

**K▲MPMEYER®**  
IHRE QUALITÄTSMAKLER

**IMMOBILIEN  
MARKTBERICHT  
KÖLN 2017**



**KAMPMEYER**<sup>®</sup>  
IHRE QUALITÄTSMAKLER

---

**KÖLN**

Waidmarkt 11  
50676 Köln

**BONN**

Rheinweg 24  
53113 Bonn

**DÜSSELDORF**

Elisabethstraße 11  
40217 Düsseldorf

---

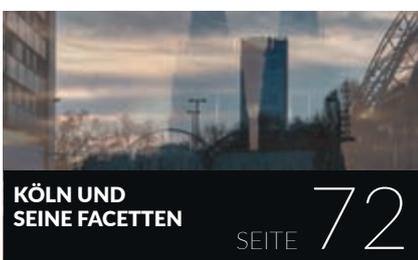
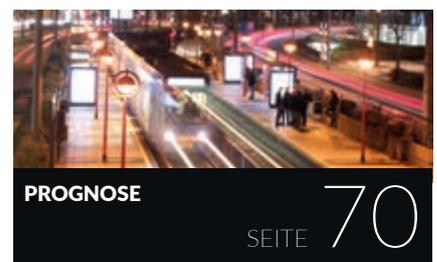
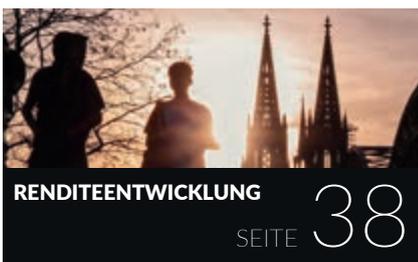
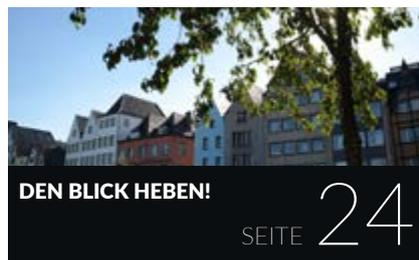
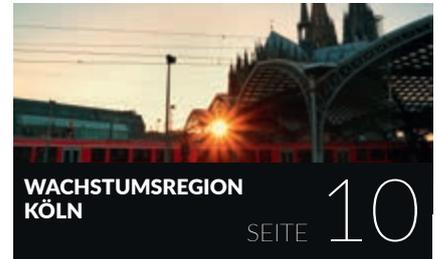
[www.kampmeyer.com](http://www.kampmeyer.com)

[dialog@kampmeyer.com](mailto:dialog@kampmeyer.com)

*Leading*

**REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD™**

# INHALT



**IN DYNAMISCHEN  
ZEITEN WICHTIGER  
DENN JE: EIN  
UMFASSENDER BLICK  
AUF DEN MARKT**



**N**iedrigzinsphase, Erbgeneration, Gentrifizierung – in den letzten Jahren hat der Immobilienmarkt in Deutschland, insbesondere in den Großstädten, so sehr an Dynamik gewonnen, dass sich besorgte Stimmen mehren, die von Überhitzung, mancherorts gar von einer Blase sprechen. Kein Zweifel, die Nachfrage an Immobilien in der Stadt wächst und das Angebot sinkt. Immer mehr Menschen zieht es von den Randlagen in die urbanen Zentren. Städte und Viertel verändern sich, die Quadratmeterpreise steigen. Doch beileibe nicht überall, in einigen Wohnlagen sind die Preise stabil, manchmal sinken sie sogar. Kurzum, die Lage ist unübersichtlich.

Gerade in diesen Zeiten braucht es eine verlässliche Analyse der Marktlage aus unterschiedlichen Perspektiven. Dank der Zusammenarbeit mit dem **Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH**, der **Hüttig & Rompf AG**, **ImmobilienScout24** und der **Stadt Köln** ist es uns wieder gelungen, mit dem KAMPMEYER Immobilienmarktbericht Köln 2017 einen umfassenden Blick auf die aktuelle Immobilienwelt und die Stadtentwicklung zu werfen.

## ET BLIEV NIX WIE ET WOR

Seit sechs Jahren veröffentlichen wir den Marktbericht, der die Angebots- und Nachfragesituation am Kölner Immobilienmarkt untersucht. Mein Team und ich kennen Köln und jedes Jahr freuen wir uns auf den nächsten Marktbericht: Welche Trends zeigen sich? Welche Lage ist besonders angesagt oder doch noch ein Geheimitipp? In der aktuellen Situation ist der Marktbericht mehr denn je ein wichtiges Instrument um Orientierung zu schaffen und den Überblick zu behalten.

## WIE WOLLEN WIR WOHNEN?

Kaum ein Thema ist so emotional und mit so vielen Überlegungen verbunden wie das des Wohnens. Denn die eigenen vier Wände – egal, ob die erste Wohnung oder das eigene Haus – sind mehr als ein kalt kalkuliertes Investment. Wo und wie wir wohnen, ist Ausdruck unseres Lebensgefühls, unserer Identität. Die Stadt verändert sich durch die Kölner, ihre neuen Lebensstile, den Wandel ihrer Wünsche und Vorlieben. Urbanes Leben ist en vogue. Menschen schätzen die kurzen Wege der Stadt, das Café nebenan, die kulturellen Angebote und das internationale Flair der Metropole.

## DIE REGION IST DIE STADT

Dabei hat Köln einigen Großstädten in Deutschland eines voraus: Nicht nur die Stadt selbst ist attraktiv, sondern die gesamte Metropolregion Rheinland mit inzwischen über 8,6 Millionen Einwohnern sorgt für optimale Voraussetzungen, wenn wir in die Zukunft schauen. In die Bundesstadt Bonn oder nach Düsseldorf führen kurze Wege, Frankfurt ist Dank der ICE-Verbindung nur eine gute Stunde entfernt und zur Naherholung liegen das Siebengebirge und das Bergische Land direkt vor der Tür.

Die enorme Nachfrage nach Wohnraum in Köln ist nichts anderes als Ausdruck der Attraktivität unserer Stadt. Kölle bliev Kölle – und auch in den nächsten Jahrzehnten ein spannender Immobilienmarkt.

*HW Roland Kampmeyer*



**ROLAND KAMPMEYER**  
KAMPMEYER Immobilien GmbH

# DYNAMISCHE WOHNLAGEN KÖLN 2017

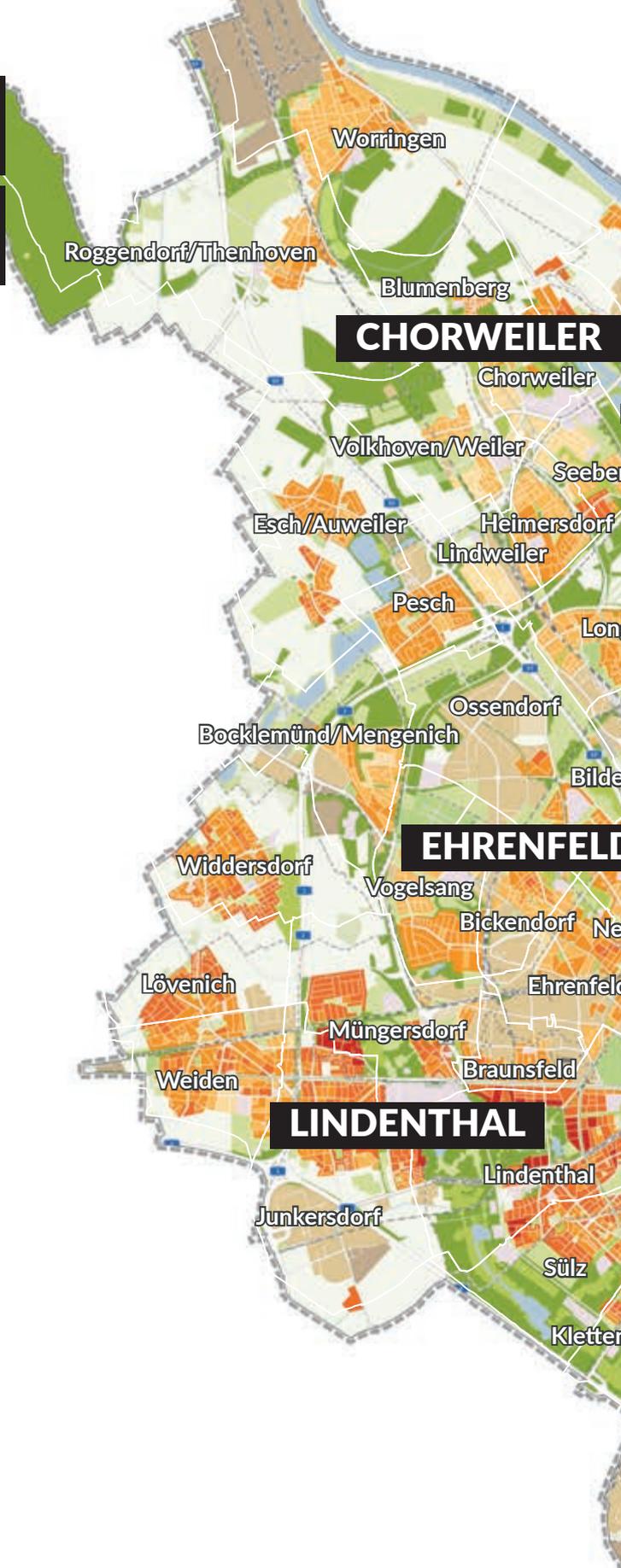
Sich einen Überblick über die aktuelle Situation und das Potenzial Kölner Wohnimmobilienmärkte zu verschaffen, ist mit hohem Aufwand verbunden. Das kann jeder feststellen, der sich über das unmittelbare Umfeld einer Wohnimmobilie informiert. Um so schwieriger ist es, ein flächendeckendes Bild ultralokaler Wohnlagen in Echtzeit zu gewinnen. Mit der iib-dynamischen Wohnlage für das Kölner Stadtgebiet bietet der Immobilienmarktbericht Köln diese Übersicht in einer einzigen Karte. Durch die Kartierung der Dynamik des Kölner Wohnraumangebots entsteht ein Livebild des gesamten Stadtgebiets auf Ebene einzelner Viertel und Quartiere.

## LANGE GESCHICHTE

Die neun Kölner Stadtbezirke haben eine unterschiedliche Vergangenheit. Chorweiler, Porz und Rodenkirchen gehören seit der kommunalen Neugliederung von 1975 zum Kölner Stadtgebiet. Mülheim wurde 1914 und Kalk 1910 nach Köln eingemeindet. Schon seit der Stadterweiterung von 1888 gehören Lindenthal, Nippes und Ehrenfeld zu Köln. Im Rahmen dieser Stadterweiterung wurde der Stadtbezirk Innenstadt durch die Eingemeindung von Deutz deutlich vergrößert.

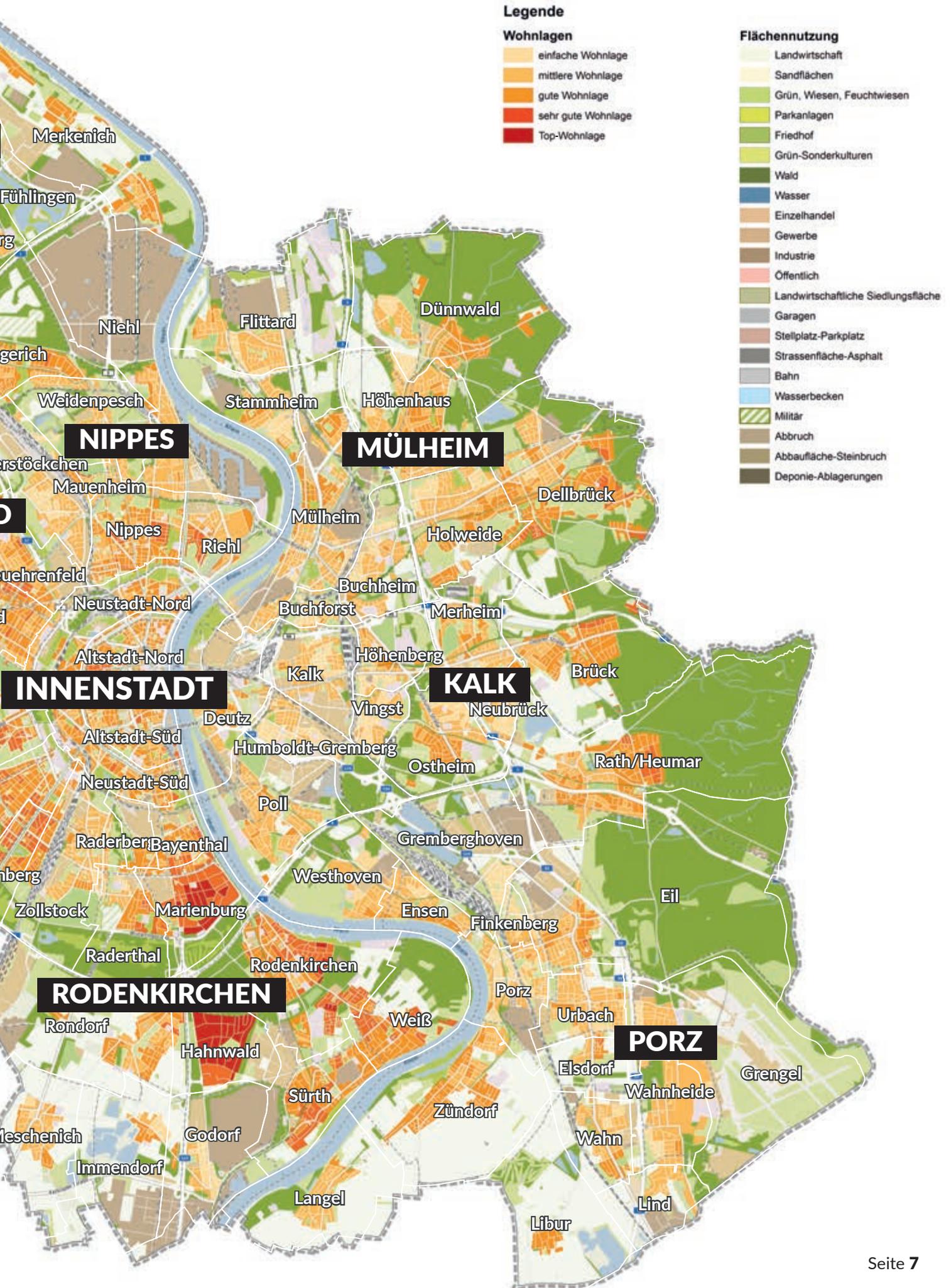
Stadtbezirk	Einwohner je Quadratkilometer (13.12.2015)	Ursprung
Chorweiler	1.244	1975 Gebietsreform
Porz	1.440	1975 Gebietsreform
Rodenkirchen	1.983	1975 Gebietsreform
Mülheim	2.873	1914 Eingemeindung
Kalk	3.173	1910 Eingemeindung
Lindenthal	3.616	1888 Stadterweiterung
Nippes	3.713	1888 Stadterweiterung
Ehrenfeld	4.503	1888 Stadterweiterung
Innenstadt einschließlich Deutz	7.838	1888 Stadterweiterung

Die drei jüngsten Kölner Bezirke Chorweiler, Rodenkirchen und Porz, für die die geringste Bevölkerungsdichte zu verzeichnen ist, sind an verstreuten Wohnlagen und einem großen Anteil heller Flächen, denen keine Dynamik zuordenbar ist, zu erkennen.



