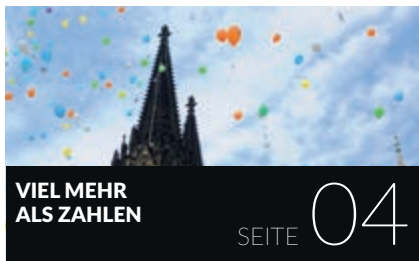


KAMPMEYER®
IHR QUALITÄTSMAKLER

**IMMOBILIEN
MARKTBERICHT
KÖLN 2016**



INHALT



**VIEL MEHR
ALS ZAHLEN**

SEITE 04



**DYNAMISCHE
WOHLNLAGEN 2016**

SEITE 06



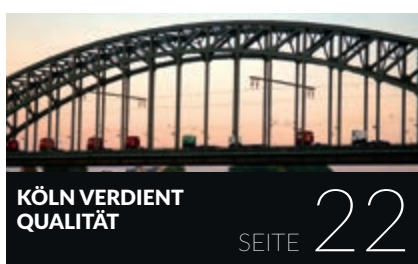
**VORTEIL FÜR
WOHNHEIGENTÜMER**

SEITE 08



EIGENTUMSWOHNUNGEN

SEITE 12



**KÖLN VERDIENT
QUALITÄT**

SEITE 22



MIETWOHNUNGEN

SEITE 26



**RENDITE-
ENTWICKLUNG**

SEITE 36



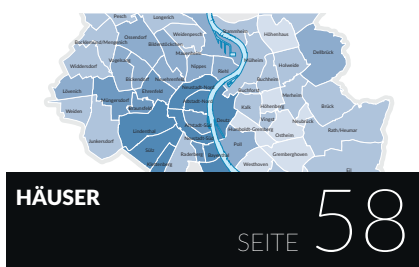
**PERSPEKTIVEN
DER NACHFRAGE**

SEITE 38



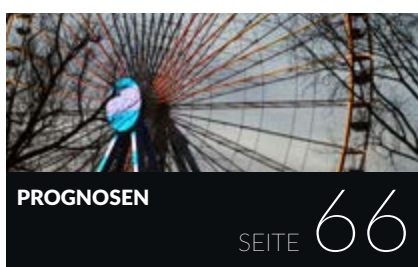
**MARKTREPORT
IMMOBILIEN-
FINANZIERUNG**

SEITE 52



HÄUSER

SEITE 58



PROGNOSEN

SEITE 66



**MEHR WOHNUNGEN:
NIEDRIGERE MIETEN!**

SEITE 68



VIEL MEHR

ALS ZAHLEN

ANTWORTEN AUS UNTERSCHIEDLICHEN
PERSPEKTIVEN

“

Es gibt ihn nicht, den einen Immobilienmarkt, sondern unglaublich viele. Ich freue mich, die Perspektiven mit Ihnen teilen zu können.

Nachrichten über Immobilienmärkte klingen manchmal so, als stünden diese kurz vor dem Kollaps. Das eine Mal beunruhigt die Überalterung der Bevölkerung, ein anderes Mal droht eine Immobilienblase zu platzen. Beim nächsten Mal geben Verdrängungsprozesse oder ungewollte Wohnortbindungen als Lock-In-Effekt Anlass zur Sorge. In diesem Jahr lassen der allgemeine Wohnungsmangel, unbezahlbare Preise und übermäßige Zuwanderungen das Schlimmste befürchten. Die *German Angst* macht auch vor Kölner Wohnimmobilien keinen Halt. Mit ihr in den Augen gleicht die Blütezeit der Kölner Bevölkerungs- und Stadtentwicklung einem Weg in eine schwierige Zukunft.

Ganz im Ernst: Warum freuen wir uns nicht ohne Wenn und Aber über Köln als prosperierende Großstadt? Die Dreistädteachse am Rhein liegt im Herzen der Metropolregion mit besten Aussichten für die Zukunft. Packen wir die Herausforderungen an und begreifen wir die Möglichkeiten, die sich unserer Domstadt in den nächsten Jahren bieten.

Der Marktbericht 2016 betrachtet dabei ganz unterschiedliche Perspektiven. Mit unserem langjährigen Partner, dem **Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH**, zeigen wir Ihnen alle Preise und Entwicklungen der Immobilienangebote in Köln. Peter Hettenbach und sein Team leisten wertvolle Unterstützung bei der Datenanalyse und Interpretation von Entwicklungen. Gemeinsam mit meinem Kollegen Jürgen Tönissen führen wir die Markt- und Standortanalyse mit der KAMPMEYER Expert GmbH in eine neue Zukunft und schaffen noch bessere Voraussetzungen für mehr Markttransparenz und Immobilienwissen in der Region.

In Zusammenarbeit mit der **Stadt Köln** und **Immobilien-Scout24** zeigen wir Perspektiven der Nachfrage. Nur so sind wir in der Lage, Stadtentwicklung zu verstehen und uns dem Städtewettbewerb der nächsten Jahre erfolgreich zu stellen. Die **Hüttig & Rompf AG**, der drittgrößte Baufinanzierungsvermittler in Deutschland und mein Unternehmen verbindet eine langjährige Partnerschaft. Ich bin stolz darauf, den Marktreport Immobilienfinanzierung auch in diesem Jahr wieder innerhalb des Marktberichts präsentieren zu können. Ganz persönliche Perspektiven beschreiben unsere Gastau-

toren. **Prof. Dr. Michael Voigtländer** vom Institut der deutschen Wirtschaft erklärt, warum wir Wohneigentum stärker fördern sollten. Bauunternehmer **Georg Verfuß** beweist, dass Qualität und Leidenschaft auch im Bauen ihren Platz haben und der FDP Politiker **Ralph Sterck** fordert mehr bezahlbare Wohnungen.

Die Lektüre des Marktberichts zeigt: Es gibt ihn nicht, den einen Immobilienmarkt, sondern unglaublich viele. Ich freue mich, die Perspektiven mit Ihnen teilen zu können.

Herzliche Grüße vom Waidmarkt 11,

Ilw Roland Kampmeyer



ROLAND KAMPMEYER
KAMPMEYER Immobilien GmbH

DYNAMISCHE WOHNLAGEN

2016

KÖLN AUF ERFOLGSKURS

Bereits in den 20er Jahren soll der amerikanische Hotelkönig Conrad Hilton seinen Erfolg mit den Worten „Lage, Lage, Lage“ erklärt haben. Außerdem heißt es, Harold Samuel, Gründer von Land Securities, habe die Wortwiederholung durch seinen Wahlspruch verbreitet. „Es gibt drei Dinge, die bei Immobilieneigentum wichtig sind. Diese sind Lage, Lage, Lage.“ Weil dauerhafte Standortgebundenheit ein wesentliches Merkmal jeder Immobilie ist, hat das Lagemantra (die Immobilienweisheit) für alle Immobilientypen weit verbreitete Anwendung gefunden.

Lagen werden von unterschiedlichen Faktoren bestimmt. Die Anzahl der Immobilienangebote, ihre Kaufpreise und Mieten lassen sich sogar in Echtzeit messen. Andere (schwankungsärmere) Faktoren wie die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse, Bevölkerungsstrukturen, Kaufkraftindizes und Lärmpegel eröffnen zusätzliche Perspektiven. Deshalb bedient sich der Marktbericht von KAMPMEYER der Multifaktorenanalyse, deren Ergebnisse als iib-dynamische Wohnlagen für das Kölner Stadtgebiet kartiert werden.

Die Aspekte, unter denen Wohnlagen betrachtet werden können, lassen sich in drei Hauptgruppen einteilen. Die Mikrolage bezieht sich auf eine bestimmte Immobilie, auf das zu ihr gehörende Grundstück und seinen Nahbereich. Mit Makrolage ist zum Beispiel eine Stadt und ihr Umland oder eine Metropolregion gemeint. Mesolagen beziehen sich auf den Raum dazwischen, also zum Beispiel eine Gemeinde im Umland, einen Stadtteil oder ein Stadtviertel. Ihre Kartierung ermöglicht einen schnellen Überblick über Lagequalitäten in Stadtbezirken, Stadtteilen und Wohnvierteln innerhalb des Kölner Stadtgebiets.

In den vergangenen Jahren führte der regionale Strukturwandel zur Streuung und Ausdehnung sehr guter Lagen. In den Bezirken Nippes und Ehrenfeld hat sich ihr loses Geflecht verdichtet und rechtsrheinisch haben sich vereinzelt Hotspots gebildet. Auch in der Innenstadt und im Kölner Westen sind die tiefroten Cluster nicht zu übersehen. In den Bezir-

ken Lindenthal und Rodenkirchen signalisiert das tiefe Rot die Dominanz südwestlicher Topwohnlagen. Ihre Dominanz wird durch die Konzentration von Neubauprojekten in beiden Stadtbezirken gestützt.

Hahnwald, Rodenkirchen, Marienburg, Lindenthal, Braunsfeld und Mügersdorf heben sich in der Multifaktorenanalyse als Topwohnlagen hervor. Neubauvorhaben, die sich in ihrem Umfeld konzentrieren, führen zu Bevölkerungszuwachs, Kaufkraftanstieg, gehobenen sozialen und wirtschaftlichen Verhältnissen und Preissteigerungen. All das schlägt sich in den iib-dynamischen Wohnlagen nieder. Außerdem führt die höhere Angebotsdichte in den an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen, die aufgrund hoher Fluktuation entsteht, zum Anstieg der Lagequalität.

Einfache und mittlere Lagen sind in den südwestlichen Stadtbezirken selten. Eine Ausnahme bildet zum Beispiel der Stadtteil Meschenich im äußersten Südwesten der Stadt. In den Bezirken Chorweiler, Mülheim, Kalk und Porz ist ihr Anteil höher. Im Kölner Norden etablieren sich die Stadtteile Blumenberg, Fühlingen und Seeberg als gute Wohnlagen. Rechtsrheinisch stabilisieren sich gute und sehr gute Wohnlagen in Rheinnähe und am naturnahen Stadtrand. Die Multifaktorenanalyse bestätigt die hohen Erwartungen an die dynamische Entwicklung des Wohnens im Kölner Stadtgebiet.



iib-dynamische Wohnlage für das Kölner Stadtgebiet

Copyright © 2016 by iib-institut.de © OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL





VORTEIL

FÜR

WOHN-

EIGENTÜMER

VON PROF. DR. MICHAEL VOIGTLÄNDER



Angesichts der Erfahrungen in den USA, Spanien und Großbritannien gibt es aktuell eine sehr große politische Scheu, die Wohneigentumsbildung zu unterstützen.

Die Preise für Wohnimmobilien steigen kontinuierlich und kräftig an, allein in Köln liegt die jährliche Preissteigerung seit 2010 bei etwa 5,6 Prozent. Die Preise steigen damit deutlich schneller als die Mieten und die Einkommen. Dennoch ist Wohneigentum aktuell deutlich günstiger als das Mieten. Ursächlich hierfür sind vor allem die niedrigen Zinsen. Seit 2010 haben sich die Zinsen für Hypothekendarlehen mehr als halbiert und auch die Renditen festverzinslicher Wertpapiere, die die Verzinsung des Eigenkapitals bestimmen, sind deutlich gesunken.

Hinzu kommt, dass Wohneigentümer auch von weiteren Preissteigerungen profitieren, weil die Grundstücke immer wertvoller werden. Unter Berücksichtigung aller Kosten kommt das IW Köln in einer aktuellen Studie zu dem Schluss, dass die Kosten der Eigentümer in Deutschland rund 30 Prozent unter denen der Mieter liegen. Dies gilt auch in dieser Größenordnung für Köln. Selbst wenn sehr konservativ gerechnet wird und von keinen weiteren Preissteigerungen ausgegangen wird, beträgt der Vorteil für Wohneigentümer immer noch 25 Prozent in Köln.

Doch nicht nur die geringeren Kosten sind ein wichtiges Argument für das Wohneigentum. Auch um die Altersvorsorge zu verbessern, ist die selbstgenutzte Immobilie ein wichtiger Baustein. Schließlich sinken derzeit auch die erwarteten Renditen klassischer privater Altersvorsorgen wie der Lebensversicherung oder aber der betrieblichen Altersvorsorge. Eine mietfreie Wohnung kann daher für Rentner eine deutliche Entlastung sein.

Dies sehen auch immer mehr Haushalte und kaufen Wohneigentum. Auswertungen der Immobilienplattform ImmobilienScout24 zeigen, dass der Anteil der Käufer an allen Immobiliensuchen deutlich gestiegen ist. Allein in Köln ist die Zahl der suchenden Wohnungskäufer seit 2010 um 62 Prozent gestiegen, die Zahl der suchenden Mieter dagegen nur um knapp 40 Prozent.

Auch für viele Familien mit geringem Einkommen oder junge Haushalte am Anfang des Berufslebens wäre aus den genannten Gründen Wohneigentum sinnvoll, zumal durch Eigenleistungen Kosten weiter gesenkt werden können. Allerdings scheitern viele Geringverdiener und junge Menschen an den hohen Eigenkapitalanforderungen sowie an den immer weiter gestiegenen Erwerbsnebenkosten, die ebenfalls nicht finanziert werden können. Damit auch diese Haushalte ihre Wohnkosten senken können, bedarf es staatlicher Unterstützung in Form von Garantien oder Bürgschaften.

Damit wären die Haushalte in der Lage, das fehlende Eigenkapital durch Fremdkapital zu ersetzen. Damit dies nicht zu Überschuldungen führt, sind lange Zinsbindungen und kontinuierliche Tilgungen Pflicht. Ähnlich wie beim BaföG sollten bei solchen Programmen Schulden teilweise erlassen werden, wenn besonders kräftig getilgt wird. Außerdem sollten zumindest Geringverdiener bei der Grunderwerbsteuer entlastet werden, wobei der Königsweg die allgemeine Reduktion der Steuer wäre.



Angesichts der Erfahrungen in den USA, Spanien und Großbritannien gibt es aktuell eine sehr große politische Scheu, die Wohneigentumsbildung zu unterstützen. Sicherlich ist es richtig, dass nur solche Haushalte unterstützt werden sollten, die ein stetiges Einkommen vorweisen können. Richtig ist aber auch, dass die Chancen einer solchen Politik für die Vermögensbildung nicht übersehen werden sollten und dass die Subventionierung des Mietwohnungsbaus – sowohl über die Sonder-AfA als auch den sozialen Wohnungsbau – angesichts der Zinsentwicklung der teurere Weg ist, um die Wohnkostenbelastung zu reduzieren.

MICHAEL VOIGTLÄNDER

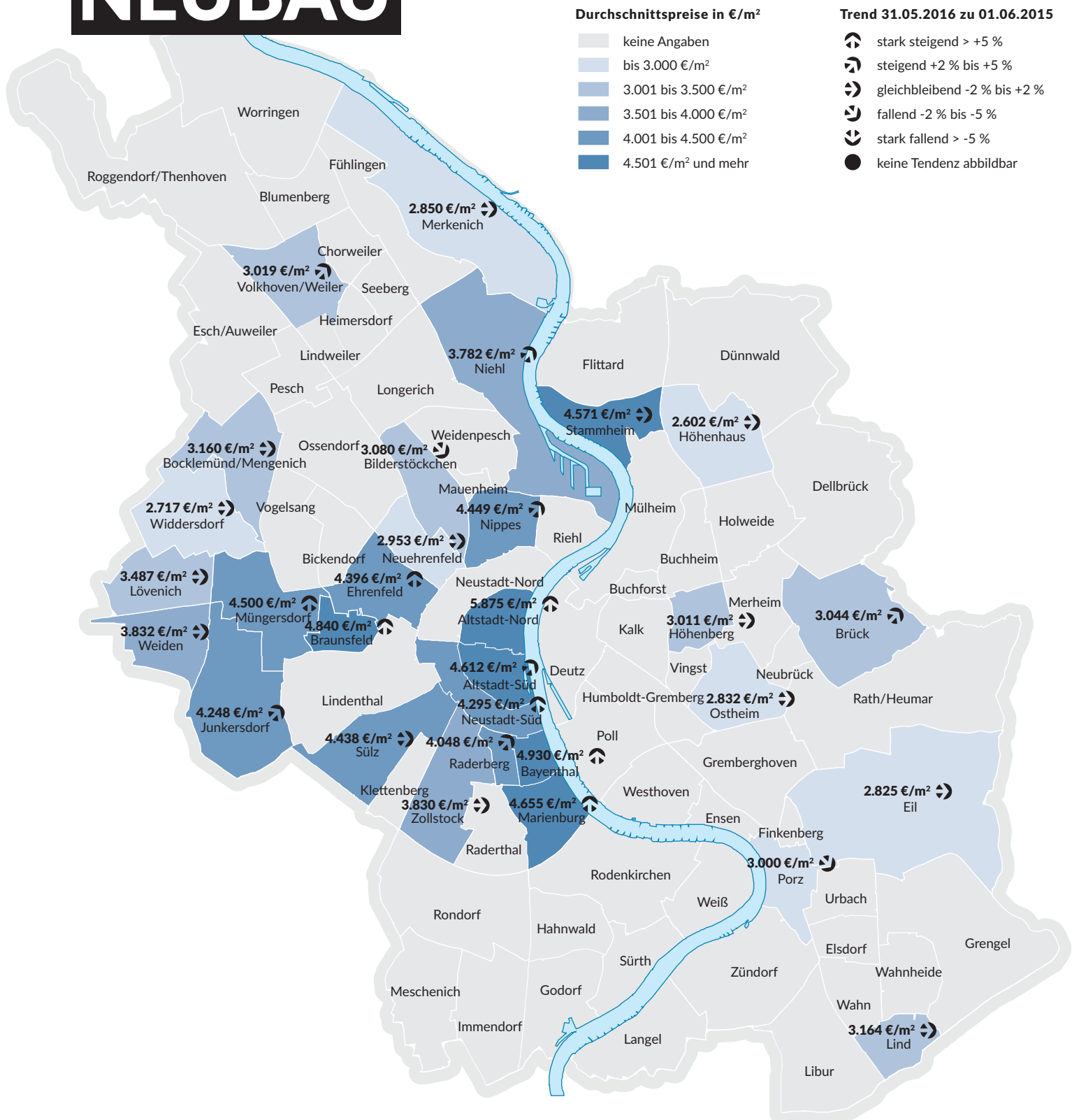
Professor Dr. Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte im Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Seit 2011 ist Michael Voigtländer außerdem Honorarprofessor an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg. Dort lehrt er neben Immobilienökonomie auch Wirtschaftspolitik und internationale Makroökonomik.

Michael Voigtländer wurde 1975 in Leverkusen geboren. Nach dem Abitur studierte er in Münster und Köln Volkswirtschaftslehre. Anschließend promovierte er an der Universität Köln und war als wissenschaftlicher Mitarbeiter zwischen 2000 und 2005 am Wirtschaftspolitischen Seminar, Lehrstuhl Prof. Dr. Johann Eekhoff, tätig.

Er ist außerdem Dozent für Immobilienökonomie an der EBS Business School, der IREBS Immobilienakademie, der Bergischen Universität Wuppertal und der Akademie deutscher Genossenschaften. Michael Voigtländer lebt in Leverkusen, ist verheiratet und hat zwei Kinder.



EIGENTUMS- WOHNUNGEN NEUBAU



In jüngster Vergangenheit wurde in Köln wie im gesamten Bundesgebiet viel gebaut. Der Kölner Neubau-Atlas zeigt, dass sich der überwiegende Teil größerer Neubaugenossenschaften auf der linken Rheinseite befinden. Den Eindruck des linksrheinischen Übergewichts für Neubaugenossenschaften, den der Neubau-Atlas vermittelt, wird durch die Preiskarte etwas relativiert, weil sie auch kleinste Neubaugenossenschaften erfasst. Sie verdeutlicht das Preisgefüge, das im Vergleich beider Rheinseiten von deutlichen Unterschieden geprägt ist.

Linksrheinisch werden Neubaugenossenschaften, die einen Quadratmeterpreis von 3.000 Euro nicht überschreiten, nur in Merkenich, Widdersdorf und Neuehrenfeld angeboten. In vier der acht, also in der Hälfte der rechtsrheinischen Stadtteile, in denen überhaupt Neubaugenossenschaften angeboten werden, fallen die Durchschnittspreise in die unterste Preisklasse.

Bis auf die Angebotspreise in Stammheim, wo 4.571 Euro aufgerufen werden, liegen die der anderen Stadtteile durchschnittlich zwischen 3.011 Euro in Höhenberg und 3.164 Euro in Lind. Besonders bemerkenswert daran ist, dass der Durchschnitt der Neubaupreise in Lind mit 3.164 Euro niedriger als der durchschnittliche Bestandspreis von 3.218 Euro ist. Der Durchschnittspreis von 4.571 Euro in Stammheim, der dem Niveau guter linksrheinischer Lagen entspricht, überschreitet als einziger die beiden unteren Preisklassen. Er hat durch 13 Wohnungen im „Wasserturmgelände Köln Stammheim“ am Hans-Josef-Michelsweg Auftrieb erhalten. Da sich großflächige rechtsrheinische Neubaugenossenschaften in Planung befinden, ist auf Dauer eine Annäherung der rechtsrheinischen Neubaupreise an das linksrheinische Niveau zu erwarten.

Im Halbkreis der neun Stadtteile um die linksrheinische Innenstadt herum sind fast alle Preisklassen vertreten. Neuehrenfeld unterschreitet mit 2.953 Euro als einziger Stadtteil die 3.000-Euro-Marke. Der Preis für Bestandswohnungen ist dort mit 2.817 Euro nur 136 Euro niedriger. In die Klasse von 3.000 bis 3.500 fällt keiner der an das Zentrum angrenzende Stadtteile. Zollstock befindet sich mit seinem Durchschnittspreis von 3.830 eine Klasse darüber.

Ehrenfeld und Nippes sind in der Preisklasse von 4.000 bis 4.500 Euro vertreten und repräsentieren den jeweils höchsten Durchschnittspreis ihres Stadtbezirks. Da sich in dieser Klasse auch Raderberg und Sülz zu ihnen gesellen, ist sie am häufigsten unter den neun Stadtteilen vertreten. Bayenthal ist der einzige angrenzende Stadtteil in der Klasse ab 4.500 Euro.

Die Neubaugenossenschaften im Stadtbezirk Lindenthal werden von Braunsfeld mit 4.840 Euro angeführt. Im Stadtteil Lindenthal liegen die Neubaupreise (nicht auf der Karte erfasst) bei deutlichen 5.500 Euro. Neubau in Junkersdorf verzeichnet einen Durchschnittspreis von 4.248 Euro und liegt damit in der zweithöchsten Preisklasse. Deutlich unter dem Preisniveau des Bezirkes zeigt sich Widdersdorf mit 2.717 Euro in der niedrigsten Klasse.

Im Bezirk Chorweiler sind nur zwei Stadtteile mit Neubaugenossenschaften vertreten, deren Preise sich um 3.000 Euro auf rechtsrheinischem Niveau befinden. Im Bezirk Nippes sind nur im Bilderstöckchen, in Niehl und Nippes Angaben möglich. Im Bezirk Ehrenfeld können für Neuehrenfeld, Bocklemünd/Mengenich und Ehrenfeld Angaben gemacht werden. In beiden Bezirken Ehrenfeld und Nippes dominiert das jeweilige Bezirkszentrum mit Preisen deutlich über 4.000 Euro.

In den vier Rodenkirchener Stadtteilen, in denen Preise ausgewiesen werden können, überzeugen die Angebote durch Zentrumsnähe oder Rheinlagen, Zollstock liegt im mittleren Preisniveau mit 3.830 Euro, Bayenthal mit 4.930 Euro in der höchsten Preisklasse.

Den Neubau-Atlas finden Sie unter:
www.kampmeyer.com/neubauatlas

ZIMMERKLASSEN - EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU

Datenstand: 01.06.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2015 - 31.05.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2014 - 31.05.2016)

Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	4.038 €	2.139 €	11.758 €	2.850 - 5.338 €	3.937 €	103 m ²	1.212
Stadt Köln	24 Monate	3.939 €	1.059 €	13.199 €	2.832 - 5.241 €	3.805 €	103 m ²	2.180

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	---	---	---	---	---	---	---
1 - 1,5 Zimmer	3.272 €	2.637 €	5.228 €	2.638 - 4.651 €	2.640 €	53 m ²	57
2 - 2,5 Zimmer	4.006 €	2.147 €	6.347 €	2.953 - 5.139 €	3.993 €	67 m ²	266
3 - 3,5 Zimmer	3.983 €	2.139 €	8.528 €	2.932 - 5.248 €	3.855 €	98 m ²	475
4 und mehr Zimmer	4.228 €	2.336 €	11.758 €	2.844 - 5.771 €	4.125 €	139 m ²	414

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	4.964 €	4.964 €	4.964 €	---	4.964 €	28 m ²	1
1 - 1,5 Zimmer	3.499 €	2.633 €	5.241 €	2.638 - 4.795 €	3.337 €	49 m ²	80
2 - 2,5 Zimmer	3.864 €	1.523 €	6.347 €	2.930 - 4.997 €	3.768 €	67 m ²	481
3 - 3,5 Zimmer	3.845 €	1.565 €	8.528 €	2.887 - 5.001 €	3.725 €	98 m ²	893
4 und mehr Zimmer	4.153 €	1.059 €	13.199 €	2.825 - 5.821 €	3.935 €	140 m ²	725

LEGENDE

DURCHSCHNITTSPREIS

In den Tabellen wird das arithmetische Mittel als Durchschnittswert angegeben. Er wird als Quotient aus der Summe der beobachteten Werte (Kauf- und Mietpreise) und ihrer Anzahl berechnet.

MEDIAN

Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für statistische Verteilungen. In einer Reihe nach ihrer Größe sortierten Messwerten, ist der Median der Wert, der in der Mitte steht. 50 Prozent der Messwerte liegen über und 50 Prozent unter ihm.

ANZAHL

Durch die Anzahl wird die absolute Häufigkeit von Messwerten (Kauf- und Mietpreise) innerhalb eines Gebietes angegeben. Wenn die Anzahl in einem Stadtteil kleiner als zehn ist, werden in den Karten keine Werte für diesen Stadtteil ausgewiesen.

