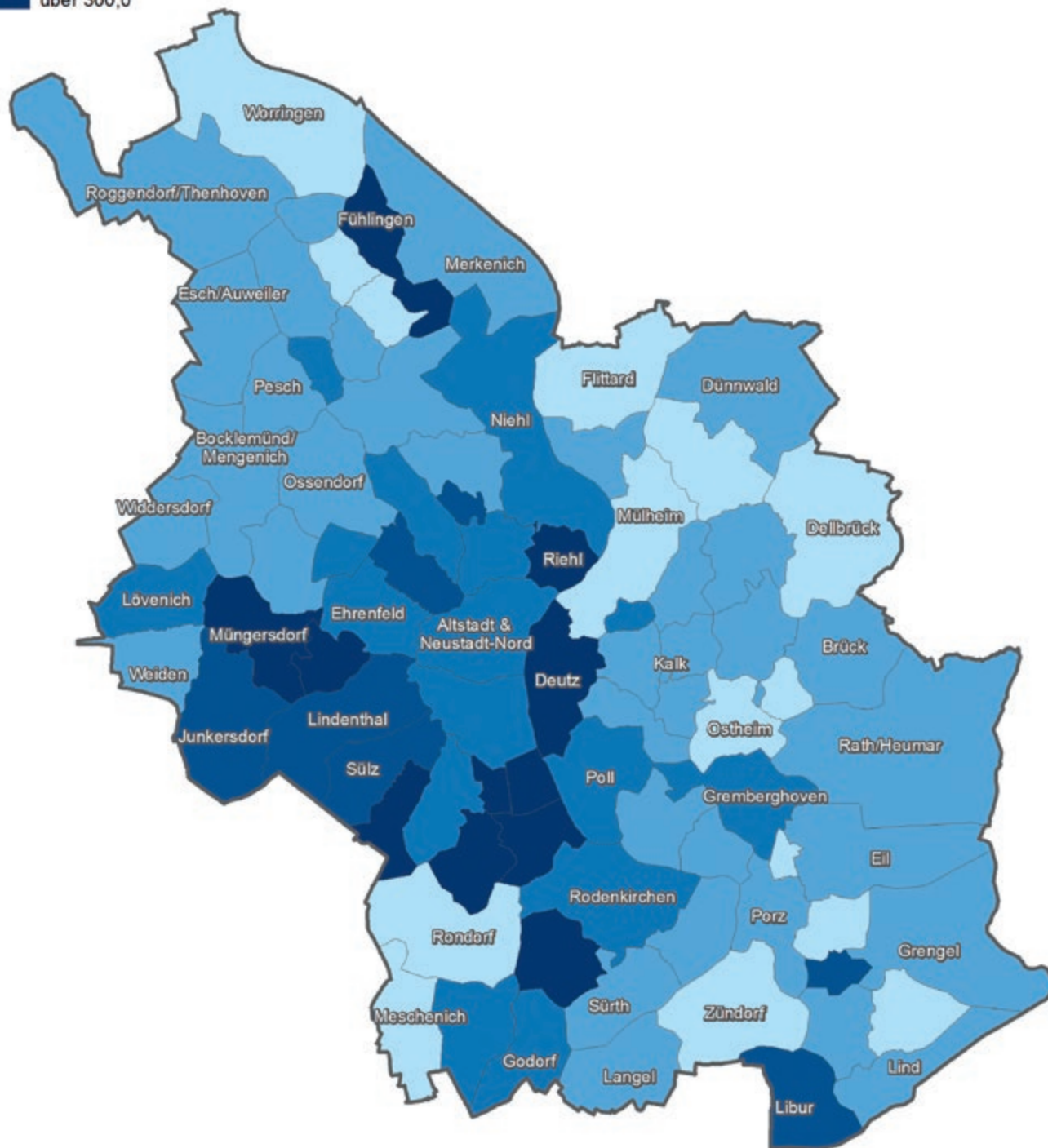
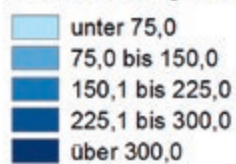
Rang	Stadtteil	Mietgesuche[Wohnung]	je 100 Haushalte	Kaufgesuche[Wohnung]	je 100 Haushalte	Kaufgesuche[Haus]	je 100 Haushalte
1	Köln-Marienburg	15783	523,8	7157	237,5	5135	170,4
2	Köln-Klettenburg	30651	516,4	12068	203,3	6334	106,7
3	Köln-Bayenthal	26523	504,5	10020	190,6	5879	111,8
4	Köln-Raderthal	12257	463,6	4581	173,3	3487	131,9
5	Köln-Hahnwald	4057	447,3	1970	217,2	2636	290,6
6	Köln-Braunsfeld	27434	417,6	9903	150,8	5939	90,4
7	Köln-Müngersdorf	14234	371,0	5771	150,4	5056	131,8
8	Köln-Raderberg	12340	354,2	4352	124,9	2846	81,7
9	Köln-Deutz	31316	346,6	8528	94,4	3874	42,9
10	Köln-Fühlingen	3105	321,1	1003	103,7	1505	155,6

Gesuche je 100 Haushalte in Köln - Wohnung Kauf



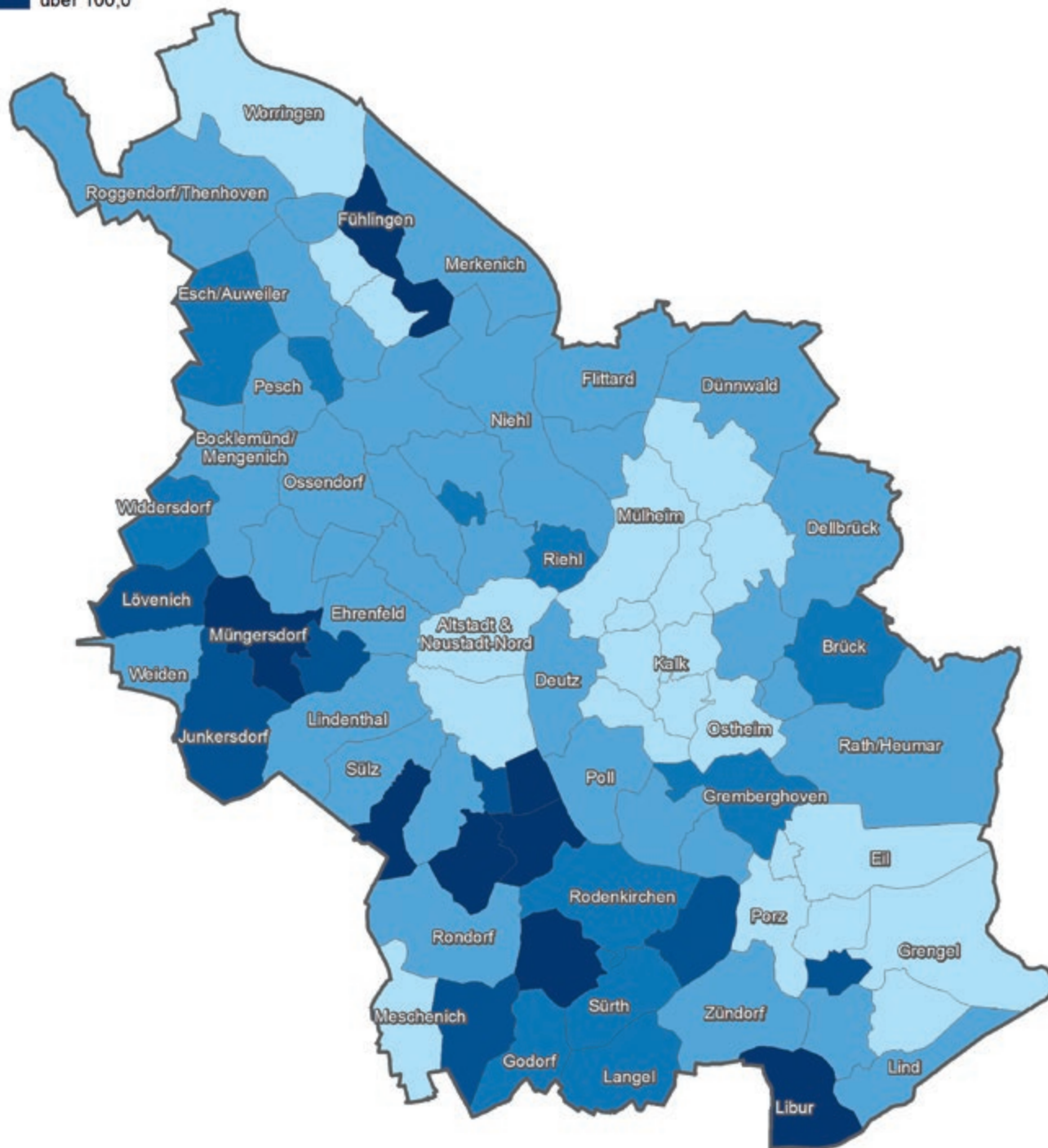
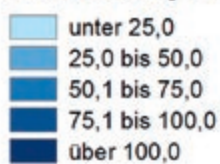
Datenstand: Aktive Gesuche in 2014 | Quelle: Immobilien Scout GmbH