**DETAILLIERTE ANSICHTEN DER  
DYNAMISCHEN WOHNLAGEN IN KÖLN**

[www.kampmeyer.com/wohnlagen-köln](http://www.kampmeyer.com/wohnlagen-köln)



## **LOCKERE STRUKTUREN**

Im Nordwesten von Chorweiler fällt der Stadtteil Auweiler seit 2015 mit sehr guten Wohnlagen auf, die sich im vergangenen Jahr auf ihre Nachbarschaft ausgedehnt haben. An der Grenze zu Heimersdorf hat der Stadtteil Seeberg ebenfalls eine sehr gute Lagedynamik erreicht. Außerdem bestätigt Fühlingen seine sehr gute Dynamik östlich der Neusser Landstraße schon seit 2014. Einfache Wohnlagen konzentrieren sich auf Lindweiler, den Norden von Seeberg und den Stadtteil Chorweiler. Ansonsten ist eine mittlere bis gute Dynamik für den Bezirk charakteristisch.

Rodenkirchen, der Bezirk am anderen Ende der Stadt, bietet ein durch die Bundesautobahn 555 zweigeteiltes Bild mit hauptsächlich mittleren bis guten Wohnlagen im westlichen und einem erheblichen Anteil sehr guter bis Top-Wohnlagen wie zum Beispiel in den Villenvierteln Marienburg, Hahnwald und im Stadtteil Rodenkirchen.

Im Stadtbezirk Porz resultiert die Grundstruktur aus den Wohnlagen in Rheinnähe, aus dem Gebiet mit eingeschränkten Möglichkeiten der Zuordnung im Südwesten und den Wohnlagen zwischen Bahnstrecke und Flughafen.

## **ORGANISCHES WACHSTUM**

Innerhalb des Bezirks Nippes setzen das Bezirkszentrum Nippes mit dem Clouth-Quartier und der autofreien Siedlung Stellwerk 60 und der Stadtteil Riehl mit der Gartenstadt am Botanischen Garten Lageakzente auf Topniveau. In den sieben Nippeser Stadtteilen überwiegen insgesamt gute Wohnlagen.

Die sehr guten Wohnlagen des Bezirks Ehrenfeld sind in den Stadtteilen Neuehrenfeld und Widdersdorf sowie im jungen Stadtquartier Am Butzweilerhof zu entdecken. Ähnlich wie im Bezirk Nippes bestimmen auch in Ehrenfeld hauptsächlich gute Wohnlagen das Bild.

## **KLASSISCHE SPITZENLAGEN**

In seinen westlichen Stadtteilen wie Lövenich, Weiden und Müngersdorf und in den an das Zentrum angrenzenden Stadtteilen Sülz und Lindenthal präsentiert der Bezirk Lindenthal die klassischen sehr guten Wohnlagen und Top-Wohnlagen.

Die Dynamik der Innenstadt nimmt ein wenig ab. Seit zwei bis drei Jahren bilden sich innerstädtische Top-Wohnlagen zurück und lassen sich bis auf wenige Ausnahmen eher den sehr guten Wohnlagen zuordnen. So ist auch in Deutz keine Entwicklung von Top-Wohnlagen mehr erkennbar. Die besondere Ausnahme bildet das Gerling-Quartier im Friesenviertel, das eine innerstädtische Unikatlage mit einzigartiger Architektur verbindet.

## **NEUE IMPULSE**

In einigen Teilen des Bezirks Mülheim zieht die Dynamik langsam aber erkennbar an. Besonders in Dellbrück bilden sich mehr und mehr Cluster mit sehr guten Wohnlagen. Obwohl der Großteil des Bezirks von einfachen und mittleren Wohnlagen geprägt ist, ist eine Aufwertung in vielen Quartieren zu beobachten. Noch nicht auf der Karte zu sehen, aber bald deutlich erkennbar, sind die Veränderungen im Mülheimer Süden. Dort wird in den kommenden Jahren eine Veränderung der Wohnlagen zu beobachten sein: Auf dem Areal zwischen Zoobrücke, Rhein und Deutz-Mülheimer Straße werden über 3.000 neue Wohnungen entstehen. Die Entwicklung der Wohnlagen auf dem ehemaligen Gelände von Klöckner-Humboldt-Deutz wird sich ebenfalls positiv auf die umliegenden Quartiere auswirken. Die Dynamik der rechten Rheinseite schafft die dringend notwendigen Möglichkeiten, wenn es um Leben und Arbeiten in Köln geht.

Im Westen des Bezirks Kalk dominieren einfache und mittlere Wohnlagen, die mit den positiven Entwicklungen in Mülheim und Deutz bisher nicht mitgegangen sind. Am östlichen Stadtrand profitieren die Stadtteile Brück und Rath/Heumar von der Nähe des Königsforsts. Dort verbreiten sich immer mehr gute und sehr gute Wohnlagen.

## **UNEINHEITLICHE DYNAMIK**

Die Kölner Wohnlagen entwickeln sich mit unterschiedlicher Dynamik. Von Mülheim gehen besonders starke Impulse aus. Der Bezirk Kalk holt auf, aber das Bezirkszentrum bleibt unabhängig vom starken Preisanstieg ein wenig hinter den linksrheinischen Entwicklungen zurück. Die Wohnlagen der Bezirke Porz und Chorweiler werden etwas von ihrer Entfernung zum Stadtzentrum gebremst. Rodenkirchen und Lindenthal schneiden im Vergleich der Lagedynamik wieder sehr gut ab und die Innenstadtlagen scheinen ein wenig an Dynamik verloren zu haben.



# WACHSTUMSREGION KÖLN

SCHNELLERE VERFAHREN, WENIGER  
KOSTENTREIBER UND SYNERGIEN NUTZEN  
VON MARTIN DORNIEDEN





*Mit ihrem umfangreichen Arbeits- und Bildungsangebot ist und bleibt die Stadt Köln der Magnet für eine ganze Region.“*

---

**W**ohnraum ist knapp. Das trifft nahezu auf alle Ballungsräume in Deutschland und somit auch auf den Großraum Köln zu. Durch die Verknappung des Angebotes steigen die Preise sowohl für Mietwohnungen als auch für den Eigentumserwerb stetig an. Wer den dringend erforderlichen Wohnungsneubau will, muss einerseits in Ballungszentren wie Köln genügend Flächen für den Reihenhaus- und Geschosswohnungsbau bereitstellen und andererseits das Entwickeln, Bauen und Erhalten von Immobilien schneller, einfacher und investitionsfreundlicher gestalten. Nur wenn die Rahmenbedingungen stimmen, kann das Angebot erweitert und der Bedarf an Wohnraum zufriedenstellend gedeckt werden.

### **KOOPERATIVES BAULANDMODELL ANPASSEN**

Eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtplanung setzt die ganze Bandbreite des Wohnens voraus. Der demografische Wandel verlangt flexible Modelle, wenn es um zukünftigen Wohnraum geht. Ein Produktmix aus unterschiedlichen Wohnungsangeboten garantiert eine positive Nutzungsmischung und abwechslungsreiche Nutzungsstruktur. Das spricht alle Zielgruppen an. Innerstädtische Wohnquartiere gewinnen an Bedeutung, weil die Menschen nicht mehr gewillt sind, auf die Vorteile des städtischen Lebens zu verzichten. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist nicht zuletzt aufgrund der erhöhten Zuwanderung das Gebot der Stunde. Das von Politik und Stadtverwaltung entwickelte kooperative Baulandmodell für Köln wurde auf den Weg gebracht, um eine feste Quote für Sozialwohnungen einzuführen. Die freie mittelständische Immobilienwirtschaft steht zu ihrer Verpflichtung, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das kooperative Baulandmodell kann funktionieren, wenn die Verfahren zeitlich eingegrenzt und die durch Ordnungsrecht explodierenden Baukosten minimiert werden. Denn Fakt ist: Seit dem Jahr 2000 sind die Baukosten

im Wohnungsbau um 45 Prozent gestiegen. Die aktuellen Rahmenbedingungen lassen einen wirtschaftlichen Neubau im unteren und mittleren Preissegment kaum noch zu. Kostentreiber sind unter anderem mehr als 3.300 Baunormen, die beachtet und umgesetzt werden müssen sowie eine ausufernde EnEV. Seit der Novellierung 2009 wurde konsequent das Wirtschaftlichkeitsgebot missachtet. Alleine das Inkrafttreten der EnEV 2016 verursachte weitere Kosten von mehr als sieben Prozent. Die unlängst erfolgten Erhöhungen der Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent taten ihr Übriges.

### **MEHRKOSTEN DURCH LANGE GENEHMIGUNGSVERFAHREN**

Hohe Ausgaben entstehen auch durch lange Genehmigungsverfahren. Laut einer Studie des IWP Köln in Kooperation mit dem Bundesverband der Freien mittelständischen Immobilienwirtschaft (BFW) dauert das Gros der Baugenehmigungsverfahren zwischen sechs und neun Monate, in Köln und anderen Großstädten häufig länger. Die Ursachen sind vielfältig: Personalmangel in Bauämtern und komplizierte Verfahrensabläufe verzögern die Umsetzungsgeschwindigkeit. Lösungsansätze wären beispielsweise eine Personalaufstockung der vielerorts unterbesetzten Bauämter und eine Digitalisierung der Genehmigungsverfahren. Gerade die fortschreitende Digitalisierung bietet große Chancen. Eine entsprechende Änderung der Bauprüfverordnung könnte die Verfahren wesentlich beschleunigen und effizienter gestalten. Optimierungsbedarf gibt es darüber hinaus auch bei Planrechtsverfahren zur Entwicklung neuer Flächen.

## NICHT IN STADTGRENZEN DENKEN

Mehr Wohnraum zu schaffen, ist problematisch, wenn man weiter in Stadtgrenzen denkt. Städte und Kreise müssen enger zusammenarbeiten und abgestimmte Konzepte entwickeln, wenn sie zukünftig ein adäquates Wohnraumangebot anbieten wollen. Der Zusammenschluss der Städte im Großraum Köln, des Rhein-Erft-Kreises sowie weiterer Partner zum Zukunftskonzept Stadt Umland Netzwerk (S.U.N.) ist ein Schritt in die richtige Richtung, damit Städte und Kreise durch einen Ausgleich und ein gegenseitiges Profitieren im Bereich Wohnen gemeinsam wachsen können. Ein nachhaltiges Mobilitätssystem ist das verbindende Element. Mit ihrem umfangreichen Arbeits- und Bildungsangebot ist und bleibt die Stadt Köln der Magnet für eine ganze Region. Ein urbanes Gebiet, das Arbeits-, Einkaufs- und diverse Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür anbieten kann, wird naturgemäß auch als Wohnstandort besonders bevorzugt. Ein Ausweichen ins Umland ist nur dann attraktiv, wenn eine

gute Verkehrsanbindung vorhanden ist. Städte und Regionen, die keine Bürger verlieren wollen, müssen daher gemeinsam im Schulterschluss verstärkt neue Mobilitätskonzepte entwickeln. Um periphere Wohnlagen in die Zentren einzubinden, ist es unerlässlich, eine gute ÖPNV-Anbindung sicher zu stellen, das Radverkehrswegenetz auszubauen und zukünftig verstärkt Carsharing-Angebote zu nutzen.

Wir brauchen eine nachhaltige Siedlungsflächen- und Infrastrukturpolitik, die sich insbesondere mit den Möglichkeiten zur Neuplanung beziehungsweise Überplanung schon bestehender Gebiete befasst. Eine abgestimmte Flächenbedarfsermittlung im interkommunalen Maßstab schafft mehr Spiel- und Freiraum für alle beteiligten Seiten. Die Freie mittelständische Immobilienwirtschaft steht bereit, um ihren Beitrag zu leisten. Die Politik muss ihrerseits auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene die ordnungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, dass Wohnraum zukünftig effektiv und kostengünstig geschaffen werden kann.

Das Interview zum Gastbeitrag gibt es auf [www.kampmeyer.com/mediathek](http://www.kampmeyer.com/mediathek)



## MARTIN DORNIEDEN

Martin Dornieden, geboren 1965 in Mönchengladbach, trat 1995 als Geschäftsführer in die DORNIEDEN Generalbau ein. Seit 2008 ist er geschäftsführender Gesellschafter der VISTA Reihenhäuser GmbH und seit 2015 in gleicher Funktion für die FAIRHOME GmbH tätig. Die Generalbau steht für eine individuelle, auf den Standort bezogene Architektur und die Erfüllung von individuellen Kundenwünschen.

VISTA bietet mit vier standardisierten Haustypen preisgünstige Reihenhäuser an. FAIRHOME, das jüngste Mitglied der DORNIEDEN Gruppe, fokussiert den preisgünstigen Geschosswohnungsbau mit einer optimierten Planung und standardisierten Wohnungstypen. Mit allen drei Unternehmen bietet DORNIEDEN die ganze Bandbreite des Wohnens an.

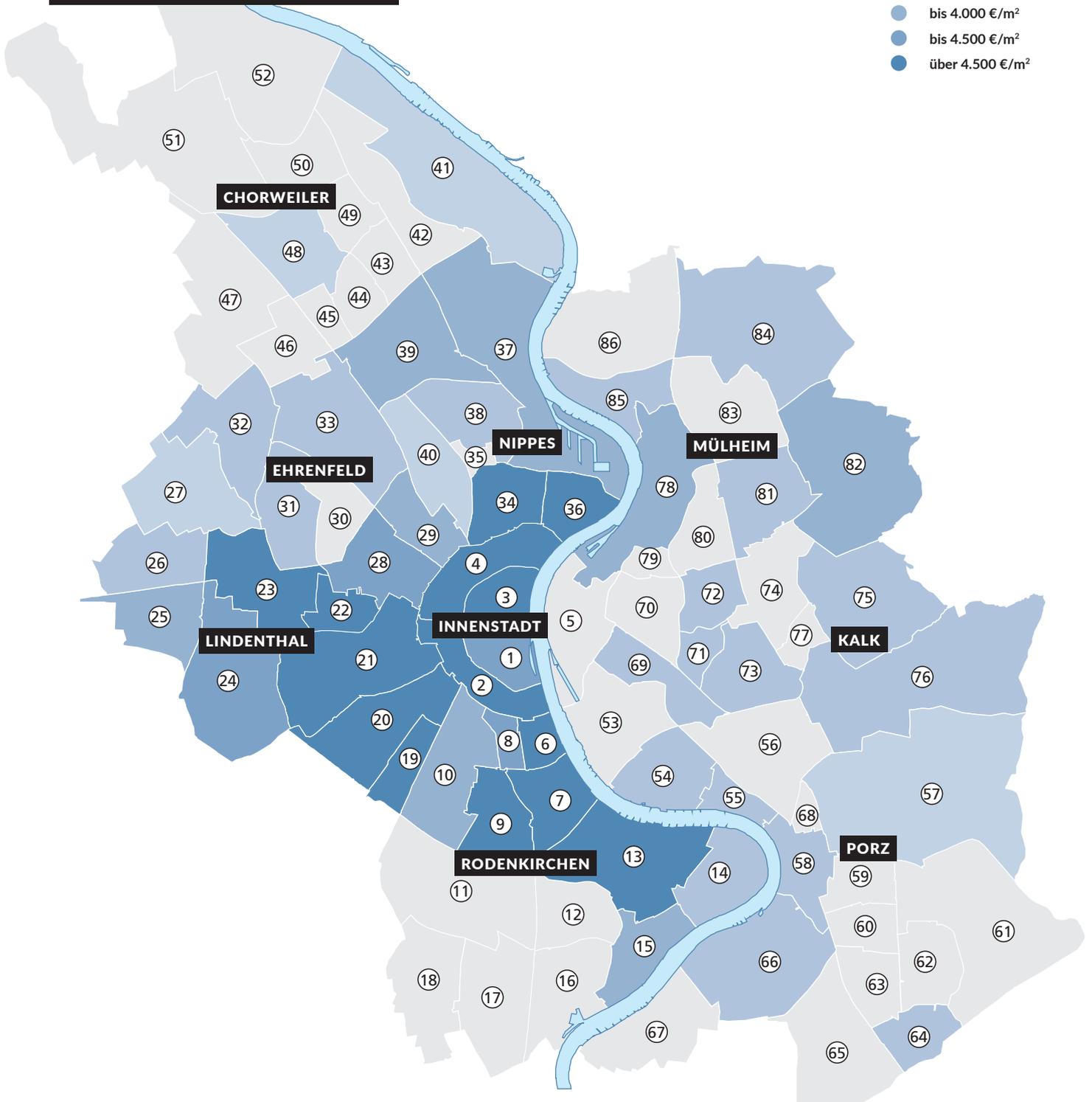
Martin Dornieden ist für den Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) aktiv und seit 2010 Vorsitzender des Landesverbandes BFW Nordrhein-Westfalen.