WOHNFLÄCHENKLASSEN - EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU

Datenstand: 01.06.2016
Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2015 - 31.05.2016)
Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2014 - 31.05.2016)

Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	4.038 €	2.139 €	11.758 €	2.850 - 5.338 €	3.937 €	103 m²	1.212
Stadt Köln	24 Monate	3.939 €	1.059 €	13.199 €	2.832 - 5.241 €	3.805 €	103 m²	2.180

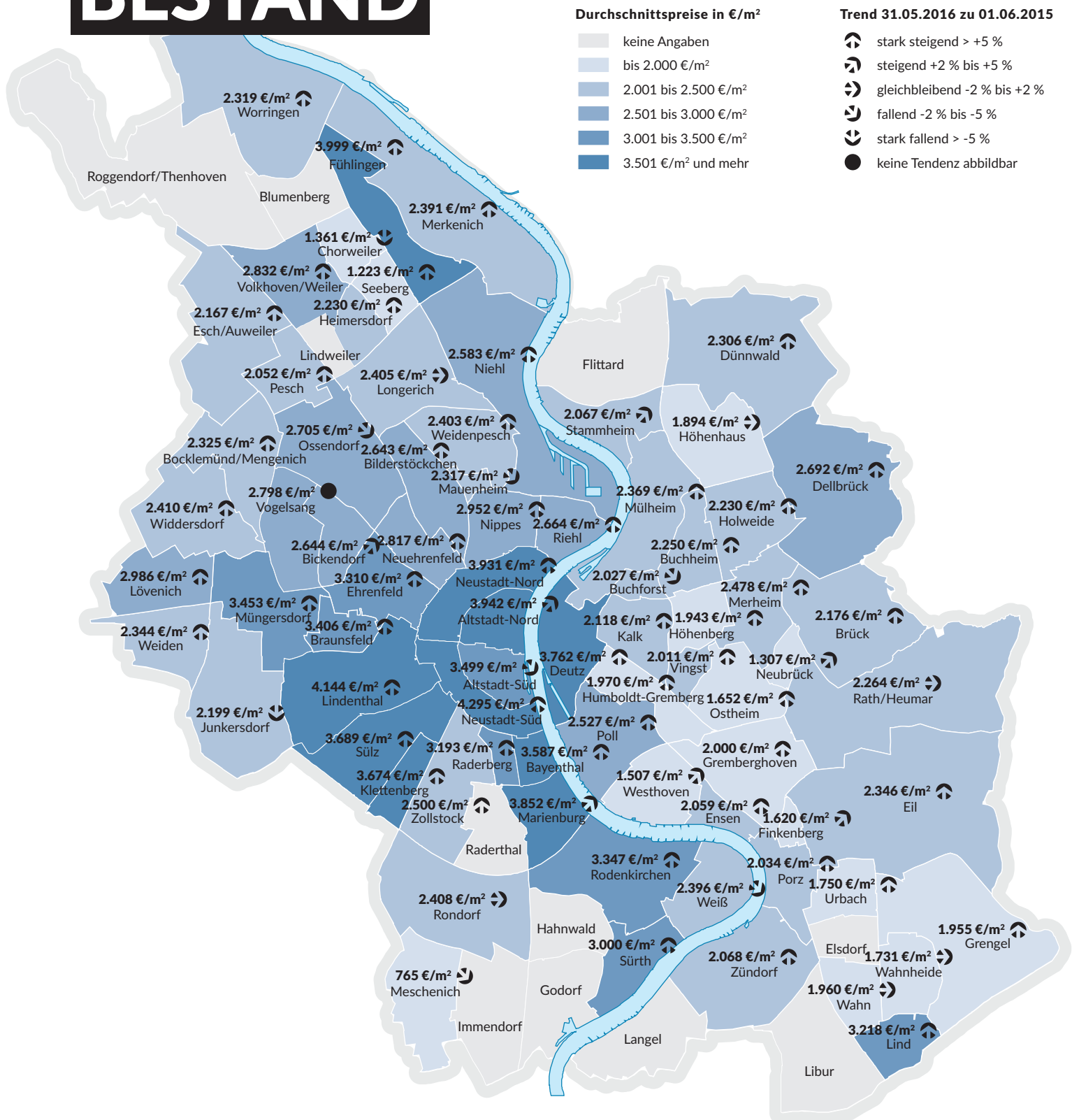
Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m²	---	---	---	---	---	---	---
bis 40 m²	4.132 €	2.753 €	5.228 €	3.371 - 4.854 €	4.227 €	34 m²	18
bis 60 m²	3.831 €	2.188 €	5.931 €	2.638 - 4.997 €	3.944 €	53 m²	119
bis 80 m²	3.687 €	2.506 €	5.732 €	2.840 - 4.681 €	3.501 €	72 m²	246
bis 100 m²	3.958 €	2.139 €	6.347 €	2.930 - 4.940 €	3.950 €	90 m²	276
bis 120 m²	3.827 €	2.369 €	6.144 €	2.844 - 4.970 €	3.749 €	110 m²	243
bis 140 m²	4.117 €	2.336 €	8.528 €	2.705 - 5.565 €	3.927 €	129 m²	138
bis 160 m²	4.455 €	2.582 €	7.558 €	3.442 - 5.765 €	4.481 €	150 m²	73
bis 180 m²	5.083 €	2.943 €	7.478 €	3.606 - 6.500 €	5.373 €	168 m²	36
bis 200 m²	5.134 €	3.246 €	7.760 €	4.014 - 6.976 €	4.846 €	190 m²	26
bis 250 m²	5.596 €	3.048 €	7.895 €	4.696 - 7.001 €	5.650 €	218 m²	24
bis 300 m²	7.082 €	3.552 €	11.758 €	---	6.498 €	269 m²	9
über 300 m²	6.689 €	5.236 €	8.171 €	---	6.674 €	333 m²	4

Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m²	---	---	---	---	---	---	---
bis 40 m²	4.085 €	2.633 €	5.241 €	3.248 - 4.854 €	4.128 €	33 m²	33
bis 60 m²	3.796 €	2.188 €	5.931 €	2.639 - 4.997 €	3.813 €	54 m²	196
bis 80 m²	3.604 €	1.523 €	6.041 €	2.768 - 4.599 €	3.500 €	71 m²	452
bis 100 m²	3.819 €	1.880 €	6.347 €	2.928 - 4.771 €	3.809 €	90 m²	504
bis 120 m²	3.774 €	2.369 €	6.819 €	2.811 - 4.926 €	3.719 €	110 m²	444
bis 140 m²	4.008 €	1.779 €	8.528 €	2.688 - 5.565 €	3.859 €	129 m²	231
bis 160 m²	4.301 €	1.059 €	7.558 €	2.917 - 5.829 €	4.327 €	150 m²	148
bis 180 m²	4.928 €	2.414 €	7.478 €	3.424 - 6.500 €	4.900 €	168 m²	66
bis 200 m²	5.079 €	2.384 €	7.760 €	3.950 - 6.579 €	4.906 €	190 m²	43
bis 250 m²	5.171 €	2.890 €	7.895 €	3.148 - 7.001 €	5.320 €	218 m²	38
bis 300 m²	6.812 €	3.032 €	11.758 €	3.552 - 11.155 €	6.498 €	269 m²	15
über 300 m²	7.447 €	5.236 €	13.199 €	---	6.848 €	346 m²	10

EIGENTUMS- WOHNUNGEN BESTAND



Ein sattes Blau lenkt den Blick über die Kaufpreiskarte für Bestandswohnungen auf den Stadtteil Fühlingen. Mit 3.999 Euro bleibt der Angebotspreis denkbar knapp unter 4.000 Euro. Damit überragt Fühlingen seine Nachbarstadteile um über 1.000 Euro und nimmt den dritten Platz unter den Stadtteilen im gesamten Stadtgebiet ein. Die Anbindung an die Neusser Landstraße, die Nähe des Fühlinger Sees und des Nahversorgungszentrums Blumenberg sprechen für sich. Fühlingen hebt sich in der Multifaktorenanalyse westlich von der Neusser Landstraße als gute Lage mit aussagefähiger Marktdynamik von seinen Nachbarstadteilen ab. In Blumenberg, wo gute Lagen ebenfalls starke Akzente setzten, waren in den vergangenen zwölf Monaten keine auswertbaren Angebote zu beobachten.

Rechtsrheinisch fällt Lind ins Auge. Unter den rechtsrheinischen Stadtteilen schaffen es ausschließlich Lind und Deutz über 3.000 Euro und Preise über 2.500 Euro werden nur in zwei weiteren rechtsrheinischen Stadtteilen aufgerufen. Die Preisunterschiede von über 1.250 Euro zwischen Eigentumswohnungen in Lind und Wahn sowie fast 1.500 Euro zwischen Lind und Wahnheide sind durch die Kartierung der Multifaktorenanalyse kaum erklärbar. Wegen der Bahntrasse zwischen Köln-Deutz und Troisdorf und wegen des Flughafens wirken sich der Lärmpegel in einigen rechtsrheinischen Stadtteilen überproportional auf das Kaufpreinsniveau aus.

Vom Lärm des Schienenverkehrs ist der Stadtteil Lind nur peripher betroffen. Am stärksten wirkt sich der Lärmpegel in Libur aus. In diesem Stadtteil können wegen fehlender Kaufangebote keine Aussagen über die Wirkung auf die Angebotspreise getroffen werden. Die Stadtteile Wahn, Wahnheide und Porz sind stärker beeinträchtigt als Lind.

Vom Fluglärm bleibt Lind weitgehend verschont. Die Flugrouten führen über Wahnheide und Grengel in die nördlicheren Stadtteile und südlich über die Stadtgrenzen hinaus. Die Angebotspreise in Lind werden nicht negativ durch Lärmemissionen beeinflusst. Deshalb sind in diesem Stadtteil höhere Bestandspreise zu verzeichnen als in anderen Stadtteilen des rechtsrheinischen Südens. Dass sich die Angebotspreise für Bestandswohnungen dort innerhalb von zwei Jahren nahezu verdoppelt haben, bleibt auch angesichts der positiven Entwicklungen im Stadtteil erstaunlich.

Lind hat schon im vorherigen Marktbericht zu den Stadtteilen in der höchsten rechtsrheinischen Preisklasse gehört, die über 2.000 bis 2.500 Euro lagen. Aktuell ist Lind einer von vier rechtsrheinischen Stadtteilen, deren Angebotspreise über 2.500 Euro betragen.

Im gesamtstädtischen Vergleich liegt Lind hinter Neustadt Süd, Lindenthal, Fühlingen, Altstadt Nord, Neustadt Nord, Marienburg, Deutz, Sülz, Klettenberg, Bayenthal, Altstadt Süd, Müngersdorf, Braunsfeld, Rodenkirchen und Ehrenfeld auf Platz 16 der teuersten Stadtteile. Im vorherigen Berichtszeitraum konnte Lind nur mit den wenigsten der 52 linksrheinischen Stadtteilen mithalten. Eine spannende Frage ist, ob sich die Preise in Lind auf diesem Niveau halten können.

Absolutes Schlusslicht ist Meschenich. Der Stadtteil konnte die 765-Euro-Marke, die er im vorherigen Berichtszeitraum erreicht hatte, nicht halten. Auf dem vorletzten Platz befindet sich Seeburg mit 1.223 Euro. In der untersten Preisklasse bis 2.000 Euro befindet sich linksrheinisch außer den beiden genannten Stadtteilen nur noch Chorweiler. Rechtsrheinisch sind es insgesamt elf Stadtteile. Der größte Teil der rechtsrheinischen Durchschnittspreise beträgt zwischen 2.059 Euro in Ensen bis 2.478 Euro in Mühlheim. In die Preisklasse von über 2.500 bis 3.000 Euro fallen nur zwei rechtsrheinische Stadtteile.

Während die Preisklasse zwischen über 2.000 Euro und 2.500 Euro rechtsrheinisch mit 15 von 35 Stadtteilen am häufigsten vertreten ist, gibt es linksrheinisch nur 15 von 52 Stadtteilen mit Durchschnittspreisen dieser Klasse. Zu ihnen gehört auch Zollstock, wo der durchschnittliche Angebotspreis von 2.295 Euro auf 2.500 Euro gestiegen ist und Junkersdorf, mit einem Preisrückgang von 2.722 Euro auf 2.199 Euro. Letzteres ist aber eher auf die Preisentwicklung von unattraktivem Geschoßwohnungsbau aus den 60er und 70er Jahren zurückzuführen. In guten Lagen wird das Lindenthaler Preisniveau vom Junkersdorfer fast erreicht.

Die Klasse von über 2.500 bis 3.000 Euro ist linksrheinisch elfmal vertreten. Jeweils vier Stadtteile mit Durchschnittspreisen, die in diese Preisklasse fallen, sind in Nippes mit Niehl, Bilderstöckchen, Riehl und Nippes und Ehrenfeld mit Bickendorf, Ossendorf, Vogelsang und Neuehrenfeld zu

entdecken. Außerdem werden in Volkhoven/Weiler, Lövenich und Sürth entsprechende Preise beobachtet. Rechtsrheinisch gibt es einschließlich Lind mit 3.218 Euro und Deutz mit 3.762 Euro nur vier Stadtteile mit Durchschnittspreisen über 2.500 Euro. Zwischen über 3.000 Euro und 3.500 Euro liegen die Preise in den sechs linksrheinischen Stadtteilen Raderberg, Ehrenfeld, Rodenkirchen, Braunsfeld, Müngersdorf und die Altstadt-Süd. Dass rechtsrheinisch ausschließlich Lind hinzukommt, verdeutlicht das Preisgefälle zwischen den beiden Rheinseiten.

Villenviertel und Rheinlagen führen mit dem zentralen linksrheinischen Stadtteilen Bayenthal und seinem südlichen Nachbarn Marienburg im Westen von Rodenkirchen zu Preisen der obersten Klasse über 3.500 Euro. Im Osten desselben Bezirks überschreitet aber kein einziger Stadtteil die 2.500-Euro-Marke. Das entspricht einem Unterschied innerhalb des Stadtbezirks von über 1.000 Euro. Von den Stadtteilen der obersten Preisklasse befinden sich vier in der Innenstadt, vier in Lindenthal, zwei in Rodenkirchen und mit Fühlings einer in Chorweiler. Rechtsrheinisch gehört nur Deutz zu ihnen. Im vorherigen Berichtszeitraum befanden sich alle Kölner Stadtteile unter der 4.000-Euro-Marke. Jetzt wurde sie von der Neustadt-Süd und von Lindenthal überschritten.

GESAMTBILD

Das Gesamtbild der Preiskarte zeigt, dass sich der ungleiche Trend der beiden Rheinseiten allmählich angleicht. Rechtsrheinisch zeigt er ausschließlich in Buchforst nach unten. Gleichbleibend entwickeln sich Höhenhaus, Rath-Heumar, Wahn und Wahnheide. Linksrheinisch sind in sechs Stadtteilen Abwärtstrends zu beobachten. Die Preise in Longerich und Rondorf bewegen sich seitwärts. Der Vergleich mit der Preiskarte aus dem vorherigen Berichtszeitraum zeigt, dass die Entwicklungen linksrheinisch uneinheitlicher ausfallen als rechtsrheinisch. Durch die Entwicklung der innerstädtischen Stadtteile kann das Geschehen auf beiden Rheinseiten exemplarisch miteinander verglichen werden.

Die Altstadt-Süd zeigt mit 3.499 Euro eine Abwärtsbewegung von fast 5 Prozent. In der Neustadt-Süd entspricht der starke Anstieg von 3.686 Euro auf 4.295 Euro über 16 Prozent. In der Altstadt-Nord beträgt die Steigung mehr als 4 Prozent. Der Durchschnittspreis ist dort von 3.778 auf 3.942 gestiegen. In der Neustadt-Nord ist der Anstieg mit über 12,5 Prozent viel deutlicher. Dort ist der Durchschnittspreis von 3.490 Euro auf 3.931 Euro gestiegen. Der durchschnittliche Angebotspreis in Deutz hat die Altstadt-Süd durch den Anstieg von 3.170 Euro um fast 19 Prozent auf 3.762 Euro um 263 Euro hinter sich gelassen.

ZIMMERKLASSEN - EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND

Datenstand: 01.06.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2015 - 31.05.2016)
Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2014 - 31.05.2016)

Gebraucht-Wohnungen								
	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	2.928 €	486 €	16.907 €	1.600 - 4.407 €	2.712 €	82 m ²	7.912
Stadt Köln	24 Monate	2.799 €	257 €	24.958 €	1.490 - 4.272 €	2.565 €	82 m ²	12.958

Gebraucht in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten							
Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	2.270 €	797 €	4.964 €	1.500 - 3.495 €	2.110 €	77 m ²	26
1 - 1,5 Zimmer	2.811 €	767 €	9.091 €	1.581 - 4.184 €	2.606 €	36 m ²	895
2 - 2,5 Zimmer	2.853 €	620 €	9.125 €	1.533 - 4.294 €	2.672 €	61 m ²	2.405
3 - 3,5 Zimmer	2.916 €	486 €	16.351 €	1.656 - 4.368 €	2.715 €	87 m ²	2.939
4 und mehr Zimmer	3.132 €	784 €	16.907 €	1.580 - 4.831 €	2.850 €	129 m ²	1.647

Gebraucht in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten							
Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	2.175 €	797 €	4.061 €	1.500 - 3.360 €	2.104 €	76 m ²	33
1 - 1,5 Zimmer	2.661 €	257 €	9.091 €	1.438 - 4.032 €	2.500 €	37 m ²	1.488
2 - 2,5 Zimmer	2.718 €	310 €	11.745 €	1.459 - 4.135 €	2.524 €	62 m ²	3.892
3 - 3,5 Zimmer	2.777 €	363 €	16.351 €	1.522 - 4.241 €	2.569 €	87 m ²	4.913
4 und mehr Zimmer	3.045 €	518 €	24.958 €	1.504 - 4.681 €	2.747 €	131 m ²	2.632

Die Südstadt hat seine Favoritenrolle unter den innerstädtischen Stadtteilen mit einem Anstieg von über 14 Prozent eindrucksvoll bestätigt und nimmt unter allen Stadtteilen nach Lindenthal den zweiten Rang ein. Mit Ausnahme der Altstadt-Süd verzeichnet die Innenstadt im Bestand steigende Angebotspreise. Deutz hat durch den stärksten Anstieg

aber gegenüber allen anderen innerstädtischen Stadtteilen aufgeholt. Diese Entwicklungen können zwar nicht eins zu eins auf alle Stadtteile übertragen werden, sie zeigen aber, dass immer mehr rechtsrheinische Stadtteile aufschließen.

WOHNFLÄCHENKLASSEN - EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND

Datenstand: 01.06.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2015 - 31.05.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2014 - 31.05.2016)

Gebraucht-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	2.928 €	486 €	16.907 €	1.600 - 4.407 €	2.712 €	82 m²	7.912
Stadt Köln	24 Monate	2.799 €	257 €	24.958 €	1.490 - 4.272 €	2.565 €	82 m²	12.958

Gebraucht in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m²	2.769 €	941 €	4.059 €	2.167 - 4.059 €	2.559 €	18 m²	18
bis 40 m²	2.851 €	767 €	6.654 €	1.647 - 4.175 €	2.695 €	32 m²	795
bis 60 m²	2.748 €	620 €	10.892 €	1.598 - 4.133 €	2.643 €	52 m²	1.396
bis 80 m²	2.735 €	486 €	16.351 €	1.542 - 4.121 €	2.584 €	70 m²	2.347
bis 100 m²	2.867 €	951 €	8.202 €	1.573 - 4.195 €	2.601 €	90 m²	1.652
bis 120 m²	3.092 €	853 €	16.907 €	1.575 - 4.565 €	2.890 €	110 m²	782
bis 140 m²	3.489 €	1.007 €	10.870 €	1.838 - 5.226 €	3.571 €	131 m²	371
bis 160 m²	3.891 €	784 €	9.586 €	1.921 - 5.921 €	3.753 €	149 m²	208
bis 180 m²	4.028 €	1.212 €	11.818 €	2.160 - 5.842 €	3.683 €	170 m²	114
bis 200 m²	3.740 €	1.005 €	10.879 €	1.825 - 7.249 €	3.065 €	195 m²	111
bis 250 m²	4.161 €	921 €	9.322 €	2.145 - 6.095 €	4.492 €	221 m²	72
bis 300 m²	3.441 €	1.036 €	16.667 €	2.282 - 6.590 €	2.513 €	288 m²	30
über 300 m²	3.650 €	1.000 €	8.458 €	2.114 - 5.486 €	3.200 €	375 m²	16

Gebraucht in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m²	2.779 €	941 €	4.333 €	2.105 - 4.059 €	2.569 €	18 m²	38
bis 40 m²	2.733 €	645 €	24.958 €	1.519 - 4.000 €	2.565 €	32 m²	1.302
bis 60 m²	2.574 €	310 €	11.745 €	1.436 - 3.978 €	2.445 €	52 m²	2.329
bis 80 m²	2.616 €	363 €	16.351 €	1.459 - 4.000 €	2.407 €	71 m²	3.837
bis 100 m²	2.746 €	558 €	9.353 €	1.483 - 4.118 €	2.500 €	90 m²	2.641
bis 120 m²	2.986 €	335 €	16.907 €	1.528 - 4.455 €	2.813 €	110 m²	1.248
bis 140 m²	3.399 €	971 €	10.870 €	1.733 - 5.110 €	3.447 €	131 m²	635
bis 160 m²	3.629 €	519 €	17.375 €	1.842 - 5.315 €	3.520 €	149 m²	355
bis 180 m²	4.003 €	1.053 €	11.818 €	1.880 - 5.842 €	3.778 €	170 m²	181
bis 200 m²	3.525 €	518 €	10.879 €	1.500 - 7.249 €	3.010 €	194 m²	170
bis 250 m²	3.978 €	275 €	12.000 €	1.891 - 6.095 €	3.976 €	223 m²	135
bis 300 m²	3.459 €	1.036 €	16.667 €	1.663 - 6.590 €	2.513 €	282 m²	45
über 300 m²	3.069 €	257 €	11.875 €	1.000 - 5.486 €	2.369 €	376 m²	41

ENERGETISCHE BAUJAHRESKLASSEN - EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU UND BESTAND

Datenstand: 01.06.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2015 - 31.05.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2014 - 31.05.2016)

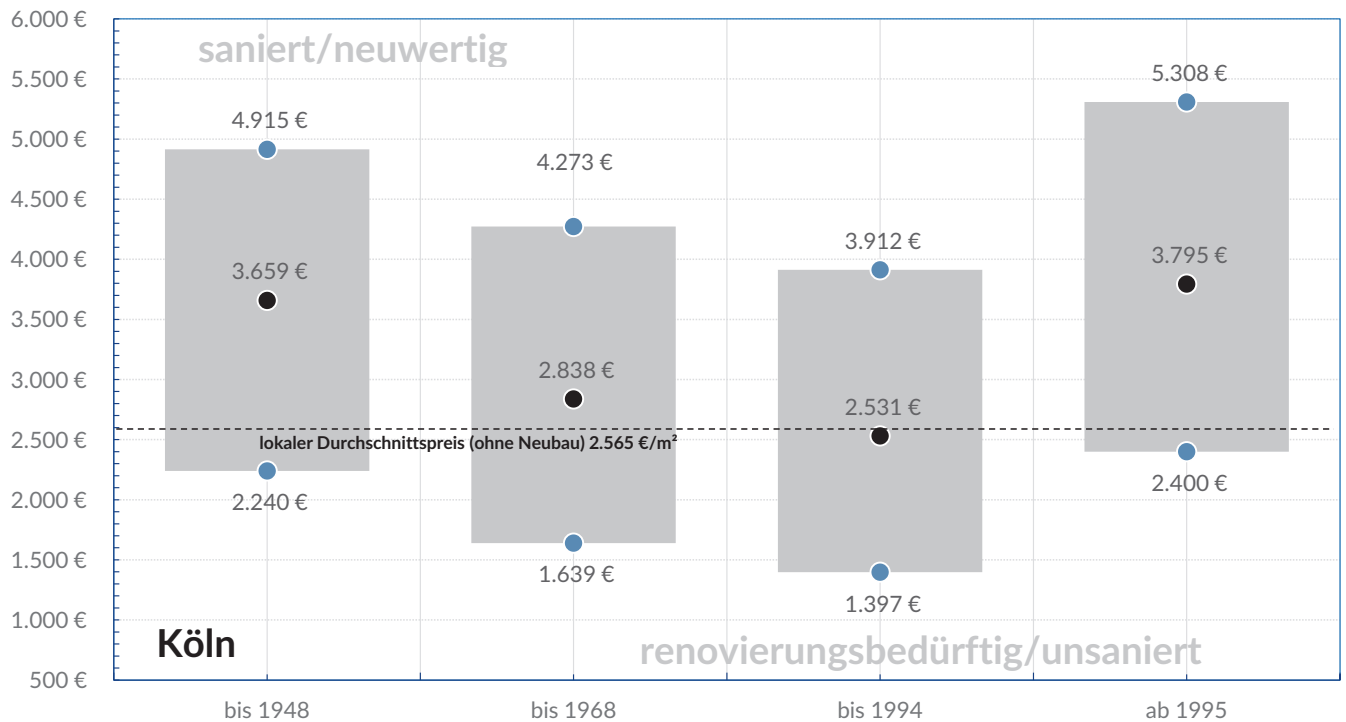
energetische Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten

energetische Baujahresklasse		Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 1918		3.869 €	921 €	16.667 €	2.472 - 5.082 €	3.893 €	107,2 m²	528
1919 - 1948		3.403 €	1.167 €	8.086 €	2.011 - 4.711 €	3.674 €	88,8 m²	434
1949 - 1957		3.157 €	992 €	9.322 €	1.988 - 4.781 €	2.878 €	70,5 m²	638
1958 - 1968		2.716 €	929 €	5.923 €	1.615 - 4.019 €	2.498 €	69,2 m²	1.662
1969 - 1978		2.286 €	486 €	7.767 €	1.319 - 3.624 €	2.056 €	80,5 m²	1.955
1979 - 1983		2.821 €	1.224 €	8.458 €	1.859 - 4.125 €	2.446 €	85,3 m²	555
1984 - 1994		3.063 €	1.083 €	16.351 €	2.009 - 4.288 €	2.914 €	78,7 m²	599
1995 - 2001		3.088 €	891 €	16.907 €	1.959 - 4.229 €	2.941 €	77,2 m²	666
2002 - 2007	ENEV 2002	3.642 €	1.005 €	9.586 €	2.217 - 5.059 €	3.333 €	103,0 m²	292
2008 - 2009	ENEV 2007	4.412 €	1.647 €	9.091 €	2.759 - 7.249 €	3.996 €	107,7 m²	114
2010 - 2013	ENEV 2009	4.466 €	941 €	11.818 €	2.839 - 6.289 €	3.977 €	119,3 m²	300
2014 - 2015	ENEV 2009	4.073 €	2.188 €	7.556 €	2.830 - 5.504 €	3.930 €	107,9 m²	241
Neubau aktuell (2015)	ENEV 2014	3.891 €	2.139 €	6.995 €	2.840 - 5.297 €	3.726 €	98,2 m²	442
Neubau in Planung	ENEV 2014	4.179 €	2.336 €	8.528 €	2.963 - 5.246 €	4.321 €	95,9 m²	349

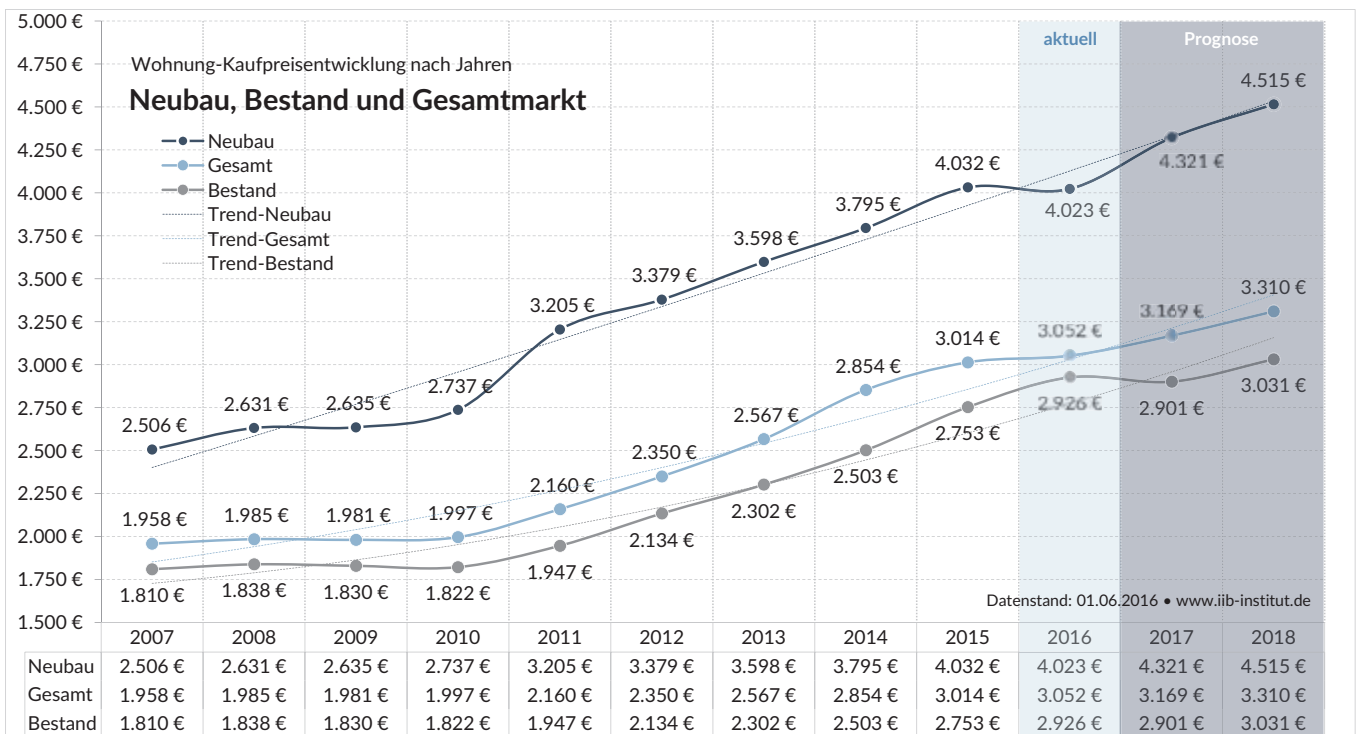
energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

energetische Baujahresklasse		Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 1918		3.863 €	921 €	24.958 €	2.324 - 5.082 €	3.862 €	104,9 m²	841
1919 - 1948		3.243 €	767 €	8.086 €	1.929 - 4.500 €	3.393 €	87,9 m²	627
1949 - 1957		3.057 €	310 €	9.322 €	1.915 - 4.545 €	2.826 €	71,6 m²	953
1958 - 1968		2.554 €	294 €	11.745 €	1.483 - 3.960 €	2.369 €	70,9 m²	2.574
1969 - 1978		2.156 €	486 €	9.320 €	1.217 - 3.400 €	1.944 €	79,3 m²	3.105
1979 - 1983		2.708 €	257 €	8.458 €	1.815 - 4.042 €	2.403 €	85,7 m²	876
1984 - 1994		2.873 €	275 €	17.375 €	1.892 - 4.169 €	2.692 €	79,7 m²	1.109
1995 - 2001		2.972 €	891 €	16.907 €	1.869 - 4.058 €	2.863 €	78,6 m²	1.128
2002 - 2007	ENEV 2002	3.492 €	1.005 €	9.586 €	2.217 - 4.732 €	3.267 €	102,3 m²	542
2008 - 2009	ENEV 2007	4.213 €	1.178 €	10.420 €	2.355 - 6.763 €	3.920 €	108,6 m²	185
2010 - 2013	ENEV 2009	4.166 €	941 €	13.199 €	2.748 - 5.921 €	3.854 €	113,3 m²	647
2014 - 2015	ENEV 2009	3.965 €	1.588 €	9.079 €	2.801 - 5.328 €	3.765 €	108,2 m²	572
Neubau aktuell (2015)	ENEV 2014	3.799 €	1.565 €	7.350 €	2.817 - 5.142 €	3.622 €	96,6 m²	654
Neubau in Planung	ENEV 2014	4.103 €	2.336 €	8.528 €	2.963 - 5.140 €	4.168 €	95,1 m²	459

SANIERUNG - EIGENTUMSWOHNUNGEN



KAUFPREISENTWICKLUNG NACH JAHREN - EIGENTUMSWOHNUNGEN



KÖLN VERDIENT QUALITÄT

IMPRESSIONEN EINES ZUGEREISTEN
VON GEORG VERFUSS





*Ein Qualitäts- und Serviceversprechen
für den gesamten Lebenszyklus
eines Bauwerks erleichtert manchen
Kunden die Entscheidung zu einer
solch großen Investition.*

Abnahme – die Stunde der Wahrheit. Die Immobilie geht über vom Zustand „Baustelle“ zur Wohnung – Heim, eigene vier Wände, Lebensmittelpunkt. Das ist eine spannende Situation für uns Bauschaffende: Sind alle Anforderungen der Baubeschreibung erfüllt, die Normen eingehalten, die handwerkliche Arbeit gut gemacht? Vor allem – sind die Erwartungen des neuen Eigentümers erfüllt? Jedes Gebäude ist eine Einzelanfertigung, jeder Kunde verhält sich nach seiner Art und hat oftmals ganz individuelle Ansprüche. Sicher – wir haben eine Vorbegehung durchgeführt, oft persönlichen Kontakt während der Bauzeit gehabt, sind alle Sonderwünsche individuell mit dem Kunden durchgegangen – wir wissen, worauf er Wert legt.