Gesuche je 100 Haushalte in Köln - Wohnung Miete

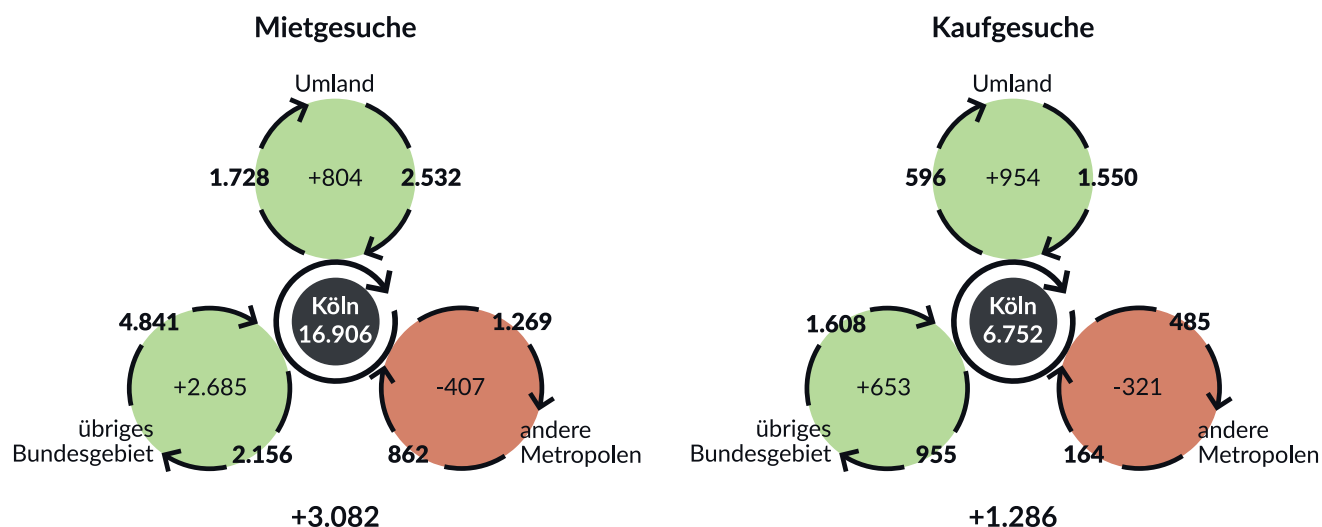


Datenstand: Aktive Gesuche in 2014 | Quelle: Immobilien Scout GmbH

Gesuche je 100 Haushalte in Köln - Haus Kauf



Datenstand: Aktive Gesuche in 2014 | Quelle: Immobilien Scout GmbH



GEWINN UND VERLUST

Die Herkunftsadressen vermitteln weitere Erkenntnisse über die Struktur der Gesuche. Durch die Adresse lässt sich über den Ort, an dem der Nachfrager sucht, hinaus sein aktueller Wohnort feststellen. Erkenntnisse darüber, wo die Suchenden hin wollen und wo sie herkommen, ermöglichen den Vergleich von Wanderungsströmen zwischen zwei Wohnorten. Die Differenz von Zu- und Abwanderung von einem Ort zum anderen ergibt den Gesuchsaldo, der Aufschluss über den Wanderungstrend zwischen beiden Orten gibt.

75 Prozent aller Gesuche, die eine Herkunftsadresse beinhalten, sind Mietgesuche. 16.906 Gesuche zeigen, dass die meisten Nachfrager, die nach einer Mietwohnung in Köln suchen, dort auch wohnen. Mit 2.532 Gesuchen aus dem Kölner Umland ist das Interesse an einer Kölner Mietwohnung dort im Vergleich zum restlichen Bundesgebiet hoch. Die Gesuchsaldo zwischen der Stadt und dem Kölner Umland betragen für Mietwohnungen plus 804 und für den Kauf plus 954.

Der Saldo der Mietgesuche zwischen Köln und Metropolen wie Berlin, Hamburg, München und Frankfurt am Main beträgt minus 407. Das heißt, dass es mehr Suchende gibt, die von Köln aus in diesen Städten nach einer Mietwohnung suchen als Suchende in diesen Städten, die sich für eine Mietwohnung in Köln interessieren.

Beim Kaufsaldo überwiegen die Gesuche von Köln in andere Metropolen mit 485 zu 164, die aus anderen Metropolen in Köln suchen.

Genauso wie bei dem Mietgesuchsaldo ist der Kaufgesuchsaldo insgesamt positiv. Das spricht aber weniger gegen die Infrastrukturen im Kölner Umland und das gesunde Wachstum in NRW als für die hohe Attraktivität des Kölner Stadtgebiets.

FAZIT

Wanderungen und Bevölkerungsentwicklungen zu beobachten, bleibt spannend. Bis 2020 werden das Amt für Stadtentwicklung und das Statistische Landesamt jeweils mindestens eine weitere Prognose erstellen. Aber selbst wenn das Bundesinstitut Recht behielte, was angesichts der politischen Lage in Südeuropa und in an Europa angrenzenden Ländern abwegig erscheint, lohnt die Investition in Immobilien auch in Zukunft. Geld, Zeit, Energie und Kreativität fallen auf fruchtbaren Kölner Boden.

ZINSKOMPASS 2015

Finanzierungsperspektiven beim Immobilienkauf

Kenntnisse über Kaufpreise und Mieten tragen zwar zu Wohnentscheidungen bei, sie zeigen aber nur eine Seite der Medaille. Wer sich ein vollständiges Bild machen möchte, sollte sich auch mit der Finanzierungsperspektive vertraut machen. Sie steht im Zentrum der Auswertungen von Darlehensverträgen, die von der Hüttig & Rompf AG an insgesamt 175 Kreditinstitute vermittelt wurden.

Durch die Unabhängigkeit des Immobilienfinanzierers wird eine neutrale Bewertung der Finanzplanung von Immobilienkäufern gewährleistet. Die Unterschiedlichkeit der Kunden zahlreicher Kooperationspartner ermöglicht ein objektiviertes Bild. Die Finanzierungsdaten wurden für jede Immobilie separat erfasst, zusammengetragen und in ihrer Gesamtheit analysiert.

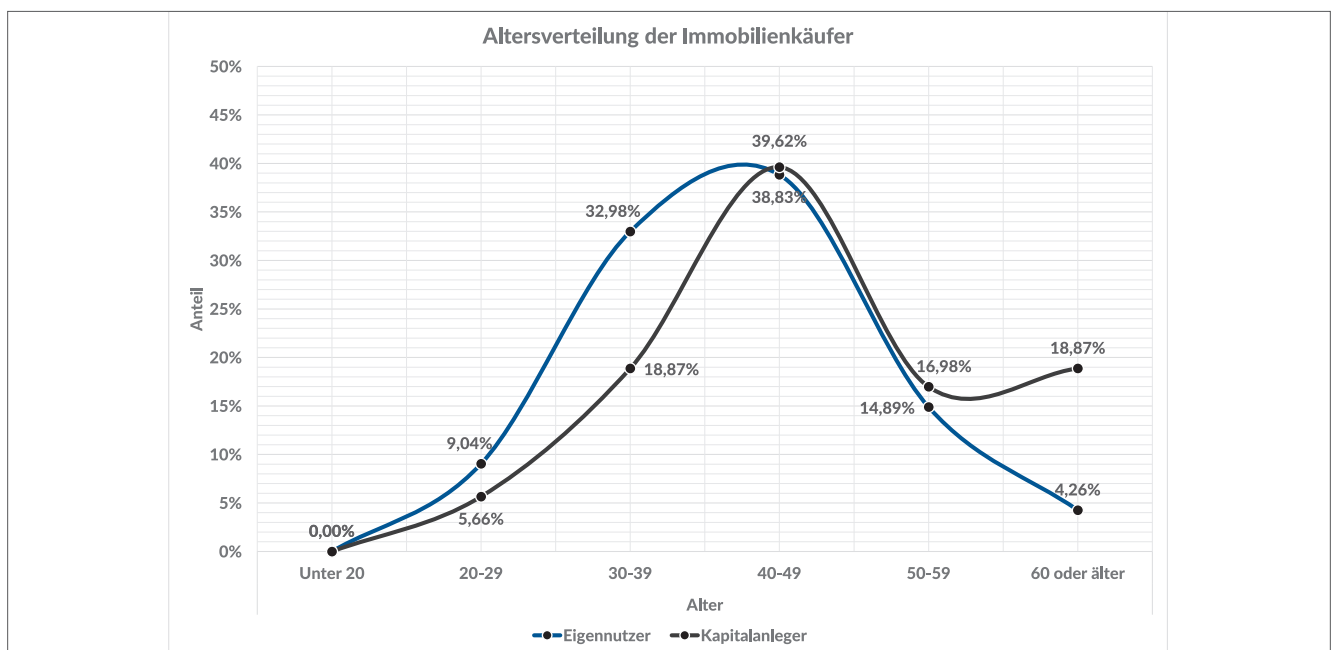
MOTIVE

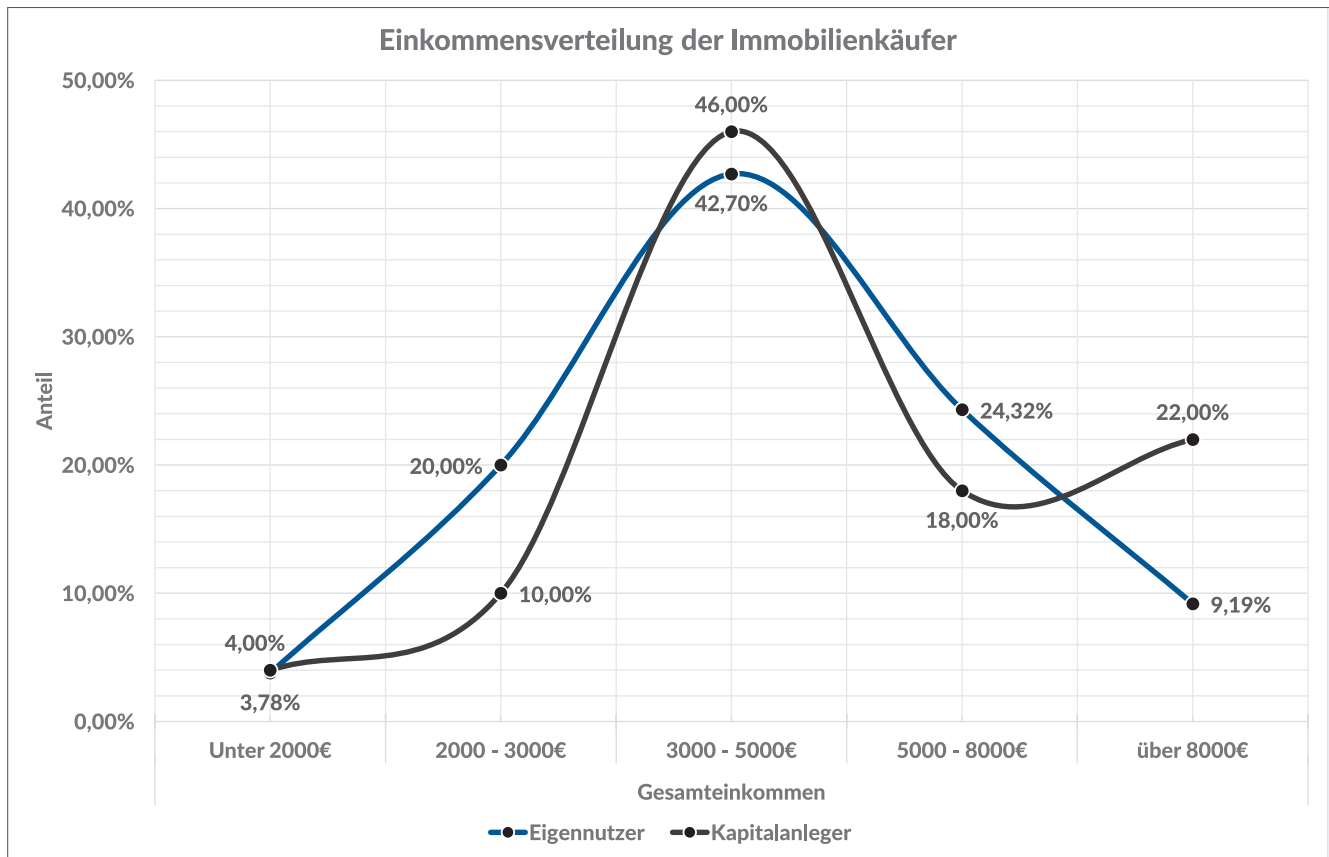
Wie viel Eigenkapital bei der Immobilienfinanzierung eingesetzt wird und welche Darlehen in Anspruch genommen wer-