# EIGENTUMS- WOHNUNGEN NEUBAU

Durchschnittspreise in €/m<sup>2</sup>

- keine Angaben
- bis 3.000 €/m<sup>2</sup>
- bis 3.500 €/m<sup>2</sup>
- bis 4.000 €/m<sup>2</sup>
- bis 4.500 €/m<sup>2</sup>
- über 4.500 €/m<sup>2</sup>



Karte: Kartenauszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017	Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017
<b>Stadtbezirk Innenstadt</b>	<b>4.930 €</b>	<b>↑ 9,9 %</b>	<b>Stadtbezirk Chorweiler</b>	<b>3.010 €</b>	<b>↗ 3,8 %</b>
① Altstadt-Süd	4.429 €	↘ -4,2 %	④① Merkenich	2.850 €	→ ±0,0 %
② Neustadt-Süd	4.673 €	↑ 6,5 %	④② Fühlingen	---	---
③ Altstadt-Nord	5.933 €	↑ 20,8 %	④③ Seeberg	---	---
④ Neustadt-Nord	5.146 €	↑ 24,2 %	④④ Heimersdorf	---	---
⑤ Deutz	---	---	④⑤ Lindweiler	---	---
<b>Stadtbezirk Rodenkirchen</b>	<b>4.335 €</b>	<b>↑ 10,4 %</b>	④⑥ Pesch	---	---
⑥ Bayenthal	5.642 €	↑ 24,9 %	④⑦ Esch/Auweiler	---	---
⑦ Marienburg	4.598 €	↑ 15,0 %	④⑧ Volkhoven/Weiler	3.019 €	↑ 8,3 %
⑧ Raderberg	4.133 €	↑ 9,7 %	④⑨ Chorweiler	---	---
⑨ Raderthal	4.502 €	---	⑤⑩ Blumenberg	---	---
⑩ Zollstock	3.945 €	↗ 3,2 %	⑤① Roggendorf/Thenhoven	---	---
⑪ Rondorf	---	---	⑤② Worringen	---	---
⑫ Hahnwald	---	---	<b>Stadtbezirk Porz</b>	<b>3.070 €</b>	<b>↓ -5,5 %</b>
⑬ Rodenkirchen	5.136 €	↑ 31,2 %	⑤③ Poll	---	---
⑭ Weiß	3.121 €	---	⑤④ Westhoven	3.242 €	→ 1,3 %
⑮ Sürth	3.907 €	↑ 29,7 %	⑤⑤ Ensen	3.290 €	→ 1,3 %
⑯ Godorf	---	---	⑤⑥ Gremberghoven	---	---
⑰ Immendorf	---	---	⑤⑦ Eil	2.825 €	↓ -12,7 %
⑱ Meschenich	---	---	⑤⑧ Porz	3.018 €	↓ -13,8 %
<b>Stadtbezirk Lindenthal</b>	<b>4.565 €</b>	<b>↑ 9,5 %</b>	⑤⑨ Urbach	---	---
⑲ Klettenberg	5.566 €	↗ 4,8 %	⑥⑩ Elsdorf	---	---
⑳ Sülz	4.651 €	↗ 3,6 %	⑥① Girengel	---	---
㉑ Lindenthal	5.618 €	↑ 6,7 %	⑥② Wahnheide	---	---
㉒ Braunsfeld	5.227 €	↑ 21,9 %	⑥③ Wahn	---	---
㉓ Müngersdorf	4.809 €	↑ 14,5 %	⑥④ Lind	3.117 €	→ -1,5 %
㉔ Junkersdorf	4.482 €	↑ 6,7 %	⑥⑤ Libur	---	---
㉕ Weiden	3.869 €	→ 2,2 %	⑥⑥ Zündorf	3.500 €	↑ 5,5 %
㉖ Lövenich	3.496 €	→ 0,7 %	⑥⑦ Langel	---	---
㉗ Widdersdorf	2.705 €	→ -0,8 %	⑥⑧ Finkenberg	---	---
<b>Stadtbezirk Ehrenfeld</b>	<b>3.795 €</b>	<b>↑ 14,1 %</b>	<b>Stadtbezirk Kalk</b>	<b>3.100 €</b>	<b>↑ 6,7 %</b>
㉘ Ehrenfeld	4.394 €	↑ 10,1 %	⑥⑨ Humboldt-Gremberg	3.211 €	→ ---
㉙ Neuehrenfeld	3.795 €	↑ 23,4 %	⑦⑩ Kalk	---	---
⑳ Bickendorf	---	---	⑦① Vingst	3.102 €	↑ 12,7 %
㉑ Vogelsang	3.469 €	↑ 28,1 %	⑦② Höhenberg	3.023 €	↗ 3,2 %
㉒ Bocklemünd/Mengenich	3.158 €	→ 1,6 %	⑦③ Ostheim	3.444 €	↑ 25,7 %
㉓ Ossendorf	3.200 €	↑ 9,9 %	⑦④ Merheim	---	---
<b>Stadtbezirk Nippes</b>	<b>4.420 €</b>	<b>↑ 21,1 %</b>	⑦⑤ Brück	3.047 €	↗ 4,2 %
㉔ Nippes	4.674 €	↑ 7,5 %	⑦⑥ Rath/Heumar	3.386 €	→ 1,8 %
㉕ Mauenheim	---	---	⑦⑦ Neubrück	---	---
㉖ Riehl	4.555 €	→ ±0,0 %	<b>Stadtbezirk Mülheim</b>	<b>3.460 €</b>	<b>↑ 15,6 %</b>
㉗ Niehl	3.865 €	↑ 7,2 %	⑦⑧ Mülheim	3.800 €	↑ 20,5 %
㉘ Weidenpesch	3.313 €	↑ 5,8 %	⑦⑨ Buchforst	---	---
㉙ Longerich	3.885 €	↑ 20,0 %	⑧⑩ Buchheim	---	---
④⑩ Bilderstöckchen	3.085 €	↓ -9,8 %	⑧① Holweide	3.386 €	↑ 10,3 %
			⑧② Dellbrück	3.638 €	↑ 14,0 %
			⑧③ Höhenhaus	---	---
			⑧④ Dünnwald	3.169 €	→ 0,4 %
			⑧⑤ Stammheim	3.495 €	↑ 26,1 %
			⑧⑥ Flittard	---	---

Tabelle: Auszug Stadtteilwertung Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

**L**indenthal ist der einzige Stadtbezirk, in dem für alle Stadtteile ein durchschnittlicher Neubaupreis angegeben werden kann. Neubauwohnungen kosten dort durchschnittlich 4.565 pro Quadratmeter und unterschreiten die Kölner Innenstadt mit 4.930 Euro um 465 Euro. Die Altstadt-Nord setzt mit durchschnittlich 5.933 Euro noch einiges drauf, während die Altstadt-Süd mit 4.429 Euro als einziger Stadtteil der Innenstadt in der zweiten Preisklasse bis 4.500 Euro bleibt. Im Norden der Innenstadt bewegt sich der Durchschnittspreis gleichbleibend oberhalb der 5.000-Euro-Marke und im Süden bewegt er sich teilweise auf sie zu.

Ins untere Preissegment des Stadtbezirks Lindenthal sind die Stadtteile Widdersdorf mit 2.705 Euro, Lövenich mit 3.496 Euro sowie Weiden mit 3.869 Euro einzuordnen. Junkersdorf, Sülz und Müngersdorf liegen in der Klasse bis 5.000 Euro. Der Stadtteil mit dem höchsten Preis ist das Bezirkszentrum Lindenthal mit 5.618 Euro, gefolgt von Klettenberg mit 5.566 Euro und Braunsfeld mit 5.227 Euro.

Rodenkirchen liegt mit 4.335 Euro nach der Innenstadt und Lindenthal auf Platz drei der Stadtbezirke. Für die fünf südwestlichen Stadtteile Rondorf, Meschenich, Immendorf, Godorf und Hahnwald sind keine Preisangaben möglich. In der Klasse bis 4.000 Euro befinden sich Weiß mit 3.121 Euro, Sürth mit 3.907 Euro und Zollstock mit 3.945 Euro. In Raderberg, Raderthal und Marienburg fallen die Durchschnittspreise in der Klasse bis 5.000 Euro. Sie liegen mit maximal 4.598 Euro mehr als 1.000 Euro unter dem höchsten Durchschnittspreis von 5.642 Euro, der in Bayenthal zu verzeichnen ist.

Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen liegt im Bezirk Nippes bei 4.420 Euro. Außer für Mauenheim kann für jeden Nippeser Stadtteil ein durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen ausgewiesen werden. Im Bilderstöckchen und in Weidenpesch bleibt der Durchschnittspreis unter 3.500 Euro. In Niehl bleibt er mit 3.865 Euro genau wie in Longerich mit 3.885 Euro etwas unter der 4.000-Euro-Marke. Mit 4.555 Euro nimmt Riehl den zweiten Platz im Bezirk ein und Nippes hebt durch das breite Neubauangebot mit einem Preis von durchschnittlich 4.674 Euro den Durchschnittspreis des gesamten Bezirks.

In Ehrenfeld ist es ebenfalls nur in einem einzigen Stadtteil – Bickendorf – nicht möglich, einen Durchschnittspreis auszuweisen. In Bocklemünd/Mengenich befindet er sich mit 3.158 Euro am unteren Ende der linksrheinischen Skala. In Ossendorf ist er mit durchschnittlich 3.200 ein wenig höher.

Vogelsang erreicht 3.469 Euro und Neuehrenfeld 3.795 Euro. Ausschließlich im Stadtteil Ehrenfeld überschreitet er mit 4.394 Euro die 4.000-Euro-Marke. Ehrenfeld weist mit 3.795 Euro den niedrigsten Durchschnittspreis aller an die Innenstadt angrenzenden Stadtteile auf der linken Rheinseite.

Der Durchschnittspreis von 3.010 Euro in Chorweiler ist sowohl der niedrigste aller linksrheinischen Stadtteile als auch der niedrigste im gesamten Kölner Stadtgebiet. Für zwei Stadtteile des Bezirks können Durchschnittspreise angegeben werden. In Merkenich liegt er mit 2.850 Euro unter 3.000 Euro und in Volkhoven/Weiler liegt er mit 3.019 Euro nur knapp darüber. Auf dem vorletzten Platz des Neubaupreisrankings liegt der Bezirk Porz. Mit 2.825 Euro liegt der Preis in Eil noch unter dem in Merkenich und bildet damit das Schlusslicht der Stadt. Der Stadtteil Porz nimmt den vorletzten Platz im gleichnamigen Bezirk ein. Die Preise in Lind, Westhoven und Ensen liegen unter 3.300 Euro und insgesamt weniger als 200 Euro auseinander. Der Preis in Zündorf ist mit 3.500 Euro der höchste des Bezirks, in dem der Durchschnittspreis 3.070 Euro beträgt.

Mit 3.100 Euro beträgt der Durchschnittspreis im Bezirk Kalk 30 Euro mehr als der in Porz. Alle Kalker Preise liegen dicht beieinander und ausnahmslos in der Klasse bis 4.000 Euro. Beginnend in Höhenberg mit 3.023 Euro bis nach Ostheim mit 3.444 Euro macht die Preisspanne gut 400 Euro aus. Brück, Vingst, Humboldt-Gremberg und Rath/Heumar nehmen die Plätze zwei bis fünf im Bezirk ein. Für die Stadtteile Kalk, Merheim und Neubrück ist keine Angabe eines Durchschnittspreises möglich.

Platz eins wird im rechtsrheinischen Köln vom Stadtbezirk Mülheim eingenommen. Die Durchschnittspreise von 3.169 Euro in Dünwald, 3.386 Euro in Holweide und 3.495 Euro in Stammheim sind die drei niedrigsten von insgesamt fünf Preisen, die im Bezirk festgestellt werden können. Dellbrück liegt mit 3.638 auf Platz zwei und in Mülheim werden Eigentumswohnungen durchschnittlich für 3.800 Euro angeboten. Der daraus resultierende Durchschnittspreis des Bezirks beträgt 3.460 Euro.