Und dann der große Moment – die Übergabe des Wohneigentums, des Hauses. Nach vielen Monaten Bauzeit dürfen wir unser Werk in die Hände derjenigen legen, die darauf gehofft, geplant, geträumt und gespart haben. Ein Moment der Freude und der Ansporn für uns Bauleute, für den Projektleiter und das Team, das hinter ihm steht und den Erfolg produziert.

Der wichtigste Maßstab für die Zufriedenheit des Kunden ist die Qualität. Diese Anforderung geht weit über die oben beschriebene Abnahmesituation hinaus. Selbstverständlich ist eine norm- und vertragsgerechte Bauleistung Voraussetzung für eine nachhaltige Nutzung der Wohnimmobilie. Aber Qualität fängt weit früher an. Der architektonische Entwurf, die Einpassung auf das Grundstück und in die Nachbarschaft und die Baukonstruktion bilden die Basis für das spätere Gelingen.

Aber auch die Qualität der Präsentation und Beratung im Vertriebsstadium ist für den Interessenten hilfreich im Hinblick auf die passende Auswahl. Dieses Stadium gewinnt zunehmend an Bedeutung, denn der Kunde ist es heutzutage gewohnt, sich Dinge, für die er viel Geld ausgibt, auch vorher genau ansehen und wählen zu können.

Vergleichbar mit dem Konfigurator der Automobilhersteller beim Neuwagenkauf ist eine ansprechende Präsentation mit Visualisierungen der Wohnobjekte für den Immobilienvertrieb schon fast unabdingbar. Trotz der anhaltend angespannten Wohnsituation mit dem langfristigen Bedarf an mehreren tausend neuen Wohneinheiten pro Jahr, die für Köln prognostiziert und hochgerechnet werden, ist der Vertrieb der Immobilien noch lange kein Selbstläufer. Hier werden in Köln Maßstäbe gesetzt, nicht zuletzt durch Kampmeyer Immobilien. Die vorliegende Marktanalyse spricht für sich.

Die Qualität der Beratung setzt sich nach der notariellen Beurkundung des Vertrages fort. Eine anschauliche Darstellung der Ausführungsqualitäten und -varianten ist ebenso wichtig wie die individuelle Beratung in Zusammenhang mit Sonderwünschen und die notwendige Transparenz über deren technische und wirtschaftliche Machbarkeit.

Vielfältige Möglichkeiten der Gebäudeautomation haben Auswirkungen auf die Elektroinstallation. Der Fortschritt der Technik macht auch vor der Wohnimmobilie nicht halt. Technisch ist viel möglich – aber wieviel Smart-Home ist sinnvoll? Eine Frage, die nur zusammen mit dem Nutzer und seinen individuellen Ansprüchen beantwortet werden kann.

Moderne Gebäude gehen effizient mit Energie um. Welcher Standard ist gewünscht, wie sind die Auswirkungen bauphysikalischer Art? Anlagen- und Regeltechnik entwickeln sich ständig weiter. Das Zusammenspiel aus Gebäudehülle und Anlagentechnik und deren Einfluss auf die Energieeffizienz der Immobilie, aber auch auf das Wohnklima ist ein komplexes Thema geworden. Da gilt es Schritt zu halten. Manchmal braucht es für diese Fragestellungen Spezialisten, Energieberater, Bauphysiker, Ingenieure der technischen Gebäudeausrüstung, etc. Zur Begleitung dieser Fachthemen legen wir großen Wert auf eine ständige Weiterbildung unserer Architekten und Ingenieure, damit diese den Überblick behalten und den Kunden wertvolle Ratgeber sein können.

Der Qualitätsanspruch des Immobilienkunden hört mit der Haus- oder Wohnungsübergabe nicht auf. Technische Wartungen wollen organisiert sein, mögliche Mängel müssen durch ein serviceorientiertes, zuverlässiges Mängelmanagement beseitigt werden. Vor Ablauf der Gewährleistungszeit kontrollieren wir mit den Kunden gemeinsam das Gebäude auf Restmängel.

Ein Qualitäts- und Serviceversprechen für den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks erleichtert manchen Kunden die Entscheidung zu einer solch großen Investition.



Köln als größte Stadt Westdeutschlands erlebt derzeit steigende Immobilienpreise infolge großer Nachfrage. Gerade jetzt ist architektonische Qualität und Ausführungsqualität gefragt, damit bei dem rasanten Wachstum nicht die werthaltige städtebauliche Entwicklung auf der Strecke bleibt. Der Kölner Baudezernent sowie die hier etablierten Projektentwickler, Architekten und Städteplaner haben das verstanden, wie man an vielen beeindruckenden neuen und noch in der Planung befindlichen Projekten sehen kann.

Die große Zahl an Investitionen in hochwertigen Wohnraum und in Gewerbeimmobilien bietet auch die Chance, Maßstäbe unter den deutschen Großstädten zu setzen – und darüber hinaus. Made in Germany hat immer noch international einen hohen Stellenwert; das duale Ausbildungssystem bringt im Ländervergleich technisch und handwerklich Spitzenleistungen hervor. Damit können wir auch in Köln punkten.

Das Bauunternehmen Verfuß bürgt mit 144-jähriger Handwerkstradition seit jeher für Qualität. Für ein Familienunternehmen in 4. Generation ist Nachhaltigkeit Programm; Ingenieure, Architekten, Meister und weitere Fachkräfte sind Garanten für Wertbeständigkeit. Somit sind wir gut gerüstet für die Bauqualität, die Köln verdient.

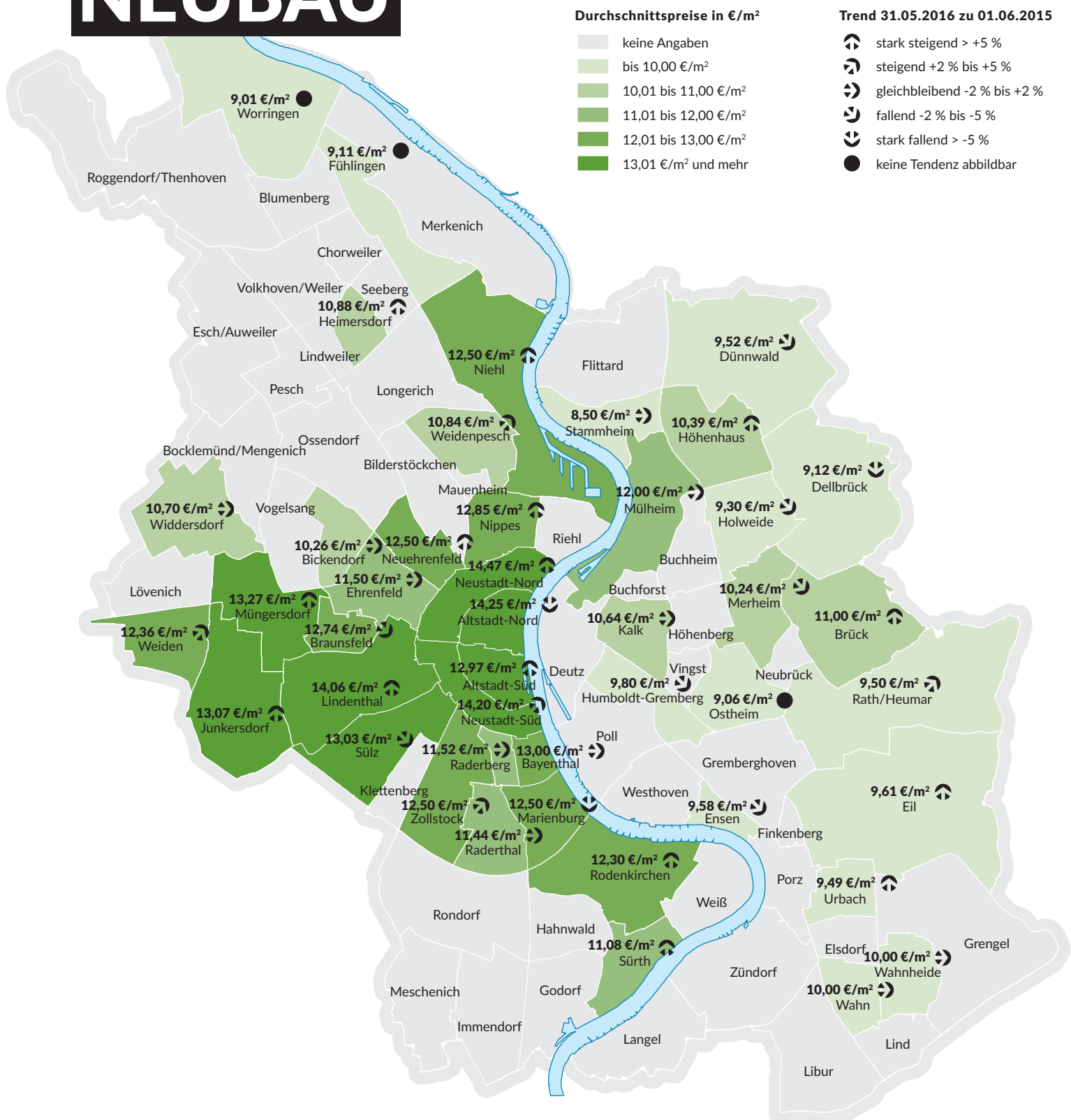
GEORG VERFUSS

Georg Verfuß wurde 1955 in Hemer geboren. Nach dem Abitur studierte er von 1974-1979 an der RWTH Aachen Bauingenieurwesen.

Im Jahr 1982 übernahm er den 1872 gegründeten elterlichen Betrieb, die Bauunternehmung Verfuß, im sauerländischen Hemer. Neben dem Stammsitz in Hemer gründete er zudem Niederlassungen in Köln (im Jahr 2005), in Wipperfürth und in Chemnitz. Er ist weiterhin Initiator der Verfuß Baukooperation Sachsen mit 220 Mitarbeitern in der Firmengruppe.



MIET- WOHNUNGEN NEUBAU



Für Neubaumietwohnungen können in 44, also in gut der Hälfte aller Stadtteile, Angaben zu Angebotsmieten gemacht werden. Das war im vorherigen Berichtszeitraum noch für 57 Stadtteile möglich. Obwohl in Köln deutlich mehr gebaut wurde als in den Jahren vor dem aktuellen Berichtszeitraum, sind weniger Angebotsmieten beobachtbar.

Von den 17 rechtsrheinischen Stadtteilen, für die Durchschnittsmieten ausgewiesen werden können, befinden sich zwölf in der Klasse bis 10 Euro. Stammheim fällt mit 8,50 Euro aus dem Rahmen der üblichen Angebotsmieten. In keinem anderen Stadtteil beträgt die Durchschnittsmiete unter 9 Euro. Im selben Stadtbezirk sind für Dellbrück 9,12 Euro, für Holweide 9,30 Euro und für Dünnwald 9,52 Euro mit fallender Tendenz auszuweisen. In Höhenhaus ist die durchschnittliche Neubaumiete auf 10,39 Euro gestiegen. Im Bezirkszentrum Mülheim bleibt die Angebotsmiete von 12 Euro stabil.

Der Stadtbezirk Kalk ist von einem Nord-Süd-Gefälle geprägt. Die Angebotsmieten in Merheim, Kalk und Brück sind einen Euro höher als die in Ostheim, Rath/Heumar und Humboldt/Gremberg. Sowohl im Norden als auch im Süden zeigen sich die ans Deutzer Zentrum und an den Stadtrand angrenzenden Stadtteile teurer als die in der Mitte des Bezirks.

Im Stadtbezirk Porz reicht die Mietpreisspanne von 9,58 Euro in Ensen bis 10 Euro in Wahn und Wahnheide. Im Bezirk Chorweiler liegen Worringen mit 9,01 Euro und der Nachbarstadtteil Fühligen mit 9,11 Euro nicht nur räumlich eng zusammen. Heimersdorf erreicht mit 10,88 Euro einen ähnlichen Durchschnittspreis wie der Nippeser Stadtteil Weidenpesch mit 10,84 Euro. Das Niveau der drei Nippeser Stadtteile liegt zwar insgesamt über dem der drei Ehrenfelder Stadtteile, für die Angebotsmieten darstellbar sind, mit 12,85 Euro in Nippes und 12,50 Euro in Neuehrenfeld liegen die Spitzenmieten aber nah beieinander.

Im Bezirk Lindenthal befinden sich die Durchschnittspreise in Sülz, Junkersdorf, Müngersdorf mit 13,03 Euro bis 13,27 Euro über dem durchschnittlichen Neubaupreis in der Altstadt-Süd von 12,97 Euro. Die drei anderen linksrheinischen Innenstadtpreise sind mindestens 1,23 Euro höher. In der Neustadt-Nord wird mit 14,47 Euro die höchste Durchschnittsmiete im Stadtgebiet erreicht. Der tiefblaue Mietpreis-Cluster entspricht den klassischen Toplagen der Innenstadt und des Bezirks Lindenthal. Die Neubaumieten in Rodenkirchen, Marienburg und Bayenthal von 12,30 Euro bis 13 Euro spiegeln die Beliebtheit der zentrumsnahen Stadtteile und der Rheinlagen wieder. Zollstock nimmt dort mittlerweile gemeinsam mit Marienburg den zweiten Platz nach Spitzenreiter Bayenthal ein.

ZIMMERKLASSEN - MIETWOHNUNGEN NEUBAU

Datenstand: 01.06.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2015 - 31.05.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2014 - 31.05.2016)

Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	12,18 €	6,67 €	33,29 €	9,28 - 14,46 €	12,25 €	92 m ²	2.833
Stadt Köln	24 Monate	11,79 €	5,17 €	33,29 €	9,07 - 14,18 €	11,76 €	90 m ²	4.948

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	15,55 €	12,00 €	19,10 €	---	15,55 €	75 m ²	2
1 - 1,5 Zimmer	14,42 €	8,50 €	33,29 €	10,00 - 20,42 €	14,00 €	38 m ²	118
2 - 2,5 Zimmer	12,16 €	7,00 €	20,83 €	9,22 - 14,63 €	12,30 €	66 m ²	799
3 - 3,5 Zimmer	12,13 €	6,67 €	27,62 €	9,28 - 14,04 €	12,30 €	93 m ²	1.090
4 und mehr Zimmer	11,92 €	7,00 €	24,49 €	9,31 - 14,09 €	12,03 €	123 m ²	824

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	12,64 €	7,63 €	19,10 €	---	12,00 €	63 m ²	8
1 - 1,5 Zimmer	13,68 €	8,40 €	33,29 €	10,00 - 18,55 €	12,86 €	40 m ²	246
2 - 2,5 Zimmer	11,71 €	5,17 €	21,52 €	9,06 - 14,39 €	11,50 €	65 m ²	1.456
3 - 3,5 Zimmer	11,73 €	5,86 €	27,62 €	9,08 - 13,99 €	11,92 €	94 m ²	1.947
4 und mehr Zimmer	11,61 €	5,32 €	24,49 €	9,12 - 14,02 €	11,62 €	123 m ²	1.291

LEGENDE

DURCHSCHNITTSPREIS

In den Tabellen wird das arithmetische Mittel als Durchschnittswert angegeben. Er wird als Quotient aus der Summe der beobachteten Werte (Kauf- und Mietpreise) und ihrer Anzahl berechnet.

MEDIAN

Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für statistische Verteilungen. In einer Reihe nach ihrer Größe sortierten Messwerten, ist der Median der Wert, der in der Mitte steht. 50 Prozent der Messwerte liegen über und 50 Prozent unter ihm.

ANZAHL

Durch die Anzahl wird die absolute Häufigkeit von Messwerten (Kauf- und Mietpreise) innerhalb eines Gebietes angegeben. Wenn die Anzahl in einem Stadtteil kleiner als zehn ist, werden in den Karten keine Werte für diesen Stadtteil ausgewiesen.

WOHNFLÄCHENKLASSEN - MIETWOHNUNGEN NEUBAU

Datenstand: 01.06.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2015 - 31.05.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2014 - 31.05.2016)

Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	12,18 €	6,67 €	33,29 €	9,28 - 14,46 €	12,25 €	92 m²	2.833
Stadt Köln	24 Monate	11,79 €	5,17 €	33,29 €	9,07 - 14,18 €	11,76 €	90 m²	4.948

Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median		Anzahl
bis 20 m²	21,17 €	19,00 €	22,50 €	---	22,00 €	19 m²	3
bis 40 m²	16,08 €	9,10 €	33,29 €	11,06 - 20,87 €	15,54 €	32 m²	75
bis 60 m²	12,34 €	8,00 €	19,13 €	9,25 - 14,91 €	12,57 €	53 m²	342
bis 80 m²	11,58 €	7,00 €	19,10 €	9,06 - 13,99 €	11,76 €	71 m²	574
bis 100 m²	11,99 €	7,00 €	25,00 €	9,28 - 13,89 €	12,30 €	91 m²	816
bis 120 m²	12,05 €	6,67 €	27,62 €	9,47 - 14,24 €	12,10 €	110 m²	653
bis 140 m²	12,23 €	8,25 €	18,46 €	9,98 - 14,24 €	12,38 €	129 m²	228
bis 160 m²	12,54 €	9,15 €	20,13 €	9,43 - 16,11 €	12,34 €	148 m²	77
bis 180 m²	15,60 €	12,50 €	27,17 €	13,30 - 18,04 €	14,00 €	168 m²	23
bis 200 m²	12,98 €	8,85 €	16,25 €	10,00 - 15,42 €	12,95 €	190 m²	28
bis 250 m²	16,08 €	12,00 €	18,31 €	12,00 - 18,31 €	17,96 €	228 m²	13
bis 300 m²	19,53 €	19,53 €	19,53 €	---	19,53 €	251 m²	1
über 300 m²	---	---	---	---	---	---	---

Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median		Anzahl
bis 20 m²	20,00 €	16,50 €	22,50 €	---	20,50 €	20 m²	4
bis 40 m²	15,22 €	9,10 €	33,29 €	11,09 - 20,42 €	14,14 €	32 m²	156
bis 60 m²	11,89 €	7,00 €	19,13 €	9,07 - 14,63 €	11,69 €	53 m²	625
bis 80 m²	11,20 €	5,17 €	19,99 €	9,00 - 13,60 €	11,15 €	70 m²	1.076
bis 100 m²	11,57 €	5,32 €	25,00 €	9,01 - 13,80 €	11,80 €	90 m²	1.431
bis 120 m²	11,71 €	5,34 €	27,62 €	9,21 - 13,90 €	11,74 €	110 m²	1.027
bis 140 m²	11,94 €	5,86 €	18,46 €	9,45 - 14,24 €	12,00 €	129 m²	384
bis 160 m²	12,81 €	8,93 €	20,13 €	9,59 - 15,10 €	13,08 €	149 m²	138
bis 180 m²	13,88 €	8,89 €	27,17 €	11,34 - 18,04 €	13,30 €	171 m²	51
bis 200 m²	12,85 €	8,85 €	16,25 €	10,44 - 15,42 €	12,95 €	190 m²	33
bis 250 m²	14,69 €	8,50 €	18,31 €	12,00 - 18,31 €	14,11 €	223 m²	21
bis 300 m²	19,53 €	19,53 €	19,53 €	---	19,53 €	251 m²	1
über 300 m²	11,43 €	11,43 €	11,43 €	---	11,43 €	350 m²	1

MIET- WOHNUNGEN BESTAND



Bei Kaufangeboten im Bestand fallen Fühlungen und Volkhoven/Weiler durch die für ihren Bezirk außergewöhnlich hohen Durchschnittspreise auf. Die Durchschnittsmieten der beiden Stadtteile weichen aber nicht wesentlich von denen der meisten anderen Stadtteile des Bezirks ab. In Fühlungen, dem Spitzenreiter, werden 8,65 Euro aufgerufen. In acht der elf anderen Stadtteile des Bezirks befinden sich die Mieten ebenfalls in der Klasse von 8 bis 9 Euro. Sie wird nur von Seeberg, Chorweiler, Blumenberg nicht erreicht. Eine Durchschnittsmiete unter 7 Euro wird im gesamten Stadtgebiet nur in Finkenbergr erreicht. Die dominierende Hochhausbebauung der 60er und 70er Jahre begünstigt aber auch das niedrige Preisniveau in Seeberg, Chorweiler und Finkenbergr. In Pesch, Lindweiler und Heimersdorf ist der Niedrigmieteffekt aus dieser Zeit spürbar.

Die rechtsrheinische Farbpalette zeigt sich reduzierter als die linksrheinische. Außer in Finkenbergr werden nur in Stammheim, Flittard, Neubrücke und Urbach unter 8 Euro verzeichnet. In 22 der 35 rechtsrheinischen Stadtteile befinden sich die Angebotsmieten in der Klasse von über 8 bis 9 Euro. In den drei Preisklassen bis zu maximal 10 Euro liegen die Angebotspreise von 32 Stadtteilen. Für Libur liegen keine auswertbaren Angaben vor und über 10 Euro werden nur in Lind und Deutz aufgerufen. Die Mieten in Lind schließen unter anderem wegen der verkehrsgünstigen Lage und vergleichsweise geringer Lärmbelastungen mit 10,50 Euro zur Durchschnittsmiete von 10,81 Euro in Deutz auf.

Das Niveau der fünf Stadtteile, in denen sich die Durchschnittsmieten mit 9,09 Euro bis 9,76 Euro in der mittleren Preisklasse bewegen, entspricht dem Preisniveau der neun stärkeren Stadtteile des Bezirks Chorweiler. In Nippes erstreckt sich Preisspanne zwischen 8,97 Euro in Longerich und 10,88 Euro, mit denen der Stadtteil Nippes seine Spitzenposition im Bezirk bestätigt, während Riehl sich seitlich auf dem Niveau von 10 Euro bewegt. Auch in Ehrenfeld he-

ben sich die Preise in den an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen von den anderen ab. Mit 10,80 Euro und 11,14 Euro reihen sich Neuhrenfeld und Ehrenfeld in das Preisgefüge der zentralen Stadtteile, das von 10 Euro in Riehl bis 11,96 in Lindenthal reicht, ein. In den vier anderen Ehrenfelder Stadtteilen liegen die Durchschnittsmieten zwischen 8,57 Euro und 9,37 Euro.

Im Bezirk Lindenthal bewegen sich die innenstadtnahen Stadtteile Lindenthal und Sülz mit 11,92 Euro und 11,86 Euro auf die 12-Euro-Marke zu. Selbst am westlichen Rand des Bezirks erreichen Lövenich, Widdersdorf und Weiden noch durchschnittliche Angebotsmieten bis 9,50 Euro. In Rodenkirchen dominieren die Villenviertel im Stadtteil Marienburg mit 11,06 Euro. Der Viellenstadtteil Hahnwald erreicht nur eine Durchschnittsmiete von 10 Euro, die auch in Sürth zu verzeichnen ist. Der Stadtteil Rodenkirchen übertrifft die beide Nachbarstadtteile mit 10,49 Euro.

Meschenich, Godorf und Immendorf bleiben die Schlusslichter des Bezirks. An Rodenkirchens Grenze zur Innenstadt befinden sich Bayenthal mit 11,02 Euro, Zollstock mit 10,54 Euro und Raderberg mit 10,49 Euro auf hohem Niveau. Bei den Kaufpreisen sind die Unterschiede zwischen diesen Stadtteilen erheblich größer. In Zollstock ist der Durchschnittskaufpreis auf 2.500 Euro gestiegen. Die Differenzen von 693 Euro zu Radeberg und 1.087 Euro zu Bayenthal werden von den Angebotsmieten nicht abgebildet. Die Durchschnittsmiete ist in Zollstock sogar höher als in Raderberg.

Die Angebotsmieten erreichen in drei Stadtteilen erstmalig die 12-Euro-Marke. Durchschnittlich 12 Euro werden in der Altstadt-Nord aufgerufen. In der Neustadt-Süd sind es 12,02 Euro und in der Altstadt-Süd sogar 12,30 Euro. Damit unterstreicht die Innenstadt ihre dominierende Position im Kölner Stadtgebiet.

ZIMMERKLASSEN - MIETWOHNUNGEN BESTAND

Datenstand: 01.06.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2015 - 31.05.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2014 - 31.05.2016)

Gebraucht-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	10,21 €	2,22 €	35,19 €	7,50 - 13,33 €	9,93 €	71 m ²	20.645
Stadt Köln	24 Monate	10,08 €	2,16 €	35,71 €	7,47 - 13,02 €	9,84 €	70 m ²	40.337

Gebraucht in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	11,66 €	7,40 €	24,55 €	---	10,00 €	64 m ²	9
1 - 1,5 Zimmer	11,79 €	3,00 €	35,19 €	8,26 - 15,77 €	11,13 €	36 m ²	3.394
2 - 2,5 Zimmer	10,24 €	2,22 €	33,80 €	7,80 - 13,00 €	10,00 €	60 m ²	7.919
3 - 3,5 Zimmer	9,58 €	3,54 €	32,50 €	7,30 - 12,50 €	9,24 €	84 m ²	7.049
4 und mehr Zimmer	9,72 €	3,00 €	31,63 €	7,21 - 12,70 €	9,43 €	119 m ²	2.274

Gebraucht in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Zimmerangaben	9,81 €	2,31 €	24,55 €	7,40 - 12,56 €	9,88 €	72 m ²	30
1 - 1,5 Zimmer	11,56 €	3,00 €	35,19 €	8,15 - 15,22 €	11,05 €	36 m ²	7.031
2 - 2,5 Zimmer	10,06 €	2,22 €	33,80 €	7,60 - 12,73 €	9,91 €	60 m ²	15.600
3 - 3,5 Zimmer	9,47 €	2,16 €	32,50 €	7,10 - 12,27 €	9,18 €	84 m ²	13.534
4 und mehr Zimmer	9,67 €	3,00 €	35,71 €	7,13 - 12,53 €	9,43 €	119 m ²	4.142

LEGENDE

DURCHSCHNITTSPREIS

In den Tabellen wird das arithmetische Mittel als Durchschnittswert angegeben. Er wird als Quotient aus der Summe der beobachteten Werte (Kauf- und Mietpreise) und ihrer Anzahl berechnet.

MEDIAN

Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für statistische Verteilungen. In einer Reihe nach ihrer Größe sortierten Messwerten, ist der Median der Wert, der in der Mitte steht. 50 Prozent der Messwerte liegen über und 50 Prozent unter ihm.