den, hängt außer vom Kapitalbedarf auch von den Kaufmotiven ab. 72 Prozent derjenigen, die sechs- und sogar (kleine) siebenstelligen Beträge in eine Kölner Immobilie investieren, tun das, um sie selbst zu nutzen. Kapitalanleger machen mit 28 Prozent den wesentlich geringeren Anteil aus. Unterschiede der Zielsetzung spiegeln sich in den Käufern selbst, in ihren Immobilien und in deren Finanzierung wider. Das ist an Lebensalter, Einkommen, Eigenkapital und am Alter der Immobilie zu erkennen.

Käufertyp	Anteil	Lebensalter	Einkommen	Eigenkapital
Eigennutzer	72 %	41 Jahre	4.785 €	104.747 €
Kapitalanleger	28 %	47 Jahre	5.489 €	136.410 €

Das Verhältnis von Eigennutzern und Kapitalanlegern deutet an, dass das eigene Zuhause höhere Bedeutung besitzt als Renditeobjekte. Ihre Knappheit im Kölner Stadtgebiet mindert die Nachfrage nach klassischen Renditeobjekten maßgeblich. Wie Kapitalanleger auf weiter steigende Preise und die Einschränkungen der Mietpreibremse reagieren, kann





anhand der vorliegenden Informationen noch nicht eindeutig festgestellt werden. Bei fallenden Renditen wäre mit einem weiteren Rückgang zu rechnen.

ALTERSSTRUKTUREN

Knapp zehn Prozent der Eigennutzer und knapp sechs Prozent der Kapitalanleger sind jünger als 30. Lediglich fünf Prozent derjenigen, die eine Immobilie zur Eigennutzung kaufen, sind 60 Jahre oder älter, jedoch fast 20 Prozent der Kapitalanleger befinden sich in diesem Alter. Daran wird die Funktion der Immobilie als später Beitrag zur Altersversorgung deutlich. Um wie viel früher Eigennutzer eine Immobilie kaufen, veranschaulicht das Schaubild „Altersverteilung der Immobilienkäufer“.

EINKOMMENSVERHÄLTNISSE

Mit fast 43 Prozent verdient der überwiegende Teil aller Käufer zwischen 3.000 und 5.000 Euro netto. Das im Durchschnitt verfügbare Haushaltseinkommen beträgt bei Eigennutzern knapp 4.800 Euro und das der Kapitalanleger knapp 5.500 Euro.

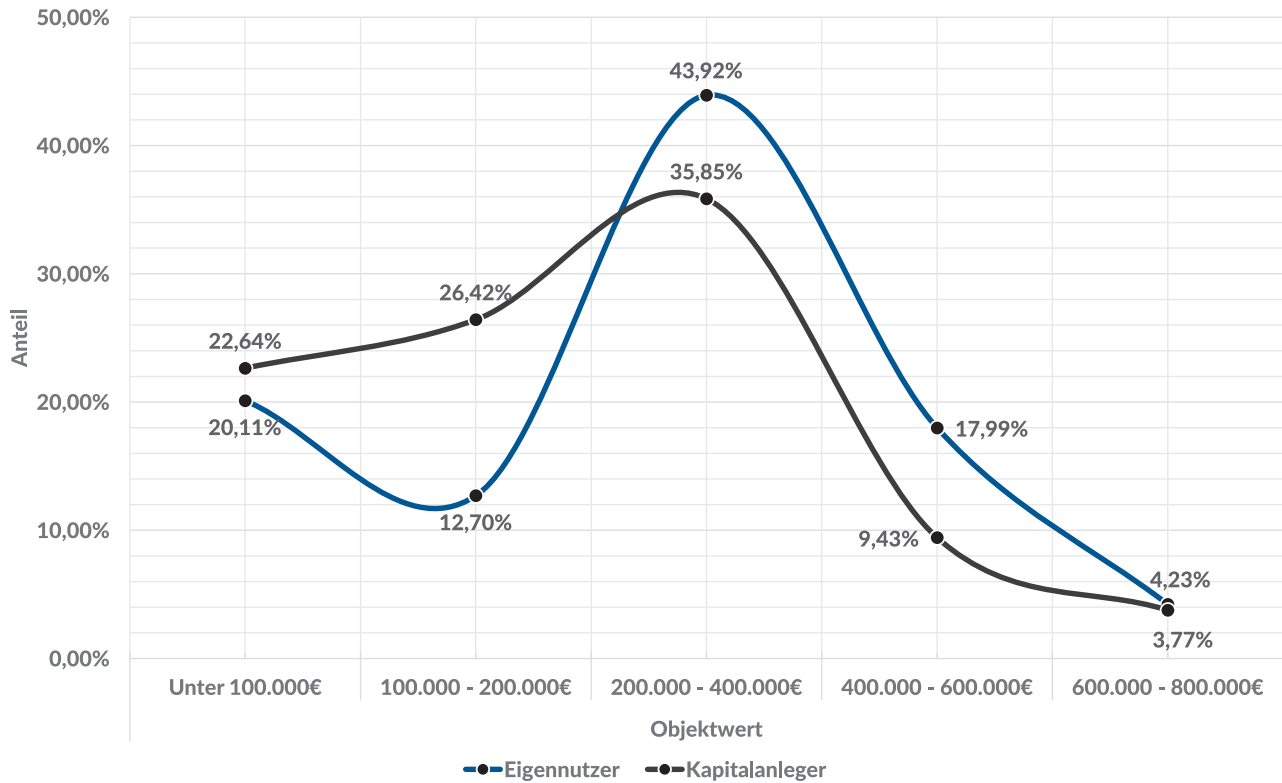
Bei einem Monatseinkommen von über 8.000 Euro netto weichen Eigennutzung und Kapitalanlage am stärksten voneinander ab. Während sich gut neun Prozent der Eigennutzer in dieser Einkommensklasse befinden, beträgt der Anteil der Kapitalanleger über 22 Prozent. Die gesamte Einkommensspanne von Eigennutzern und Kapitalanlegern geht aus dem Schaubild „Einkommensverteilung der Immobilienkäufer“ hervor.

Der mit über 21 Prozent recht hohe Anteil der Eigennutzer, deren Einkommen unter 3.000 Euro netto beträgt, unterstützt den Eindruck, dass das eigene Zuhause für diese Haushalte wichtig und sehr begehrt ist.