Den Neubau-Atlas finden Sie unter:  
**[www.kampmeyer.com/neubauatlas](http://www.kampmeyer.com/neubauatlas)**

# BAUJAHRESKLASSEN

... nach energetischen Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten – m<sup>2</sup> Preise

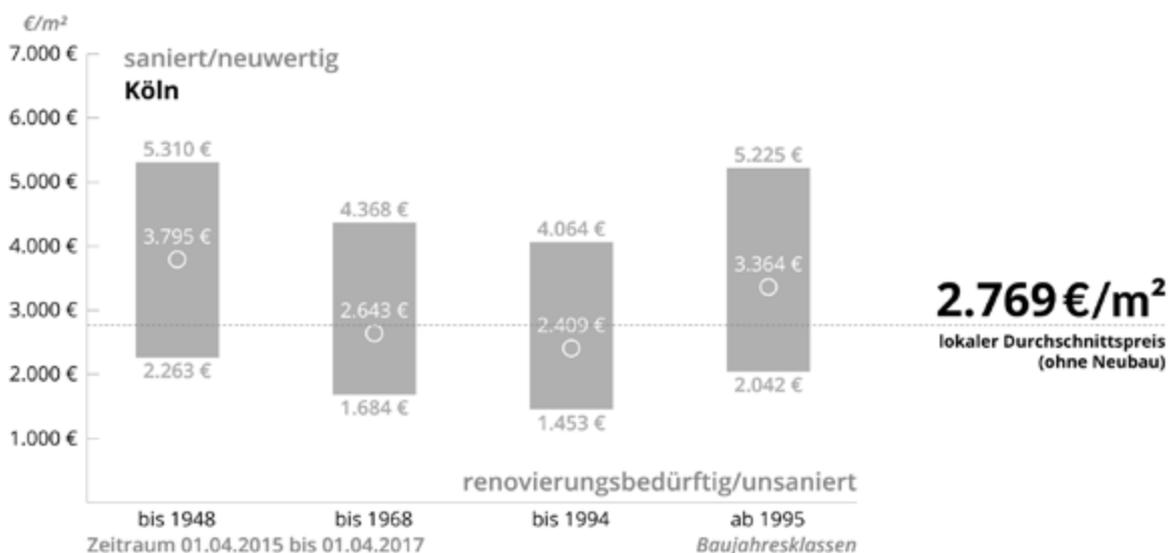
energetische Baujahresklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl	
bis 1918	16.667 €	2.400 - 5.979 €	4.350 €	116 m <sup>2</sup>	549	
1919 - 1948	7.130 €	2.011 - 5.216 €	3.161 €	90 m <sup>2</sup>	409	
1949 - 1957	9.322 €	1.825 - 4.896 €	3.442 €	72 m <sup>2</sup>	480	
1958 - 1968	5.923 €	1.748 - 4.382 €	2.643 €	67 m <sup>2</sup>	1.312	
1969 - 1978	10.333 €	1.399 - 3.912 €	2.282 €	78 m <sup>2</sup>	1.823	
1979 - 1983	7.463 €	2.065 - 4.909 €	3.199 €	99 m <sup>2</sup>	504	
1984 - 1994	16.351 €	2.134 - 4.249 €	2.970 €	80 m <sup>2</sup>	665	
1995 - 2001	9.244 €	1.866 - 4.412 €	3.071 €	78 m <sup>2</sup>	721	
2002 - 2007	ENEV 2002	10.833 €	2.570 - 5.669 €	3.587 €	103 m <sup>2</sup>	295
2008 - 2009	ENEV 2007	6.777 €	2.683 - 5.503 €	3.705 €	99 m <sup>2</sup>	85
2010 - 2013	ENEV 2009	9.355 €	2.929 - 6.056 €	4.193 €	111 m <sup>2</sup>	267
2014 - 2015	ENEV 2009	6.667 €	3.386 - 6.330 €	4.690 €	109 m <sup>2</sup>	68
Neubau aktuell (2016-2017)	ENEV 2014	8.555 €	2.935 - 5.633 €	4.427 €	96 m <sup>2</sup>	365
Neubau in Planung	ENEV 2014	9.884 €	3.416 - 5.906 €	4.427 €	97 m <sup>2</sup>	632

... nach energetischen Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten – m<sup>2</sup> Preise

energetische Baujahresklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl	
bis 1918	16.667 €	2.444 - 5.617 €	4.068 €	111 m <sup>2</sup>	1.129	
1919 - 1948	8.086 €	2.070 - 4.756 €	3.415 €	88 m <sup>2</sup>	821	
1949 - 1957	9.322 €	1.892 - 4.874 €	3.052 €	72 m <sup>2</sup>	1.108	
1958 - 1968	5.923 €	1.638 - 4.037 €	2.500 €	69 m <sup>2</sup>	3.025	
1969 - 1978	10.333 €	1.354 - 3.876 €	2.155 €	79 m <sup>2</sup>	3.834	
1979 - 1983	8.458 €	1.909 - 4.639 €	2.660 €	92 m <sup>2</sup>	1.044	
1984 - 1994	16.351 €	2.030 - 4.267 €	2.908 €	79 m <sup>2</sup>	1.291	
1995 - 2001	16.907 €	1.885 - 4.298 €	2.980 €	79 m <sup>2</sup>	1.406	
2002 - 2007	ENEV 2002	10.833 €	2.205 - 5.000 €	3.363 €	103 m <sup>2</sup>	638
2008 - 2009	ENEV 2007	10.420 €	2.632 - 6.398 €	3.958 €	103 m <sup>2</sup>	192
2010 - 2013	ENEV 2009	11.818 €	2.859 - 6.056 €	4.088 €	112 m <sup>2</sup>	636
2014 - 2015	ENEV 2009	7.556 €	2.884 - 5.312 €	3.752 €	102 m <sup>2</sup>	389
Neubau aktuell (2016-2017)	ENEV 2014	8.555 €	2.850 - 5.549 €	4.000 €	95 m <sup>2</sup>	692
Neubau in Planung	ENEV 2014	9.884 €	3.239 - 5.700 €	4.395 €	96 m <sup>2</sup>	798

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (in den letzten 12/24 Monaten) | Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

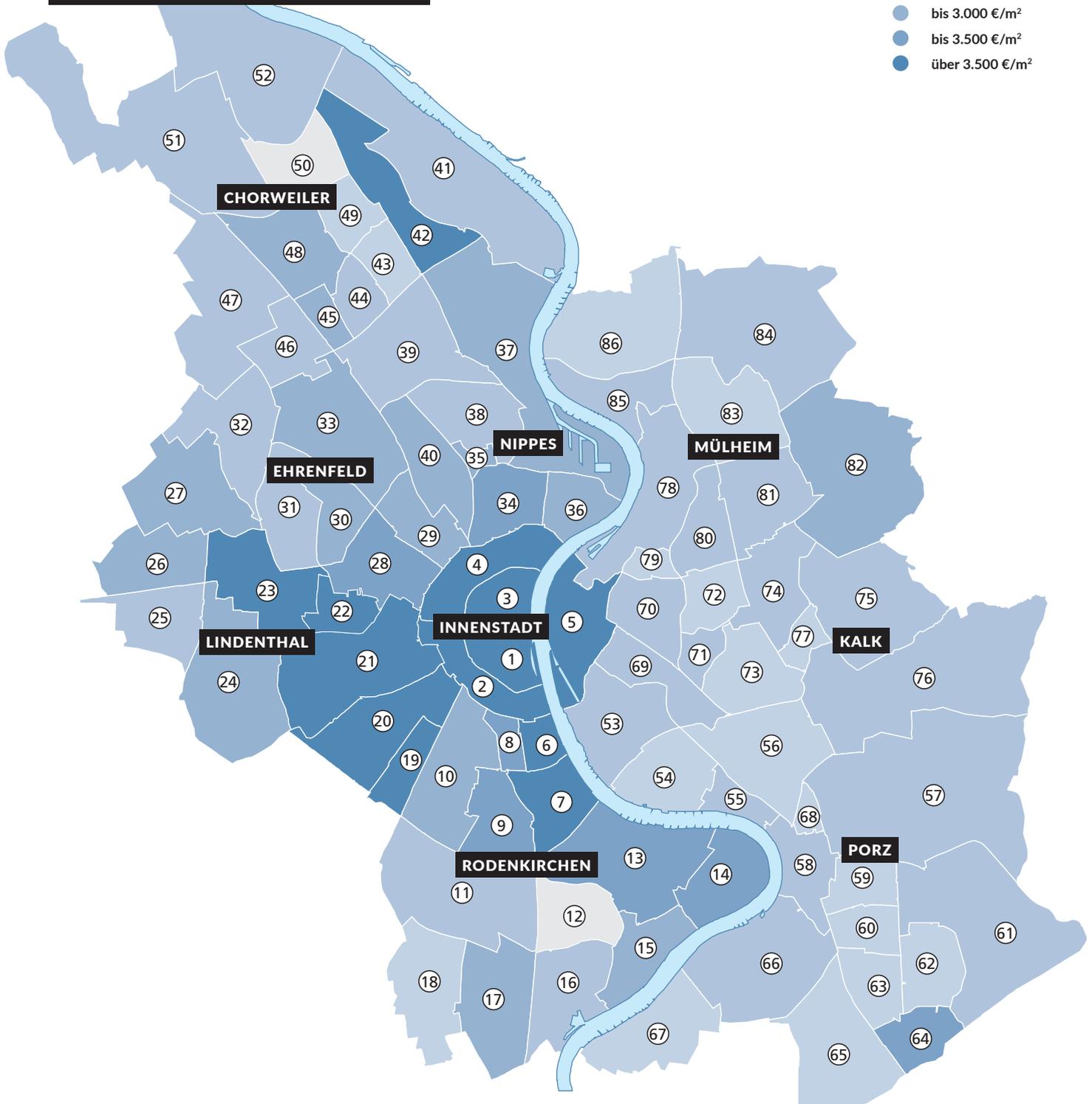
# SANIERUNG



# EIGENTUMS- WOHNUNGEN BESTAND

Durchschnittspreise in €/m<sup>2</sup>

- keine Angaben
- bis 2.000 €/m<sup>2</sup>
- bis 2.500 €/m<sup>2</sup>
- bis 3.000 €/m<sup>2</sup>
- bis 3.500 €/m<sup>2</sup>
- über 3.500 €/m<sup>2</sup>



Karte: Kartenauszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017	Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017
<b>Stadtbezirk Innenstadt</b>	<b>4.060 €</b>	<b>↑ 7,7 %</b>	<b>Stadtbezirk Chorweiler</b>	<b>2.150 €</b>	<b>↑ 9,6 %</b>
① Altstadt-Süd	3.697 €	→ 1,6 %	④① Merkenich	2.391 €	↑ 6,7 %
② Neustadt-Süd	4.345 €	↑ 12,2 %	④② Fühlingen	3.897 €	↑ 22,0 %
③ Altstadt-Nord	4.249 €	↑ 14,3 %	④③ Seeberg	1.294 €	↗ 2,5 %
④ Neustadt-Nord	3.960 €	↑ 10,0 %	④④ Heimersdorf	2.283 €	↑ 10,4 %
⑤ Deutz	3.618 €	↑ 11,3 %	④⑤ Lindweiler	2.615 €	→ 0,4 %
<b>Stadtbezirk Rodenkirchen</b>	<b>3.130 €</b>	<b>↑ 14,3 %</b>	④⑥ Pesch	2.081 €	↑ 11,5 %
⑥ Bayenthal	3.802 €	↑ 8,6 %	④⑦ Esch/Auweiler	2.107 €	↗ 2,3 %
⑦ Marienburg	3.979 €	↗ 4,8 %	④⑧ Volkhoven/Weiler	2.949 €	---
⑧ Raderberg	3.202 €	↑ 10,9 %	④⑨ Chorweiler	1.361 €	→ -0,8 %
⑨ Raderthal	3.088 €	↑ 17,5 %	⑤⑩ Blumenberg	---	---
⑩ Zollstock	2.738 €	↑ 16,0 %	⑤① Roggendorf/Thenhoven	2.307 €	↑ 6,8 %
⑪ Rondorf	2.473 €	↗ 5,0 %	⑤② Worringen	2.197 €	↗ 3,0 %
⑫ Hahnwald	---	---	<b>Stadtbezirk Porz</b>	<b>1.960 €</b>	<b>↑ 9,3 %</b>
⑬ Rodenkirchen	3.325 €	↑ 14,4 %	⑤③ Poll	2.172 €	↑ 9,9 %
⑭ Weiß	3.077 €	↑ 22,8 %	⑤④ Westhoven	1.548 €	↑ 5,1 %
⑮ Sürth	2.692 €	→ 1,4 %	⑤⑤ Ensen	2.132 €	↑ 12,5 %
⑯ Godorf	2.471 €	---	⑤⑥ Gremberghoven	1.893 €	↑ 17,2 %
⑰ Immendorf	2.544 €	→ 0,5 %	⑤⑦ Eil	2.071 €	↗ 4,1 %
⑱ Meschenich	784 €	↗ 2,6 %	⑤⑧ Porz	2.106 €	↑ 8,8 %
<b>Stadtbezirk Lindenthal</b>	<b>3.235 €</b>	<b>↑ 14,4 %</b>	⑤⑨ Urbach	1.881 €	↑ 15,8 %
⑲ Klettenberg	3.674 €	→ ± 0,0 %	⑥⑩ Elsdorf	1.938 €	↘ -2,9 %
⑳ Sülz	3.705 €	↑ 11,6 %	⑥① Grengel	2.106 €	↑ 17,5 %
㉑ Lindenthal	4.150 €	↑ 8,6 %	⑥② Wahnheide	1.904 €	↑ 10,7 %
㉒ Braunsfeld	3.541 €	↗ 3,5 %	⑥③ Wahn	1.986 €	↑ 6,8 %
㉓ Müngersdorf	3.621 €	↑ 16,4 %	⑥④ Lind	3.066 €	↑ 12,4 %
㉔ Junkersdorf	2.547 €	↑ 5,1 %	⑥⑤ Libur	1.933 €	↑ 5,4 %
㉕ Weiden	2.482 €	↑ 19,5 %	⑥⑥ Zündorf	2.156 €	↑ 14,1 %
㉖ Lövenich	2.952 €	---	⑥⑦ Langel	1.968 €	↑ 6,9 %
㉗ Widdersdorf	2.606 €	↑ 16,8 %	⑥⑧ Finkenberg	1.605 €	↗ 4,3 %
<b>Stadtbezirk Ehrenfeld</b>	<b>2.895 €</b>	<b>↑ 8,5 %</b>	<b>Stadtbezirk Kalk</b>	<b>2.040 €</b>	<b>↑ 20,1 %</b>
㉘ Ehrenfeld	3.400 €	↑ 12,9 %	⑥⑨ Humboldt-Gremberg	2.031 €	↑ 11,1 %
㉙ Neuehrenfeld	2.813 €	↑ 8,3 %	⑦⑩ Kalk	2.101 €	↑ 17,9 %
⑳ Bickendorf	2.644 €	↑ 5,1 %	⑦① Vingst	2.125 €	---
㉑ Vogelsang	2.462 €	---	⑦② Höhenberg	1.910 €	↑ 11,3 %
㉒ Bocklemünd/Mengenich	2.162 €	→ -0,3 %	⑦③ Ostheim	1.835 €	↑ 21,7 %
㉓ Ossendorf	2.773 €	→ 1,6 %	⑦④ Merheim	2.500 €	↑ 28,2 %
<b>Stadtbezirk Nippes</b>	<b>2.750 €</b>	<b>↑ 11,5 %</b>	⑦⑤ Brück	2.108 €	↑ 14,8 %
㉔ Nippes	3.230 €	↑ 18,8 %	⑦⑥ Rath/Heumar	2.304 €	→ 1,8 %
㉕ Mauenheim	2.750 €	---	⑦⑦ Neubrück	1.488 €	↑ 14,8 %
㉖ Riehl	2.752 €	↑ 5,1 %	<b>Stadtbezirk Mülheim</b>	<b>2.300 €</b>	<b>↑ 7,1 %</b>
㉗ Niehl	2.662 €	↑ 12,3 %	⑦⑧ Mülheim	2.313 €	↗ 4,3 %
㉘ Weidenpesch	2.403 €	↗ 2,7 %	⑦⑨ Buchforst	1.971 €	↘ -4,8 %
㉙ Longerich	2.315 €	↗ 2,6 %	⑧⑩ Buchheim	2.268 €	↑ 14,3 %
④⑩ Bilderstöckchen	2.684 €	↑ 18,6 %	⑧① Holweide	2.253 €	↑ 9,3 %
			⑧② Dellbrück	2.704 €	↑ 20,2 %
			⑧③ Höhenhaus	1.897 €	→ 0,6 %
			⑧④ Dünnwald	2.301 €	↑ 6,1 %
			⑧⑤ Stammheim	2.129 €	↗ 3,1 %
			⑧⑥ Flittard	1.931 €	↑ 9,7 %

Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

**D**er Kölner Bestandsimmobilienmarkt ist in Bewegung: Auf der rechten Rheinseite wird die 3.500-Euro-Marke nur von Deutz mit 3.618 Euro überschritten und liegt mit der Neustadt-Nord und Altstadt-Süd zusammen unter dem Durchschnittspreis der gesamten Innenstadt von 4.060 Euro. In der Altstadt-Nord mit 4.249 Euro und der Neustadt-Süd mit 4.345 Euro werden die höchsten Preise im Stadtgebiet aufgerufen.