ANZAHL

Durch die Anzahl wird die absolute Häufigkeit von Messwerten (Kauf- und Mietpreise) innerhalb eines Gebietes angegeben. Wenn die Anzahl in einem Stadtteil kleiner als zehn ist, werden in den Karten keine Werte für diesen Stadtteil ausgewiesen.

WOHNFLÄCHENKLASSEN - MIETWOHNUNGEN BESTAND

Datenstand: 01.06.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2015 - 31.05.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2014 - 31.05.2016)

Gebraucht-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	10,21 €	2,22 €	35,19 €	7,50 - 13,33 €	9,93 €	71 m²	20.645
Stadt Köln	24 Monate	10,08 €	2,16 €	35,71 €	7,47 - 13,02 €	9,84 €	70 m²	40.337

Gebraucht in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m²	16,66 €	7,75 €	32,67 €	11,50 - 24,00 €	15,23 €	18 m²	156
bis 40 m²	12,13 €	4,17 €	35,19 €	9,00 - 15,91 €	11,55 €	32 m²	2.781
bis 60 m²	10,19 €	4,33 €	34,49 €	7,90 - 12,87 €	9,96 €	52 m²	5.326
bis 80 m²	9,59 €	3,85 €	28,57 €	7,41 - 12,13 €	9,24 €	70 m²	6.154
bis 100 m²	9,41 €	3,00 €	31,63 €	6,73 - 12,50 €	9,20 €	89 m²	3.652
bis 120 m²	10,02 €	3,05 €	24,55 €	7,17 - 13,15 €	10,00 €	110 m²	1.405
bis 140 m²	10,59 €	3,83 €	23,08 €	7,70 - 13,31 €	10,46 €	131 m²	551
bis 160 m²	11,44 €	6,32 €	19,44 €	8,49 - 14,33 €	11,40 €	151 m²	312
bis 180 m²	10,35 €	2,22 €	16,71 €	7,88 - 13,91 €	10,00 €	169 m²	153
bis 200 m²	10,70 €	3,00 €	20,00 €	7,50 - 14,00 €	10,33 €	190 m²	77
bis 250 m²	12,07 €	5,63 €	17,39 €	9,50 - 13,79 €	12,73 €	219 m²	59
bis 300 m²	11,72 €	9,23 €	12,50 €	11,24 - 12,50 €	12,50 €	262 m²	13
über 300 m²	10,28 €	6,30 €	16,57 €	---	9,07 €	354 m²	6

Gebraucht in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 20 m²	16,05 €	7,75 €	32,67 €	11,55 - 21,50 €	15,26 €	18 m²	318
bis 40 m²	11,91 €	2,31 €	35,19 €	9,00 - 15,17 €	11,50 €	32 m²	5.801
bis 60 m²	10,00 €	4,19 €	34,49 €	7,60 - 12,57 €	9,81 €	52 m²	10.500
bis 80 m²	9,48 €	3,21 €	28,57 €	7,29 - 12,00 €	9,19 €	70 m²	11.919
bis 100 m²	9,29 €	2,63 €	31,63 €	6,67 - 12,23 €	9,09 €	89 m²	6.925
bis 120 m²	10,01 €	2,52 €	24,55 €	7,39 - 13,00 €	10,00 €	110 m²	2.666
bis 140 m²	10,44 €	3,08 €	35,71 €	7,50 - 13,50 €	10,07 €	131 m²	1.111
bis 160 m²	10,93 €	5,52 €	19,44 €	8,00 - 13,75 €	10,92 €	151 m²	556
bis 180 m²	10,39 €	2,16 €	20,12 €	7,88 - 14,24 €	10,00 €	170 m²	238
bis 200 m²	10,80 €	3,00 €	23,62 €	8,01 - 13,75 €	10,73 €	191 m²	152
bis 250 m²	11,63 €	3,29 €	17,39 €	9,25 - 14,00 €	11,36 €	220 m²	114
bis 300 m²	11,17 €	6,00 €	13,94 €	9,57 - 12,50 €	11,56 €	269 m²	24
über 300 m²	10,43 €	6,30 €	16,57 €	8,14 - 13,51 €	10,00 €	357 m²	12

ENERGETISCHE BAUJAHRESKLASSEN - MIETWOHNUNGEN NEUBAU UND BESTAND

Datenstand: 01.06.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2015 - 31.05.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2014 - 31.05.2016)

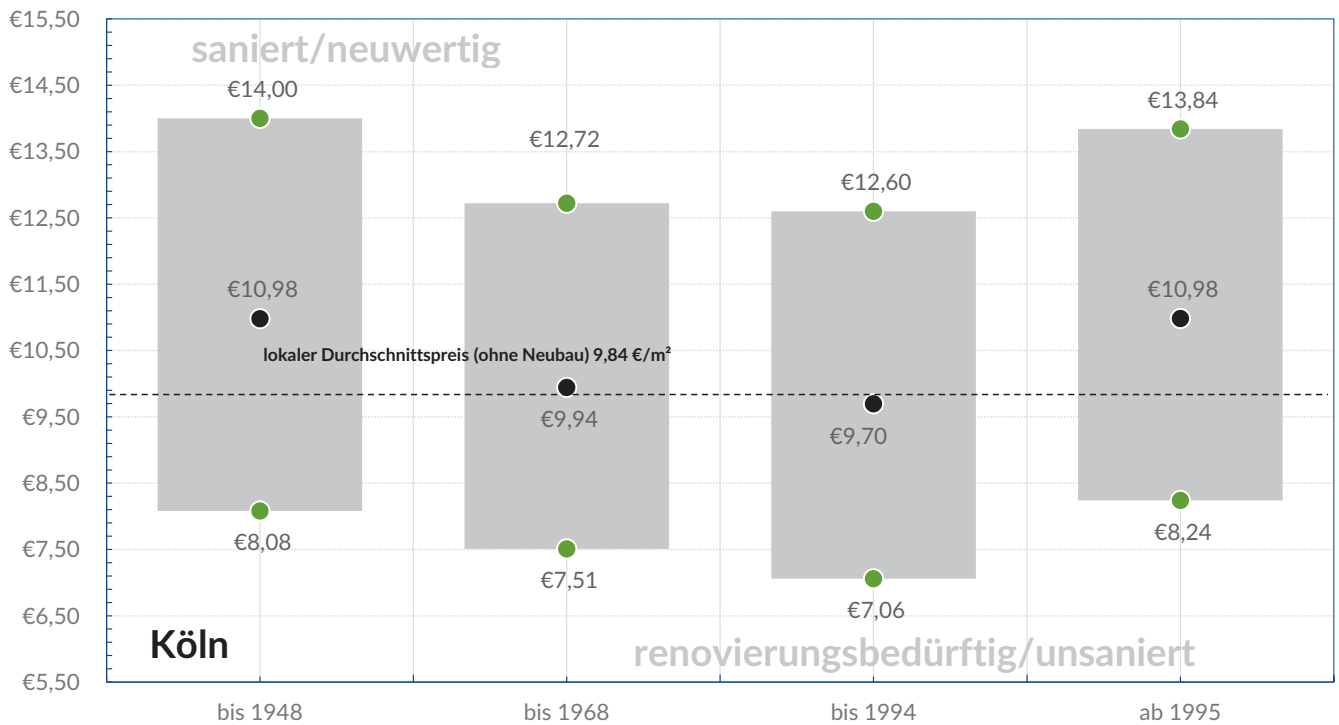
energetische Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten

energetische Baujahresklasse		Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	Wfl	Anzahl
bis 1918		11,89 €	4,33 €	32,67 €	8,70 - 15,00 €	11,58 €	76,8 m²	1.474
1919 - 1948		10,42 €	5,80 €	34,49 €	8,00 - 13,00 €	10,00 €	77,1 m²	1.103
1949 - 1957		10,25 €	4,31 €	25,53 €	7,90 - 13,02 €	10,00 €	63,9 m²	2.418
1958 - 1968		9,97 €	3,21 €	35,19 €	7,65 - 12,88 €	9,38 €	65,0 m²	4.601
1969 - 1978		9,60 €	3,05 €	33,00 €	7,01 - 12,50 €	9,08 €	68,1 m²	3.532
1979 - 1983		9,59 €	4,56 €	25,50 €	6,49 - 12,70 €	9,38 €	75,5 m²	885
1984 - 1994		10,40 €	4,73 €	31,25 €	7,79 - 13,23 €	10,00 €	68,1 m²	1.743
1995 - 2001		10,19 €	3,89 €	31,61 €	7,87 - 12,73 €	10,00 €	72,2 m²	1.867
2002 - 2007	ENEV 2002	10,81 €	4,62 €	28,57 €	8,21 - 13,59 €	10,50 €	81,9 m²	847
2008 - 2009	ENEV 2007	11,21 €	3,83 €	21,43 €	8,80 - 14,03 €	10,81 €	91,4 m²	337
2010 - 2013	ENEV 2009	11,74 €	5,17 €	33,29 €	8,93 - 14,45 €	11,50 €	90,1 m²	1.205
2014 - 2015	ENEV 2014	12,29 €	6,67 €	22,50 €	9,83 - 14,46 €	12,34 €	95,1 m²	675
Neubau aktuell (2016)	ENEV 2014	12,18 €	7,00 €	24,49 €	9,23 - 14,42 €	12,30 €	91,0 m²	1.499
Neubau in Planung	ENEV 2014	13,02 €	8,89 €	27,17 €	9,42 - 17,96 €	12,70 €	105,1 m²	48

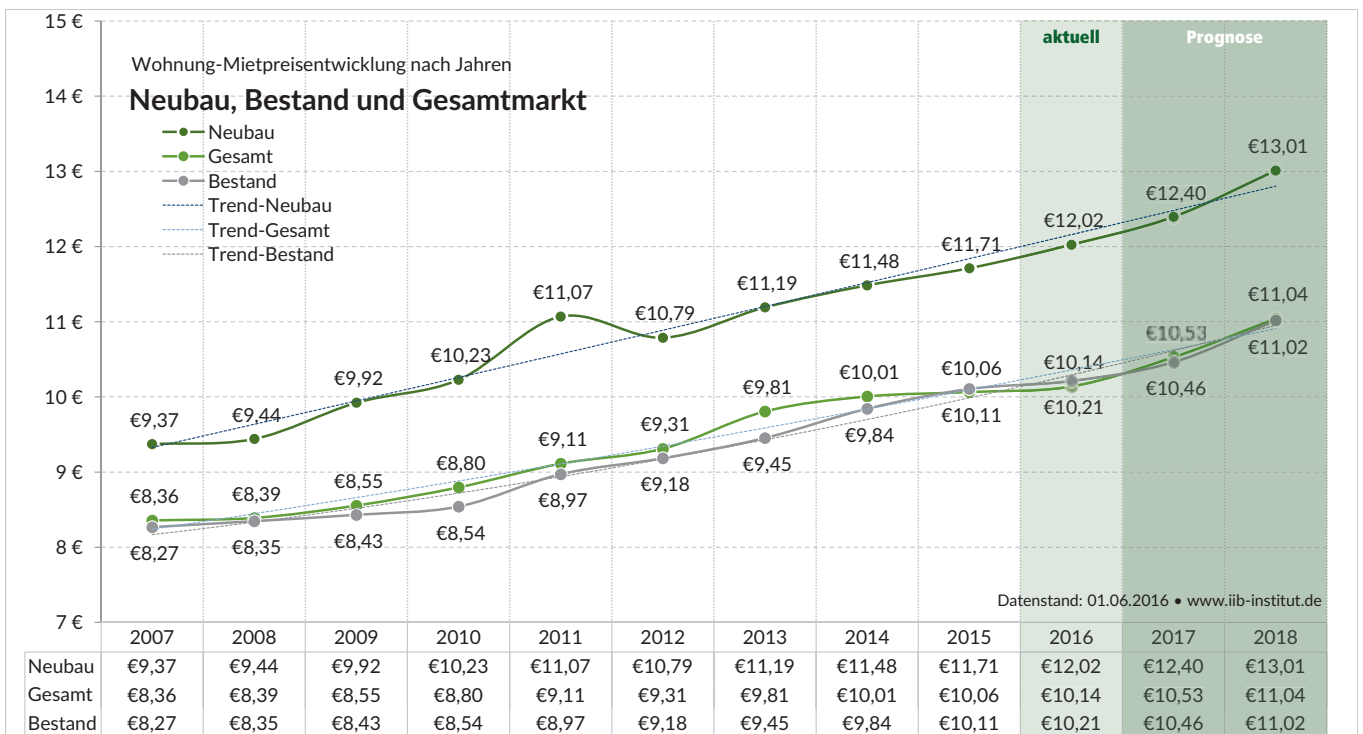
energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

energetische Baujahresklasse		Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	Wfl	Anzahl
bis 1918		11,56 €	4,33 €	32,67 €	8,53 - 14,79 €	11,27 €	75,7 m²	2.974
1919 - 1948		10,21 €	4,42 €	34,49 €	7,88 - 12,69 €	10,00 €	75,9 m²	2.264
1949 - 1957		10,10 €	4,31 €	25,53 €	7,66 - 12,88 €	9,92 €	63,5 m²	4.338
1958 - 1968		9,86 €	3,21 €	35,19 €	7,50 - 12,67 €	9,41 €	64,5 m²	8.645
1969 - 1978		9,41 €	3,05 €	33,00 €	7,00 - 12,22 €	9,00 €	67,3 m²	6.450
1979 - 1983		9,77 €	4,53 €	26,09 €	6,75 - 12,96 €	9,50 €	72,8 m²	1.662
1984 - 1994		10,18 €	3,38 €	31,25 €	7,59 - 13,00 €	10,00 €	67,8 m²	3.519
1995 - 2001		10,04 €	3,89 €	31,61 €	7,67 - 12,55 €	9,93 €	70,2 m²	3.884
2002 - 2007	ENEV 2002	10,56 €	3,91 €	32,65 €	7,95 - 13,50 €	10,15 €	82,7 m²	1.795
2008 - 2009	ENEV 2007	11,10 €	3,83 €	21,43 €	8,78 - 14,00 €	10,73 €	90,0 m²	668
2010 - 2013	ENEV 2009	11,63 €	4,96 €	35,71 €	8,95 - 14,24 €	11,43 €	89,4 m²	2.131
2014 - 2015	ENEV 2014	11,74 €	6,67 €	22,50 €	9,09 - 14,24 €	11,59 €	91,8 m²	1.648
Neubau aktuell (2016)	ENEV 2014	11,94 €	7,00 €	24,49 €	9,15 - 14,24 €	12,03 €	89,5 m²	1.771
Neubau in Planung	ENEV 2014	11,54 €	8,89 €	27,17 €	9,00 - 13,74 €	10,10 €	95,7 m²	80

SANIERUNG - MIETWOHNUNGEN



MIETPREISENTWICKLUNG NACH JAHREN - MIETWOHNUNGEN



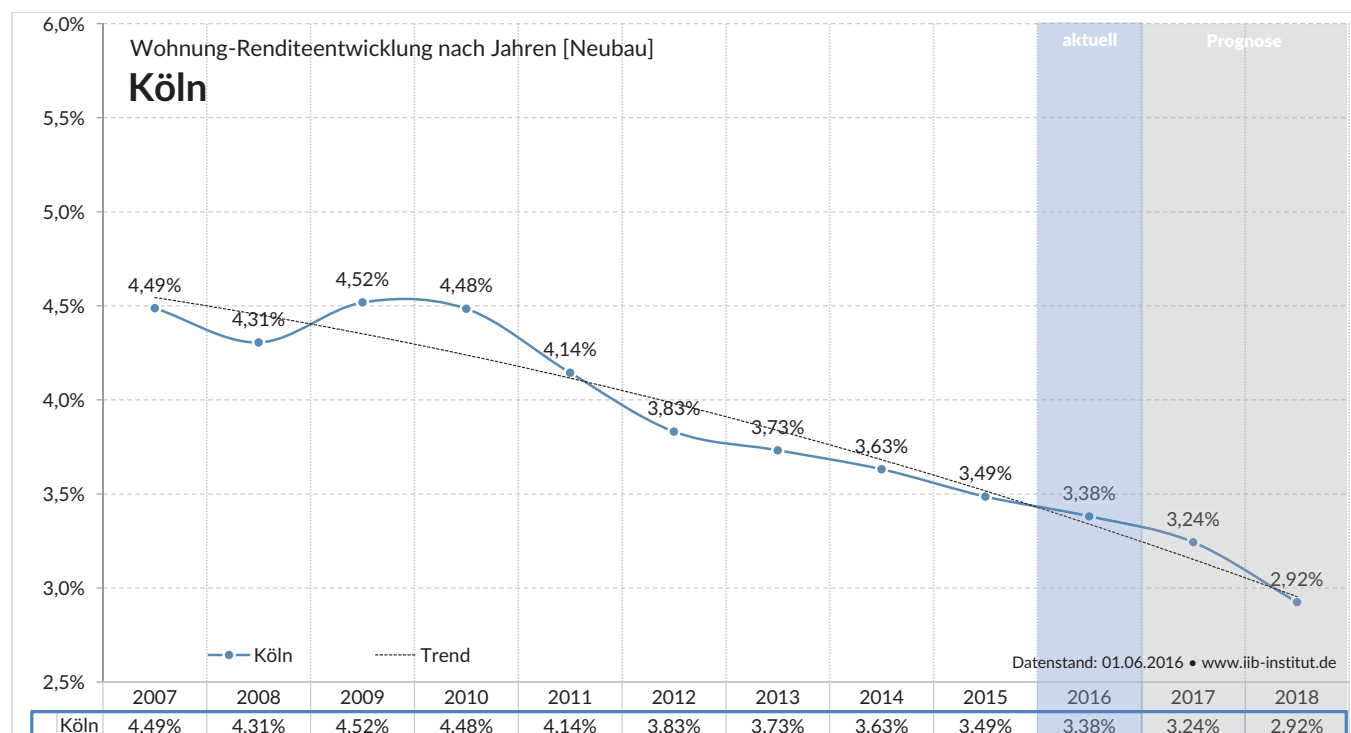
RENDITE- ENTWICKLUNG

Köln und andere deutsche Großstädte wachsen. Für viele von ihnen ist die Befürchtung der Bevölkerungsüberalterung kleiner geworden, denn junge Menschen folgen dem Ruf des vielfältigen Großstadtlebens. Das bis vor wenigen Jahren noch ungeahnt dauerhafte Wachstum der Kölner Bevölkerung spricht für eine chancenreiche Zukunft. Mit vereinten Kräften planen und schaffen Stadtentwicklung, Wohnungsbauunternehmen und Investoren viel mehr neuen Wohnraum. Insgesamt sind kleine Neubauprojekte genauso wichtig wie großflächige Quartiersentwicklungen und unabhängig vom Umfang ist die Rendite für private Wohnungsbauvorhaben ein wesentliches Kriterium.

Der Trend der fallenden Rendite für Neubauwohnungen hält im Kölner Stadtgebiet seit 2007 an. Ihm zufolge sind 2016 noch 3,38 Prozent und 2018 nur noch 2,92 Prozent Rendite zu erwarten. Obwohl Neubauimmobilien von der

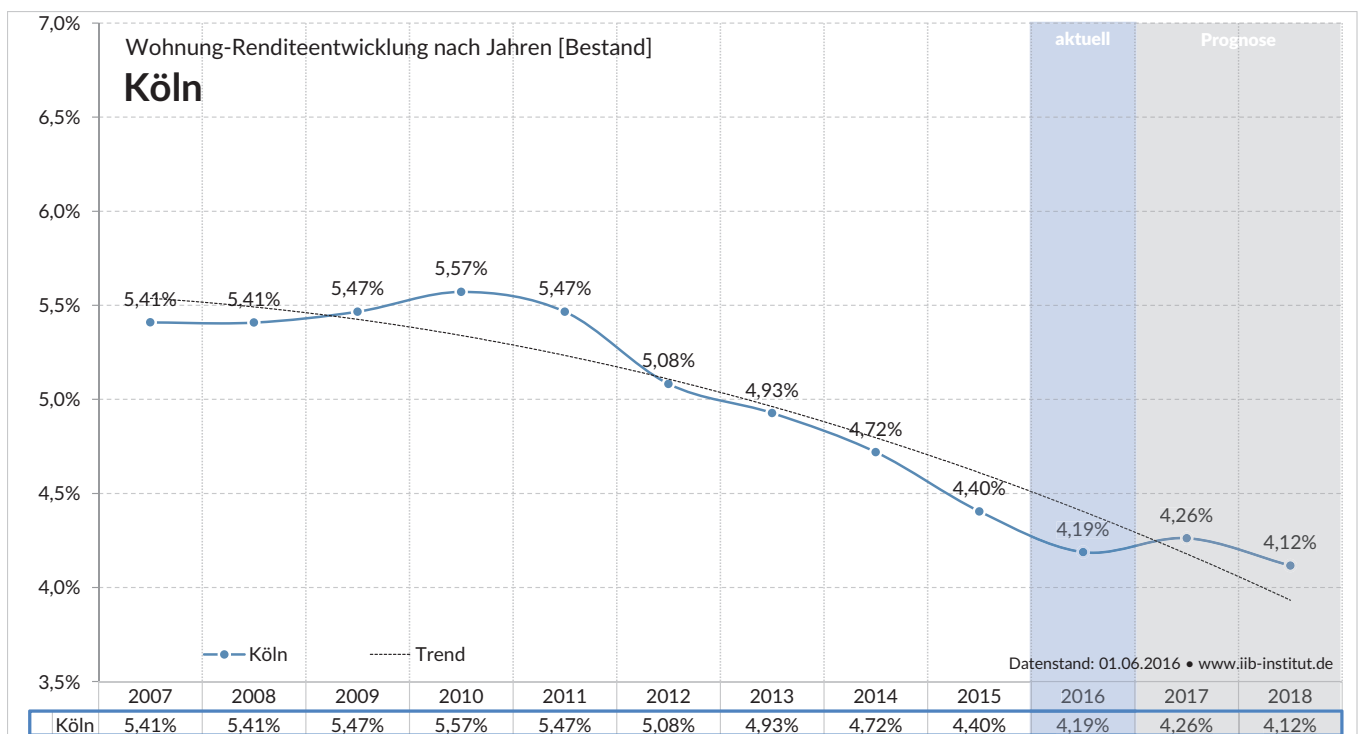
Mietpreisbremse ausgenommen sind, führt das Verhältnis zwischen Baukosten, die durch die Anforderungen an klimaneutrales Bauen noch steigen, und nur moderat steigenden Mietpreisen zu sehr niedrigen Renditen. Kostentreiber sind außerdem langjährige Planungsverfahren, die zuzüglich zur zeitlichen Komponente auch finanzielle Aspekte berühren.

Vor dem Hintergrund des steigenden Wohnraumbedarfs wären höhere Renditen von Wohnimmobilien wünschenswert. Sie könnten für einen zusätzlichen Impuls im Neubau sorgen. Das Verhältnis zwischen vertretbaren Mieten und Kaufpreisen bleibt im Neubau also besonders spannend.



Im Wohnungsbestand soll die Mietpreisbremse vor einem überzogenen Mietniveau schützen. Aus Sicht von Mietern ist eine niedrige Miete, aus Sicht von Käufern und Wohnungseigentümern ein hohes Mietniveau wünschenswert. Weil sich ihre Investition lohnen soll, ist die Rentabilität ihres Immobilienkapitals für Vermieter ein zentrales Kriterium. Eigennutzer bewerten den Wohnwert oft höher als die Rendite. Weil aber die Möglichkeit bestehen könnte, etwas Ähnliches zu mieten oder weil eine zukünftige Vermietung möglich sein sollte, machen sich auch Eigennutzer ihre Gedanken über die Rendite ihrer Wohnimmobilie.

Die Rendite von Bestandsimmobilien nimmt seit 2007 kontinuierlich ab. Im Zeitraum von 2007 bis 2015 ist sie um einen Prozentpunkt gesunken und verliert 2016 mit 4,19 Prozent durch den relativ geringen Anstieg der durchschnittlichen Bestandsmiete weitere 0,21 Prozentpunkte. Da aktuell ein stärkerer Anstieg der Bestandsmieten zu erwarten ist, wird die Rendite bis 2017 leicht steigen. Die Prognose setzt voraus, dass eine Steigerung der Mieten von 4,12w Prozent bei der Neuvermietung realisierbar ist. Wenn diese Voraussetzung erfüllt werden, bleibt die Rendite von Bestandswohnungen im Vergleich mit anderen Investitionsmöglichkeiten attraktiv.





PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

STRUKTUREN 2016

-
- ▲ Köln wird in allen Altersgruppen und in fast allen Stadtteilen noch stärker als bisher wachsen.
 - ▲ Die Verteilung der Haushalte wird sich 2040 mit 50 Prozent 1-Personen-, 28 Prozent 2-Personen-Haushalte und 22 Prozent Haushalte mit 3 und mehr Personen kaum von der heutigen unterscheiden.
 - ▲ Obwohl statistische Aussagen nur für einen zu kurzen Zeitraum gelten, ist es sehr wahrscheinlich, dass Wohnimmobilien bis über das Jahr 2040 hinaus stark nachgefragt werden.
 - ▲ Aktualisierte Informationen über die anzustrebende Neubautätigkeit wurden noch nicht veröffentlicht. Bis 2019 sollte die Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aber über 3.700 Einheiten betragen.
 - ▲ Energieeffizienz, Gebäude- und Lagequalität werden trotz anhaltender Knappheit von dauerhafter Bedeutung sein.
 - ▲ Das Gleichgewicht zwischen Haushaltseinkommen und Wohnkosten ist eine gemeinsame Aufgabe von Politik und Gesellschaft, die in den nächsten Jahren an Bedeutung gewinnt.
 - ▲ Durch Zuzüge aus Deutschland und dem Ausland erhält Köln eine Möglichkeit, den demografischen Wandel auszugleichen.
 - ▲ Weil die Nutzungsdauer von Immobilien bis an das Ende dieses Jahrhunderts reichen kann, sind nachfragegerechte Wohnraumkonzepte beim Neubau und der Sanierung der Schlüssel des Erfolgs.
 - ▲ Das Wachstum der Nachfrage stellt eine komplexe Herausforderung dar. Ihm ist nur dann optimal zu begegnen, wenn die Stadt Köln, Wohnungswirtschaft und Einwohner konstruktiv miteinander und der wachsenden Großstadt umgehen.
-

Der aktuelle Wohnraumbedarf wirkt sich auf den Wohnort, auf den Wert von Wohnimmobilien und auf die Planung von Investitions-, Sanierungs- und Bauvorhaben aus. Über den privatwirtschaftlichen und persönlichen Bereich hinaus ist der Wohnraumbedarf auch für öffentliche Belange von Bedeutung. Besonders für die Stadtplanung spielt er eine herausragende Rolle. Es lohnt sich also, Wohnraumbedarf und Wohnbedürfnisse näher zu betrachten.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE UND NEUBAUTÄTIGKEITEN

Ein wichtiger Maßstab des Wohnraumbedarfs ist die Bevölkerungsentwicklung. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln zeigt zukünftige strukturelle Entwicklungspfade auf. Der Bericht stellt die Entwicklung der Kölner Bevölkerung von 2015 bis 2040, ihrer Altersstruktur und die Entwicklung privater Haushalte auch auf Stadtteilebene dar. Der Bericht basiert auf den im Frühjahr 2015 vorgelegten Bevölkerungsprognosen. Es wurden zwei Prognosevarianten berechnet, deren Ergebnisse für 2040 um 73.400 Haushalte auseinanderliegen.