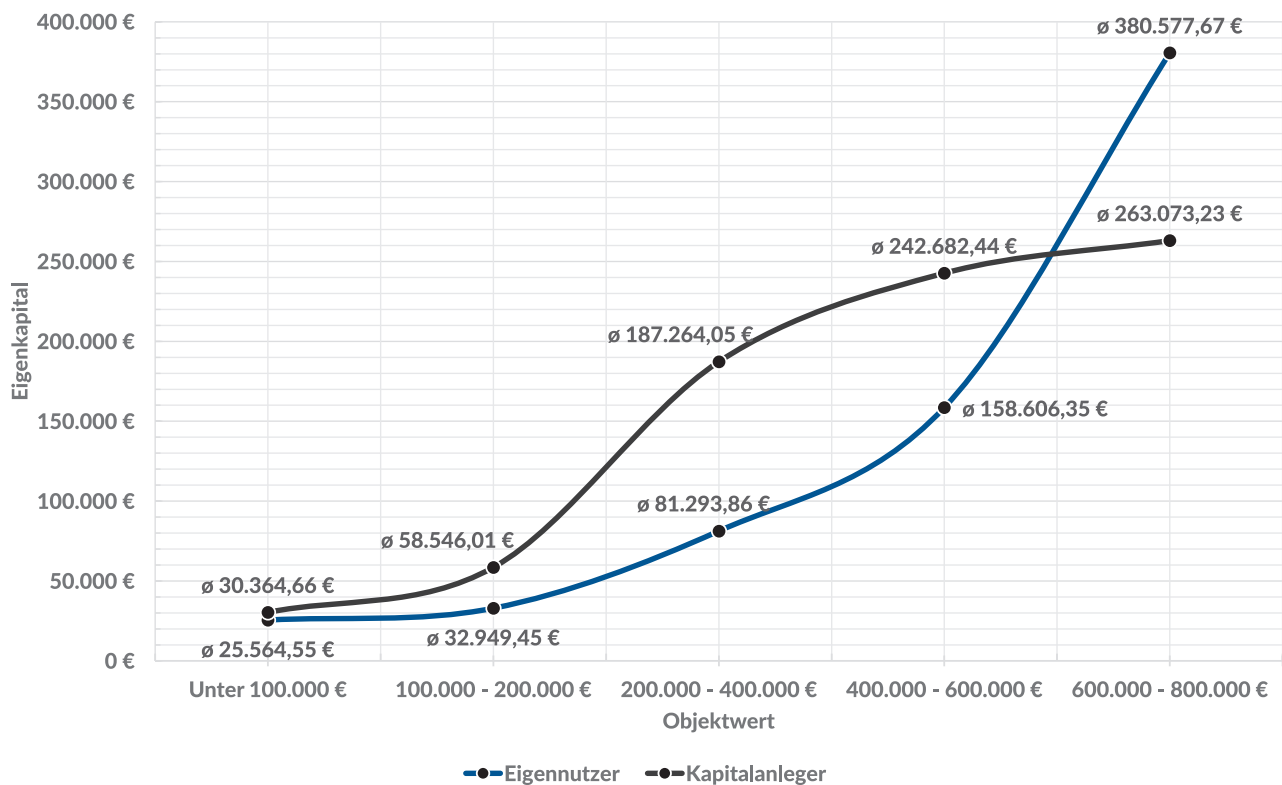
PRÄFERENZEN

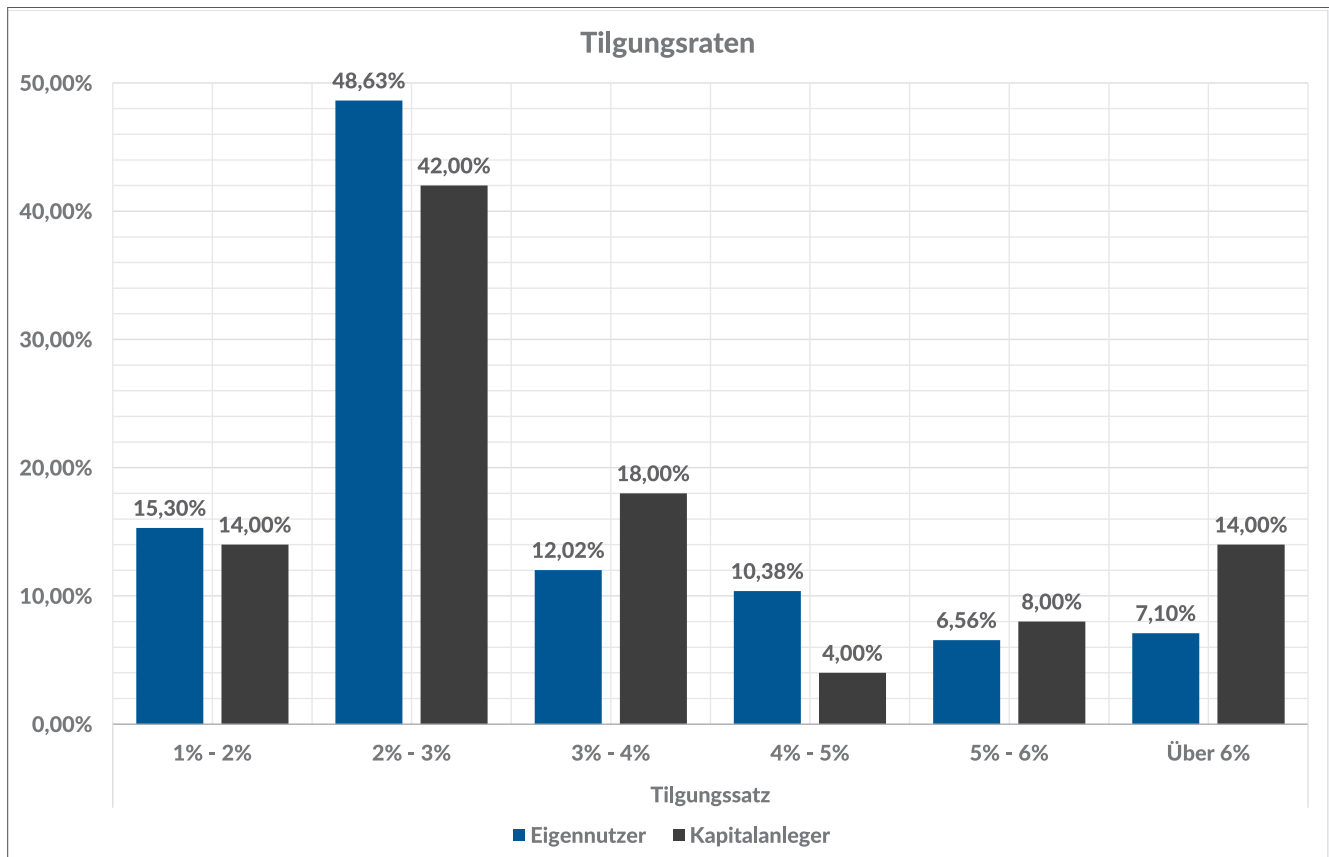
Für jeden Immobilienkäufer ist der Kaufpreis eine der entscheidenden Einflussgrößen. Gemessen am Kaufpreis werden die voneinander abweichenden Entscheidungen von Eigennutzern und Kapitalanlegern noch deutlicher. Beide Käufertypen investieren in Wohnimmobilien zu Niedrigstpreisen. Der Anteil der Kapitalanleger steigt im gesamten Segment bis 400.000 Euro kontinuierlich an.

Immobilienkäufe und Immobilienwert



Verteilung des Eigenkapitals





Der Anteil der Eigennutzer fällt von 20 Prozent im untersten Preissegment auf gut zwölf Prozent in der Preisklasse von 100.000 bis 200.000 Euro. In dieser Preisklasse sind kleinere Wohnungen, die sich gut für Singles eignen, besonders häufig vertreten. Da Singles Wert auf ihre Flexibilität legen, treten sie als Immobilienkäufer kaum in Erscheinung. Wohnungen dieser Preisklasse sind vergleichsweise erschwinglich und gut vermietbar. Auch deshalb beträgt der Anteil der Kapitalanleger mit über 26 Prozent über das Doppelte des Anteils der Eigennutzer. Einen Gesamteindruck verschafft das Schaubild „Immobilienkäufe und Immobilienwert“.

Insgesamt liegt der Anteil der Eigennutzer bei Preisen über 300.000 Euro höher als der Kapitalanlegeranteil. Der Anteil der Kapitalanleger ist insgesamt gleichmäßiger auf die Kaufpreise verteilt als der von Eigennutzern. Anders als bei Eigennutzern steigt er bis zu einem Kaufpreis von etwa 400.000 Euro stetig an. Bei darüber hinausgehenden Preisen fällt der Anteil beider Käufergruppen spürbar.

EIGENMITTEL

Das durchschnittliche Eigenkapital von Kapitalanlegern liegt mit gut 81.600 Euro etwa zehn Prozent höher als das von

Eigennutzern. Im Gegensatz zum Eigenkapital der Kapitalanleger, das mit steigenden Kaufpreisen degressiv wächst, steigt das Eigenkapital von Eigennutzern progressiv an. Dieser Verlauf beruht auf der Tatsache, dass Eigennutzer hohen Wohnkomfort und Luxus gerne aus der eigenen Tasche bezahlen. Das Schaubild „Verteilung des Eigenkapitals“ gibt Aufschluss über unterschiedliche Finanzierungsstrategien.

Jenseits der 400.000-Euro-Marke erhöhen Kapitalanleger das Eigenkapital nicht so stark wie der Kaufpreis der Immobilie sich erhöht. Zur Finanzierung teurerer Immobilien setzen sie mehr Fremdkapital ein. Deshalb ist die Tilgung der Kredite für Kapitalanleger besonders bei hochpreisigen Immobilien von großer Bedeutung.

TILGUNG

Die bei Eigennutzern übliche Tilgung liegt zwischen zwei und drei Prozent. Fast die Hälfte aller Eigennutzer wählt diesen Tilgungssatz und insgesamt knapp 65 Prozent der Eigennutzer tilgen drei Prozent oder weniger. Bei Kapitalanlegern ist dieser Anteil mit 46 Prozent deutlich geringer. Das Schaubild „Tilgungsraten“ vermittelt einen Eindruck des unterschiedlichen Tilgungsverhaltens.

Zwischen drei und fünf Prozent Tilgung leisten beide Käufergruppen mit einem ähnlichen Anteil von rund 22 Prozent. Raten, die über fünf Prozent betragen, werden ebenfalls von 22 Prozent der Kapitalanleger bezahlt. Der Anteil der Eigennutzer, die so hohe Raten zahlen, beträgt immerhin gut 13 Prozent. Das liegt am derzeit immer noch günstigen Zinsniveau und den Unwägbarkeiten bei der Verlängerung des Kredits.

Kreditnehmer, die kleinere Beträge tilgen, vereinbaren eine entsprechend längere Zinsfestschreibung. Mit einem Anteil von über 31 Prozent bei 15 Jahren und fast elf Prozent bei 20 Jahren ist die Dauer der Zinsfestschreibung relativ lang. In Kombination mit den hohen Tilgungen wird das Sicherheitsbedürfnis der Immobilienkäufer überaus deutlich.

Unter 1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	Sonstiges
2,09 %	6,54 %	46,4 %	31,03 %	10,88 %	3,06 %



DURCHSCHNITTLICHER EIGENKAPITALEINSATZ

€ 104.436,65

Eigennutzer

€ 136.410,31

Kapitalanleger



DURCHSCHNITTLICHER BELEIHUNGS-AUSLAUF IN %

75,66%

Eigennutzer

75,23%

Kapitalanleger



DURCHSCHNITTLICHES EINKOMMEN BEIDER DARLEHENSNEHMER

€ 4.793,87

Eigennutzer

€ 5.472,56

Kapitalanleger



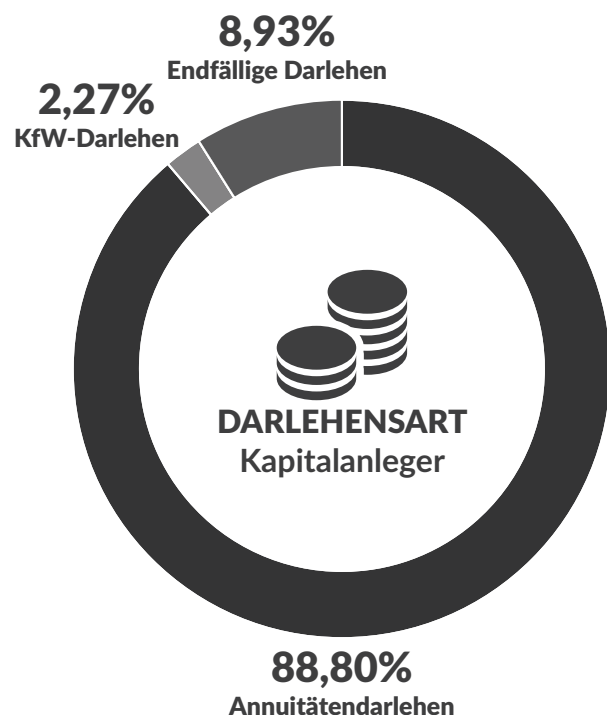
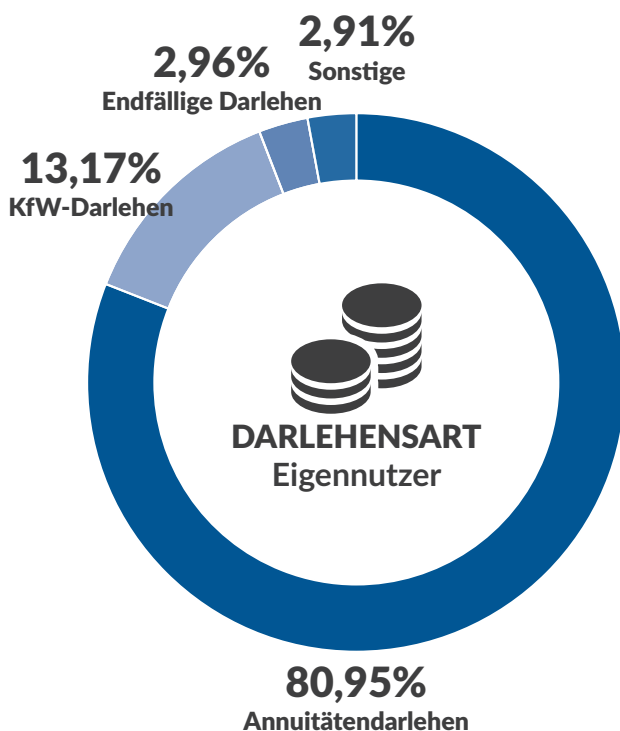
DURCHSCHNITTLICHE TILGUNG DER ANNUITÄTENDARLEHEN