Außer in der Innenstadt wird die oberste Preisklasse von fünf der neun Lindenthaler Stadtteile, im Bezirk Rodenkirchen von Bayenthal, Marienburg und Hahnwald und im Bezirk Chorweiler vom Stadtteil Fühligen erreicht. In den Bezirken Nippes, Ehrenfeld und den drei rechtsrheinischen Stadtbezirken bleibt der Durchschnittspreis unter 3.500 Euro.

Als einziger Stadtteil außerhalb der Innenstadt überschreitet Lindenthal sogar die 4.000-Euro-Marke und platziert sich mit 4.150 Euro auf dem dritten Platz im Stadtgebiet. Die Durchschnittspreise der Nachbarstadtteile Sülz in Höhe von 3.705 Euro, Müngersdorf in Höhe von 3.621 Euro und Braunsfeld in Höhe von 3.541 Euro küren den Bezirk zur Toplage des Wohnungseigentums. An der westlichen Stadtgrenze bleibt nur Weiden unter 2.500 Euro. Lövenich, Widdersdorf und Junkersdorf ordnen sich in der Klasse bis 3.000 Euro ein.

In Rodenkirchen befinden sich Godorf und Rondorf in der Klasse bis 2.500 Euro. Meschenich ist mit 784 Euro ein echter Ausreißer unter den Stadtteilen. Der Durchschnittspreis in Höhe von 1.361 Euro im Stadtteil Chorweiler und 1.488 Euro in Neubrück verdeutlichen seine Außenseiterposition. Alle anderen Kölner Stadtteile erreichen über 1.500 Euro. In die Klasse bis 3.000 Euro fallen die Rodenkirchener Stadtteile Immendorf mit 2.544 Euro, Sürth mit 2.692 Euro und Zollstock mit 2.738 Euro. Weiß mit 3.077 Euro, Raderthal mit 3.088 Euro, Raderberg mit 3.202 Euro, Rodenkirchen mit 3.325 Euro und Bayenthal mit 3.802 Euro. Marienburg führt die Liste mit 3.979 Euro an und nimmt damit im Stadtgebiet nach Lindenthal den vierten Platz ein.

Mit 2.895 Euro bleibt der Bezirk Ehrenfeld im Durchschnitt unter 3.000 Euro. Bocklemünd/Mengenich und Vogelsang fallen in die Preisklasse bis 2.500 Euro. Bickendorf, Ossendorf und Neuehrenfeld sind der nächsthöheren Klasse zuzuordnen und Ehrenfeld kommt bis auf 100 Euro an die Obergrenze der Klasse bis 3.500 Euro heran.

Der Bezirk Nippes erreicht durchschnittlich 2.750 Euro. Im Stadtteil Nippes wird der Spitzenwert des Bezirks von 3.230 Euro erreicht. Die Durchschnittspreise von Niehl, Bilderstöckchen, Mauenheim und Riehl befinden sich in der Klasse bis 3.000 Euro. In der Klasse bis 2.500 liegen Longerich mit 2.315 Euro und Weidenpesch mit 2.403 Euro.

In Porz werden Eigentumswohnungen für durchschnittlich 1.960 Euro angeboten. Lind schafft es über 3.000 Euro. Der Stadtteil Westhoven bildet mit 1.548 Euro das Schlusslicht. Die Durchschnittspreise der fünf Stadtteile Eil, Grengel, Ensen, Zündorf und Poll liegen zwischen 2.071 Euro und 2.172 Euro. Die anderen neun der insgesamt 16 Porzener Stadtteile sind der Klasse bis 2.500 Euro zuzuordnen.

Kalk hat im Verhältnis zu den anderen Bezirken in den letzten Jahren moderate Preisanpassungen erlebt, wodurch das Potential heute weit höher ist: Der Bezirk schließt mit einer Steigerung von über 20 Prozent zum Vorjahr ab. Alle Stadtteile – außer Rath/Heumar – steigen zudem mit weit über 10 Prozent. Die Angebotspreise bewegen sich im untersten Preissegment zwischen 1.488 Euro in Neubrück bis 2.500 Euro in Merheim. Aber: Die Aufholjagd hat begonnen.

Der Durchschnittspreis des Bezirks Mülheim beträgt 2.300 Euro. Angeführt wird das Stadtteilranking mit 2.704 Euro von Dellbrück. Der Preisklasse bis 2.500 Euro sind die Stadtteile Mülheim, Dünwald, Buchheim, Holweide und Stammheim. Die Durchschnittspreise von Flittard, Buchforst und Höhenhaus erreichen die 2.000-Euro-Marke nicht.

Mit 2.150 Euro stieg auch der Durchschnittspreis im Bezirk Chorweiler. Im unteren Bereich der Preisskala des Bezirks befinden sich die Stadtteile Seeberg mit 1.294 Euro und Chorweiler 1.361 Euro. Fühligen liegt mit 3.897 Euro 948 Euro über dem an zweiter Stelle platzierten Stadtteil Volkhoven/Weiler, dessen Durchschnittspreis 2.949 Euro beträgt. Mit Lindweiler befindet sich ein weiterer Stadtteil in der Klasse bis 3.000 Euro. Mit Pesch, Esch/Auweiler, Worringen, Heimersdorf, Roggendorf/Thenhoven und Merkenich fällt die Hälfte der Stadtteile in die Klasse bis 2.500 Euro.

# WOHNFLÄCHENKLASSEN

## NEUBAU

Neubau-Eigentumswohnungen zum Kauf – m <sup>2</sup> Preise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
12 Monate	9.884 €	3.221 - 5.894 €	4.481 €	99 m <sup>2</sup>	1.098
24 Monate	11.758 €	2.973 - 5.599 €	4.160 €	98 m <sup>2</sup>	2.087

... nach Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten – m <sup>2</sup> Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m <sup>2</sup>	5.700 €	3.823 - 5.500 €	5.105 €	32 m <sup>2</sup>	23
bis 80 m <sup>2</sup>	6.961 €	3.065 - 5.310 €	4.423 €	64 m <sup>2</sup>	382
bis 120 m <sup>2</sup>	8.485 €	3.213 - 5.517 €	4.274 €	96 m <sup>2</sup>	449
bis 160 m <sup>2</sup>	8.528 €	3.467 - 6.307 €	4.954 €	138 m <sup>2</sup>	138
bis 200 m <sup>2</sup>	9.884 €	4.463 - 7.672 €	5.453 €	178 m <sup>2</sup>	76
über 200 m <sup>2</sup>	8.555 €	5.229 - 8.177 €	5.695 €	237 m <sup>2</sup>	30

... nach Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten – m <sup>2</sup> Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m <sup>2</sup>	5.700 €	3.407 - 5.410 €	4.489 €	32 m <sup>2</sup>	40
bis 80 m <sup>2</sup>	6.961 €	2.930 - 5.198 €	4.005 €	65 m <sup>2</sup>	703
bis 120 m <sup>2</sup>	8.485 €	2.996 - 5.136 €	3.950 €	98 m <sup>2</sup>	902
bis 160 m <sup>2</sup>	8.528 €	2.854 - 5.964 €	4.540 €	137 m <sup>2</sup>	281
bis 200 m <sup>2</sup>	9.884 €	4.265 - 7.478 €	5.317 €	177 m <sup>2</sup>	111
über 200 m <sup>2</sup>	11.758 €	4.994 - 8.237 €	5.951 €	241 m <sup>2</sup>	50

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (in den letzten 12/24 Monaten) | Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

## BESTAND

Eigentumswohnungen im Bestand zum Kauf – m <sup>2</sup> Preise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
12 Monate	16.667 €	1.747 - 4.909 €	2.919 €	83 m <sup>2</sup>	7.402
24 Monate	16.907 €	1.636 - 4.613 €	2.769 €	83 m <sup>2</sup>	15.831

... nach Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten – m <sup>2</sup> Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m <sup>2</sup>	15.075 €	1.919 - 4.722 €	3.095 €	31 m <sup>2</sup>	860
bis 80 m <sup>2</sup>	16.351 €	1.625 - 4.417 €	2.683 €	63 m <sup>2</sup>	3.343
bis 120 m <sup>2</sup>	13.818 €	1.760 - 4.877 €	2.933 €	96 m <sup>2</sup>	2.177
bis 160 m <sup>2</sup>	10.333 €	2.187 - 5.578 €	3.977 €	140 m <sup>2</sup>	645
bis 200 m <sup>2</sup>	10.833 €	1.799 - 6.140 €	4.311 €	179 m <sup>2</sup>	217
über 200 m <sup>2</sup>	16.667 €	2.282 - 7.143 €	5.020 €	258 m <sup>2</sup>	160

... nach Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten – m <sup>2</sup> Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m <sup>2</sup>	15.075 €	1.806 - 4.350 €	2.836 €	31 m <sup>2</sup>	1.693
bis 80 m <sup>2</sup>	16.351 €	1.571 - 4.213 €	2.594 €	63 m <sup>2</sup>	7.285
bis 120 m <sup>2</sup>	16.907 €	1.664 - 4.525 €	2.806 €	96 m <sup>2</sup>	4.777
bis 160 m <sup>2</sup>	10.870 €	2.033 - 5.568 €	3.753 €	138 m <sup>2</sup>	1.296
bis 200 m <sup>2</sup>	11.818 €	1.825 - 6.140 €	3.862 €	181 m <sup>2</sup>	481
über 200 m <sup>2</sup>	16.667 €	1.749 - 6.921 €	4.502 €	254 m <sup>2</sup>	297

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (in den letzten 12/24 Monaten) | Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

# ZIMMERKLASSEN

## NEUBAU

Neubau-Eigentumswohnungen zum Kauf – m <sup>2</sup> Preise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
12 Monate	9.884 €	3.221 - 5.894 €	4.481 €	99 m <sup>2</sup>	1.098
24 Monate	11.758 €	2.973 - 5.599 €	4.160 €	98 m <sup>2</sup>	2.087

... nach Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten – m <sup>2</sup> Preise					
Zimmerklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	7.567 €	1.909 - 4.571 €	3.029 €	35 m <sup>2</sup>	954
2 - 2,5 Zimmer	15.075 €	1.690 - 4.659 €	2.840 €	60 m <sup>2</sup>	2.085
3 - 3,5 Zimmer	16.351 €	1.711 - 4.915 €	2.800 €	89 m <sup>2</sup>	2.631
4 und mehr Zimmer	16.667 €	1.817 - 5.273 €	3.351 €	130 m <sup>2</sup>	1.706

... nach Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten – m <sup>2</sup> Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	9.091 €	1.708 - 4.333 €	2.774 €	36 m <sup>2</sup>	1.862
2 - 2,5 Zimmer	15.075 €	1.600 - 4.410 €	2.719 €	61 m <sup>2</sup>	4.636
3 - 3,5 Zimmer	16.351 €	1.645 - 4.583 €	2.721 €	88 m <sup>2</sup>	5.799
4 und mehr Zimmer	16.907 €	1.708 - 5.020 €	3.007 €	129 m <sup>2</sup>	3.482

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (in den letzten 12/24 Monaten) | Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

## BESTAND

Eigentumswohnungen im Bestand zum Kauf – m <sup>2</sup> Preise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
12 Monate	16.667 €	1.747 - 4.909 €	2.919 €	83 m <sup>2</sup>	7.402
24 Monate	16.907 €	1.636 - 4.613 €	2.769 €	83 m <sup>2</sup>	15.831

... nach Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten – m <sup>2</sup> Preise					
Zimmerklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	7.567 €	1.909 - 4.571 €	3.029 €	35 m <sup>2</sup>	954
2 - 2,5 Zimmer	15.075 €	1.690 - 4.659 €	2.840 €	60 m <sup>2</sup>	2.085
3 - 3,5 Zimmer	16.351 €	1.711 - 4.915 €	2.800 €	89 m <sup>2</sup>	2.631
4 und mehr Zimmer	16.667 €	1.817 - 5.273 €	3.351 €	130 m <sup>2</sup>	1.706

... nach Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten – m <sup>2</sup> Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	9.091 €	1.708 - 4.333 €	2.774 €	36 m <sup>2</sup>	1.862
2 - 2,5 Zimmer	15.075 €	1.600 - 4.410 €	2.719 €	61 m <sup>2</sup>	4.636
3 - 3,5 Zimmer	16.351 €	1.645 - 4.583 €	2.721 €	88 m <sup>2</sup>	5.799
4 und mehr Zimmer	16.907 €	1.708 - 5.020 €	3.007 €	129 m <sup>2</sup>	3.482

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (in den letzten 12/24 Monaten) | Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



Gaffel  
sch

Car Keller

M. L. B.

# DEN BLICK HEBEN!

HERAUSFORDERUNG FASSADE  
VON GEORG WINTGEN



---

“

*Die Fassade trägt wesentlich zum Stadtbild bei und spiegelt wider, welche Stadtgesellschaft sie beherbergt.”*

---

**S**eit Anbeginn der Baukultur ist die Fassade das augenfälligste und wesentlichste Merkmal jedes Bauwerks. Sie ist das Angesicht, die Visitenkarte des Hauses und Ausdruck ihrer Zeit, ihrer Region und verrät vieles über die Stellung und die Absichten ihrer Erbauer. Die Fassade kann einladen oder abweisen. Sie kann Ausdruck des Innenlebens eines Bauwerks sein. Sie kann protzig vom Reichtum ihrer Erbauer berichten oder zurückhaltend und zweckmäßig sein. Die Fassade trägt wesentlich zum Stadtbild bei und spiegelt wider, welche Stadtgesellschaft sie beherbergt. Vor allem im Städtebau unterliegt die Fassade daher auch einem öffentlichen Interesse. Die Fassade der Stadt ist die Schnittstelle zwischen privatem und öffentlichem Raum. Die Vernachlässigung und Missachtung ihrer Gestaltung, Unterhaltung oder der Modernisierung stellen daher wichtige bauliche Herausforderungen dar.

### **STEIGENDE ANFORDERUNGEN AN DIE FASSADE**

Die Fassade ist stark beansprucht. Neben den Repräsentationszwecken soll sie das Gebäude schützen und gleichzeitig beleben. Licht und Luft soll die Fassade in den Bau lenken und vor Wind und Wetter schützen. In der Gegenwart wird die Fassade zunehmend unter dem Aspekt der steigenden Anforderungen an Energieeinsparung immer stärker herausgefordert. Bei Büroneubauten oder Revitalisierungen werden Fassaden zu komplexen Gebäudehüllen, intelligenten Systemen, die Belichtung und Belüftung, Verschattung und die Erzeugung von Energie mittels Photovoltaik-Elementen übernehmen. Daher ist es höchste Zeit, den Fassaden wieder mehr Aufmerksamkeit zu schenken.

### **WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM**

In den vergangenen Jahren hat sich in vielen Bereichen des Neubaus und in der Sanierung die Dämmung der geschlossenen Fassadenteile mit Wärmedämmplatten aus Polystyrol durchgesetzt. Die auch als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) bezeichnete Beschichtung hat viele Vorteile: Sie ist sowohl für den Neubau als auch für die Altbausanierung sehr anpassungsfähig und gibt je nach System eine makellose Oberfläche mit Putzoptik ab, die auch allen denkbaren Farbgebung offen steht. Im Zusammenspiel mit Fensterelementen ist der gewünschte Vollwärmeschutz dieses meist als Lochfassade bezeichneten Fassadentyps gewährleistet.