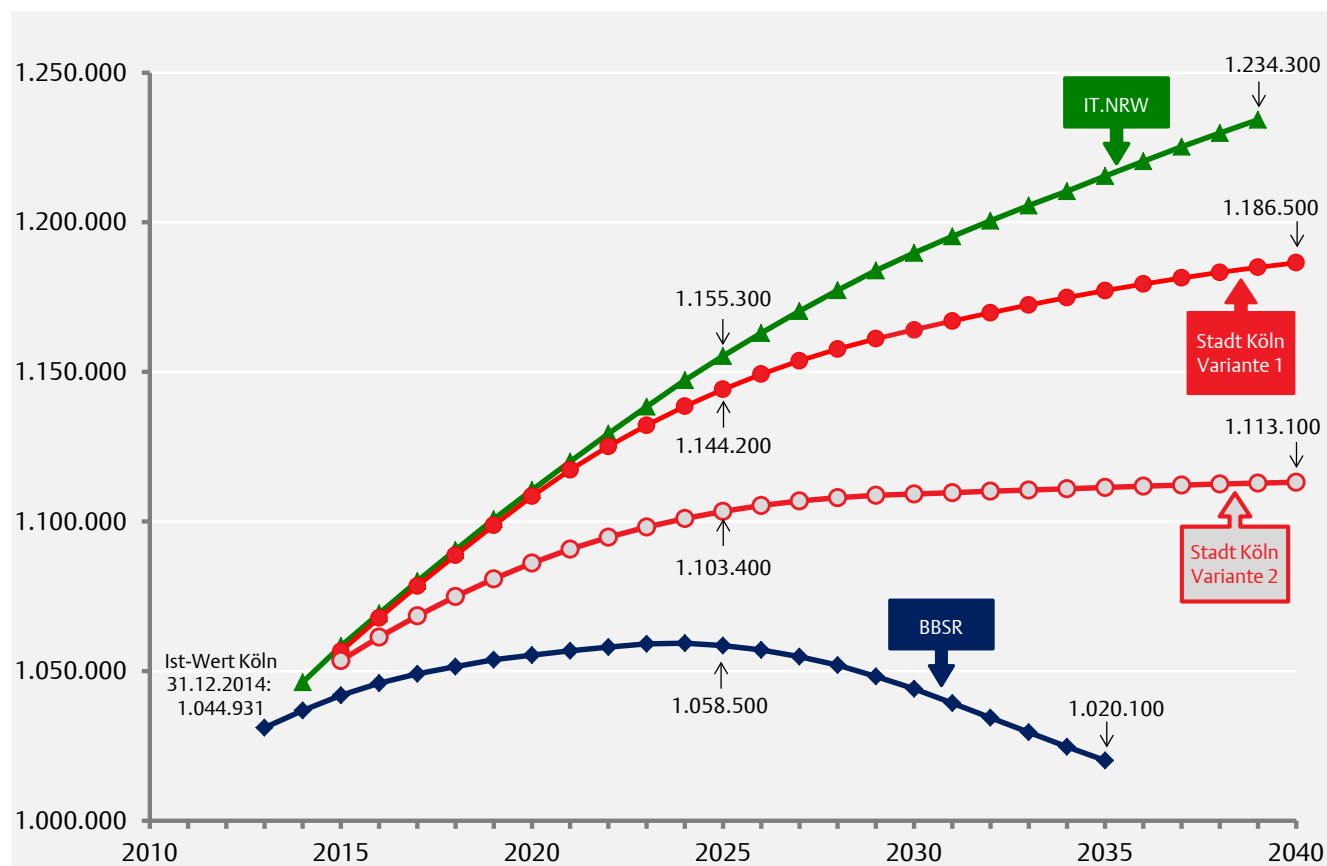
Etwa ein Jahr vor Veröffentlichung der Prognose, am 11. Februar 2014, hat der Rat der Stadt Köln das Stadtentwicklungskonzept Wohnen beschlossen. Zu den Grundlagen des Konzepts gehörte die damalige städtische Einwohnerprognose. Sie bildete den Ausgangspunkt der städtischen

Berechnung des Wohnungsbedarfs und sah für 2040 mit 1.049.900 Einwohnern 63.200 Einwohner weniger voraus als die Variante 2 der aktuellen Prognose. Verglichen mit Variante 1 wurden 2014 sogar 136.600 Einwohner weniger prognostiziert.

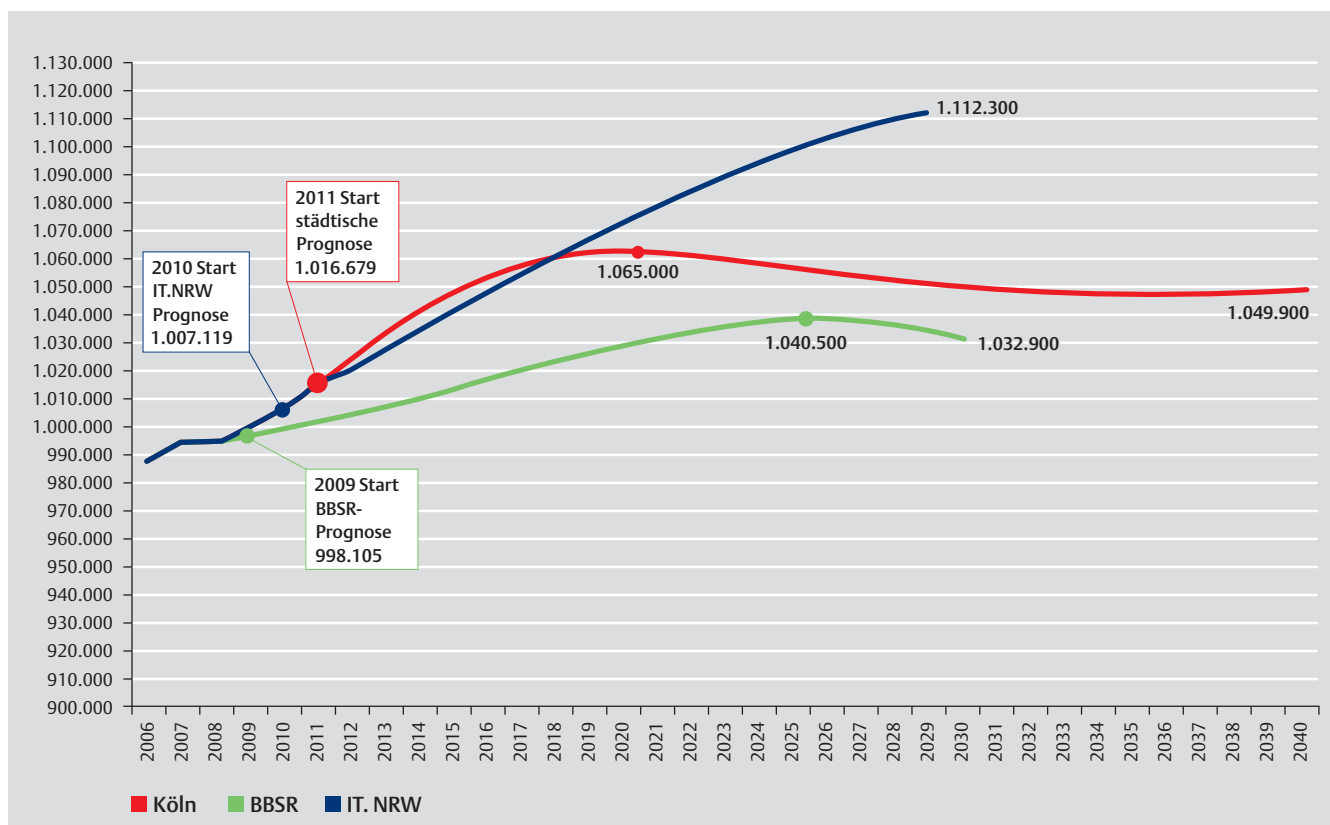
Wohneinheiten in ...			
Bautätigkeit	... Ein- & Zweifamilienhäusern	... Mehrfamilienhäusern	Gesamt
2010 - 2019	5.300	34.100	39.400
2020 - 2029	4.250	8.450	12.700
2010 - 2029	9.550	42.550	52.100
Bautätigkeit pro Jahr			
2010 - 2019	530	3.410	3.940
2020 - 2029	425	845	1.270
2010 - 2029	478	2.127	2.605

Zwischen 2010 und 2019 empfiehlt das Stadtentwicklungskonzept den Neubau von 3.410 Wohnungen pro Jahr. Die Neue Kölner Statistik zum Thema Bauen und Wohnen vom 20. Mai 2016 zeigt, dass ausschließlich in den beiden vergangenen Jahren mehr Wohnungen fertiggestellt wurden. In den vier Jahren davor betrug der Durchschnitt nur 2.918 neue Wohnungen. Da zwischen 2010 und 2015 insgesamt 19.308 Wohnungen fertiggestellt wurden, wären bis 2019 noch 14.792 Wohnungen fertigzustellen. Pro Jahr wäre also der Neubau von 3.698 Wohnungen erforderlich, um das für 2019 angestrebte Ziel des Stadtentwicklungskonzepts zu erreichen.

NEUE STÄDTISCHE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE IM VERGLEICH ZU ANDEREN PROGNOSEN FÜR KÖLN (BEVÖLKERUNG MIT HAUPTWOHNSITZ): JEWEILIGE STARTJAHRE UND VERLÄUFE



VERGLEICH AKTUELLER EINWOHNERPROGNOSEN (BEVÖLKERUNG MIT HAUPTWOHNUNG BIS 2040)



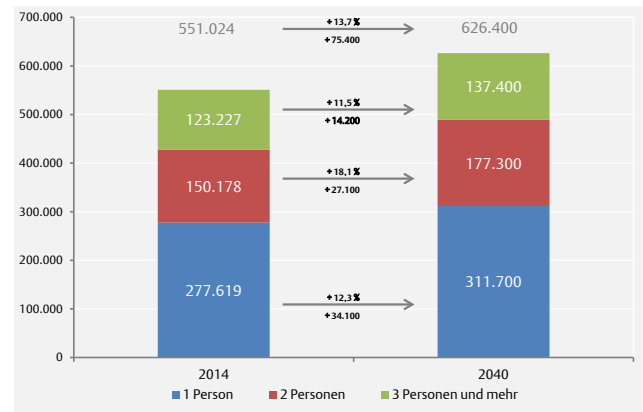
FAZIT PROGNOSE UND BAUTÄTIGKEIT

Die Anfang 2014 für das Jahr 2040 prognostizierte Zahl von 63.200 zusätzlichen Einwohner liegt unter der Variante 2 der aktuellen Bevölkerungsprognose. Die mindestens anzustrebende Neubautätigkeit müsste 3.698 Wohnungen entsprechend übersteigen. Dass die Neubautätigkeit so hoch bleibt wie in den beiden vergangenen Jahren, ist angesichts des Rückgangs der Baugenehmigungen im Jahr 2015 um fast 29 Prozent aber unwahrscheinlich. 2014 wurden zwar 4.689 Wohnungen genehmigt, 2015 gingen die Genehmigungen aber um 1.356 also auf 3.333 zurück.

HAUSHALTSENTWICKLUNG UND -FORMEN

Um die Bedeutung dieser Zusammenhänge für den Wohnungsmarkt besser erfassen zu können, ist es nützlich, die Struktur der Haushalte einzubeziehen. Wenn von Variante 1 ausgegangen wird, nach der bis 2040 ein Wachstum um 141.569 Einwohner zu erwarten ist, steigt die Zahl der Haushalte um 75.400. Dieser Anstieg entspricht einer Wachstumsrate von 13,7 Prozent.

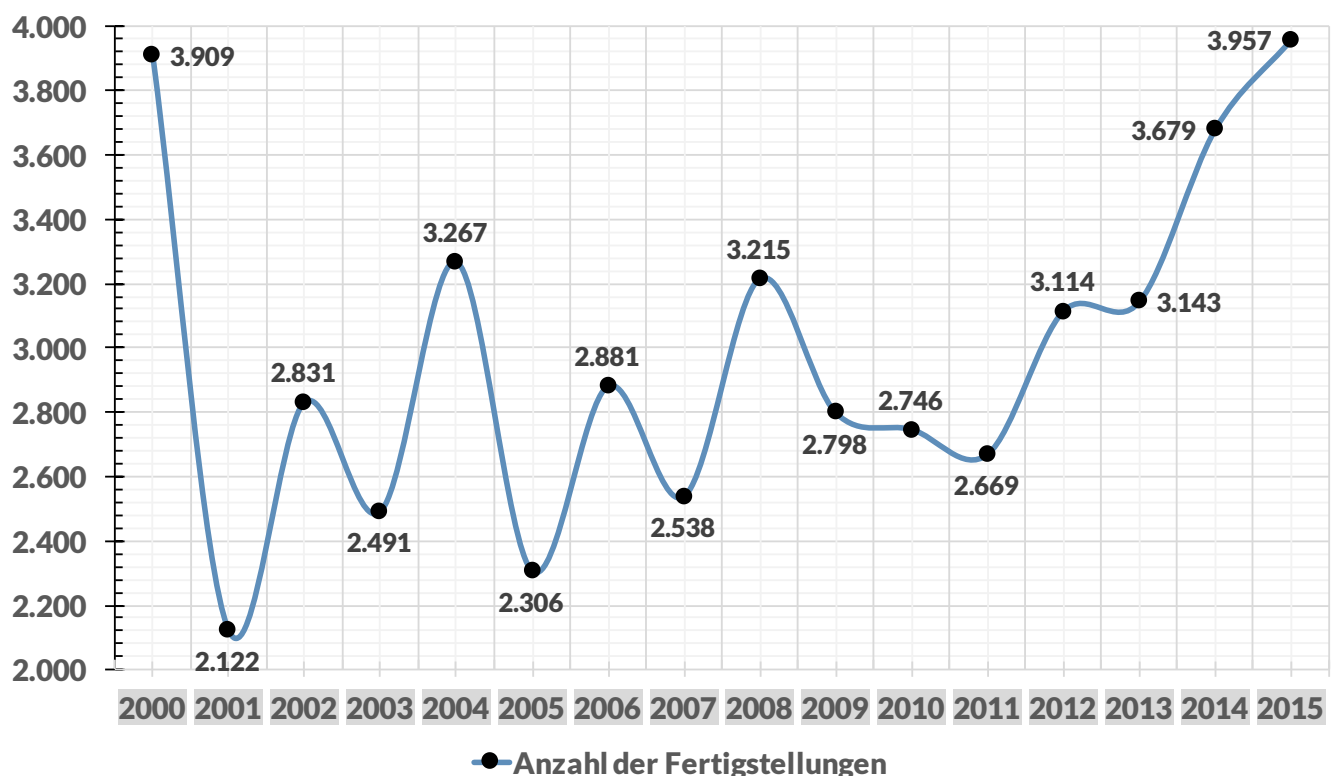
1-Personen-Haushalte stellten im Jahr 2014 mit rund 50 Prozent die häufigste Haushaltsform in Köln dar. Der An-



teil der 2-Personen-Haushalte ist mit rund 27 Prozent etwa fünf Prozentpunkte höher als der Anteil an Haushalten mit 3 und mehr Personen. Von 2014 bis 2040 verändern sich die Verteilung der Haushaltsgrößen zugunsten der 2-Personen-Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 Personen bleibt in etwa konstant.

Mit einem Plus von 18,1 Prozent verzeichnen 2-Personen-Haushalten den stärksten Zuwachs. Sie steigen um 27 Prozent von 150.178 auf 177.300 an. Die Zahl der 1-Personen-Haushalte wächst um 12,3 Prozent mit der durchschnittlichen Zuwachsrate um 34.100 auf 311.700 Haushalte. Der Anteil mit 3 Personen und mehr wächst um 11,5

Wohnungsbaufertigstellungen Köln 2000 - 2015



Prozent auf 137.400 am geringsten. Die Haushalte mit Kindern werden bis 2025 mit 11 Prozent von derzeit 101.000 um rund 11.000 zunehmen. Bis 2040 wächst ihre Zahl dann nur noch geringfügig um rund 1.700 auf 114.300 Haushalte.

Räume in Mehrfamilienhäusern				
Jahr	Räume je Wohnung	1+2 Räume	3+4 Räume	WHG mit 5 und mehr Räumen
	Zahl	%	%	%
2012	3,6	16,1	64,5	19,5
2013	3,4	21,8	63,6	14,6
2014	3,3	26,1	60,4	13,4
2015	3,2	25,4	65,5	9,1

Die Größenstruktur neuer Geschosswohnungen wird seit 2012 stärker auf den Raumbedarf kleinerer Haushalte ausgerichtet, was den Bedarf widerspiegelt, der sich durch die Zunahme kleinerer Haushalte verändert. 2015 war jede vierte Wohnung eine Kleinwohnung mit ein oder zwei Räumen. Der Anteil der mittleren Wohnungen mit drei bis vier Räumen lag bei nahezu zwei Dritteln. Der Anteil an Wohnungen mit fünf und mehr Räumen geht seit 2012 deutlich zurück. 2012 hatte noch etwa jede fünfte Neubauwohnung fünf oder mehr Räume, 2015 war es nicht einmal mehr jede zehnte.

MIET- UND KAUFGESUCHE

Über die Anzahl der Wohnungen, die in Köln benötigt werden hinaus stellt sich die Frage, in welchen Teilen des Stadtgebiets Kölner gerne wohnen. Erkenntnisse dazu finden sich in den Miet- und Kaufgesuchen, die 2015 im Immobilienportal ImmobilienScout24 eingestellt wurden.

Bei den linksrheinischen Mietgesuchen liegen Riehl, Müngersdorf, Klettenberg, die Stadtteile des Stadtbezirks Rodenkirchen (Raderberg, Bayenthal, Raderthal, Marienburg) und Hahnwald an der Spitze. Bemerkenswert ist, dass Zollstock zu den Stadtteilen Junkersdorf, Lindenthal und Sülz mit über 225 Gesuchen je 100 Haushalte aufgeschlossen hat. Auch die Mietgesuche für Neuhrenfeld, Mauenheim und Fühlingen befinden sich in der zweithöchsten Klasse. Rechtsrheinisch wird sie auch vom Porzer Stadtteil Libur erreicht und Deutz ist mit über 300 Gesuchen als einziger rechtsrheinischer Stadtteil der obersten Klasse zuzuordnen. In der deutlichen Mehrheit erreichen rechtsrheinische Stadtteile zwischen 75 und 150 Gesuche. Stadtteile mit unter 75 Gesuchen sind wesentlich häufiger vertreten als im Linksrheinischen.

Die Anzahl der Mietgesuche ist dreimal höher als die der Kaufgesuche. Zu den favorisierten Stadtteilen, die im Kölner Südwesten zu finden sind, hat sich schon im Vorjahr Fühlingen im Kölner Norden gesellt. Rechtsrheinisch erreicht kein einziger Stadtteil die höchste Klasse der Kaufgesuche. In weiten Teilen des Rechtsrheinischen waren 2015 unter 25 Gesuche je 100 Haushalte zu verzeichnen. Deutz und Libur nehmen auch beim Kauf mit über 75 bis 100 Gesuchen eine rechtsrheinische Sonderstellung ein.

FAZIT GESUCHE

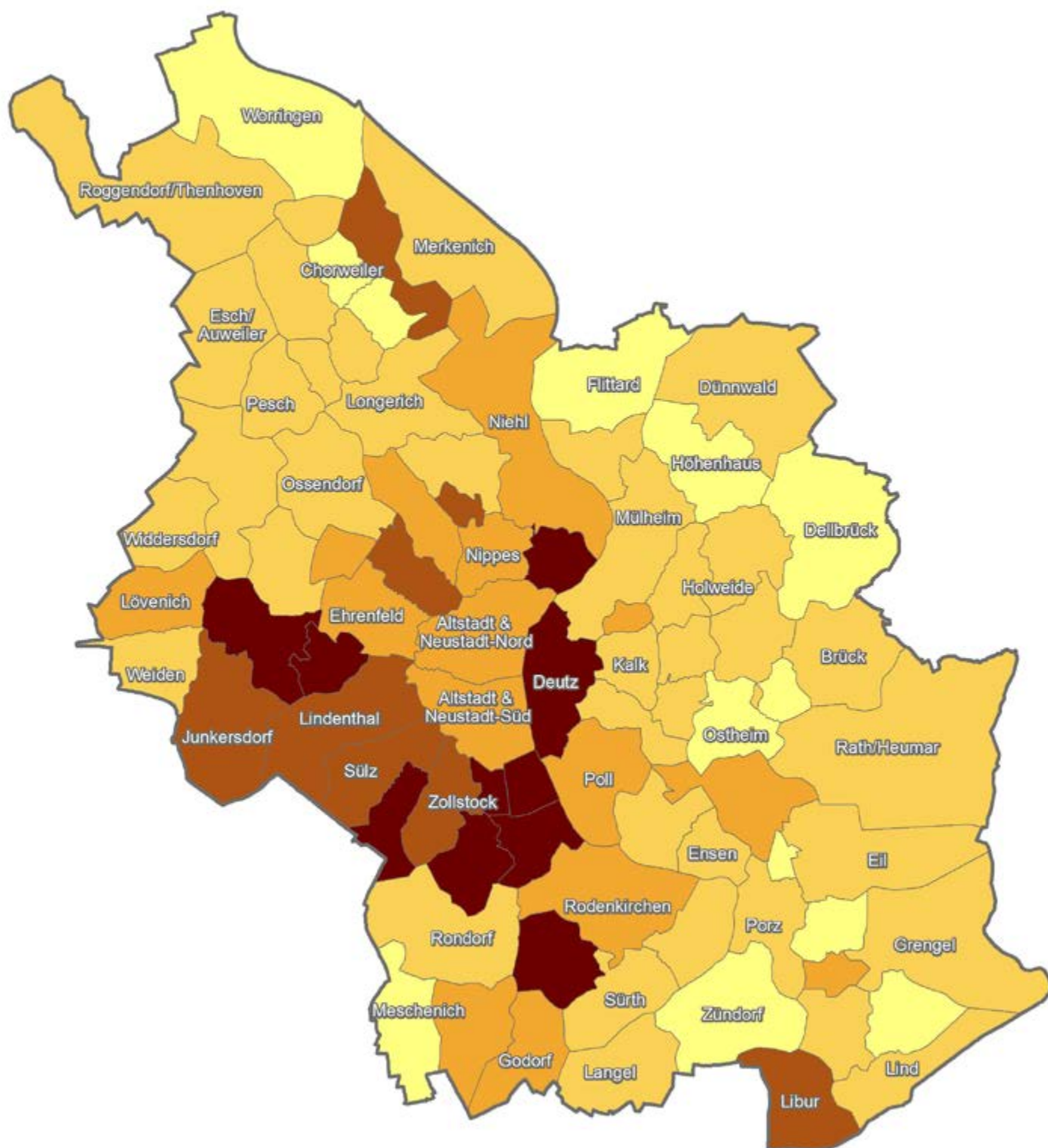
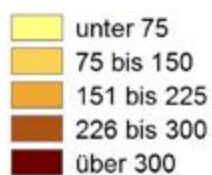
Obwohl sich 2014 auch bei den Gesuchen erste Anzeichen des rechtsrheinischen Wandels angedeutet haben, ist er 2015 noch nicht richtig bei den Suchenden angekommen. Die Gesuche im Kalenderjahr 2015 weisen eher darauf hin, dass in Köln wieder stärker links vor rechts gilt. Dass sich die neuen Wohnquartiere zum größten Teil im Linksrheinischen befinden, scheint der Struktur der Gesuche entgegenzukommen. Es stellt sich die Frage, ob das neue linksrheinische Angebot zu einer kleinräumigen Entspannung führen kann.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE AUF STADTBEZIRKS-EBENE

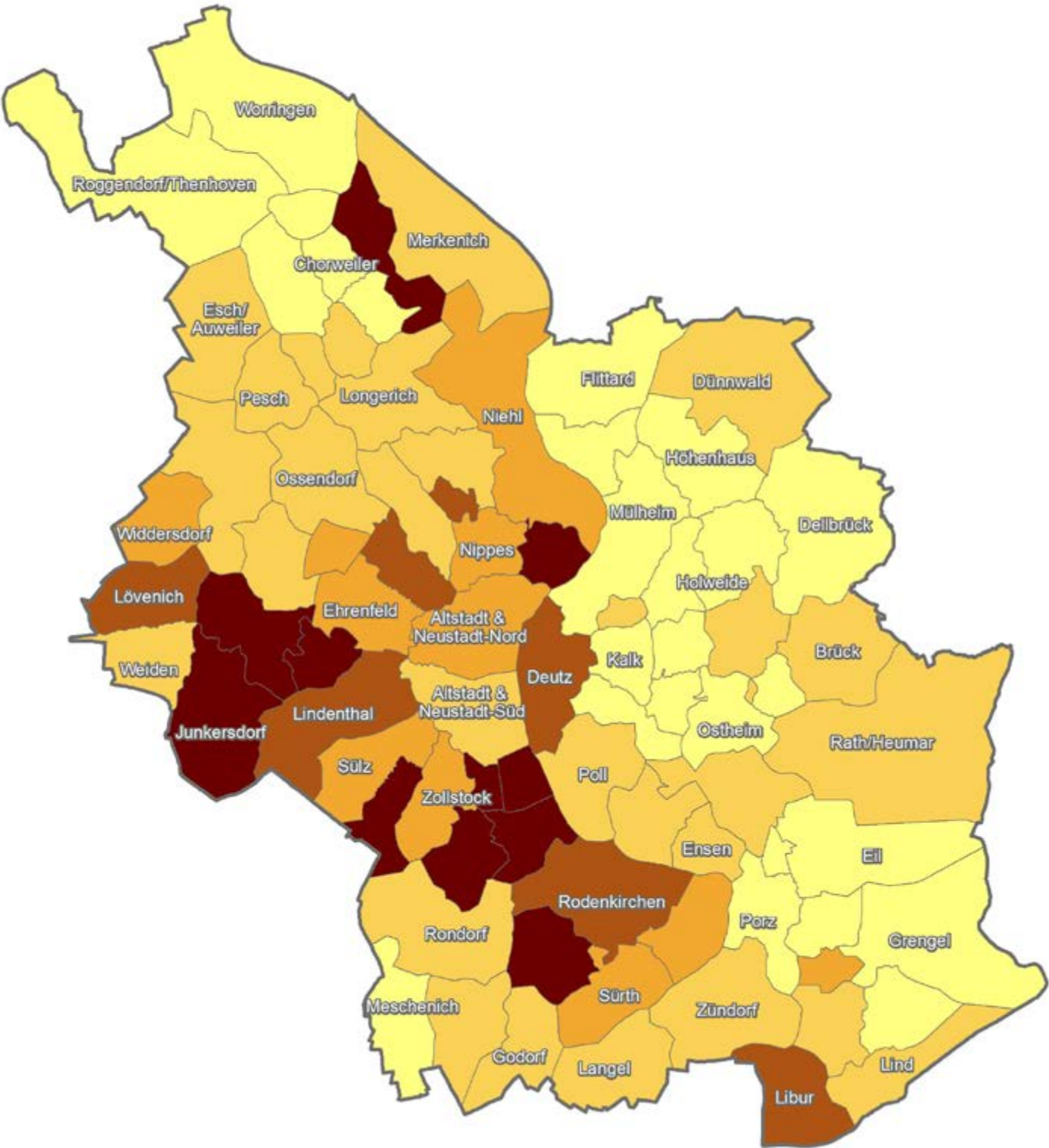
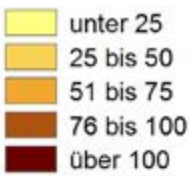
Je kleinräumiger und langfristiger Prognosen sind, desto unsicherer werden ihre Ergebnisse. Bei der Betrachtung der Bezirke und Stadtteile beschränkt sich die kleinräumige Bevölkerungsprognose für Köln 2015 bis 2040 deshalb auf die Zeit bis 2025. Auf Variante 1 der städtischen Prognose basierend stellt die kleinräumige Betrachtung zunächst deutliche Unterschiede bei der Entwicklung der Stadtbezirke fest.

Stadtbezirk	2014	Entwicklung zwischen 2014 und 2025		2025
		absolut	Prozent	
Innenstadt	125.019	13.000	10,4	138.000
Rodenkirchen	103.228	10.400	10,1	113.600
Lindenthal	144.808	16.600	11,4	161.400
Ehrenfeld	104.921	9.300	8,8	114.200
Nippes	113.877	11.500	10,1	125.400
Chorweiler	80.748	2.800	3,5	83.500
Porz	110.077	11.200	10,2	121.300
Kalk	116.473	14.900	12,8	131.400
Mülheim	145.780	9.600	6,6	155.300
Köln	1.044.931	99.200	9,5	1.144.200

GESUCHE JE 100 HAUSHALTE IN KÖLN - WOHNUNG MIETE 2015



GESUCHE JE 100 HAUSHALTE IN KÖLN - WOHNUNG KAUF 2015



Das stärkste Bevölkerungswachstum wird für die Stadtbezirke Kalk (12,8 Prozent) und Lindenthal (11,4 Prozent) prognostiziert. In der Innenstadt (10,4 Prozent) in Porz (10,2 Prozent) Rodenkirchen (10,1 Prozent) und Nippes (10,1 Prozent) bewegt es sich im Mittelfeld. Der Kölner Durchschnitt wird in Ehrenfeld (8,8 Prozent) und Mülheim (6,6 Prozent) unterschritten. Der Bezirk Chorweiler (3,5 Prozent) bildet das Schlusslicht.