3,13%

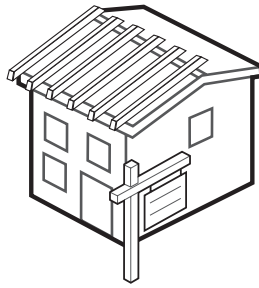
Eigennutzer

3,91%

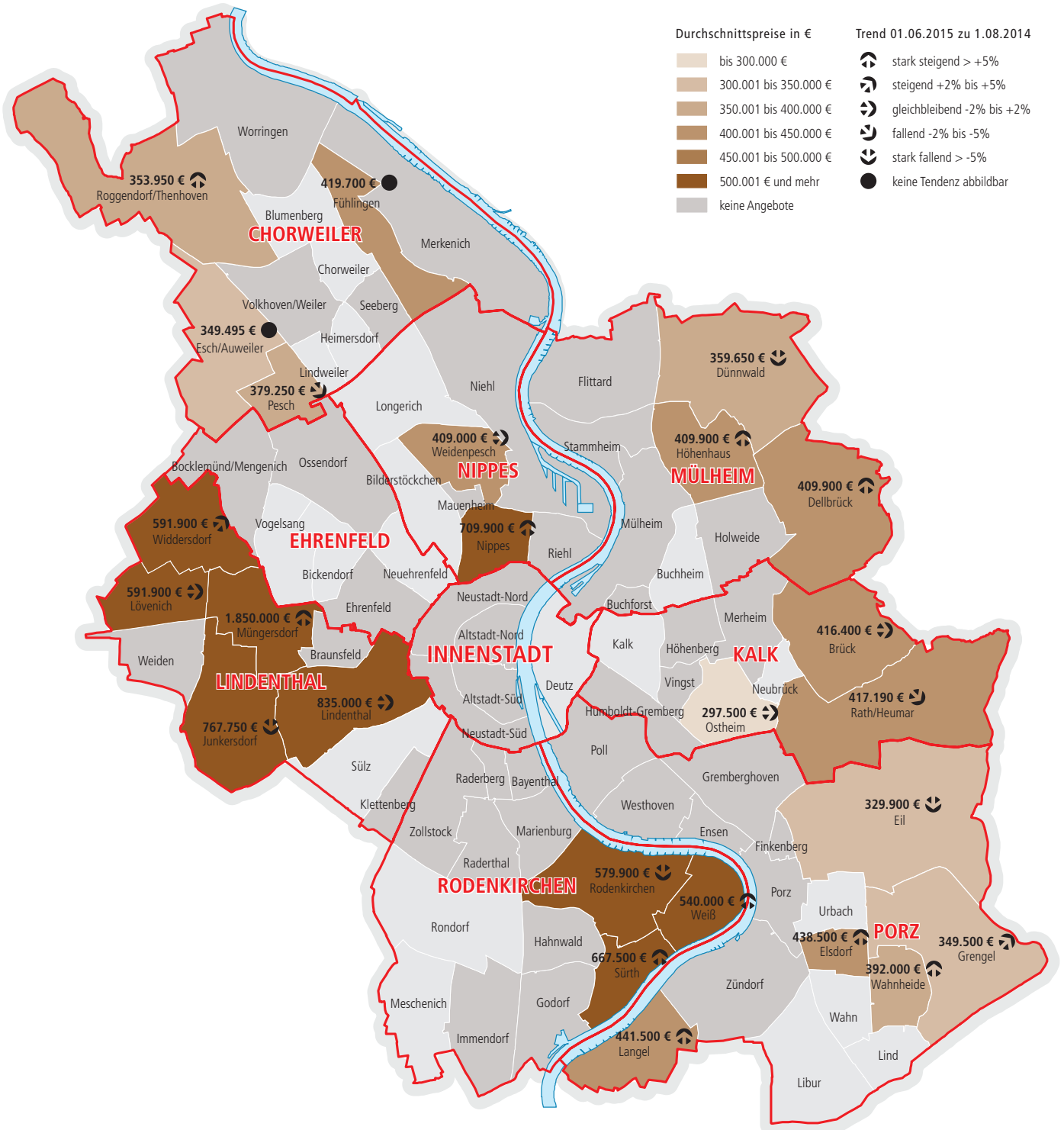
Kapitalanleger







NEUBAU-HÄUSER



Die Bedeutung des rechtsrheinischen Stadtrands wird bei Neubau-Häusern besonders deutlich. Dort befinden sich sieben von elf rechtsrheinischen Stadtteilen, denen Angebote zugeordnet werden können. In Langel (Porz), das sowohl am Rhein als auch am Stadtrand liegt, werden die Toppreise der rechten Rheinseite aufgerufen. Die Preisspanne der östlichen Stadtteile entspricht der in den vier Stadtteilen des linksrheinischen Bezirks Chorweiler, für die Preisangaben möglich sind. In der Innenstadt und in Ehrenfeld können keine Neubaupreise für Häuser angegeben werden. In Nippes beträgt der Durchschnittspreis für Neubauhäuser 710.000 Euro. In anderen Stadtteilen des Bezirks können keine Angaben gemacht werden.

Das dichteste Angebot an Neubau-Häusern verzeichnet Lindenthal. In Widdersdorf und Lövenich beträgt der Durchschnittspreis gut 590.000 Euro. In Junkersdorf sind es fast 768.000 und im Stadtteil Lindenthal 835.000 Euro. Müngersdorf ist mit 1.850.000 Euro unangefochtener Bezirksmeister.

Auch im Bezirk Rodenkirchen werden Neubau-Häuser im Segment über 500.000 Euro angeboten. Die Angebote beschränken sich allerdings auf die drei Stadtteile Sürth, Rodenkirchen und Weiß.

Datenstand: 01.06.2015 | Quelle: iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2014 - 31.05.2015)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2013 - 31.05.2015)

Neubau-Häuser

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	573.727 €	175.000 €	3.750.000 €	299.000 - 885.000 €	444.500 €	170 m²	415
Stadt Köln	24 Monate	590.796 €	119.000 €	4.500.000 €	299.000 - 969.900 €	449.875 €	174 m²	704

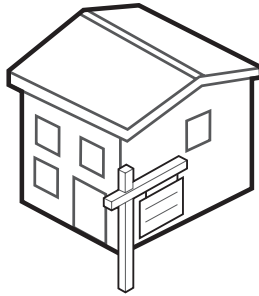
Neubauhäuser in den letzten 12 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Einfamilienhaus **	700.730 €	249.000 €	3.750.000 €	330.900 - 1.595.000 €	486.514 €	188 m²	126
Doppelhaushälfte	462.208 €	179.000 €	2.700.000 €	299.000 - 650.000 €	411.900 €	154 m²	117
Reihenhaus *	475.461 €	198.000 €	850.000 €	279.800 - 729.900 €	421.000 €	144 m²	118
Zweifamilienhaus	---	---	---	---	---	---	---
Mehrfamilienhaus	1.201.064 €	471.000 €	2.700.000 €	689.800 - 1.724.500 €	1.034.700 €	391 m²	14
sonstige Häuser	570.173 €	175.000 €	1.650.000 €	344.865 - 975.000 €	473.825 €	164 m²	40