Diese Art und Weise der Dämmung sieht sich jedoch in den letzten Jahren auch wachsender Kritik ausgesetzt. Und in der Tat sind die technischen Probleme, wie schnelle Veralgung bzw. Vergrauung, Begünstigung von Schimmelbildung, ein fragwürdiges Brandschutzverhalten und nicht zuletzt die erschwerte und damit teure Entsorgung, berechnete Kritikpunkte. Weiter behaupten ihre Gegner, dass sich die starken, gesetzlich geforderten Dämmmaßnahmen finanziell nicht rentieren, mit den Folgen einer Überbelastung der Bauherren und Mieter mit hohen Bau- bzw. Mietkosten und wenig positiven Effekten für die Umwelt. Ein weiterer Vorwurf, der auf dieser Dämmform lastet, ist eine baukulturelle Besorgnis: Die starke Vereinheitlichung unserer Fassaden wird beschleunigt und die regionale Vielfalt und Bautradition schwindet immer schneller. Vor allem wenn Bestandsfassaden mit charakteristischen Oberflächen wie z.B. aus Ziegelmauerwerk überklebt werden und damit ihre Identität verlieren oder Neubaugebiete von Nord bis Süd sich zum Verwechseln ähneln.

## MEHR AUFMERKSAMKEIT FÜR DIE FASSADE

Eine Alternative ist eine gründliche Überprüfung der Defizite bei Bestandsimmobilien, bezogen auf alle Bauteile und die Energieerzeugung. Es sollte zu jedem Objekt ein Gesamtkonzept erstellt werden. Oftmals sind Dämmmaßnahmen am Dach, der Kellerdecke und die Modernisierung der Heizung wirtschaftlicher als der Vollwärmeschutz. Bei zweiseitig angebauten Stadthäusern bzw. Reihenhäusern mit einem entsprechend hohen Fensteranteil ist die Fassadenoberfläche, die es zu dämmen gilt, vergleichsweise gering. Neben den besonders in die Kritik geratenen Dämmplatten aus Polystyrol können auch Alternativen z.B. auch solche aus Mineralfaser oder anderen Naturbaustoffen verbaut werden.



Im Neubau wird die Verwendung von herkömmlichen Wärmedämmverbundsystemen aus Polystyrol ebenso zunehmend fragwürdig. Es ist nach wie vor möglich, einschalig mit gedämmten Ziegeln bzw. zweischalig zu bauen. Die Baukultur bietet ein breites Spektrum an traditionellen Baustoffen wie Ziegel, Putz, Keramik, Naturstein, Schiefer, Kupfer, Holz sowie modernen Interpretationen mit Beton, Verbund- und Metallwerkstoffen oder Glas, die eine vielfältige und lebendige Fassadengestaltung ermöglichen.

Ich empfehle daher öfters wieder den Blick zu heben und in die vielen schönen, aber auch traurigen Gesichter unserer Häuser zu blicken.

## GEORG WINTGEN

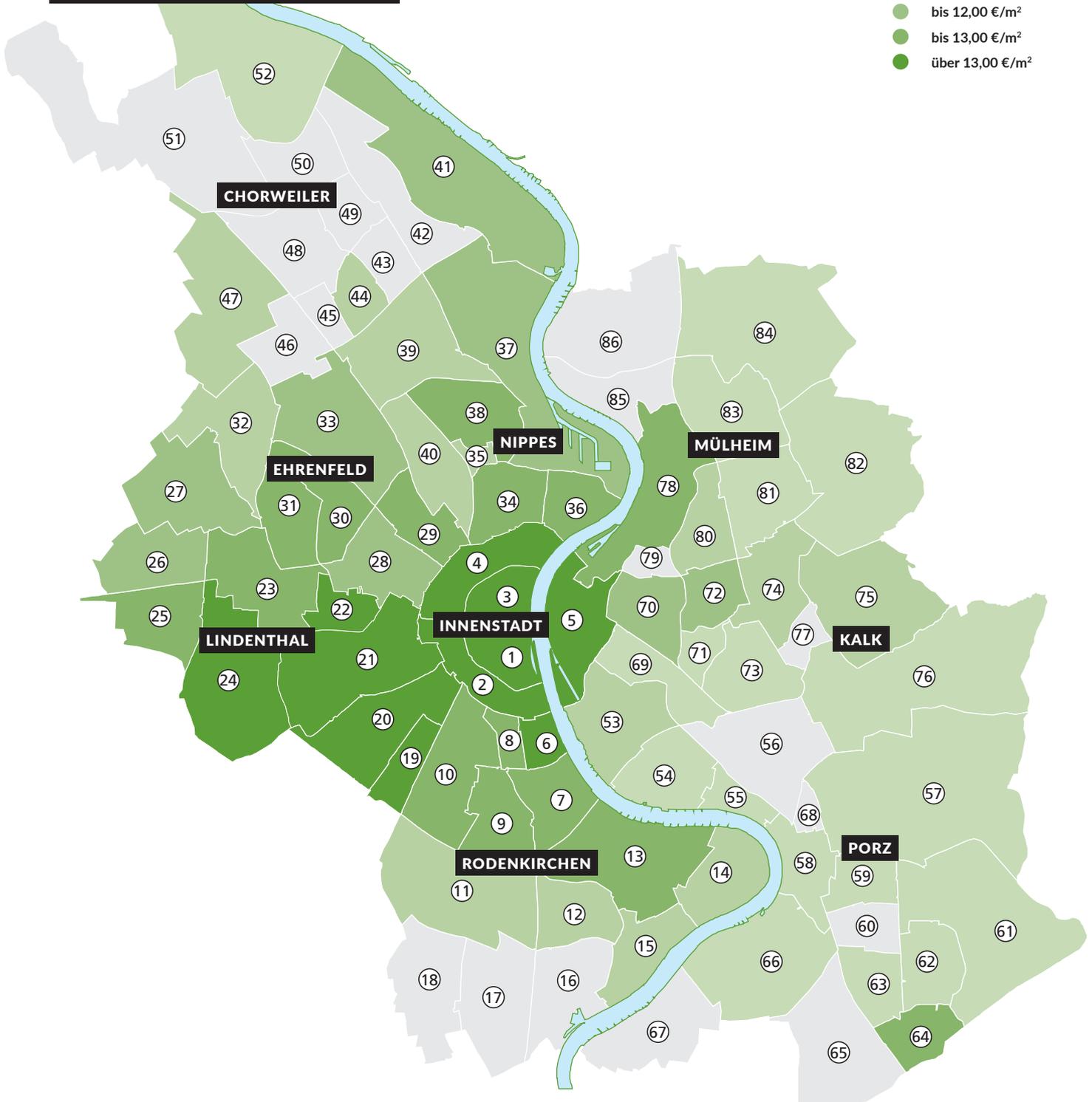
Georg Wintgen wurde 1968 in Bergisch Gladbach geboren. Nach Lehre und Fachabitur studierte er in Köln Architektur. Seit 1995 arbeitet und lebt er in Köln als Architekt und Immobiliengutachter und bildet seit 2010 eine Büropartnerschaft mit Paul Pieper in der Kölner Altstadt. 2004 erhielt er den Deutschen Fassadenpreis für die Fassade der KITA Jahnstraße in Wesseling. Seine Mitgliedschaft im BDB (Bund Deutscher Baumeister), wo er seit Jahren im Vorstand der Bezirksgruppe Köln aktiv mitarbeitet, jährt sich dieses Jahr zum 25. Mal.



# MIET- WOHNUNGEN NEUBAU

Durchschnittspreise in €/m<sup>2</sup>

- keine Angaben
- bis 10,00 €/m<sup>2</sup>
- bis 11,00 €/m<sup>2</sup>
- bis 12,00 €/m<sup>2</sup>
- bis 13,00 €/m<sup>2</sup>
- über 13,00 €/m<sup>2</sup>



Karte: Kartenauszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadtbezirke/Stadteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017	Stadtbezirke/Stadteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017
<b>Stadtbezirk Innenstadt</b>	<b>14,50 €</b>	<b>↑ 11,6 %</b>	<b>Stadtbezirk Chorweiler</b>	<b>9,95 €</b>	<b>↑ 7,6 %</b>
① Altstadt-Süd	13,55 €	↑ 6,8 %	④① Merkenich	11,65 €	---
② Neustadt-Süd	17,29 €	↑ ---	④② Fühlingen	9,11 €	↓ -13,2 %
③ Altstadt-Nord	14,60 €	↗ 5,0 %	④③ Seeberg	---	---
④ Neustadt-Nord	14,58 €	↑ 12,2 %	④④ Heimersdorf	10,88 €	↑ 9,7 %
⑤ Deutz	14,50 €	↑ ---	④⑤ Lindweiler	---	---
<b>Stadtbezirk Rodenkirchen</b>	<b>12,60 €</b>	<b>↗ 2,9 %</b>	④⑥ Pesch	---	---
⑥ Bayenthal	13,28 €	↗ 4,0 %	④⑦ Esch/Auweiler	10,50 €	↑ 7,5 %
⑦ Marienburg	12,49 €	→ 1,9 %	④⑧ Volkhoven/Weiler	---	---
⑧ Raderberg	12,51 €	↗ 5,0 %	④⑨ Chorweiler	---	---
⑨ Raderthal	13,00 €	↑ 13,9 %	⑤⑩ Blumenberg	---	---
⑩ Zollstock	12,56 €	↑ 7,7 %	⑤① Roggendorf/Thenhoven	---	---
⑪ Rondorf	10,50 €	↓ -6,6 %	⑤② Worringen	9,19 €	↓ -16,8 %
⑫ Hahnwald	10,48 €	---	<b>Stadtbezirk Porz</b>	<b>9,60 €</b>	<b>↗ 2,7 %</b>
⑬ Rodenkirchen	12,30 €	→ 0,4 %	⑤③ Poll	11,00 €	↑ 19,3 %
⑭ Weiß	10,99 €	→ -0,2 %	⑤④ Westhoven	9,20 €	↓ -16,4 %
⑮ Sürth	10,99 €	↗ 4,2 %	⑤⑤ Ensen	9,56 €	↑ 5,1 %
⑯ Godorf	---	---	⑤⑥ Gremberghoven	---	---
⑰ Immendorf	---	---	⑤⑦ Eil	9,00 €	---
⑱ Meschenich	---	---	⑤⑧ Porz	9,10 €	→ 0,6 %
<b>Stadtbezirk Lindenthal</b>	<b>13,10 €</b>	<b>↑ 6,4 %</b>	⑤⑨ Urbach	9,49 €	↑ 5,4 %
⑲ Klettenberg	13,00 €	↑ 10,4 %	⑥⑩ Elsdorf	---	---
⑳ Sülz	16,67 €	---	⑥① Grengel	9,99 €	---
㉑ Lindenthal	14,20 €	↑ 7,5 %	⑥② Wahnheide	10,00 €	---
㉒ Braunsfeld	13,50 €	↑ 6,2 %	⑥③ Wahn	9,44 €	↓ -2,0 %
㉓ Müngersdorf	13,28 €	↑ 14,7 %	⑥④ Lind	12,50 €	↑ 27,7 %
㉔ Junkersdorf	13,15 €	↗ 5,0 %	⑥⑤ Libur	---	---
㉕ Weiden	12,47 €	↑ 5,1 %	⑥⑥ Zündorf	9,00 €	↓ -5,4 %
㉖ Lövenich	12,00 €	→ -1,8 %	⑥⑦ Langel	---	---
㉗ Widdersdorf	11,38 €	↑ 6,7 %	⑥⑧ Finkenberg	---	---
<b>Stadtbezirk Ehrenfeld</b>	<b>11,50 €</b>	<b>→ 2,0 %</b>	<b>Stadtbezirk Kalk</b>	<b>10,00 €</b>	<b>↗ 3,5 %</b>
⑳ Ehrenfeld	11,50 €	→ ±0,0 %	⑥⑨ Humboldt-Gremberg	9,59 €	↓ -4,9 %
㉑ Neuehrenfeld	12,32 €	↗ 4,1 %	⑦⑩ Kalk	11,01 €	↑ 7,4 %
㉒ Bickendorf	12,04 €	↑ 13,8 %	⑦① Vingst	9,93 €	↑ 14,9 %
㉓ Vogelsang	12,14 €	↑ 20,0 %	⑦② Höhenberg	11,82 €	↑ 7,4 %
㉔ Bocklemünd/Mengenich	---	---	⑦③ Ostheim	9,06 €	→ ±0,0 %
㉕ Ossendorf	---	---	⑦④ Merheim	10,24 €	→ -0,6 %
<b>Stadtbezirk Nippes</b>	<b>12,75 €</b>	<b>↑ 11,0 %</b>	⑦⑤ Brück	11,00 €	→ 1,1 %
㉖ Nippes	12,89 €	↗ 3,1 %	⑦⑥ Rath/Heumar	9,50 €	→ 1,0 %
㉗ Mauenheim	10,45 €	↘ -4,1 %	⑦⑦ Neubrück	---	---
㉘ Riehl	12,50 €	↑ 25,0 %	<b>Stadtbezirk Mülheim</b>	<b>10,25 €</b>	<b>↑ 10,3 %</b>
㉙ Niehl	11,65 €	↘ -2,1 %	⑦⑧ Mülheim	12,46 €	↑ 9,4 %
㉚ Weidenpesch	12,62 €	↑ 17,2 %	⑦⑨ Buchforst	---	---
㉛ Longerich	10,53 €	→ 0,3 %	⑧⑩ Buchheim	11,00 €	---
㉜ Bilderstöckchen	11,00 €	↘ -2,2 %	⑧① Holweide	9,86 €	↑ 6,0 %
			⑧② Dellbrück	10,00 €	→ 1,9 %
			⑧③ Höhenhaus	10,00 €	→ 0,9 %
			⑧④ Dünnwald	9,71 €	↗ 2,1 %
			⑧⑤ Stammheim	---	---
			⑧⑥ Flittard	---	---

Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Der Angebotsmarkt für Neubauwohnungen zur Miete lässt sich in den Stadtbezirken Innenstadt, Nippes, Ehrenfeld und Lindenthal flächendeckend beobachten. Im Gegensatz dazu können nur vier von zwölf Stadtteilen des Bezirks Chorweiler einer Preisklasse zugeordnet werden. Dort befindet sich die durchschnittliche Neubaumiete mit 9,95 Euro auf rechtsrheinischem Niveau. Merkenich führt die Preisliste des Bezirks mit deutlichem Vorsprung an, gefolgt von Heimersdorf mit 10,88 Euro und Esch/Auweiler mit 10,50 Euro. Worringen liegt mit 9,19 Euro 2,46 Euro unter dem Durchschnittspreis in Merkenich.

Der Porzer Durchschnittspreis von 9,60 Euro unterschreitet den in Chorweiler um 35 Cent und bildet damit das Schlusslicht der neun Bezirke. In Porz können für etwa zwei Drittel aller Stadtteile Durchschnittspreise angegeben werden. Bis auf die Neubaumiete des Bezirksmeisters Lind von 12,50 Euro und des Vizemeisters Poll von 11,00 Euro befinden sich alle Stadtteile in der Preisklasse bis 10,00 Euro. Mit Grengel und Wahnheide erreichen zwei der Nachbarstadtteile von Lind die Obergrenze dieser Klasse. Außer in Poll werden die höchsten Neubaumieten des Bezirks also im äußersten Südwesten aufgerufen.