Die Bevölkerung in den Stadtteilen setzt die Prognose in Bezug zum gesamten Kölner Bevölkerungswachstum bis 2025, das 9,5 Prozent beträgt. Sie wächst mit den drei Ausnahmen Blumenberg, Seeberg und Bocklemünd/Mengenich, deren Bevölkerung bis 2025 mit leicht abnehmender Tendenz nahezu konstant bleibt, in allen Kölner Stadtteilen. Unterdurchschnittliches Wachstum wird für die Stadtteile, die sich am äußeren Stadtrand befinden und für drei der vier rechtsrheinischen Stadtteile in der Innenstadt prognostiziert. Die Innenstadt wird von Stadtteilen mit überdurchschnittlich wachsender Bevölkerung umgeben, die sich im Westen von Köln und in den Bezirken Nippes und Porz bis in den Stadtrand fortsetzt. Das Bevölkerungswachstum erstreckt sich demnach auch auf rechtsrheinische Stadtteile, für die in der Vergangenheit eher ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wurde.

ALTERSVERTEILUNG IN DEN STADTTEILEN

Das fast flächendeckende Bevölkerungswachstum in den Stadtteilen setzt sich aus unterschiedlichen demografischen Entwicklungen zusammen. Es weist sowohl Alterungs- als auch Verjüngungstendenzen auf. Die Bevölkerungsanteile an Kindern und Jugendlichen sowie an alten Menschen entwickelt sich in den Stadtteilen unterschiedlich. Das Wachstum der Anteile der unter 18-Jährigen beziehungsweise der über 80-Jährigen in den Stadtteilen verdeutlicht ebenfalls ein Vergleich mit den entsprechenden gesamtstädtischen Entwicklungen.

In 53 der 86 Stadtteile nimmt der Anteil der über 80-Jährigen überdurchschnittlich zu. Die meisten dieser Stadtteile befinden sich am Stadtrand. Eine Ausnahme bildet der Stadtteil Altstadt-Nord, wo der Anteil der über 80-Jährigen ebenfalls überdurchschnittlich wächst. Dort, wo das Bevölkerungswachstum schwächer ausgeprägt ist, sind die stärkeren Alterungsprozesse zu erwarten.

UMZUGSVERHALTEN UND WOHNDAUER

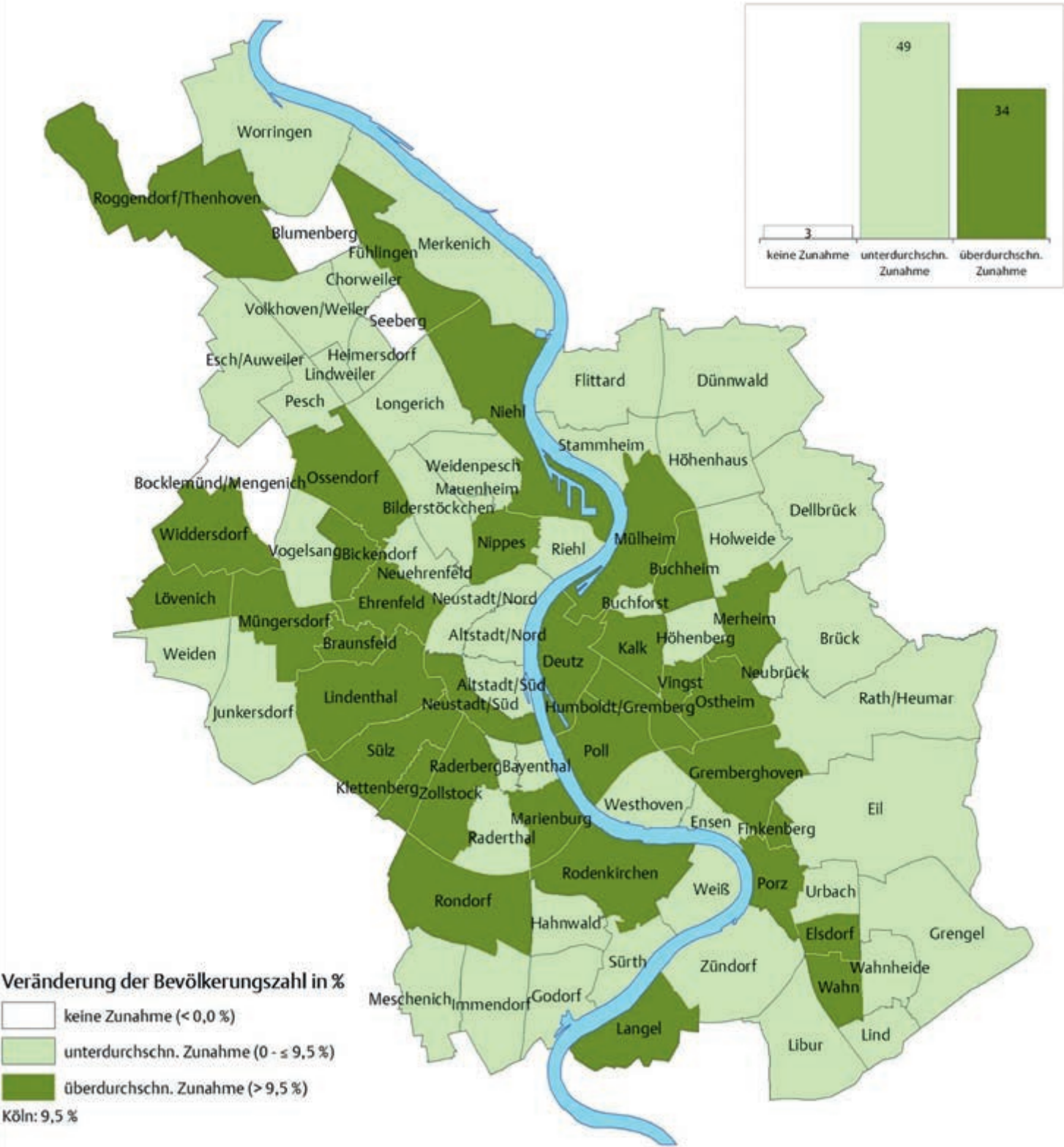
Das Wachstum der großen deutschen Städte ist auf den positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. 2014 lag er in Köln bei über 7.600 Einwohner. Seit 2010 sind die Zuzüge aus dem Ausland gestiegen. Mit 15.794 in 2013 und 17.437 in 2014 war insbesondere in diesen beiden Jahren eine deutliche Zunahme zu verzeichnen.

Genauere Erkenntnisse über das Umzugsverhalten bringen Beobachtungen innerhalb des Stadtgebiets. Dabei fällt die lange Wohndauer in dezentralen Stadtteilen auf. Das ist teilweise durch den hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern und die mit ihr verbundene Eigentümerquote zu erklären. Im Bezirk Rodenkirchen ist diese Erklärung am leichtesten nachvollziehbar.

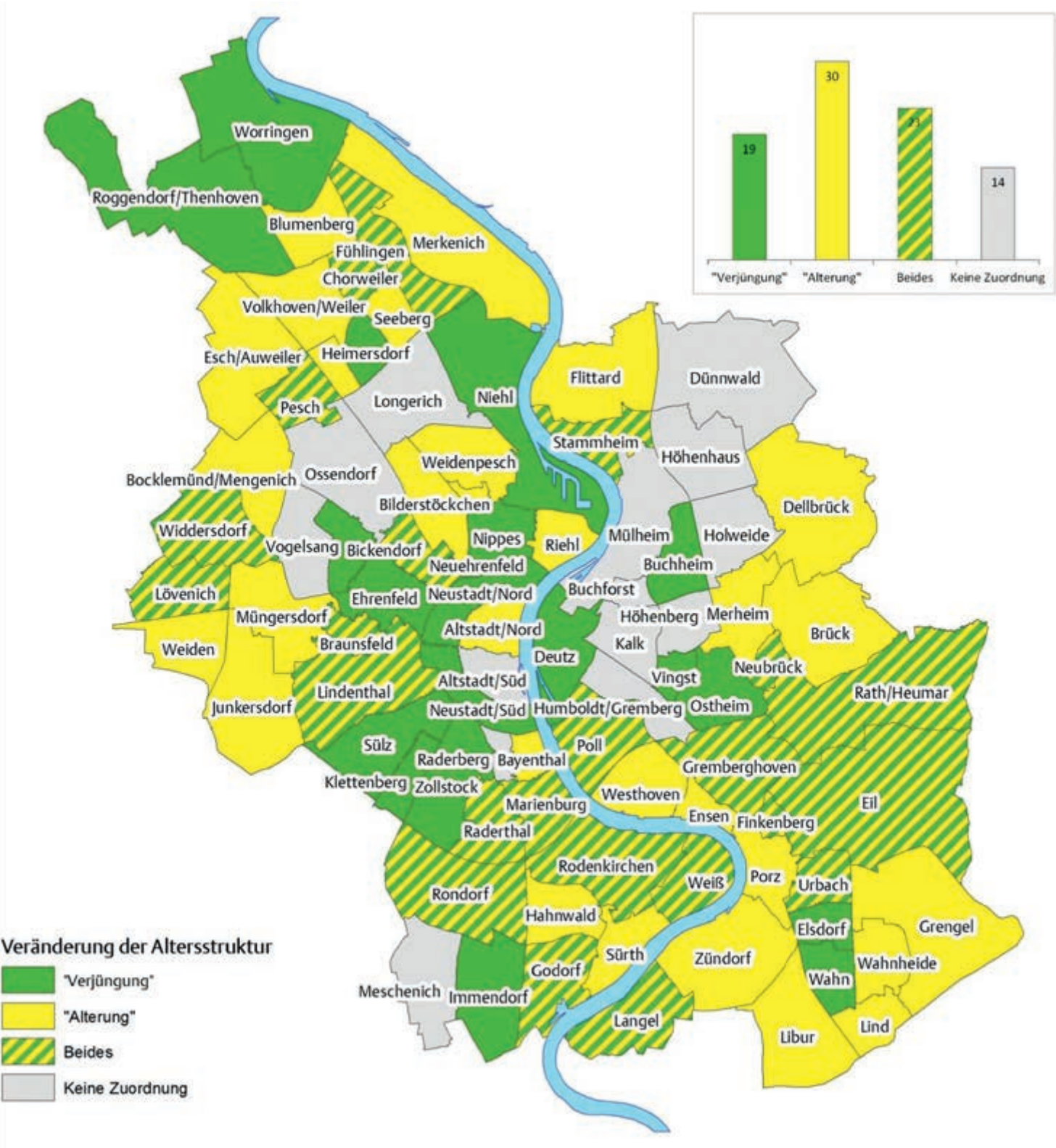
In weniger attraktiven Lagen sind längere Wohnzeiten auch auf gestiegene Kaufpreise und Mieten zurückzuführen. Hohe Wohnungspreise führen in Pionierlagen zwar zur Verdrängung aus dem Quartier, können aber auch zu knappen Budgets führen, die besonders den Umzug in eine gefragtere Gegend wesentlich schwerer machen. Dann findet die Verdrängung sozusagen im Portemonnaie statt. Besonders in den von Alterungsprozessen betroffenen Stadtteilen steigt die Wohndauer an.

Jahr	Zuzüge nach Köln von ...			Zuzüge nach Köln aus ...		
	Allen*	Deutschen	Ausländern	NRW	übrigem Bundesgebiet	Ausland
2010	55.220	36.881	18.339	25.558	13.696	12.179
2011	59.237	39.075	20.162	27.270	14.240	13.978
2012	57.456	37.387	20.069	26.697	13.818	14.007
2013	57.384	36.226	21.158	27.741	13.849	15.794
2014	59.892	35.636	24.256	28.158	14.297	17.437

VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNGSZAHL IN %



VERÄNDERUNG DER ALTERSSTRUKTUR



DURCHSCHNITTliche WOHNDauer IN DER WOHnung 2015

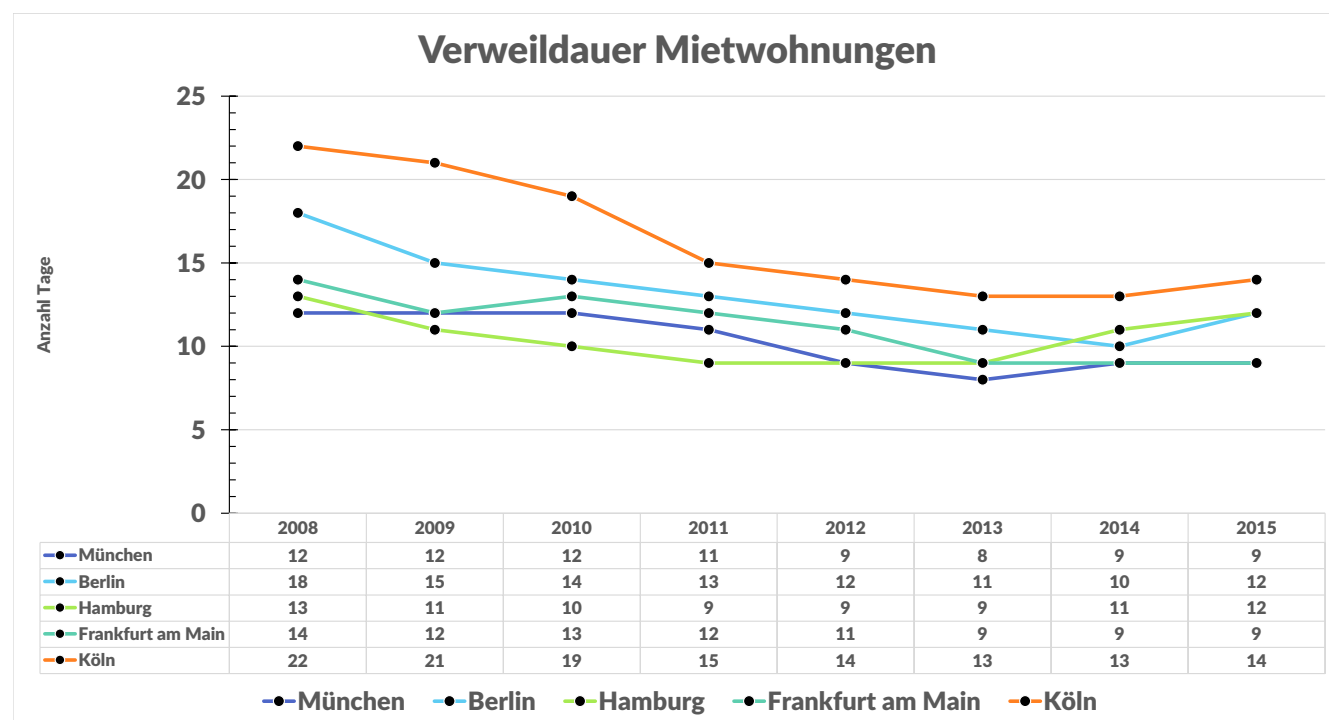
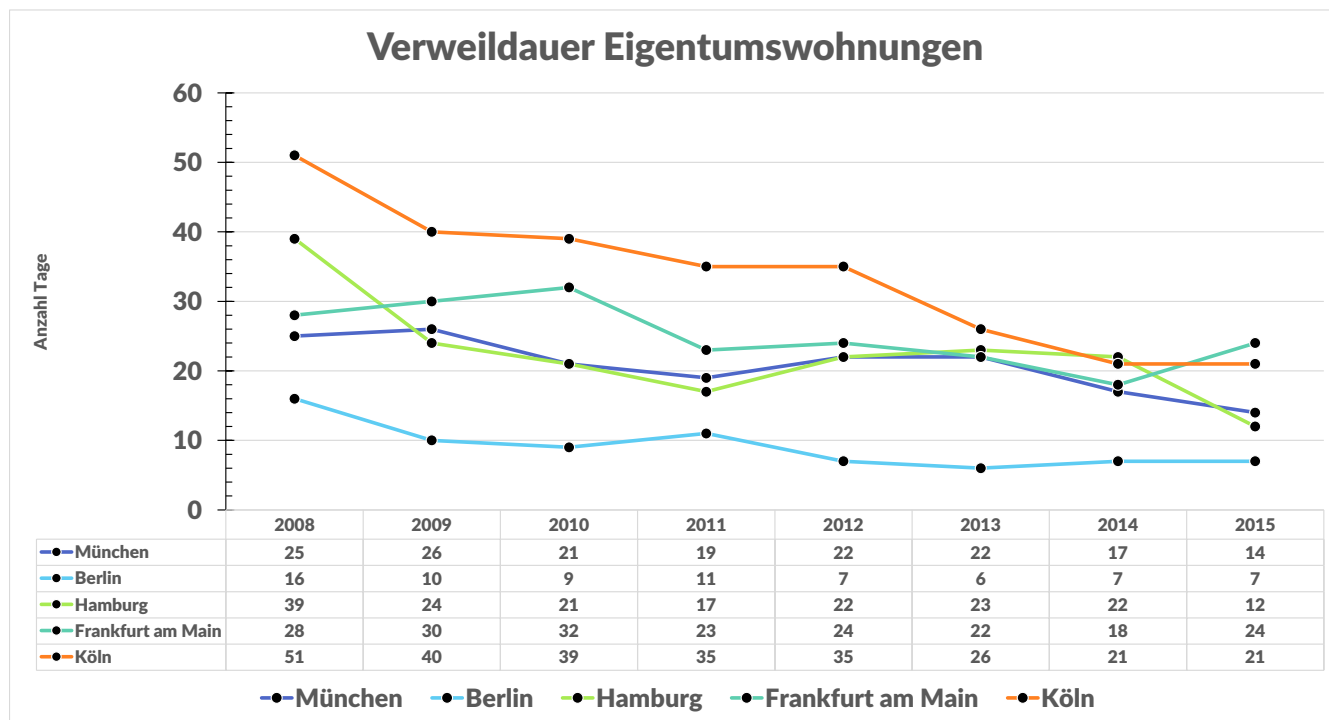


VERWEILDAUER VON ONLINE-IMMOBILIENAN- GEBOTEN

Während die Wohndauer steigt, sinkt die Verweildauer der Online-Inserate auf ImmobilienScout24. Mit einer Präsenz von 14 Tagen ist für Köln die im Vergleich mit München, Berlin, Frankfurt und Hamburg die längste Verweildauer von Mietinseraten festzustellen. Sie ist zwischen 2008 und 2015 allerdings um acht Tage kürzer geworden. 2008 waren Wohnungsangebote durchschnittlich 22 Tage online. 2015

waren es nur noch zwei Wochen, was einem Rückgang von knapp 40 Prozent entspricht.

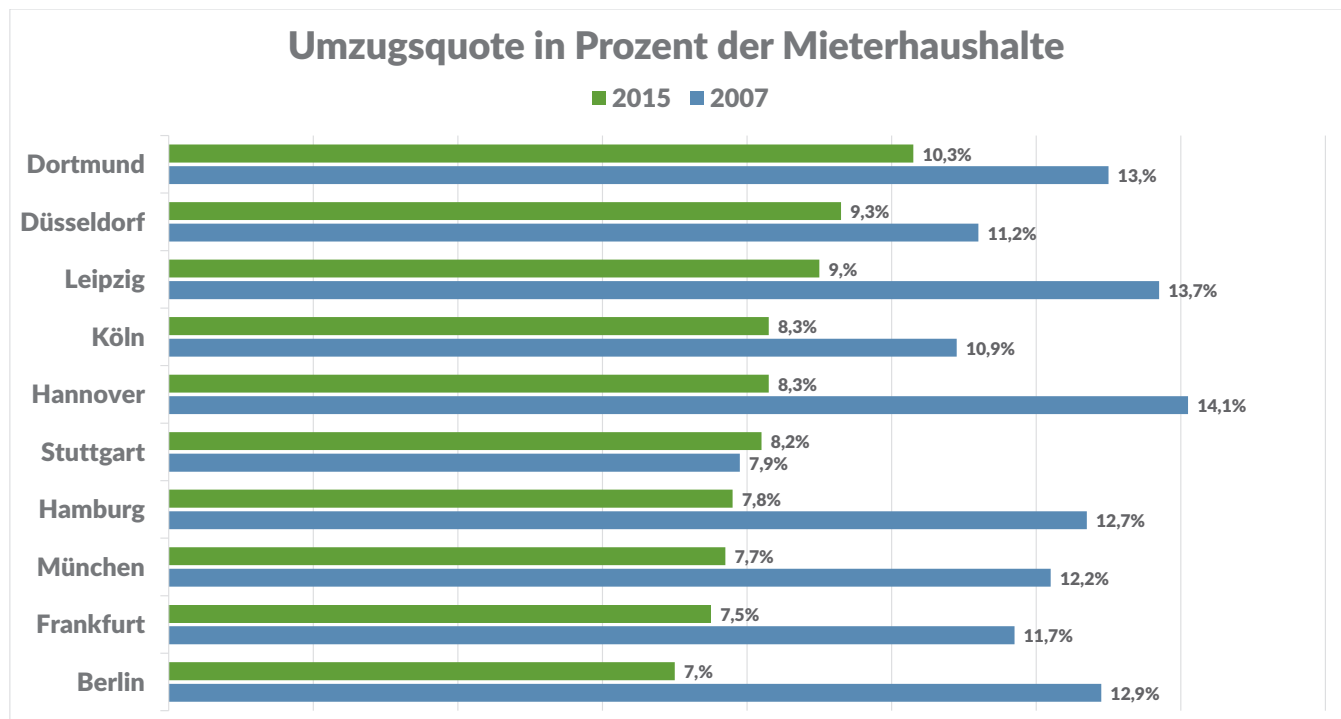
Auch die sinkende Verweildauer der Kaufangebote ist auf eine hohe Nachfrage zurückzuführen. In Köln betrug sie 2008 noch über 50 Tage. 2015 waren es nur noch drei Wochen, was mit etwa 60 Prozent einen noch stärkeren Rückgang als bei der Verweildauer von Mietangeboten bedeutet.



LOCK-IN-EFFEKT

Das Stadtentwicklungskonzept bezeichnet den kontinuierlichen Rückgang der Umzüge im Stadtgebiet während der vergangenen Jahren als eine der maßgeblichen Entwicklungen und als einen Indikator für einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt. In Köln ist die Umzugsquote zwischen 2007 und 2015 von 10,9 Prozent auf 8,3 Prozent gefallen. Viele Mieter bleiben in ihrer bisherigen Wohnung, obwohl sie aus ganz unterschiedlichen Gründen gerne umziehen würden. Der Umzug in eine neue Wohnung ist für sie aber mit zu hohen Kosten verbunden.

Diese als Lock-in-Effekt bezeichnete unfreiwillige Bindung an bestehende Verhältnisse hat vielfältige sozioökonomische Auswirkungen: Für junge Familien wird es noch schwerer, eine größere Wohnung zu finden, weil der Umzug für Haushalte mit zu großen Wohnungen keinen Sinn macht, wenn die neue Miete für eine kleinere Wohnung kaum niedriger ist als die bisherige.



Quelle: Techem GmbH



VERKAUFEN

Als dynamisches Unternehmen setzen wir uns täglich damit auseinander, wie moderne Immobilienvermarktung am besten funktioniert und gehen neue Wege. Darunter verstehen wir eine umfangreiche Marktwert-Analyse, virtuelle 360°-Besichtigung für Interessenten und den Einsatz modernster Technologien und digitaler Medien. Sie sind für uns eine Selbstverständlichkeit in der Zusammenarbeit – so erreichen wir gemeinsam das beste Ergebnis.

Gehen Sie mit uns neue Wege.

MARKTREPORT IMMOBILIEN- FINANZIERUNG

AKTUELLE TRENDS: KÖLN



-
- ▲ Die Eigentümerquote in Köln (27,4 %) ist deutlich niedriger als im Bundesdurchschnitt (45,8 %).
 - ▲ Kapitalanleger finanzieren vornehmlich Mehrfamilienhäuser und Wohnungen, Eigennutzer Einfamilienhäuser.
 - ▲ Eigennutzer und Kapitalanleger liegen altersmäßig deutlich weiter auseinander als 2015.
 - ▲ Zinsfestschreibung von 10 oder 15 Jahren ist die bevorzugte Wahl von Eigennutzern und Kapitalanlegern.
 - ▲ Der übliche Tilgungssatz liegt zwischen 2 und 3 Prozent.
-

Ob mit Eigen- oder Fremdkapital, Wohnimmobilien müssen finanziert werden. Bei der Fremdfinanzierung wirkt sich der Zinssatz unmittelbar auf die Kapitalkosten aus. Je höher er ist, desto teurer wird die Finanzierung. Er beeinflusst aber auch die Rentabilität des Eigenkapitals. Je geringer die Zinsen, desto schwieriger wird eine lohnende Investition. Deshalb erhöhen niedrige Zinsen, genauso wie hohe Mieten und der Mangel an Anlagealternativen, die Nachfrage nach fremd- oder selbstgenutzten Immobilien. Diese Dynamiken bilden den Hintergrund aktueller Geschehnisse am Finanzierungsmarkt.

Der MARKTREPORT IMMOBILIENFINANZIERUNG Aktuelle Trends Köln wird von KAMPMEYER Immobilien jährlich erstellt und zeigt ein detailliertes Bild über die relevanten Parameter bei der Finanzierung von Wohnraum in Köln. Durch die Auswertung von Finanzierungsdaten der Hüttig & Rompf AG für das Kölner Stadtgebiet wird regionale Konzentration, Praxisnähe und Unabhängigkeit erreicht. Der Report enthält Daten über Einkommen, Altersverteilung und Preise. Sie erlauben eine umfassende und objektive Übersicht über Zinssätze und Darlehensbedingungen, da der unabhängige Immobilienfinanzierer mit 175 Banken zusammenarbeitet. Die Ergebnisse werden aus Krediten für über 300 Käufe von Wohnimmobilien im Kölner Stadtgebiet abgeleitet, um typische Finanzierungsstrategien besser erkennen und bewerten zu können.

EIGENTÜMERQUOTE

Der Anteil des Wohneigentums am Bestand Kölner Wohnimmobilien ist vergleichsweise gering. Köln ist eine Mieterstadt. Laut Zensus 2011 beträgt die Eigentümerquote, der Anteil der Wohnungen, deren Bewohner selbst die Eigentümer sind, in Köln 27,4 Prozent, in Nordrhein-Westfalen 42,9 und im Bundesdurchschnitt 45,8 Prozent. Sie ist aber auch in anderen Großstädten fast ausnahmslos deutlich niedriger

als im Bundes- und Landesdurchschnitt. Die Ursache für niedrige Eigentümerquoten in großen Städten bilden urbane Lebensgewohnheiten und Wohnformen. Aus ihnen ergibt sich die Tendenz, dass Wohnraum in den großen nordrhein-westfälischen Städten eher gemietet als gekauft wird.

Eigentümerquote 2011

- ▲ Deutschland 45,8 %
- ▲ Nordrhein-Westfalen 42,9 %
- ▲ Köln 27,4 %
- ▲ Aachen 27,4 %
- ▲ Essen 27,3 %
- ▲ Gelsenkirchen 24,1 %
- ▲ Düsseldorf 24,1 %

In keiner einzigen kreisfreien Stadt erreicht die Eigentümerquote die 50 Prozentmarke. Gelsenkirchen, Düsseldorf und Essen verzeichnen die niedrigsten Eigentümerquoten. Dort sind sie noch niedriger als in Köln und Aachen, wo jeweils 27,4 Prozent erreicht werden.

Diejenigen, die in Großstädten leben, ziehen Liquidität und Flexibilität der Rentabilität vor. Obwohl Mieten hoch, Finanzierungen günstig, rentable Anlagealternativen rar und Preissteigerungen für Wohnimmobilien gewinnversprechend sind, wird Wohneigentum vergleichsweise selten gebildet. Finanzierungen spiegeln derzeit nur einen geringeren Teil großstädtischer Wohnungsmärkte, da 54,2 Prozent der Wohnungen in Deutschland gemietet werden. Wohneigentum ist aber immer ein Thema und da das Kaufinteresse größer wird, ist damit zu rechnen, dass die Eigentümerquote steigt. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Häuser in Köln sind deutlich im Aufwärtstrend.

GEBÄUDEBESTAND

Das Statistische Jahrbuch 2015 Köln weist 1.053.528 Einwohner in 136.012 Wohngebäuden aus. Auf die Gesamtheit aller Wohngebäude entfällt ein Anteil von 81.529 Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen sich 98.388 Wohnungen befinden. Sie machen einen Anteil von 17,9 Prozent der insgesamt 550.428 Kölner Wohnungen aus.

Gebäudetyp	Anzahl	Anteil
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	98.388	14,81 %
Wohnungen insgesamt	550.428	100 %

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2015 Köln

Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern unter den durch die Hüttig & Rompf AG vermittelten Darlehen ist mit insgesamt 37,89 Prozent etwa doppelt so hoch wie ihr Anteil am Kölner Gebäudebestand. Während der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern bei den Darlehen, die an Eigennutzer vermittelt wurden, mit 52,83 Prozent sogar fast das Dreifache beträgt, ist er bei Kapitalanlegern mit unter 5 Prozent unterrepräsentiert.