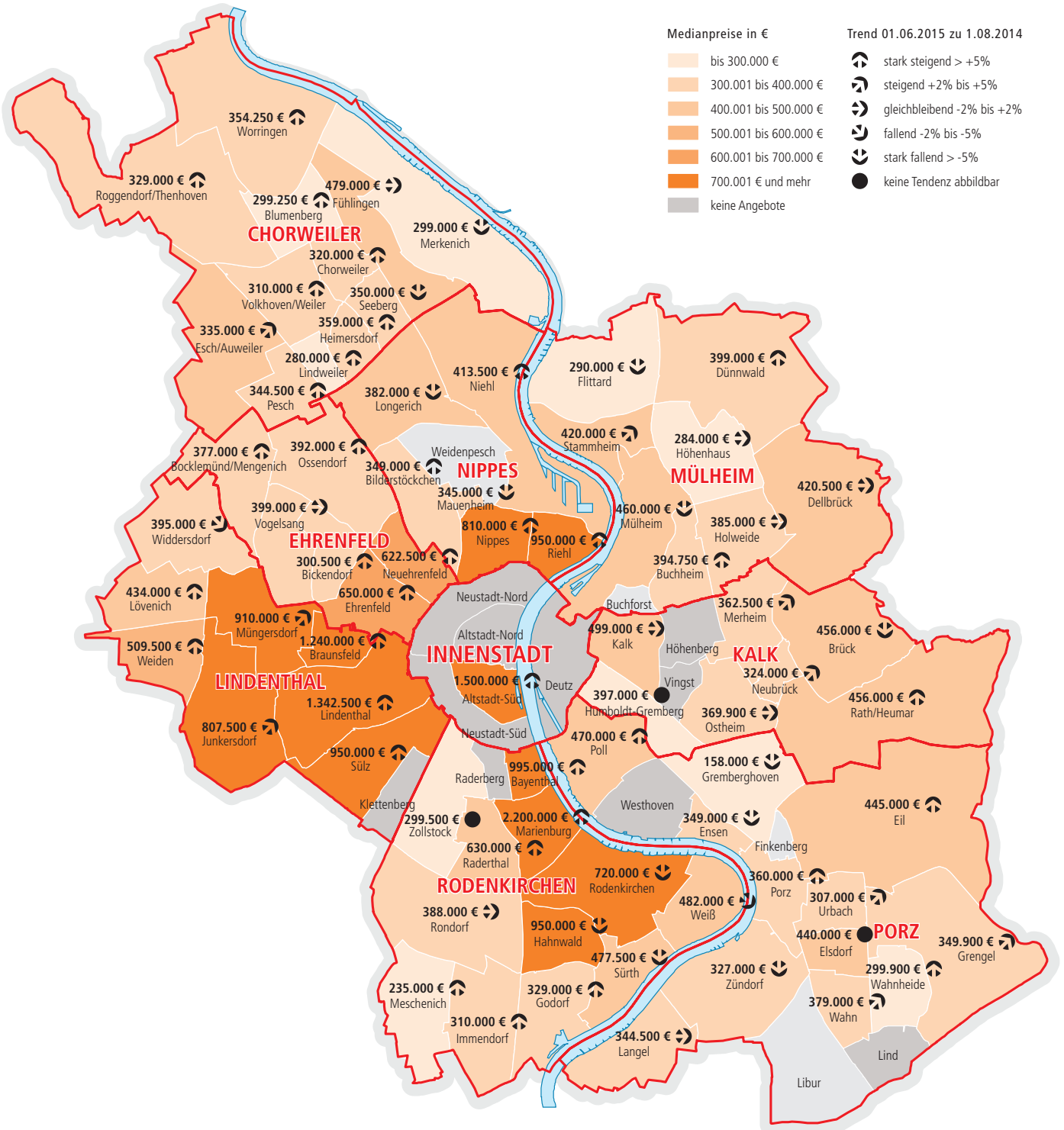
Neubauhäuser in den letzten 24 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Einfamilienhaus **	719.415 €	206.500 €	4.500.000 €	349.900 - 1.250.000 €	543.500 €	191 m²	210
Doppelhaushälfte	496.009 €	179.000 €	2.700.000 €	295.000 - 785.000 €	414.750 €	161 m²	190
Reihenhaus *	448.436 €	198.000 €	955.000 €	284.500 - 714.900 €	391.450 €	144 m²	196
Zweifamilienhaus	---	---	---	---	---	---	---
Mehrfamilienhaus	1.141.196 €	471.000 €	2.700.000 €	689.800 - 1.724.500 €	979.000 €	369 m²	25
sonstige Häuser	654.734 €	119.000 €	3.900.000 €	299.900 - 1.100.985 €	472.000 €	172 m²	82

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



HÄUSER [BESTAND]



Im Bezirk Lindenthal behaupten die etablierten Stadtteile ihre Position. Außer in Widdersdorf sind ausschließlich positive Entwicklungen zu erkennen. Dort bewegen sich Neubaupreise zwar auf 600.000 Euro zu, aber Bestandspreise sinken unter die 400.000-Euro-Marke. Die erfreuliche Entwicklung des Stadtteils und die Preisentwicklung seiner Nachbarn lassen aber zumindest eine Preisstabilisierung für Bestandshäuser in Widdersdorf erwarten. In allen anderen Lindenthaler Stadtteilen sind steigende Durchschnittspreise auf hohem Niveau festzustellen. Außer Lövenich und Weiden befinden sich alle Stadtteile sogar im allerhöchsten Preissegment von 700.000 Euro und darüber.

Durch sinkende Angebotspreise in der Preisklasse über 700.000 Euro fallen im Bezirk Rodenkirchen das Villenviertel Hahnwald und das Bezirkszentrum Rodenkirchen selbst auf. Sinkende Preise sind dort nur in Sürth festzustellen. Bayenthal schickt sich an, die Millionengrenze zu überschreiten und der Villenklassiker Marienburg setzt mit einem Durchschnittspreis von 2.200.000 Euro ein deutliches Ausrufezeichen. Der mit Preisen zwischen knapp 300.000 und knapp 390.000 Euro vergleichsweise niedrigpreisige Südwesten und der hochpreisige Osten des Bezirks zeigen eine Zerteilung von Rodenkirchen.

Die rechte Rheinseite stellt ein einheitlicheres Bild dar. Die Angebotspreise liegen zwischen 158.000 Euro im Stadtteil Gremberghoven und knapp 500.000 Euro im Stadtteil Kalk. Das Schlusslicht ist gleichzeitig ein Ausreißer: den vorletzten Platz auf der rechten Rheinseite nimmt Höhenhaus mit immerhin 285.000 Euro ein. Preise über 400.000 Euro erreichen alle drei Bezirke in jeweils drei Stadtteilen. Im Bezirk Mühlheim sind es Stammheim, Dellbrück und Mühlheim, in Kalk sind es Brück, Rath/Heumar und Kalk und in Porz liegen die Preise in Elsdorf, Eil und Poll über 400.000 Euro.

Auf vergleichbarem Niveau bewegen sich die Stadtteile im Bezirk Chorweiler. Dort steht Lindweiler mit 280.000 Euro am Tabellenende und Föhlingen mit fast 480.000 Euro unangefochten als Bezirksmeister fest. Platz zwei nimmt Heimersdorf mit knapp 360.000 Euro ein.

Auffällige Gemeinsamkeiten weisen die Bezirke Nippes und Ehrenfeld auf. Mit Neuehrenfeld, Ehrenfeld, Riehl und Nippes sind die höchsten Angebotspreise jeweils in den an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen festzustellen. Alle anderen Angebotspreise liegen mit einem Spektrum von 300.000 bis 400.000 Euro deutlich darunter. Mit über 400.000 Euro stellt Niehl die einzige Ausnahme dar. Außer bei den Neubaugewohnheiten nimmt Niehl also auch bei den Angebotspreisen für Bestandswohnhäuser eine Sonderstellung ein.

Datenstand: 01.06.2015 | Quelle: iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2014 - 31.05.2015)
Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2013 - 31.05.2015)

Häuser [Bestand]

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	592.282 €	88.000 €	4.900.000 €	248.000 - 1.195.000 €	425.000 €	206 m²	2.325
Stadt Köln	24 Monate	557.872 €	48.000 €	4.900.000 €	230.000 - 1.100.000 €	399.000 €	201 m²	4.227

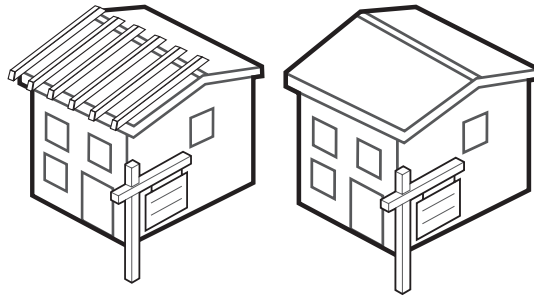
Häuser [Bestand] in den letzten 12 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Einfamilienhaus **	675.860 €	88.000 €	4.900.000 €	248.000 - 1.350.000 €	488.900 €	199 m²	799
Doppelhaushälfte	429.869 €	98.500 €	1.350.000 €	249.000 - 695.000 €	380.000 €	155 m²	340
Reihenhaus *	359.348 €	100.000 €	2.780.000 €	228.000 - 489.000 €	320.000 €	137 m²	497
Zweifamilienhaus	652.056 €	198.000 €	2.490.000 €	250.000 - 1.900.000 €	449.500 €	220 m²	40
Mehrfamilienhaus	776.185 €	119.000 €	4.000.000 €	300.000 - 1.530.000 €	579.000 €	335 m²	369
sonstige Häuser	713.565 €	109.000 €	4.350.000 €	259.000 - 1.480.000 €	499.000 €	235 m²	280

Häuser [Bestand] in den letzten 24 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Einfamilienhaus **	644.698 €	48.000 €	4.900.000 €	230.000 - 1.275.000 €	469.000 €	196 m²	1.410
Doppelhaushälfte	421.790 €	89.000 €	2.290.000 €	239.000 - 680.000 €	368.000 €	154 m²	579
Reihenhaus *	344.749 €	79.000 €	2.780.000 €	215.000 - 480.000 €	315.000 €	134 m²	969
Zweifamilienhaus	627.077 €	180.000 €	2.490.000 €	280.000 - 1.390.000 €	459.000 €	233 m²	67
Mehrfamilienhaus	747.107 €	119.000 €	4.000.000 €	300.000 - 1.480.000 €	580.000 €	337 m²	624
sonstige Häuser	627.361 €	83.000 €	4.350.000 €	220.000 - 1.280.000 €	450.000 €	220 m²	578

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



HÄUSER - NEUBAU UND BESTAND

Datenstand: 01.06.2015 | Quelle: iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2014 - 31.05.2015)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2013 - 31.05.2015)