Im Bezirk Kalk nimmt das Bezirkszentrum Kalk mit 11,01 Euro hinter Höhenberg mit 11,82 Euro den zweiten Platz bei den Neubaumieten ein, dicht gefolgt vom Stadtteil Brück mit genau 11,00 Euro. Merheim fällt mit 10,24 Euro als einziger Stadtteil des Bezirks in die Klasse bis 11,00 Euro. Die Mieten der anderen vier Kalker Stadtteile sind auf die Klasse bis 10,00 Euro verteilt. Die Neubaumieten des Bezirks steigen leicht und befinden sich bei 10,00 Euro.

Die beiden einzigen Mülheimer Stadtteile, deren Neubaumieten unter der 10-Euro-Marke bleiben, sind Dünnwald mit 9,71 Euro und Holweide mit 9,86 Euro. In Dellbrück und Höhenhaus beträgt die Neubaumiete durchschnittlich 10,00 Euro, Buchheim erreicht 11,00 Euro und die Miete in Mülheim 12,46 Euro. Mit 10,25 Euro ist für Mülheim nicht nur der höchste Durchschnittspreis der rechtsrheinischen Bezirke zu verzeichnen, sondern auch der Stadtteil Mülheim sticht heraus: 12,46 Euro pro Quadratmeter ist knapp einen Euro höher als in Ehrenfeld und somit teilen sich Lind und Mülheim die Spitzenposition bei den rechtsrheinischen Neubaumieten.

Im Stadtbezirk Ehrenfeld können für vier Stadteile Preise festgestellt werden. In Neuehrenfeld, Bickendorf und Vogelsang beträgt der durchschnittliche Neubaupreis sogar über 12,00 Euro. Insgesamt ist für den Bezirk Ehrenfeld eine Durchschnittsmiete von 11,50 Euro für Neubauwohnungen zu verzeichnen.

Das Bezirkszentrum Nippes überschreitet mit 12,89 Euro den Durchschnittspreis für den Stadtbezirk von 12,75 Euro um 14 Cent und liegt damit vor Weidenpesch mit 12,62 Euro und Riehl mit 12,50 Euro. Mauenheim liegt geografisch zwischen den drei Spitzenreitern, liegt aber trotzdem mit 2,44 Euro Abstand zum Bezirksmeister Nippes an letzter Stelle im Bezirk. Longerich und Bilderstöckchen fallen in die Preisklasse bis 11,00 Euro und bewegen sich damit im unteren Bereich der Nippeser Preisskala.

Die Innenstadt bietet mit 14,50 Euro die höchste Durchschnittsneubaumiete im gesamten Stadtgebiet. Sie wird ausschließlich von der Altstadt-Süd unterschritten. Mit 13,55 Euro ist die durchschnittliche Miete dort 95 Cent geringer als der Bezirksdurchschnitt.

Altstadt-Nord mit 14,60 Euro, Neustadt-Nord mit 14,58 Euro und Deutz mit 14,50 Euro pendeln um den Durchschnittspreis im Bezirk herum. Die absolute Spitzenposition aller Stadtteile in Köln nimmt die Neustadt-Süd mit 17,29 Euro ein, gefolgt vom Lindenthaler Stadtteil Sülz mit 16,65 Euro.

Mit einem Durchschnittspreis von 13,10 Euro nimmt Lindenthal Platz zwei unter den Kölner Bezirken ein. Am westlichen Stadtrand bleiben Widdersdorf mit 11,38 Euro, Lövenich mit 12,00 Euro und Weiden mit 12,47 Euro als einzige Stadteile des Bezirks unter 13,00 Euro. Junkersdorf, Müngersdorf und Braunsfeld befinden sich in der Klasse bis 13,00 Euro. Die an die Innenstadt angrenzenden Stadtteile bieten ein uneinheitliches Bild. Klettenberg liegt mit 13,00 Euro noch unter der durchschnittlichen Neubaumiete des Bezirks. Lindenthal belegt mit 14,20 Euro Platz zwei im Bezirk und Sülz mit 16,65 Euro sogar Platz zwei im gesamten Stadtgebiet.

Den Neubau-Atlas finden Sie unter:  
[www.kampmeyer.com/neubauatlas](http://www.kampmeyer.com/neubauatlas)

# BAUJAHRESKLASSEN

... nach energetischen Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten – m<sup>2</sup> Preise

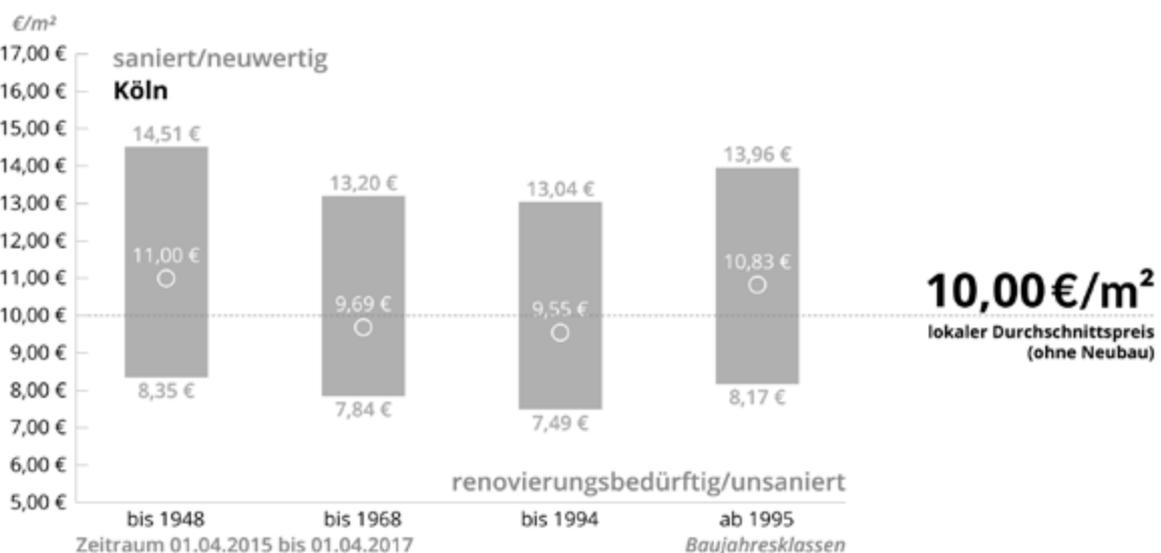
energetische Baujahresklasse	Höchstpreis	ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl	
bis 1918	35,20 €	9 - 15 €	11,89 €	74 m <sup>2</sup>	1.541	
1919 - 1948	25,00 €	8 - 13 €	10,40 €	73 m <sup>2</sup>	1.149	
1949 - 1957	30,00 €	8 - 15 €	10,00 €	61 m <sup>2</sup>	2.817	
1958 - 1968	25,00 €	8 - 13 €	9,65 €	64 m <sup>2</sup>	5.166	
1969 - 1978	33,00 €	8 - 13 €	9,47 €	68 m <sup>2</sup>	3.767	
1979 - 1983	33,28 €	7 - 13 €	9,68 €	73 m <sup>2</sup>	912	
1984 - 1994	33,00 €	8 - 14 €	10,42 €	68 m <sup>2</sup>	1.933	
1995 - 2001	25,53 €	6 - 13 €	10,40 €	67 m <sup>2</sup>	2.070	
2002 - 2007	ENEV 2002	27,00 €	9 - 14 €	11,00 €	82 m <sup>2</sup>	879
2008 - 2009	ENEV 2007	22,11 €	9 - 14 €	11,27 €	90 m <sup>2</sup>	304
2010 - 2013	ENEV 2009	29,22 €	9 - 15 €	11,83 €	91 m <sup>2</sup>	1.317
2014 - 2015	ENEV 2009	20,51 €	10 - 14 €	11,95 €	100 m <sup>2</sup>	378
Neubau aktuell (2016-2017)	ENEV 2014	28,21 €	10 - 18 €	13,15 €	90 m <sup>2</sup>	1.045
Neubau in Planung	ENEV 2014	32,35 €	8 - 15 €	12,88 €	78 m <sup>2</sup>	215

... nach energetischen Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten – m<sup>2</sup> Preise

energetische Baujahresklasse	Höchstpreis	ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl	
bis 1918	35,20 €	8,95 - 15,15 €	11,67 €	76 m <sup>2</sup>	3.023	
1919 - 1948	34,49 €	8,06 - 13,17 €	10,02 €	76 m <sup>2</sup>	2.336	
1949 - 1957	30,00 €	8,00 - 13,73 €	10,00 €	62 m <sup>2</sup>	5.263	
1958 - 1968	35,19 €	7,80 - 13,00 €	9,51 €	65 m <sup>2</sup>	9.833	
1969 - 1978	34,29 €	7,48 - 12,92 €	9,27 €	68 m <sup>2</sup>	7.185	
1979 - 1983	33,28 €	6,70 - 13,00 €	9,48 €	73 m <sup>2</sup>	1.758	
1984 - 1994	33,00 €	7,87 - 13,42 €	10,25 €	68 m <sup>2</sup>	3.703	
1995 - 2001	31,61 €	7,50 - 13,00 €	10,12 €	69 m <sup>2</sup>	3.996	
2002 - 2007	ENEV 2002	28,57 €	8,46 - 13,59 €	10,70 €	82 m <sup>2</sup>	1.825
2008 - 2009	ENEV 2007	22,11 €	8,80 - 14,06 €	11,00 €	92 m <sup>2</sup>	700
2010 - 2013	ENEV 2009	33,29 €	9,26 - 15,00 €	11,75 €	91 m <sup>2</sup>	2.733
2014 - 2015	ENEV 2009	24,49 €	9,36 - 14,11 €	12,00 €	94 m <sup>2</sup>	1.935
Neubau aktuell (2016-2017)	ENEV 2014	28,21 €	10,00 - 17,88 €	13,04 €	89 m <sup>2</sup>	1.390
Neubau in Planung	ENEV 2014	32,35 €	8,21 - 15,46 €	12,87 €	78 m <sup>2</sup>	216

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (in den letzten 12/24 Monaten) | Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

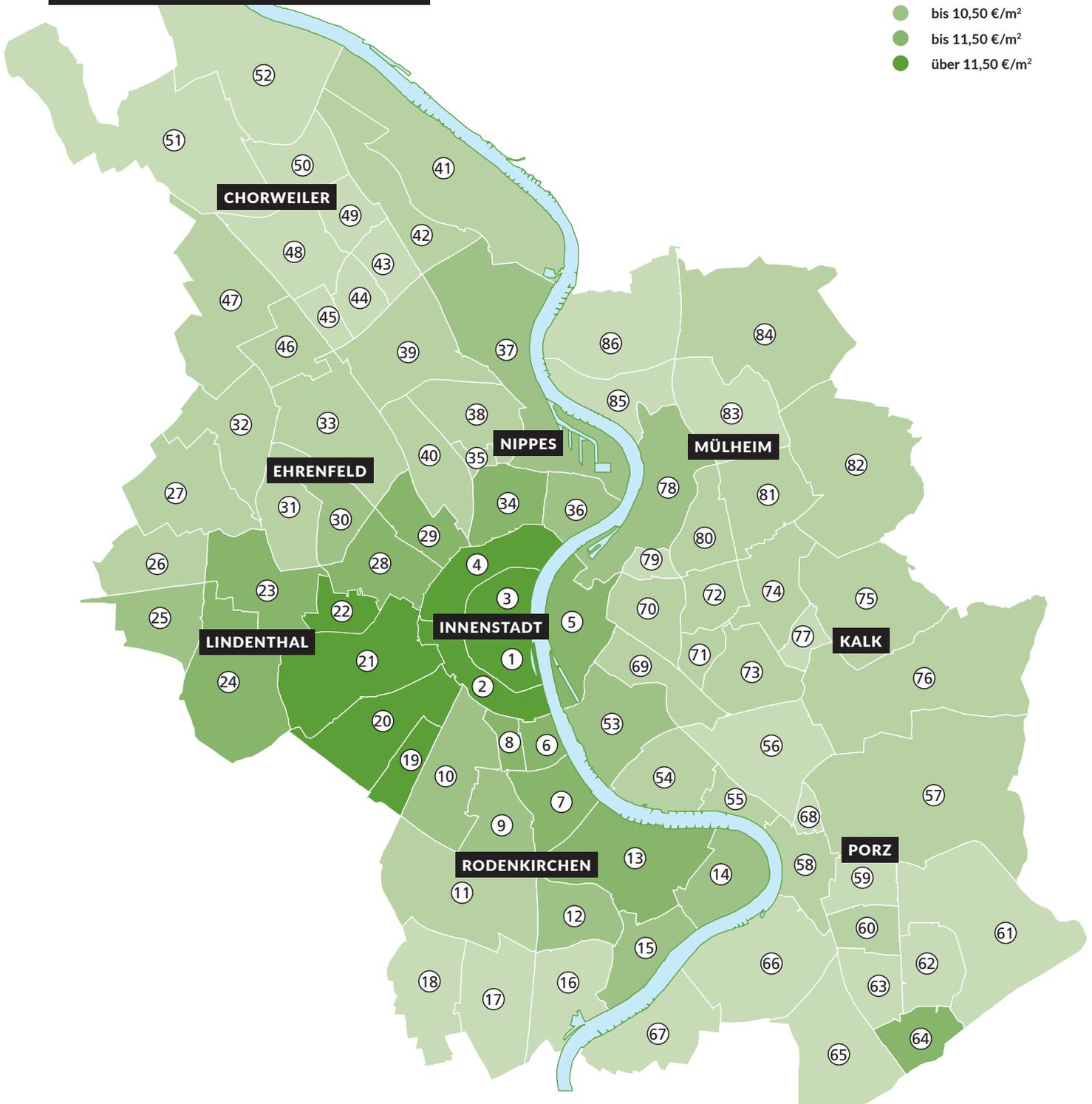
# SANIERUNG



# MIET- WOHNUNGEN BESTAND

Durchschnittspreise in €/m<sup>2</sup>

- keine Angaben
- bis 8,50 €/m<sup>2</sup>
- bis 9,50 €/m<sup>2</sup>
- bis 10,50 €/m<sup>2</sup>
- bis 11,50 €/m<sup>2</sup>
- über 11,50 €/m<sup>2</sup>