Angaben in Prozent	Eigennutzer	Kapitalanleger	Gesamt
Eigentumswohnungen	39,42 %	21,5 %	60,93 %
Ein-/Zweifamilienhäuser	36,72 %	1,17 %	37,89 %
Mehrfamilienhäuser	0	1,17 %	1,17 %
Summe	76,15 %	23,85 %	100 %

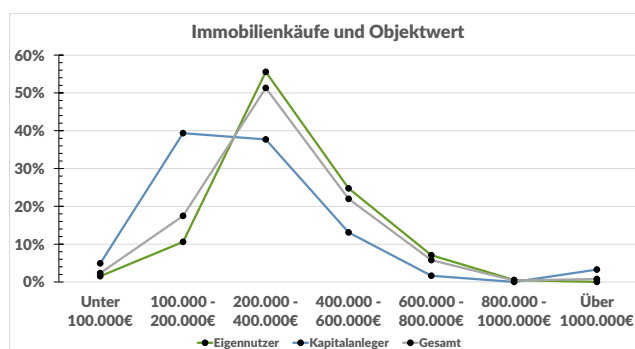
Kapitalanleger lassen erwartungsgemäß Mehrfamilienhäuser und Wohnungen finanzieren. Einfamilienhäuser werden vornehmlich von Eigennutzern finanziert. Dass sie bei den von der Hüttig & Rompf AG vermittelten Darlehen mit 39,42 Prozent in besonderem Maße vertreten sind, liegt an der Zusammenarbeit mit Bauträgern, die auf diesen Immobilientyp spezialisiert sind.

VERGLEICH EIGENUTZER UND KAPITALANLEGER

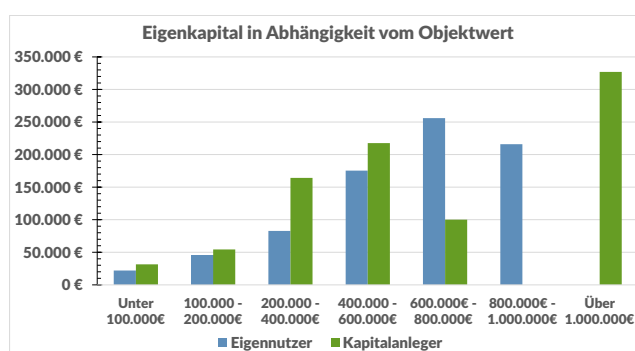
In Zeiten knapper Anlagemöglichkeiten gewinnen Wohnimmobilien an Bedeutung. Kapitalanleger suchen Möglichkeiten, ihr Geld sinnvoll zu investieren und können günstige Kredite in einer wachsenden Großstadt erhalten. Deshalb sind sie bereit, hohe Preise zu zahlen. Substanz und Wertzuwachs schlagen Rentabilität.

OBJEKTWERT

Eigennutzer finanzieren verstärkt ab einem Objektwert von 200.000 Euro. Immobilien im Wert von 100.000 bis 200.000 Euro mit 39,34 Prozent aller Kapitalanlagen sind verhältnismäßig häufig vertreten. Apartments und kleine Wohnungen sind bei Investoren ausgesprochen beliebt. Größere Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser werden stärker von Eigennutzern nachgefragt. Diese Tatsache spiegelt sich auch in der Verteilung finanzierter Wohnimmobilien wider.



Ab einem Objektwert von 600.000 Euro setzen Eigennutzer deutlich mehr Fremdkapital ein als Kapitalanleger. Wenn es um hochpreisige Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser geht, sind Eigennutzer bereit, verhältnismäßig hohe Kredite in Anspruch zu nehmen. Mehrfamilienhäuser werden ausschließlich von Kapitalanlegern finanziert.



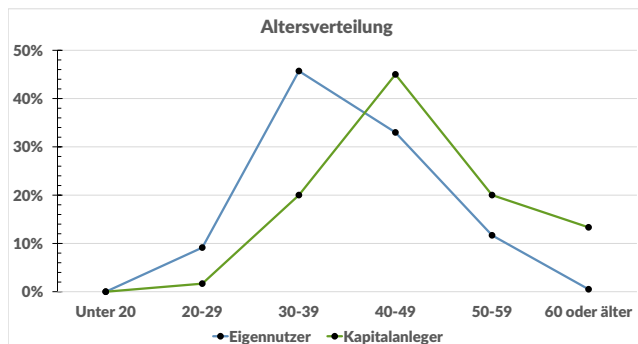
In der Preisklasse von 600.000 bis 800.000 Euro investieren Eigennutzer durchschnittlich 255.998,66 Euro. Kapitalanleger investieren erst wieder im Bereich von über eine Million Euro, in dem für Eigennutzer kaum noch geeignete Angebote bestehen. Eigennutzer beanspruchen bis zu einem Objektwert von 600.000 Euro den größten Anteil der Kredite.

Der Anteil von Kreditfinanzierungen von Kapitalanlegern ist mit 23,85 Prozent relativ gering. Das kann auf das kleiner gewordene Angebot an klassischen Renditeobjekten im Kölner Stadtgebiet zurückgeführt werden. Wie die Verteilung

der Objektwerte zeigt, ist ein Gesamtvolumen von über eine Million Euro mit 3,28 Prozent aller Kapitalanlage nur geringfügig vertreten.

ALTERSVERTEILUNG

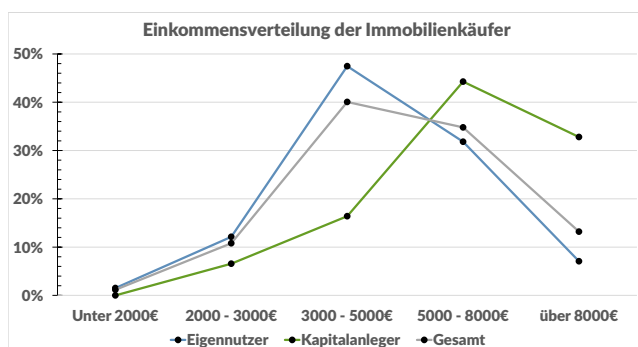
Im Vergleich mit Kapitalanlegern werden Eigennutzer schon früh aktiv. 55,83 Prozent der Eigennutzer sind unter 40 Jahre alt. Ab 50 Jahren finanzieren nur noch 12,19 Prozent der Eigennutzer eine selbstgenutzte Immobilie.



Unter den Kapitalanleger ist es jeder Dritte, der in die beiden obersten Altersklassen fällt. Im Vergleich zum Vorjahr liegen Eigennutzer und Kapitalanleger altersmäßig deutlich weiter auseinander.

EINKOMMENSVERTEILUNG

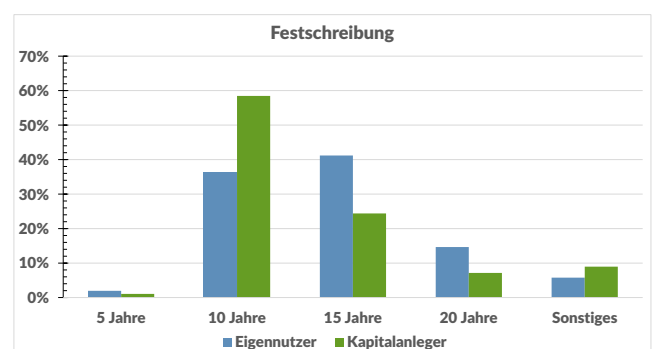
Mit 52,01 Prozent beträgt das Einkommen von etwas mehr als der Hälfte aller Kreditnehmer bis zu 5.000 Euro. Das Einkommen von 47,09 Prozent der Kreditnehmer mit mehr als 5.000 Euro erscheint auf den ersten Blick sehr hoch zu sein. Dieser Eindruck entsteht, weil das Einkommen der Kapitalanleger deutlich höher als das der Eigennutzer ist. Werden sie getrennt voneinander betrachtet, ergibt sich deshalb ein differenzierteres Bild.



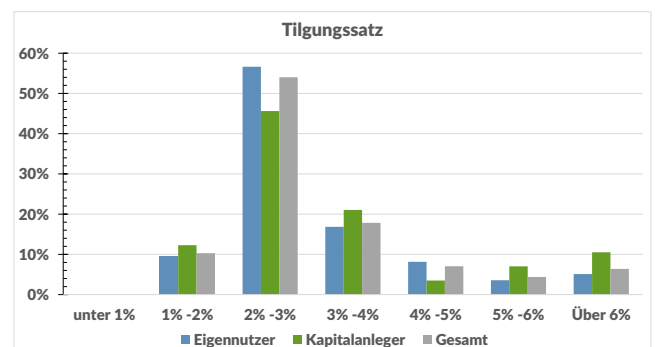
Unter den Kapitalanlegern machen die Haushalte, die über ein Einkommen von über 5.000 Euro verfügen, 77,05 Prozent aus. Das unterscheidet sie deutlich von den Eigennutzern, von denen sich nur 38,89 Prozent in den beiden höchsten Einkommensklassen befinden.

KREDITE UND KONDITIONEN

Auch wenn kein Ende der Niedrigzinsphase abzusehen ist, kann mit der richtigen Finanzierung viel gespart werden. Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ist eine Zinsfestschreibung von 10 oder 15 Jahren eine gute Wahl. Deshalb wundert es nicht, dass diese Zeiträume beim weit-aus größten Teil der Kredite festgeschrieben werden.



An den Tilgungsmodalitäten hat sich in den vergangenen Jahren wenig geändert. 2 bis 3 Prozent sind üblich. Über die Hälfte der Tilgungssätze fallen in diese Merkmalsklasse. Das liegt sowohl daran, dass Banken kaum noch unter zwei-prozentige Tilgungen anbieten, als auch daran, dass fast alle Kreditnehmer ihre Schulden zügig abbauen möchten.

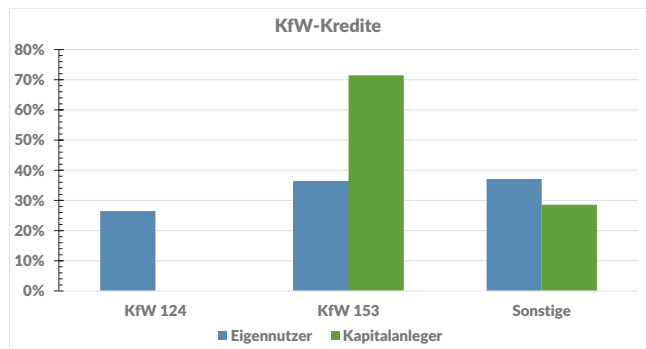


KFW-DARLEHEN

Die Entscheidung für die richtige Finanzierung ist auch von den Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) abhängig. Der Kredit "Energieeffizient Bauen" (153) kann sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine interessante Option sein. Der Anteil der Kapitalanleger, die das KfW-Programm nutzen, beträgt immerhin 3,41 Prozent. Dass der Anteil an KfW-Darlehen bei Eigennutzern 15,64 Prozent beträgt, liegt daran, dass ihr Anteil an förderfähigen Wohnimmobilien höher ist und für Eigennutzer außerdem der Kredit "KfW-Wohnungseigentumsprogramm" (124) in Frage kommt.

Darlehensarten	Eigennutzer	Kapitalanleger
KfW-Darlehen	11,91 %	0,81 %
Sonstige Darlehen	64,24 %	23,04 %

KfW-Darlehen	
Eigennutzer	Kapitalanleger
93,61 %	6,39 %



Auch wenn das Zinsniveau niedrig ist, lassen sich die Kosten der Finanzierung durch Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau noch zusätzlich reduzieren. Eigennutzer und Kapitalanleger können von Zinsen unter 1 Prozent profitieren.

FAZIT

Der typische Käufer ist Eigennutzer. Er braucht ein neues Zuhause, will es und kann es auch wegen der niedrigen Zinsen günstig finanzieren. Frühestens dann, wenn er bereits in den eigenen vier Wänden wohnt, investiert er in eine fremdgenutzte Immobilie. Ob Mieten günstiger als Kaufen und welche Finanzierung die beste ist, entscheidet jeder für sich selbst.



HÜTTIG & ROMPF AG

Vor mehr als 25 Jahren haben Paul Hüttig und Ditmar Rompf in Hanau mit der Vermittlung von Baufinanzierungen begonnen. Diese Dienstleistung ist bis heute das Kerngeschäft des Unternehmens. Die Basis des Erfolgs ist, wie am Anfang, die Spezialisierung der Firma. Die Hüttig & Rompf AG ist weder an Banken, noch an Fondsgesellschaften oder Versicherungen gebunden, pflegt aber zu vielen Instituten Kontakte, um so die optimale Finanzierung der Wunschimmobilie sicherzustellen. Die beiden Vorstandsmitglieder wissen aus Erfahrung, dass es keine Standardlösungen gibt, sondern für jedes Projekt ein ganz individueller Weg zur effizienten Finanzierung gefunden werden muss.

Video: Interview mit Ditmar Rompf

www.kampmeyer.com/mediathek

Weitere Karten, Statistiken und exklusive Zusatzinhalte

www.kampmeyer.com/marktbericht

Die Daten des MARKTREPORT IMMOBILIENFINANZIERUNG wurden in Kooperation mit der Hüttig & Rompf AG erhoben.

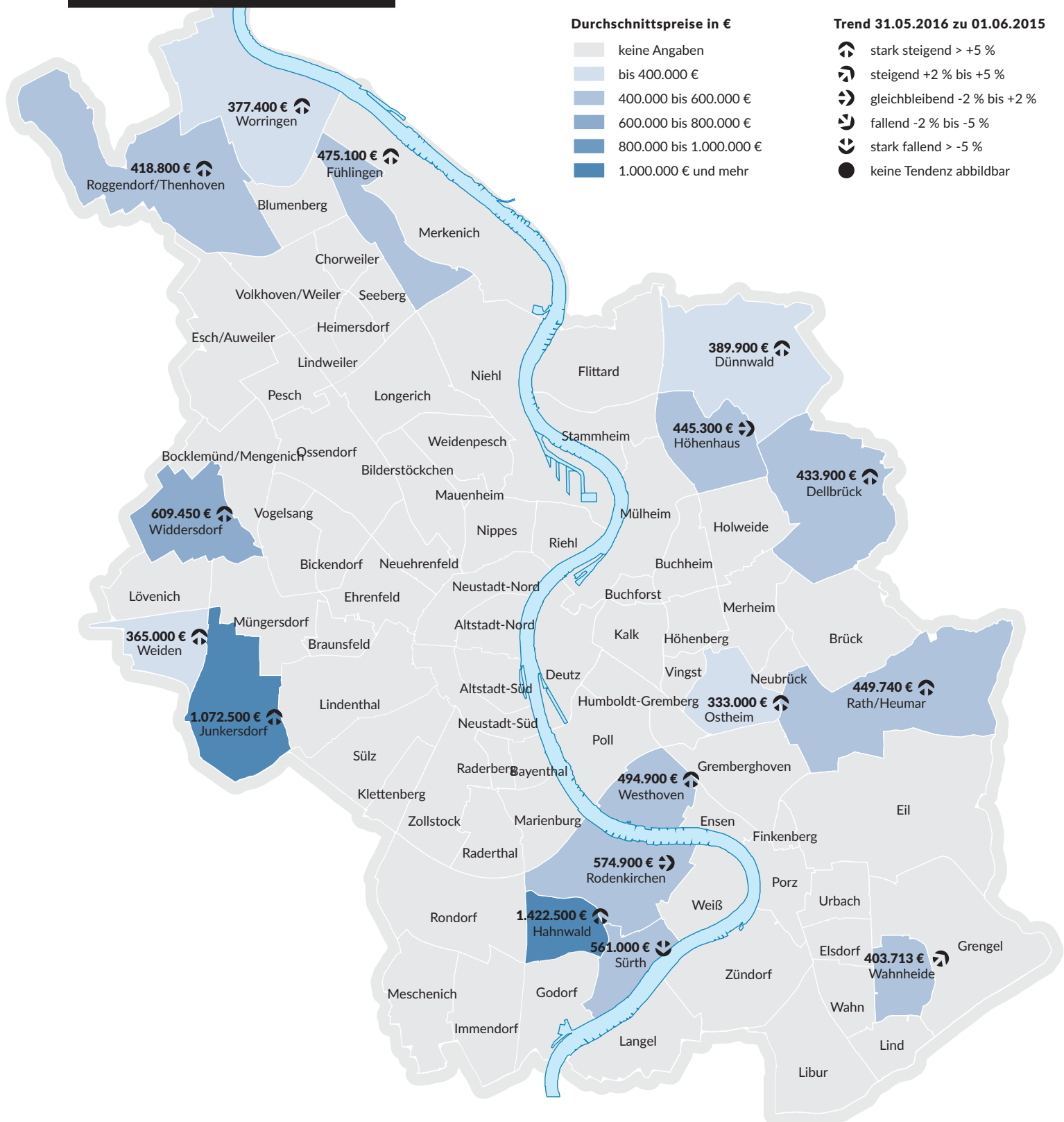


VERMIETEN

Je nachdem ob Sie privater oder gewerblicher Vermieter sind, setzen Sie sich unterschiedlich intensiv mit der Vermietung einer Immobilie in Köln auseinander. Dabei gilt immer ein Ziel: Sie wollen solvente Mieter finden. Profitieren Sie von einzigartigen Möglichkeiten. Ganz gleich, ob Sie eine oder mehrere Wohnungen besitzen, die Echtzeitvermietung von KAMPMEYER fördert Ihren Vermietungserfolg. Ihre Vermietung wird einfach, effizient und transparent.

Vermieten Sie erfolgreicher.

HÄUSER NEUBAU



Der Neubau von Häusern zum Kauf ist genau wie der Neubau von Eigentums- und Mietwohnungen gestiegen. Die aktuelle Karte weist aber statt 27 Stadtteilen nur noch 16 aus, in denen Neubaupreisangaben für Häuser möglich sind. Einer der Gründe dafür ist, dass Wohnimmobilienangebote wegen der hohen Nachfrage den direkten Weg zu vorgemerkten und qualifizierten Interessenten finden, ohne öffentlich angeboten zu werden.

Für die Innenstadt können zum Angebot an Neubauhäusern nach wie vor keine Angaben gemacht werden. Das gilt jetzt auch für die Stadtbezirke Ehrenfeld und Nippes. In den Bezirken Porz und Kalk sind jeweils zwei Stadtteile mit Neubaupreisangaben vertreten. Der Kalker Stadtteil Rath/Heumar liegt mit 449.740 Euro auf Platz zwei der rechtsrheinischen Stadtteile und in Ostheim ist der durchschnittliche Angebotspreis mit 330.000 Euro der untersten Preisklasse zuzuordnen. Preise bis 400.000 Euro werden mit Weiden, Worringen und Dünnwald in drei weiteren Kölner Stadtteilen aufgerufen.

Im Porzer Stadtteil Westhoven ist mit 494.900 Euro der höchste rechtsrheinische Angebotspreis zu verzeichnen. Das durchschnittliche Angebot in Wahnheide ist im selben Stadtbezirk 91.187 Euro niedriger. Die Differenz darf in der unterschiedlichen Attraktivität von Rhein- und Flughafen-nähe vermutet werden.

Zwischen den Kaufpreisen für Neubauhäuser in den Mülheimer Stadtteilen Höhenhaus, Dellbrück und Dünnwald besteht eine Spanne von 55.400 Euro. In Chorweiler, wo mit Fühlingsen, Roggendorf/Thenhoven und Worringen für ebenfalls drei Stadtteile Preisangaben möglich sind, beträgt die Preisspanne 97.700 Euro, obwohl sich auch dort alle Preise in den beiden unteren Preisklassen befinden.

In Lindenthal und Rodenkirchen sind die Durchschnittspreise der sechs Stadtteile auf vier Preisklassen verteilt. In Lindenthal liegt Weiden mit 365.000 Euro in der niedrigsten Preisklasse. Widdersdorf schafft es mit 609.450 Euro zwei Klassen höher und Junkersdorf liegt mit über einer Million Euro in der obersten Klasse. Der höchste Durchschnittspreis wird in Hahnwald mit 1.422.500 Euro registriert. Der Stadtteil Rodenkirchen liegt mit 574.900 Euro vor Sürth mit 561.000 Euro. Über eine halbe Million schaffen es sonst nur die drei Stadtteile Hahnwald, Junkersdorf und Widdersdorf.

HAUSTYPEN - HÄUSER NEUBAU

Datenstand: 01.06.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2015 - 31.05.2016)
Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2014 - 31.05.2016)

Neubau-Häuser

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	599.218 €	175.000 €	5.999.000 €	322.582 - 1.050.000 €	452.660 €	166 m²	499
Stadt Köln	24 Monate	601.534 €	175.000 €	5.999.000 €	319.000 - 998.000 €	452.660 €	171 m²	805

Neubauhäuser in den letzten 12 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Einfamilienhaus **	671.800 €	192.000 €	2.150.000 €	372.000 - 1.395.000 €	474.502 €	173 m²	149
Doppelhaushälfte	497.299 €	249.000 €	1.150.000 €	317.250 - 798.000 €	437.900 €	150 m²	176
Reihenhaus *	487.594 €	206.000 €	1.850.000 €	310.992 - 715.000 €	438.100 €	147 m²	126
Zweifamilienhaus	---	---	---	---	---	---	---
Mehrfamilienhaus	1.435.909 €	435.000 €	2.700.000 €	471.000 - 2.700.000 €	1.650.000 €	497 m²	11
sonstige Häuser	923.109 €	175.000 €	5.999.000 €	299.814 - 1.787.000 €	591.900 €	179 m²	37

Neubauhäuser in den letzten 24 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Einfamilienhaus **	693.061 €	192.000 €	3.750.000 €	350.000 - 1.395.000 €	498.850 €	180 m²	254
Doppelhaushälfte	488.709 €	179.000 €	2.700.000 €	309.791 - 750.000 €	435.700 €	152 m²	270
Reihenhaus *	476.197 €	198.000 €	1.850.000 €	297.500 - 720.500 €	428.000 €	147 m²	195
Zweifamilienhaus	---	---	---	---	---	---	---
Mehrfamilienhaus	1.375.217 €	435.000 €	2.700.000 €	569.000 - 2.400.000 €	1.190.000 €	476 m²	23
sonstige Häuser	821.548 €	175.000 €	5.999.000 €	350.000 - 1.650.000 €	560.000 €	182 m²	63

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

LEGENDE

DURCHSCHNITTSPREIS

In den Tabellen wird das arithmetische Mittel als Durchschnittswert angegeben. Er wird als Quotient aus der Summe der beobachteten Werte (Kauf- und Mietpreise) und ihrer Anzahl berechnet.

MEDIAN

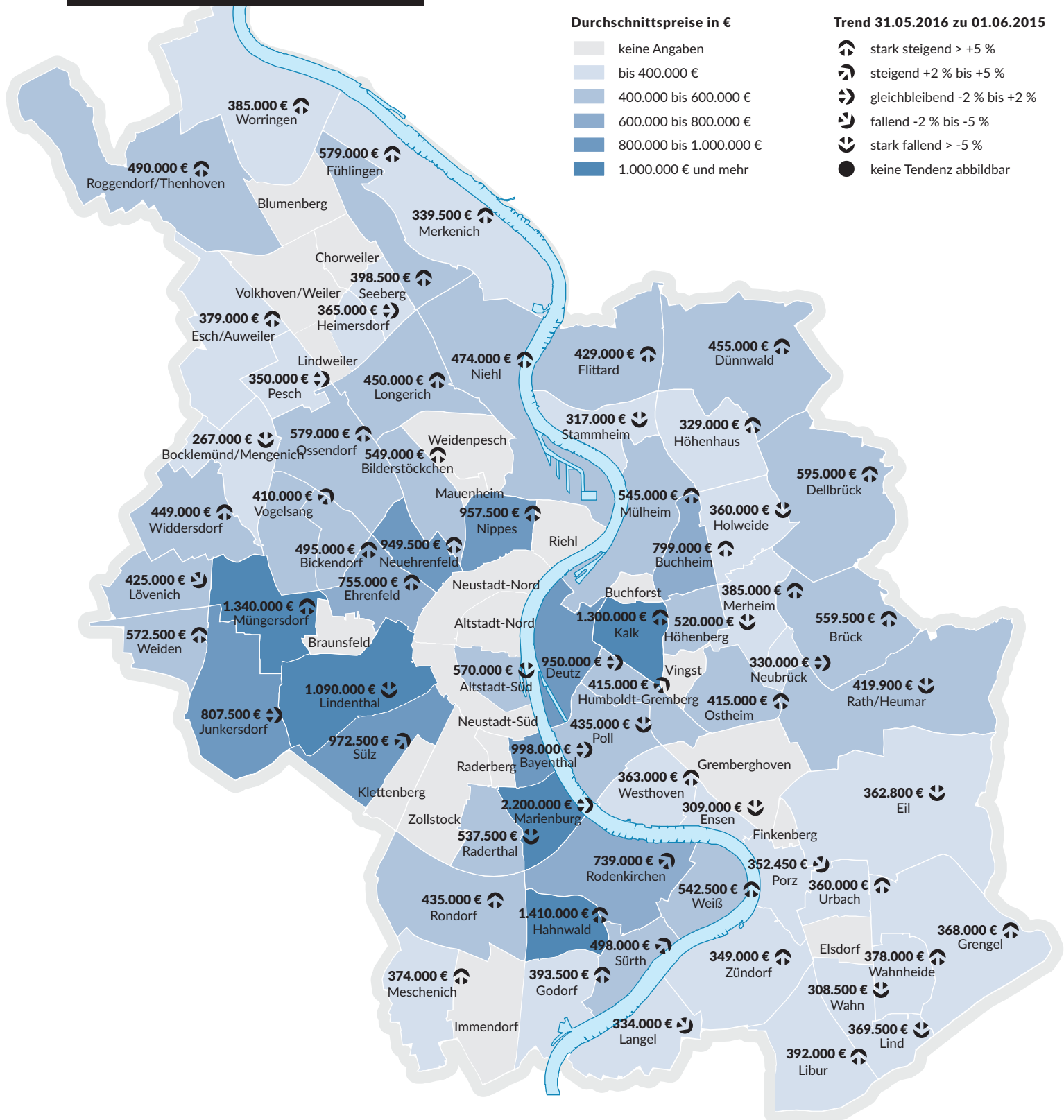
Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für statistische Verteilungen. In einer Reihe nach ihrer Größe sortierten Messwerten, ist der Median der Wert, der in der Mitte steht. 50 Prozent der Messwerte liegen über und 50 Prozent unter ihm.

ANZAHL

Durch die Anzahl wird die absolute Häufigkeit von Messwerten (Kauf- und Mietpreise) innerhalb eines Gebietes angegeben. Wenn die Anzahl in einem Stadtteil kleiner als zehn ist, werden in den Karten keine Werte für diesen Stadtteil ausgewiesen.



HÄUSER BESTAND



Während des Berichtszeitraums wurden im Kölner Stadtgebiet Kaufangebote von 3.072 Bestandshäusern beobachtet. Unter ihnen befinden sich Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Häuser in unterschiedlicher Anzahl. Einfamilienhäuser machen ein Drittel der insgesamt angebotenen Haustypen aus. Sonstige Häuser wie zum Beispiel Villen und Bauernhöfe sind mit 19,01 Prozent vertreten. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern beträgt 14,85 Prozent. Doppelhaushälften und Reihenhäuser entsprechen mit etwa 34 Prozent einem Drittel des Bestandes. Zweifamilienhäuser sind mit 1,04 Prozent nur schwach vertreten.

Die Angebotsklasse bis 400.000 Euro ist in den beiden Stadtteilen Stammheim und Höhenhaus, in Clustern des Bezirks Chorweiler mit ihren Ausläufern nach Bocklemünd/Mengenich, in einem Korridor zwischen den Bezirken Mülheim und Kalk und im rechtsrheinischen Südosten vertreten, dessen blasse Töne sich mit Godorf und Meschenich in zweien der südlichsten Stadtteile der linken Rheinseite fortsetzen. Rechts vom Rhein werden für Häuser in den Stadtteilen Rath/Heumar, Flittard, Dünnwald, Brück und Dellbrück am nordöstlichen Stadtrand Kaufpreise von 419.900 bis 595.000 Euro aufgerufen.

In der Preisklasse von 400.000 bis 600.000 Euro befinden sich auch die durchschnittlichen Angebotspreise der an Deutz angrenzenden Stadtteile Mühlheim, Humboldt-Gemberg, Poll sowie von Ostheim und Höhenberg. Mit Ostheim, Humboldt-Gremberg, Rath/Heumar, Flittard, Poll und Dünnwald befindet sich die Mehrzahl der Durchschnittspreise von rechtsrheinischen Stadtteilen dieser Preisklasse unter 500.000 Euro. In Höhenberg, Mülheim, Brück und Dellbrück liegen die Durchschnittspreise zwischen 520.000 Euro und 595.000 Euro.