energetische Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten

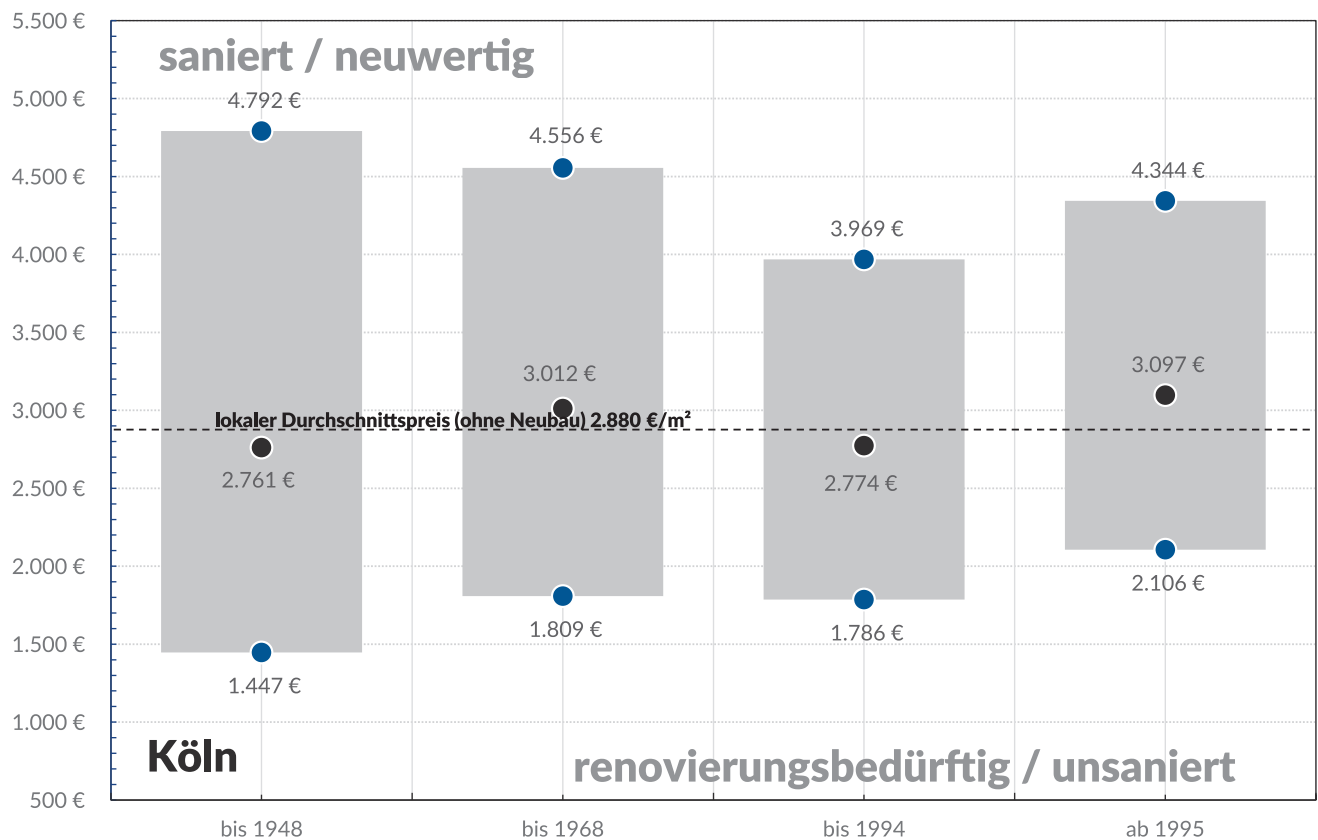
energetische Baujahresklasse		Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr		660.345 €	135.000 €	4.350.000 €	240.000 - 1.250.000 €	480.000 €	233,8 m²	180
bis 1918		738.905 €	89.000 €	4.300.000 €	229.000 - 1.690.000 €	499.000 €	295,4 m²	208
1919 - 1948		542.268 €	89.000 €	3.950.000 €	199.000 - 1.100.000 €	375.000 €	183,9 m²	280
1949 - 1957		664.015 €	88.000 €	4.650.000 €	248.000 - 1.450.000 €	449.500 €	199,7 m²	230
1958 - 1968		532.287 €	95.000 €	2.500.000 €	229.000 - 1.070.000 €	399.000 €	187,3 m²	448
1969 - 1978		506.671 €	99.000 €	2.800.000 €	249.000 - 920.000 €	398.500 €	204,9 m²	290
1979 - 1983		560.186 €	188.400 €	1.980.000 €	265.000 - 1.095.000 €	411.500 €	190,4 m²	140
1984 - 1994		656.300 €	198.000 €	4.900.000 €	289.000 - 1.380.000 €	438.350 €	206,7 m²	176
1995 - 2001		609.439 €	98.500 €	3.100.000 €	299.000 - 992.000 €	438.500 €	198,2 m²	170
2002 - 2007	ENEV 2002	577.581 €	160.000 €	2.690.000 €	299.000 - 924.000 €	444.500 €	190,0 m²	134
2008 - 2009	ENEV 2007	596.116 €	240.000 €	3.400.000 €	295.000 - 1.240.000 €	398.000 €	172,7 m²	47
2010 - 2014	ENEV 2009	668.112 €	253.000 €	3.750.000 €	339.000 - 1.100.000 €	502.500 €	198,5 m²	98
Neubau aktuell (2015)	ENEV 2014	527.826 €	235.000 €	2.370.000 €	314.900 - 744.900 €	436.000 €	161,3 m²	156
Neubau in Planung	ENEV 2014	546.572 €	175.000 €	2.700.000 €	260.420 - 938.000 €	409.450 €	169,9 m²	174

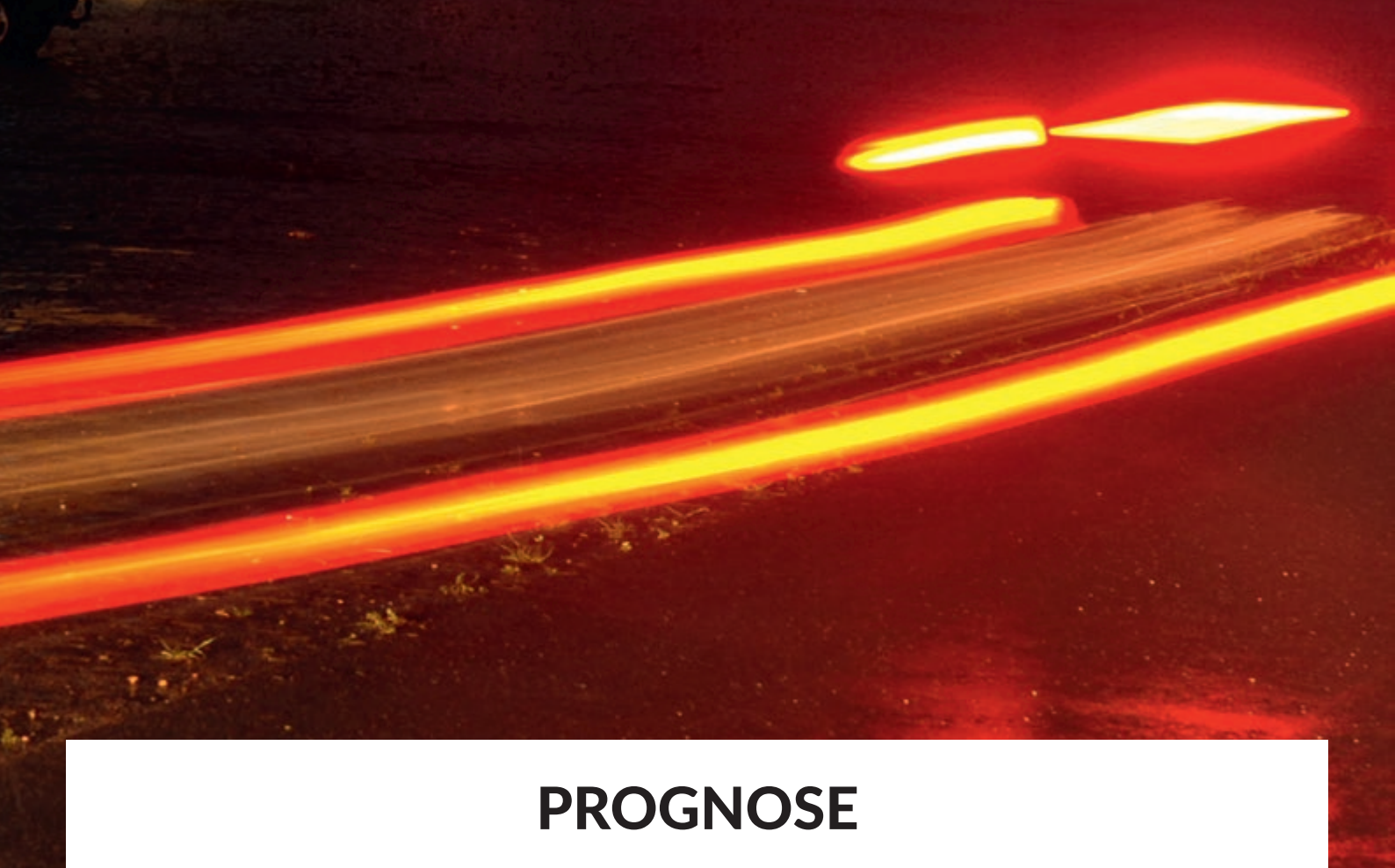
energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

energetische Baujahresklasse		Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr		605.237 €	79.000 €	4.350.000 €	219.000 - 1.195.000 €	439.000 €	217,7 m²	361
bis 1918		676.815 €	48.000 €	4.300.000 €	179.999 - 1.480.000 €	449.000 €	278,4 m²	337
1919 - 1948		514.868 €	50.000 €	3.950.000 €	189.000 - 998.000 €	360.000 €	181,1 m²	523
1949 - 1957		595.862 €	73.626 €	4.650.000 €	229.000 - 1.200.000 €	439.000 €	196,6 m²	440
1958 - 1968		506.432 €	95.000 €	3.500.000 €	225.000 - 966.000 €	380.000 €	184,6 m²	822
1969 - 1978		479.041 €	99.000 €	2.800.000 €	239.000 - 790.000 €	380.000 €	198,3 m²	511
1979 - 1983		534.754 €	188.400 €	1.980.000 €	275.000 - 985.000 €	399.000 €	187,7 m²	273
1984 - 1994		599.701 €	198.000 €	4.900.000 €	279.000 - 1.250.000 €	419.000 €	202,2 m²	330
1995 - 2001		645.975 €	98.500 €	4.500.000 €	295.000 - 1.180.000 €	439.000 €	215,2 m²	293
2002 - 2007	ENEV 2002	555.350 €	160.000 €	2.690.000 €	290.000 - 924.000 €	435.000 €	189,4 m²	231
2008 - 2009	ENEV 2007	565.196 €	219.000 €	3.800.000 €	275.000 - 1.090.000 €	385.000 €	171,1 m²	89
2010 - 2014	ENEV 2009	624.420 €	119.000 €	4.500.000 €	297.500 - 999.000 €	481.080 €	182,7 m²	300
Neubau aktuell (2015)	ENEV 2014	561.608 €	211.800 €	2.370.000 €	299.900 - 970.200 €	453.500 €	168,6 m²	236
Neubau in Planung	ENEV 2014	548.613 €	175.000 €	2.700.000 €	260.420 - 969.900 €	409.450 €	170,9 m²	176

SANIERT - UNSANIERT

Preisentwicklungen bei Häusern





PROGNOSE

Nie war sie so schwer wie heute

Angesichts der Veränderung vieler Rahmenbedingungen fallen Prognosen schwer. Die Auswirkungen der Mietpreisbremse, des kooperativen Baulandmodells oder die Korrektur demografischer Prognosen können in keinen aktuellen Marktbericht einfließen, da noch keine zu beobachtbaren Werte vorliegen. Sie werden in den Prognosen ohne die Berücksichtigung der Veränderungen fortgeschrieben.

KAUFPREISE

Die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten zeigen für Bestands- und Neubaupreise ein unterschiedliches Bild. Die Neubaupreise sind seit 2007 um 57 Prozent gestiegen. Im gleichen Zeitraum sind die Kaufpreise für Bestandswohnungen um 50 Prozent gestiegen, woraus sich eine Kaufpreissteigerung des Gesamtmarktes von 56 Prozent ergibt.

Angesichts steigender Baukosten wird die Schere zwischen Neubau und Bestand weiter auseinander gehen. Bis 2017 werden die Neubaupreise um 10 Prozent und die Kaufpreise für Bestandsimmobilien um knapp 4 Prozent steigen.

MIETEN

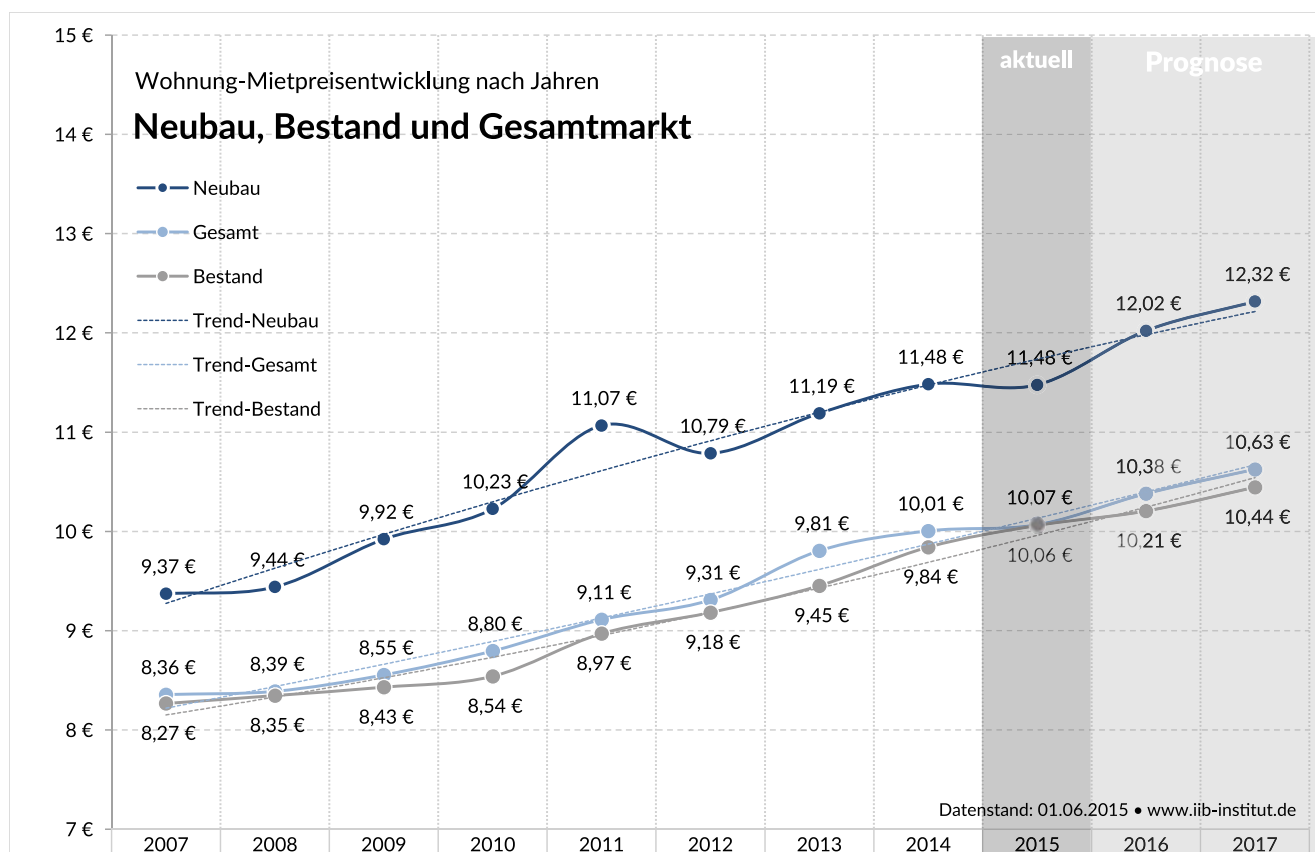
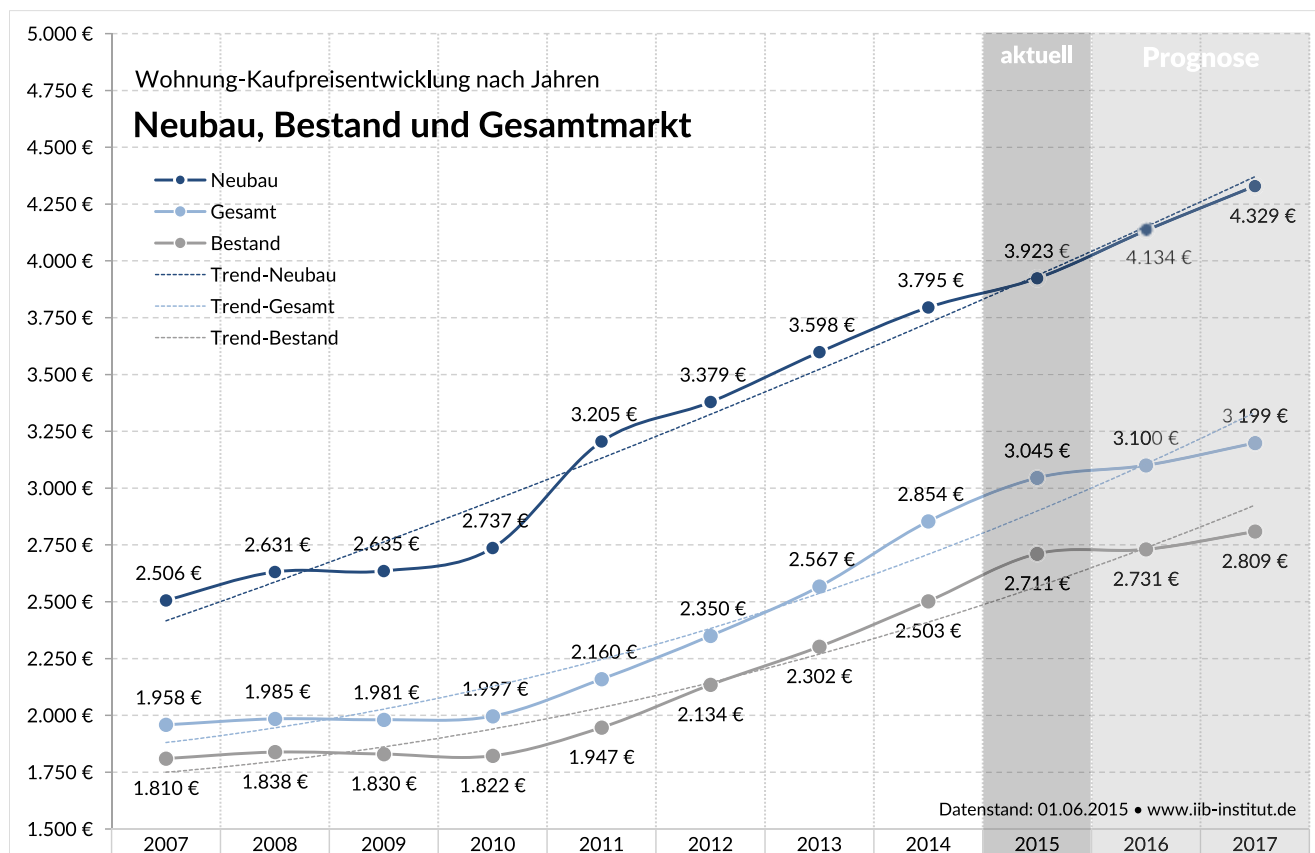
Ähnliches lässt auch die Entwicklung der Mietpreise erwarten. Seit 2007 sind die Mieten am Gesamtmarkt um 20 Pro-

zent gestiegen. Der Anstieg der Neubaumieten liegt gut zwei Prozentpunkte höher, der Anstieg der Mieten für Bestandsimmobilien liegt knapp einen Prozentpunkt höher. 2007 lag der Gesamtmarkt noch 9 Cent pro Quadratmeter über der Miete für Bestandsimmobilien, in diesem Jahr ist es nur noch 1 Cent. Das liegt im geringen Angebot an Neubaumietwohnungen begründet.

Bis 2017 werden die Preise stärker voneinander abweichen. Die Miete am Gesamtmarkt wird voraussichtlich um fünfeinhalb Prozent steigen. Bestands- und Neubaumiete werden dreieinhalb Prozentpunkte auseinander liegen.

VERGLEICH

Mieten steigen langfristig gesehen langsamer als Kaufpreise. Dadurch fällt die Rentabilität von Wohnimmobilien. Weder der Wohnungskauf noch der Neubau werden dadurch wesentlich beeinflusst. Einerseits weil Eigennutzer sich beim Kauf kaum an der Rentabilität orientieren und andererseits weil die Immobilie nach wie vor eine sichere Kapitalanlage bleibt, zu der es auch in den nächsten Jahren wenige Alternativen geben wird.



DEN RICHTIGEN MOMENT NICHT VERPASSEN - HÜTTIG & ROMPF AG

Ihre maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung

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
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

Gutenbergstraße 39
45128 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



NEUBAU

KAMPMEYER
Immobilien

Sie entwickeln ein Projekt oder sind bereits in der Vermarktungsphase? Sie suchen einen starken Vertriebspartner, der den Markt und die Menschen kennt? Sie wünschen sich innovatives Marketing und ergebnisorientierte Konzepte? **Sprechen Sie uns an. Wir können Neubau.**

0221 - 9216420

www.kampmeyer.com

**clouth.
eins**

CLOUTH.ZWEI

SCHLOSSPARK VENAUEN

Josefine
CLOUTH

BONNER WALL 118

DOCK 6-10

**DOMIZIL IM
BILDERSDORFEN**
ESCHER STRASSE 151

meinraum
Butzweiler Brunn

Wohnen am Park
marktplatz 53