Durchschnittspreise in Buchheim von 799.000 Euro, in Deutz von 950.000 Euro und in Kalk von 1,3 Millionen Euro erklären sich durch das Angebot an Mehrfamilienhäusern. Preise für Einfamilienhäuser und andere Haustypen im Bestand erreichen dieses Niveau in den drei Stadtteilen nicht.

Linksrheinisch befinden sich die Stadtteile mit Durchschnittspreisen der beiden unteren Klassen größtenteils in den Bezirken Chorweiler, Nippes, Ehrenfeld und Rodenkirchen. In der Innenstadt ist ihnen ausschließlich die Altstadt-Süd mit 570.000 Euro zuzuordnen.

Im Bezirk Lindenthal befindet sich Sülz mit 972.500 Euro auf ähnlichem Niveau wie die innenstadtnahen Stadtteile Nippes, Neuhrenfeld und Bayenthal. Im Bezirkszentrum Lindenthal werden 1.090.000 Euro aufgerufen. Junkersdorf liegt mit 807.500 Euro noch knapp in der zweithöchsten Preisklasse. Am westlichen Rand des Bezirks überschreiten Lövenich, Widdersdorf und Weiden die 600.000 Euro-Marke nicht. Müngersdorf belegt mit 1.340.000 Euro den ersten Platz des Stadtbezirks und wird im Stadtgebiet ausschließlich von den Rodenkirchener Villenstadtteilen Hahnwald mit 1.410.000 Euro und Marienburg mit 2,2 Millionen Euro übertroffen.

Die kartografierten Durchschnittspreise für Häuser im Bestand ergeben ein Gesamtbild, das dem des vorherigen Marktberichts ähnelt. Einer der Unterschiede liegt darin, dass die Angebotspreise der einzelnen Stadtteile weniger stark voneinander abweichen, sodass sich Flächen derselben Preisklasse ausgedehnt haben. Für die linksrheinischen Stadtteile der Innenstadt kann wie im vorherigen Marktbericht lediglich in der Altstadt-Süd eine ausreichende Anzahl an Angebotspreisen beobachtet werden. Dort beträgt der Durchschnittspreis 570.000 Euro. In Deutz liegt der Preis mit 950.000 Euro deutlich höher.

HAUSTYPEN - HÄUSER BESTAND

Datenstand: 01.06.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2015 - 31.05.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2014 - 31.05.2016)

Gebraucht-Häuser

	Zeit	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Stadt Köln	12 Monate	664.039 €	73.000 €	6.500.000 €	277.000 - 1.300.000 €	479.000 €	210 m²	3.072
Stadt Köln	24 Monate	626.987 €	73.000 €	6.500.000 €	259.000 - 1.250.000 €	449.000 €	207 m²	5.043

Gebrauchthäuser in den letzten 12 Monaten

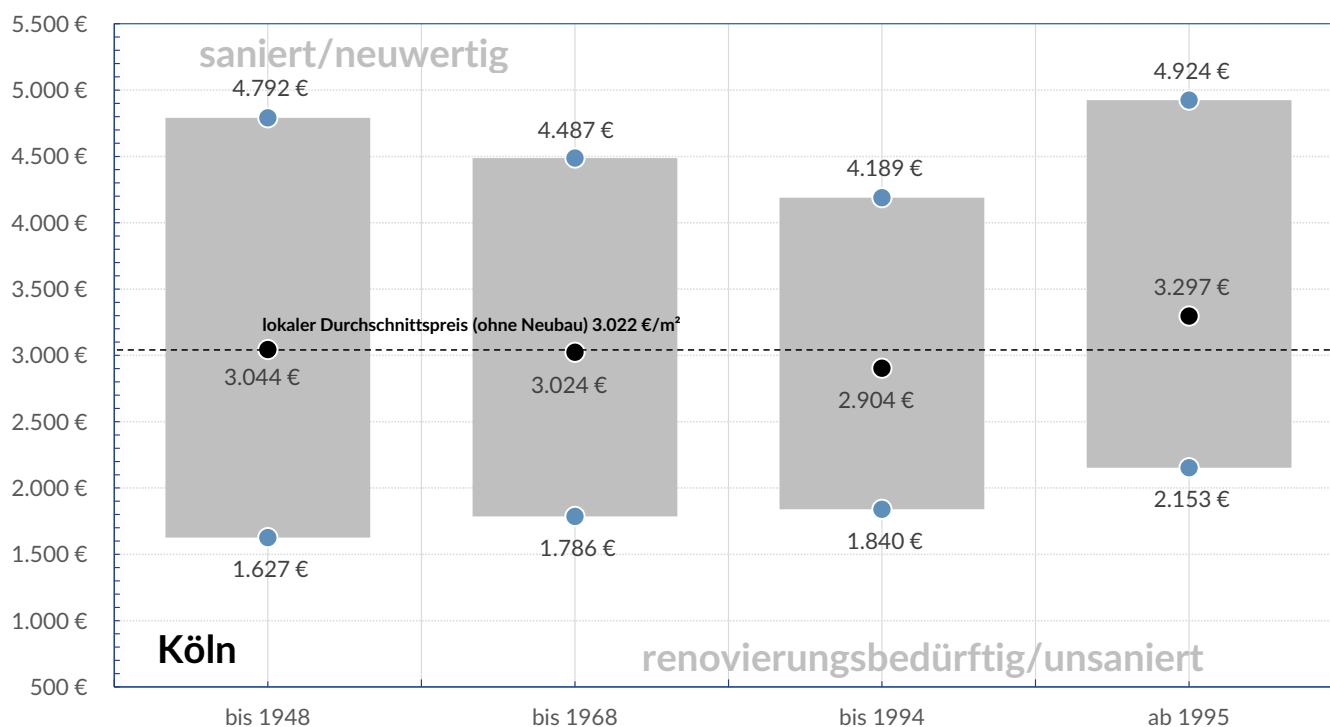
Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Einfamilienhaus **	714.877 €	73.000 €	6.500.000 €	270.000 - 1.480.000 €	498.000 €	198 m²	1.002
Doppelhaushälfte	489.241 €	135.000 €	2.350.000 €	285.000 - 740.000 €	436.700 €	151 m²	359
Reihenhaus *	429.337 €	87.500 €	3.000.000 €	249.000 - 690.000 €	349.950 €	139 m²	636
Zweifamilienhaus	570.226 €	198.000 €	1.700.000 €	319.000 - 779.000 €	545.000 €	232 m²	43
Mehrfamilienhaus	924.114 €	135.000 €	5.000.000 €	369.000 - 1.660.000 €	742.500 €	338 m²	448
sonstige Häuser	747.263 €	75.000 €	4.300.000 €	299.000 - 1.490.000 €	549.585 €	243 m²	584

Gebrauchthäuser in den letzten 24 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
Einfamilienhaus **	684.165 €	73.000 €	6.500.000 €	250.000 - 1.360.000 €	495.000 €	195 m²	1.651
Doppelhaushälfte	458.663 €	98.500 €	2.350.000 €	260.000 - 725.000 €	398.000 €	152 m²	649
Reihenhaus *	399.068 €	87.500 €	3.000.000 €	235.000 - 579.000 €	339.900 €	138 m²	1.079
Zweifamilienhaus	603.217 €	198.000 €	2.490.000 €	290.000 - 899.000 €	481.500 €	229 m²	74
Mehrfamilienhaus	857.587 €	119.000 €	5.000.000 €	345.000 - 1.600.000 €	650.000 €	337 m²	770
sonstige Häuser	730.600 €	75.000 €	4.350.000 €	288.000 - 1.490.000 €	520.000 €	240 m²	820

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

SANIERUNG - HÄUSER



ENERGETISCHE BAUJAHRESKLASSEN - HÄUSER NEUBAU UND BESTAND

Datenstand: 01.06.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.06.2015 - 31.05.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.06.2014 - 31.05.2016)

energetische Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten

energetische Baujahresklasse		Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
bis 1918		783.926 €	139.000 €	6.500.000 €	220.000 - 1.550.000 €	544.500 €	223,3 m²	410
1919 - 1948		565.753 €	73.000 €	2.850.000 €	265.000 - 1.550.000 €	425.000 €	191,4 m²	359
1949 - 1957		605.993 €	115.000 €	3.300.000 €	275.000 - 1.090.000 €	475.000 €	201,7 m²	617
1958 - 1968		573.788 €	165.000 €	2.450.000 €	265.000 - 1.150.000 €	470.000 €	209,2 m²	374
1969 - 1978		701.234 €	105.900 €	3.000.000 €	292.000 - 920.000 €	498.000 €	196,5 m²	232
1979 - 1983		536.484 €	156.834 €	2.550.000 €	310.000 - 1.500.000 €	399.000 €	184,4 m²	240
1984 - 1994		686.573 €	149.000 €	3.800.000 €	298.000 - 880.000 €	527.000 €	232,1 m²	178
1995 - 2001		800.493 €	75.000 €	6.000.000 €	279.000 - 1.275.000 €	535.000 €	201,0 m²	184
2002 - 2007	ENEV 2002	634.692 €	240.000 €	3.000.000 €	299.000 - 1.845.000 €	439.000 €	175,9 m²	59
2008 - 2009	ENEV 2007	621.985 €	192.000 €	1.980.000 €	310.000 - 995.000 €	569.000 €	173,6 m²	85
2010 - 2013	ENEV 2009	560.997 €	231.000 €	1.850.000 €	349.000 - 865.000 €	412.400 €	167,9 m²	45
2014 - 2015	ENEV 2009	637.981 €	175.000 €	5.999.000 €	302.500 - 975.000 €	459.000 €	171,6 m²	233
Neubau aktuell (2016)	↓ ENEV 2014	560.955 €	249.990 €	2.400.000 €	322.582 - 1.245.000 €	450.000 €	156,8 m²	181
Neubau in Planung	ENEV 2014	546.572 €	175.000 €	2.700.000 €	344.500 - 885.000 €	409.450 €	169,9 m²	174

energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

energetische Baujahresklasse		Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
bis 1918		755.150 €	88.000 €	5.000.000 €	220.000 - 1.550.000 €	485.000 €	271,6 m²	456
1919 - 1948		679.420 €	89.000 €	6.500.000 €	235.000 - 1.400.000 €	450.000 €	207,1 m²	651
1949 - 1957		597.369 €	73.000 €	4.650.000 €	259.000 - 1.150.000 €	422.500 €	193,6 m²	564
1958 - 1968		570.540 €	95.000 €	3.300.000 €	245.000 - 1.095.000 €	445.000 €	195,2 m²	1003
1969 - 1978		539.418 €	99.000 €	2.800.000 €	269.000 - 890.000 €	429.000 €	206,3 m²	622
1979 - 1983		647.237 €	105.900 €	3.000.000 €	295.000 - 1.380.000 €	498.000 €	194,1 m²	356
1984 - 1994		574.956 €	156.834 €	4.900.000 €	295.000 - 999.000 €	399.000 €	192,0 m²	393
1995 - 2001		643.794 €	98.500 €	3.800.000 €	295.000 - 1.000.000 €	499.000 €	215,3 m²	317
2002 - 2007	ENEV 2002	710.231 €	75.000 €	6.000.000 €	299.000 - 1.490.000 €	460.000 €	193,9 m²	291
2008 - 2009	ENEV 2007	608.629 €	240.000 €	3.400.000 €	280.000 - 1.090.000 €	409.900 €	172,3 m²	99
2010 - 2013	ENEV 2009	638.443 €	192.000 €	3.750.000 €	338.000 - 1.038.000 €	510.000 €	183,8 m²	168
2014 - 2015	ENEV 2009	539.114 €	231.000 €	2.370.000 €	314.900 - 829.900 €	431.950 €	161,7 m²	168
Neubau aktuell (2016)	↓ ENEV 2014	635.116 €	175.000 €	5.999.000 €	310.992 - 1.245.000 €	450.000 €	177,2 m²	328
Neubau in Planung	ENEV 2014	556.751 €	249.990 €	2.400.000 €	338.236 - 885.000 €	450.000 €	157,7 m²	187

PROGNOSE KAUF

Dass die Kaufpreise von Neubauwohnungen stärker steigen als die von Bestandswohnungen, liegt zum großen Teil an der Kostenentwicklung des Neubaus. Die Preise sind von 2007 bis 2015 von 2.506 Euro auf 4.032 Euro gestiegen. Das entspricht einem Anstieg von rund 60 Prozent. Aktuell ist ein leichter Preistrückgang zu verzeichnen. Der liegt daran, dass mehr – auch in einfacheren Lagen – mit günstigeren Grundstücken gebaut wird. Da auch dort mit steigenden Grundstückspreisen zu rechnen ist, werden in den beiden nächsten Jahren wieder Preissteigerungen zu erwarten sein.

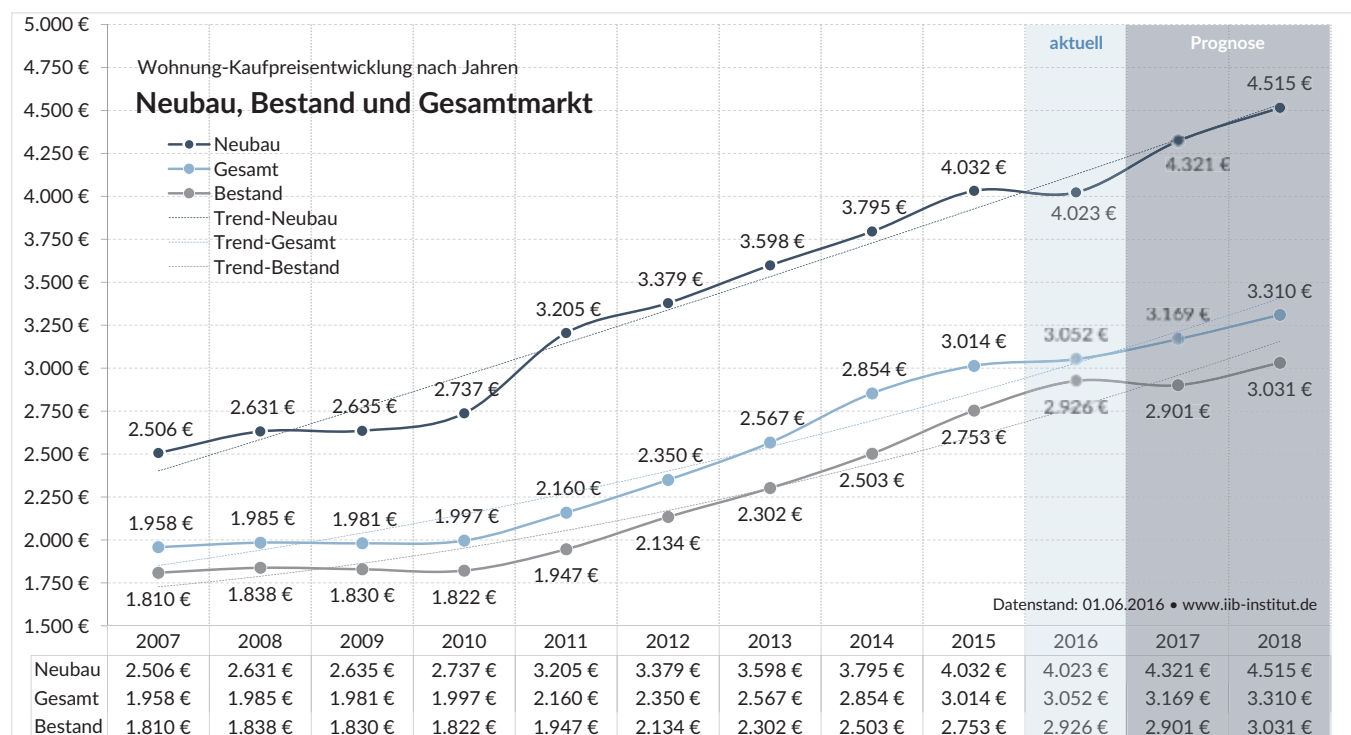
Die Kaufpreise von Bestandsimmobilien sind weniger deutlich gestiegen. Im Zeitraum von 2007 bis 2015 haben die durchschnittlichen Angebotspreise um 52,1 Prozent von 1.810 Euro auf 2.753 Euro zugelegt.

Im Gegensatz zu den Neubaupreisen ist in 2016 bisher ein besonders hoher Anstieg auf 2.926 Euro zu beobachten, der sich im nächsten Jahr voraussichtlich auf 2.901 Euro einpendeln wird. In beliebten Kölner Lagen sind deutlich höhere Kaufpreise zu beobachten. Im höchsten Preissegment werden Preise zwischen 3.500 Euro und 4.300 Euro aufgerufen.

Dass die Entwicklung des Gesamtmarkts sich deutlich näher an der Kaufpreisentwicklung für Bestandsimmobilien befindet als am Neubaumarkt, liegt am Übergewicht des Angebots an Bestandsimmobilien.

Weitere Karten, Statistiken und exklusive Zusatzinhalte:

www.kampmeyer.com/marktbericht



PROGNOSE MIETE

Auf den ersten Blick wirkt die Entwicklung von Neubau- und Bestandsmieten ähnlich. Erst der genauere Vergleich macht deutlich, dass Neubaumieten stärker steigen als Bestandsmieten. Für den Neubau war von 2007 bis 2015 mit dem Anstieg von 9,37 Euro auf 11,71 Euro eine Steigerung von 24,97 Prozent zu beobachten. Im selben Zeitraum sind die Bestandsmieten von 8,36 Euro auf 10,06 Euro um 20,33 Prozent gestiegen. Für 2016 zeichnet sich eine Mietpreissteigerung der Neubaumieten von 2,65 Prozent gegenüber dem Vorjahr ab. Für Bestandsmieten ist im aktuellen Jahr eine geringfügige Steigerung der Angebotsmieten von 10,06 Euro im Vorjahr um 0,8 Prozent auf 10,14 Euro in 2016 zu erwarten.

Im Vergleich zwischen 2007 und 2016 wird der Abstand zwischen Bestands- und Neubaumieten noch deutlicher. Für Bestandsmieten ist ein Anstieg von 21,29 Prozent und für Neubaumieten ein Anstieg von 28,28 Prozent zu verzeichnen.

Alle Aussagen beziehen sich auf das gesamte Kölner Stadtgebiet. In einzelnen Stadtteilen und -vierteln sind stark abweichende Entwicklungen und in besonders gefragten Lagen deutlich stärkere Erhöhungen der Angebotsmieten festzustellen. Insgesamt ist die Entwicklung aber moderat. Dass das Mietniveau als hoch empfunden wird, liegt daran, dass die Mieten einen erheblichen Teil des Einkommens in Anspruch nehmen und in Verbindung mit steigenden Nebenkosten wahrgenommen werden.



MEHR

WOHNUNGEN:

NIEDRIGERE

MIETEN!

KÖLNS WACHSTUM AKTIV GESTALTEN

VON RALPH STERCK





Angesichts des Drucks auf dem Wohnungsmarkt muss endlich ein Umdenken stattfinden: Potentielle Wohnbauflächen müssen aktiviert werden.

Die Stadt Köln will in den kommenden Jahren Flächen für insgesamt rund 49.000 neue Wohnungen mobilisieren. Das ist die Bilanz einer intensiven Recherche, bei der die Verwaltung das Stadtgebiet nach Wohnbaureserven, insbesondere für den Geschosswohnungsbau, gescannt hat. Eine entsprechende Vorlage hat der Stadtentwicklungsausschuss im März zur Beratung in die Bezirksvertretungen und die übrigen betroffenen Fachausschüsse verwiesen.

„Mehr Wohnungen: Niedrigere Mieten!“ Diese einfache Formel stand auf einem Plakat der FDP zur KölnWahl 2014. Die Schaffung von neuem Wohnraum ist aus Sicht der Freien Demokraten die wirksamste Form, Wohnungsmangel und die damit verbundenen Mietsteigerungen in Köln zu bekämpfen. Immerhin müssen zu den jetzigen Kölnerinnen und Kölnern bis zum Jahr 2040 bis zu 150.000 Neubürgerinnen und -bürger untergebracht werden.

Immer neue Reglementierungen und bürokratische Hürden für Investoren und Vermieter lähmen Wohnungsbau und -markt nur. Milieuschutzsatzungen, Kooperatives Baulandmodell und städtisches Grundstücksvorkaufsrecht sind Gift für den Standort Köln. Andere Kommunen im Umland, Städte an der Rheinschiene oder europäische Metropolen haben auch schöne Baugrundstücke und legen gern den roten Teppich aus, wenn man sein Geld dort investieren will.

Angesichts des Drucks auf dem Wohnungsmarkt muss endlich ein Umdenken stattfinden. Potentielle Wohnbauflächen müssen aktiviert werden. Wir freuen uns über den Erkenntnisgewinn bei Verwaltung und Politik, dass die Stadt nun mit der Entwicklung neuer Flächen beginnt. Wir haben in den letzten Jahren zahlreiche Vorschläge in dieser Richtung gemacht, die leider erst jetzt mehrheitsfähig zu sein scheinen. Wichtige Zeit wurde verloren.

Dies gilt auch für das größte Projekt des städtischen Wohnungsbauprogramms, den auf Eis gelegten neuen Stadtteil Kreuzfeld im Kölner Norden, dessen Planung wir Liberalen bereits vor drei Jahren reaktivieren wollten, jedoch an der damaligen Ratsmehrheit scheiterten. Andere Städte machen uns vor, wie man mit modernem Städtebau aus den Fehlern der Vergangenheit lernt und urbanen Wohnraum schafft. Köln muss zeigen, dass es das auch kann.

Dabei muss zunächst geklärt werden, wie die optimale Größe für diesen 87. Kölner Stadtteil ist. Für die damals geplanten 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern kann die notwendige Versorgung und soziale Infrastruktur kaum geschaffen werden. Vielleicht lässt sich mit dem östlich gelegenen älteren „Bruder“ Blumenberg eine Win-Win-Situation durch ein gemeinsames Zentrum über der bestehenden S-Bahn-Station schaffen.

Um den Bedarf zu decken, sieht die Stadt weitere Potenziale zum Beispiel in Baulücken sowie in einer maßvollen Nachverdichtung im Bestand. Auch dies haben wir seit Jahren gefordert, sind jedoch von der ehemaligen rot-grünen Mehrheit immer wieder abgewiesen worden. So scheiterten die Liberalen mit ihren Initiativen zum Baulückenprogramm, zur Erweiterung des Mediaparks und zur Bebauung des Bauwagenplatzes an der Krefelder Straße.

Doch geradezu reflexartig regt sich Widerstand aus der Bevölkerung gegen die städtische Liste. Die Bauwagenkolonie kampiert auf dem Rathausplatz, die Kleingärtner aus der „Nippeser Schweiz“ sammeln Unterschriften, die Bürgerinitiative gegen die Randbebauung der Niehler Straße in Höhe der Rennbahn wird wiederbelebt und selbst gegen die Bebauung der Bahnbrache hinter dem MediaPark habe ich schon eine Mail bekommen.

Im Stadtentwicklungsausschuss wurde einhellig die Losung an die Bezirke ausgegeben, Wohnbauflächen nur mit entsprechenden „Deckungsvorschlägen“ streichen zu dürfen. Das heißt, dass alternative oder besser noch zusätzliche Flächen ins Gespräch gebracht werden müssen. Die Bezirksvertretung Lindenthal zeigte sich dabei bereits besonders kreativ und schlug eine Bebauung nördlich der Aachener Straße entlang der Bonnstraße vor.

Doch mit Bauland alleine ist es nicht getan. Eine wachsende Stadt muss auch bei der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur wachsen. Da müssen auch neue Gymnasien und nicht nur Gesamtschulen gebaut werden dürfen. Da muss die Hauptschlagader der KVB, die Ost-West-Achse zwischen Heumarkt und Aachener Weiher durch eine U-Bahn unterirdisch leistungsfähiger und oberirdisch lebenswerter werden.



Und das Auto wird ebenso in Zukunft eine zentrale Rolle bei der Mobilität der Kölnerinnen und Kölner spielen, auch wenn das einige politische Tagträumer nicht wahrhaben wollen. So darf es nicht sein, dass wichtige Verkehrsprojekte wie die Vollendung des Gürtels zwischen Mülheimer Brücke und Ehrenfeld oder der Ausbau der Rheinuferstraße zwischen Gürtel und Militärring an ideologischen Vorbehalten scheitern.

Mit der Vorlage zu den Wohnbauflächen ist ein wichtiger, erster Schritt getan. Ich hoffe, dass noch vor der Sommerpause der entsprechende Beschluss gefasst wird, um in den kommenden Jahren einen Entlastungseffekt zu erzielen. Damit fängt die Arbeit für die Stadt auf der einen und die der Investoren und der Bauindustrie auf der anderen Seite aber erst an. Doch es ist eine lohnenswerte Herausforderung, das Wachstum dieser großartigen Stadt aktiv zu gestalten.

RALPH STERCK

Ralph Sterck wurde 1965 in Köln-Mülheim auf der Schäl Sick geboren. Seit seiner Schulzeit engagierte er sich für die Jugendpresse und eigentlich wollte er mal Journalist werden. 1982 wurde seine Schülerzeitung als beste Deutschlands ausgezeichnet.

Nach dem Abitur arbeitete Sterck fünf Jahre als persönlicher Referent für einen Abgeordneten im Landtag. Mit einer Ausbildung zum Speditionskaufmann stieg er ins mittelständische Transportunternehmen seiner Eltern ein. Von 2000 bis 2002 übernahm er dort mit seinem Bruder die Geschäftsführung. 2001 schloss er ein nebenberufliches Studium zum Diplom-Kaufmann (FH) ab. Seit 2003 ist er Hauptgeschäftsführer der FDP-NRW.

Schon früh schloss Ralph Sterck sich den Jungen Liberalen an, die er mit aufbaute und deren Kölner Vorsitzender er von 1988 bis 1991 war. Heute ist er Ehrenmitglied. Fünf Jahre war er FDP-Bezirksvertreter in Kalk und 1997 bis 2000 Vorsitzender der Kölner FDP, die ihn 1999 zu ihrem Spitzenkandidaten zur Kommunalwahl wählte. Seither ist er Vorsitzender der FDP-Fraktion im Rat der Stadt Köln, Mitglied des Stadtentwicklungsausschusses und des Gestaltungsbeirates sowie Juror in zahlreichen städtebaulichen und Architekturwettbewerben.







Herausgeber

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

Telefon: 0221 - 9216420

Den KAMPMEYER Marktbericht 2016 können Sie unter
www.kampmeyer.com/koeln bestellen.

Datenanalyse

KAMPMEYER Expert GmbH
Waidmarkt 11
50676 Köln

Daten

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

Stadt Köln
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Bildnachweis

Csaba Peter Rakoczy

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Der KAMPMEYER Marktbericht 2016 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.



Hüttig & Rompf

Genau Ihre Baufinanzierung

Jeder Immobilienkauf ist anders.

Bei Hüttig & Rompf beraten wir Sie deshalb ganz individuell und persönlich. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen:
Eine Finanzierung zu besten Konditionen, die genau zu Ihnen passt.



VIER GUTE GRÜNDE



Beste Konditionen

Nur wer vergleicht, findet das beste Angebot. Deshalb arbeiten wir bei Hüttig & Rompf mit über 175 Partnerbanken zusammen. Davon profitieren Sie durch attraktive Darlehensbedingungen und günstige Zinsen.



Persönliche Beratung

Unsere Berater sind echte Finanzierungsprofis. Sie stehen Ihnen ganz persönlich mit Rat und Tat zur Seite. Ein Erfolgsrezept, auf das wir bereits seit über 25 Jahren vertrauen.



Individuelle Lösungen

Wir orientieren uns an Ihrer persönlichen Lebenssituation. So finden wir immer genau die Finanzierungslösung, die perfekt zu Ihren Bedürfnissen, Wünschen und Möglichkeiten passt.



Einfache Abwicklung

Baufinanzierung mit Hüttig & Rompf ist ganz einfach. Unsere Spezialisten erledigen alles für Sie – schnell und effizient. In der Regel können wir Ihnen bereits nach 24 Stunden die Darlehensentscheidung unserer Partnerbank mitteilen.

www.huettig-rompf.de



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

LIVING
SHREVEFIELD
Marktplatz 10/11


Wohnen am Park
Marktstrasse 53

Clouth.eins

Halle17



SCHLOSSPARK VENAUN

SELECT
west

Josefine
CLOUTH

BONNER WALL 118
DOCK 6-10

mehrheim
RHEINISCH HEIMISCH


DOMIZIL IM
BILDERSTÜCKCHEN
ESCHER STRASSE 151

CLOUTH M
CLOUTH.ZWEI
CLOUTH 3

meinraum
Bürocenter Rügen