Karte: Kartenauszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017	Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017
<b>Stadtbezirk Innenstadt</b>	<b>12,10 €</b>	<b>↑ 5,5 %</b>	<b>Stadtbezirk Chorweiler</b>	<b>8,30 €</b>	<b>↗ 4,6 %</b>
① Altstadt-Süd	12,60 €	↑ 8,2 %	④① Merkenich	8,52 €	→ ±0,0 %
② Neustadt-Süd	12,21 €	↑ 6,2 %	④② Fühlingen	8,97 €	↗ 3,0 %
③ Altstadt-Nord	12,08 €	↑ 6,6 %	④③ Seeberg	7,01 €	→ 1,0 %
④ Neustadt-Nord	12,02 €	↑ 5,9 %	④④ Heimersdorf	8,67 €	↗ 3,7 %
⑤ Deutz	10,99 €	↑ 7,0 %	④⑤ Lindweiler	8,50 €	↗ 4,7 %
<b>Stadtbezirk Rodenkirchen</b>	<b>10,50 €</b>	<b>↗ 5,0 %</b>	④⑥ Pesch	8,63 €	↗ 4,0 %
⑥ Bayenthal	11,01 €	↗ 2,6 %	④⑦ Esch/Auweiler	8,64 €	→ 1,7 %
⑦ Marienburg	11,17 €	↗ 4,1 %	④⑧ Volkhoven/Weiler	8,34 €	↗ 4,6 %
⑧ Raderberg	10,88 €	↑ 8,4 %	④⑨ Chorweiler	6,69 €	↑ 9,1 %
⑨ Raderthal	10,33 €	---	⑤⑩ Blumenberg	7,90 €	→ 1,3 %
⑩ Zollstock	10,50 €	→ 1,9 %	⑤① Roggendorf/Thenhoven	8,01 €	---
⑪ Rondorf	9,49 €	↑ 5,4 %	⑤② Worringen	8,26 €	↗ 3,3 %
⑫ Hahnwald	10,00 €	↗ 2,2 %	<b>Stadtbezirk Porz</b>	<b>8,50 €</b>	<b>↗ 4,0 %</b>
⑬ Rodenkirchen	10,63 €	↗ 4,8 %	⑤③ Poll	10,05 €	↑ 7,5 %
⑭ Weiß	9,64 €	↗ 4,2 %	⑤④ Westhoven	8,82 €	→ 0,9 %
⑮ Sürth	10,00 €	↗ 2,5 %	⑤⑤ Ensen	9,19 €	↑ 8,8 %
⑯ Godorf	8,20 €	↗ 2,5 %	⑤⑥ Gremberghoven	8,25 €	→ 0,6 %
⑰ Immendorf	8,29 €	↗ 2,2 %	⑤⑦ Eil	8,52 €	↗ 4,2 %
⑱ Meschenich	7,81 €	↗ 4,9 %	⑤⑧ Porz	8,72 €	↑ 5,4 %
<b>Stadtbezirk Lindenthal</b>	<b>11,05 €</b>	<b>↗ 2,3 %</b>	⑤⑨ Urbach	8,02 €	↗ 3,9 %
⑲ Klettenberg	11,56 €	↑ 5,0 %	⑥⑩ Elsdorf	8,69 €	↑ 11,4 %
⑳ Sülz	11,92 €	↗ 4,9 %	⑥① Grefgel	8,42 €	↑ 6,1 %
㉑ Lindenthal	12,00 €	↗ 4,3 %	⑥② Wahnheide	8,30 €	↑ 5,2 %
㉒ Braunsfeld	11,59 €	↑ 5,3 %	⑥③ Wahn	8,47 €	↑ 10,6 %
㉓ Müngersdorf	10,58 €	↗ 2,7 %	⑥④ Lind	10,06 €	↑ 16,7 %
㉔ Junkersdorf	10,70 €	↑ 6,1 %	⑥⑤ Libur	8,00 €	→ ±0,0 %
㉕ Weiden	9,56 €	↗ 3,0 %	⑥⑥ Zündorf	8,50 €	→ 1,1 %
㉖ Lövenich	9,21 €	↑ 5,2 %	⑥⑦ Langel	8,16 €	↑ 6,5 %
㉗ Widdersdorf	9,19 €	↗ 2,7 %	⑥⑧ Finkenberg	6,99 €	↗ 2,8 %
<b>Stadtbezirk Ehrenfeld</b>	<b>10,35 €</b>	<b>↗ 3,6 %</b>	<b>Stadtbezirk Kalk</b>	<b>8,75 €</b>	<b>↗ 3,1 %</b>
㉘ Ehrenfeld	11,38 €	↑ 5,3 %	⑥⑨ Humboldt-Gremberg	9,00 €	↗ 4,7 %
㉙ Neuehrenfeld	10,94 €	↗ 4,2 %	⑦⑩ Kalk	8,95 €	↗ 2,9 %
⑳ Bickendorf	9,51 €	↑ 5,7 %	⑦① Vingst	8,58 €	↑ 5,8 %
㉑ Vogelsang	9,17 €	↗ 2,6 %	⑦② Höhenberg	9,28 €	↗ 4,4 %
㉒ Bocklemünd/Mengenich	8,70 €	↗ 4,8 %	⑦③ Ostheim	8,71 €	↗ 4,6 %
㉓ Ossendorf	9,20 €	↗ 3,7 %	⑦④ Merheim	8,61 €	↑ 6,0 %
<b>Stadtbezirk Nippes</b>	<b>9,85 €</b>	<b>→ 1,5 %</b>	⑦⑤ Brück	9,00 €	↑ 5,9 %
㉔ Nippes	10,98 €	↗ 4,6 %	⑦⑥ Rath/Heumar	8,87 €	→ 1,7 %
㉕ Mauenheim	9,27 €	↘ -2,2 %	⑦⑦ Neubrück	7,75 €	↗ 3,6 %
㉖ Riehl	10,12 €	→ 0,8 %	<b>Stadtbezirk Mülheim</b>	<b>9,00 €</b>	<b>↗ 2,6 %</b>
㉗ Niehl	9,65 €	↗ 3,7 %	⑦⑧ Mülheim	9,51 €	→ 1,4 %
㉘ Weidenpesch	9,35 €	→ 2,0 %	⑦⑨ Buchforst	8,50 €	↗ 3,7 %
㉙ Longerich	8,99 €	↗ 2,2 %	⑧⑩ Buchheim	8,70 €	↗ 2,7 %
④⑩ Bilderstöckchen	9,02 €	↗ 3,0 %	⑧① Holweide	8,80 €	↑ 5,6 %
			⑧② Dellbrück	9,02 €	→ 0,2 %
			⑧③ Höhenhaus	8,09 €	→ 0,4 %
			⑧④ Dünnwald	8,58 €	↗ 3,1 %
			⑧⑤ Stammheim	8,50 €	↗ 3,2 %
			⑧⑥ Flittard	8,00 €	↗ 3,8 %

Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Der Markt für Bestandswohnungen zur Miete ist der größte aller Angebotsmärkte für Kölner Wohnimmobilien. 86 Stadtteile, 86 Durchschnittspreise, am Mietmarkt lässt sich gut ablesen, wie Kölner Wohnlagen ticken. Die Spanne reicht von 6,69 Euro in Chorweiler bis 12,60 Euro in der Altstadt-Süd. Die Durchschnittsmiete in der Neustadt-Süd beträgt 12,21 Euro, im Norden der Innenstadt leicht über 12,00 Euro, in Deutz 10,99 Euro und im gesamten Bezirk Innenstadt durchschnittlich 12,10 Euro.

Die zweithöchste durchschnittliche Bestandsmiete ist im Bezirk Lindenthal festzustellen. In Widdersdorf, Lövenich und Weiden werden mit weniger als 9,60 Euro die geringsten Mieten des Stadtbezirks aufgerufen. In der Klasse bis 11,50 Euro befinden sich Müngersdorf mit 10,58 Euro und Junkersdorf mit 10,70 Euro. Klettenberg befindet sich mit 11,56 Euro genau wie Braunsfeld mit 11,59 Euro, Sülz mit 11,92 Euro und Lindenthal mit 12,00 Euro in der höchsten Preisklasse des Bezirks.

Rodenkirchen erreicht eine Durchschnittsmiete von 10,50 Euro. Die Stadtteile Meschenich mit 7,81 Euro, Godorf mit 8,20 Euro und Immendorf mit 8,29 Euro fallen in die unterste Klasse. Mit 9,49 Euro verpasst Rondorf knapp die 9,50-Euro-Marke. Mit 9,64 Euro in Weiß, 10,00 Euro in Hahnwald, 10,33 Euro in Raderthal sowie 10,00 Euro in Sürth befinden sie sich in der nächsthöheren Klasse. Eine weitere Klasse höher – bis 11,50 Euro – schaffen es Zollstock, Rodenkirchen und Raderberg, Bayenthal und Marienburg.

In der Bestandsmiete platziert sich der Bezirk Ehrenfeld mit einem Durchschnittspreis von 10,35 Euro vor Nippes mit 9,85 Euro. In Ehrenfeld geht es bei 8,70 Euro mit Bocklemünd/Mengenich los. Vogelsang, Ossendorf und Bickendorf sind der Klasse bis 9,50 Euro zuzuordnen. Neuehrenfeld bleibt mit 10,94 Euro im mittleren Feld der 11,50-Euro-Klasse und wird vom Stadtteil Ehrenfeld mit 11,38 Euro um 44 Cent überschritten.

Im Bezirk Nippes befinden sich Longerich, Bilderstöckchen, Mauenheim und Weidenpesch in der Klasse bis 9,50 Euro. Riehl weist mit 10,12 Euro die zweithöchste und Nippes mit 10,89 Euro die höchste Durchschnittsmiete des Bezirks aus.

Chorweiler bildet mit durchschnittlich 8,30 Euro das Schlusslicht aller Bezirke in Köln. Dort erreicht kein einziger Stadtteil die 9-Euro-Marke. Fühligen führt die Liste mit 8,97 Euro an. Außerdem befinden sich Blumberg, Seeberg, Roggendorf/Thenhoven, Worringen, Volkhoven/Weiler, Lindweiler und Pesch in der Klasse bis 8,50 Euro. Entsprechend gering ist die Streuung der Preise im Bezirk. Der Stadtteil Chorweiler ist mit 6,69 Euro einer von zwei Kölner Stadtteilen, die die 7-Euro-Marke unterschreiten. Der zweite Stadtteil ist Finkenbergring im Bezirk Porz mit einer Durchschnittsmiete von 6,99 Euro.

Die Durchschnittspreise der Porzer Stadtteile streuen von 6,99 Euro in Finkenbergring bis 10,06 Euro in Lind und bilden einen Durchschnittspreis von 8,50 Euro, der 20 Cent über dem von Chorweiler liegt. Mit Libur, Urbach, Langel, Gremberghoven, Wahnheide, Gregel, Wahn und Zündorf befinden sich acht der 16 Stadtteile in der Klasse bis 8,50 Euro. Ensen, Eil, Poll, Westhoven, Porz, Elsdorf und Lind erreichen die nächsthöhere Klasse. Mit 10,05 Euro und 10,06 Euro liegen Poll und Lind sehr dicht beisammen auf den ersten beiden Plätzen des Bezirks.

In Kalk steht Höhenberg an der Spitze der Preisliste. Den zweiten Platz teilen sich die Stadtteile Brück und Humboldt-Gremberg mit einem Durchschnittspreis von 9,00 Euro. Außer Neubrück mit 7,75 Euro befinden sich alle anderen Stadtteile in der Klasse bis 9,50 Euro. Mit 8,75 Euro liegt der Durchschnittspreis genau zwischen denen der Stadtteile Porz und Mülheim.

Mülheim hat mit 9,00 Euro den höchsten Durchschnittspreis der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke vorzuweisen. Der niedrigste Preis im Bezirk in Höhe von 8,00 Euro findet sich im Stadtteil Flittard. Buchheim, Dünnwald, Holweide und Dellbrück befinden sich in der Klasse bis 9,50 Euro. Dellbrück landet mit 9,02 Euro auf dem zweiten Platz und der Stadtteil Mülheim führt die Preisliste mit 9,51 Euro mit einem Abstand an. Auf dem Niveau der gegenüberliegenden Rheinseite bewegt sich keiner der linksrheinischen Bezirke. Nur Deutz überschreitet mit dem höchsten rechtsrheinischen Preis in Höhe von 10,99 Euro den linksrheinischen Durchschnitt.

# WOHNFLÄCHENKLASSEN

## NEUBAU

### Neubauwohnungen zur Miete – m<sup>2</sup> Preise

Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
12 Monate	32,35 €	10,00 - 16,75 €	12,85 €	92 m <sup>2</sup>	2.023
24 Monate	33,29 €	9,50 - 15,42 €	12,49 €	92 m <sup>2</sup>	4.332

### ... nach Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten – m<sup>2</sup> Preise

Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m <sup>2</sup>	28,21 €	13,06 - 22,00 €	18,45 €	29 m <sup>2</sup>	145
bis 80 m <sup>2</sup>	32,35 €	9,53 - 15,00 €	12,50 €	64 m <sup>2</sup>	726
bis 120 m <sup>2</sup>	27,62 €	10,00 - 14,76 €	12,63 €	98 m <sup>2</sup>	784
bis 160 m <sup>2</sup>	23,77 €	10,00 - 17,00 €	12,77 €	135 m <sup>2</sup>	232
bis 200 m <sup>2</sup>	24,96 €	9,50 - 24,96 €	14,00 €	178 m <sup>2</sup>	90
über 200 m <sup>2</sup>	21,98 €	14,25 - 17,29 €	16,42 €	233 m <sup>2</sup>	46

### ... nach Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten – m<sup>2</sup> Preise

Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m <sup>2</sup>	33,29 €	12,46 - 22,00 €	17,88 €	30 m <sup>2</sup>	187
bis 80 m <sup>2</sup>	32,35 €	9,07 - 14,73 €	12,21 €	64 m <sup>2</sup>	1.515
bis 120 m <sup>2</sup>	27,62 €	9,52 - 14,36 €	12,35 €	99 m <sup>2</sup>	1.957
bis 160 m <sup>2</sup>	23,77 €	9,87 - 16,20 €	12,42 €	135 m <sup>2</sup>	486
bis 200 m <sup>2</sup>	27,17 €	10,08 - 24,96 €	13,63 €	178 m <sup>2</sup>	128
über 200 m <sup>2</sup>	21,98 €	14,19 - 18,31 €	16,42 €	232 m <sup>2</sup>	59

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (in den letzten 12/24 Monaten) | Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

## BESTAND

### Bestandswohnungen zur Miete – m<sup>2</sup> Preise

Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
12 Monate	35,20 €	7,93 - 13,95 €	10,04 €	69 m <sup>2</sup>	21.905
24 Monate	39,67 €	7,76 - 13,57 €	10,00 €	70 m <sup>2</sup>	43.742

### ... nach Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten – m<sup>2</sup> Preise

Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m <sup>2</sup>	35,20 €	9,14 - 17,13 €	12,31 €	31 m <sup>2</sup>	3.438
bis 80 m <sup>2</sup>	30,00 €	7,80 - 12,95 €	9,76 €	61 m <sup>2</sup>	12.261
bis 120 m <sup>2</sup>	27,55 €	7,75 - 13,28 €	10,00 €	95 m <sup>2</sup>	5.106
bis 160 m <sup>2</sup>	23,08 €	8,09 - 14,14 €	10,97 €	137 m <sup>2</sup>	876
bis 200 m <sup>2</sup>	22,11 €	8,48 - 13,84 €	11,74 €	179 m <sup>2</sup>	149
über 200 m <sup>2</sup>	20,43 €	8,57 - 13,51 €	11,00 €	235 m <sup>2</sup>	75

### ... nach Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten – m<sup>2</sup> Preise

Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m <sup>2</sup>	39,67 €	9,09 - 16,86 €	12,00 €	31 m <sup>2</sup>	6.586
bis 80 m <sup>2</sup>	34,49 €	7,64 - 12,69 €	9,61 €	61 m <sup>2</sup>	24.468
bis 120 m <sup>2</sup>	31,63 €	7,59 - 13,00 €	9,82 €	95 m <sup>2</sup>	10.270
bis 160 m <sup>2</sup>	23,08 €	8,04 - 14,00 €	10,84 €	137 m <sup>2</sup>	1.841
bis 200 m <sup>2</sup>	22,11 €	7,88 - 13,91 €	10,79 €	177 m <sup>2</sup>	411
über 200 m <sup>2</sup>	20,43 €	9,21 - 13,97 €	11,46 €	236 m <sup>2</sup>	166

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (in den letzten 12/24 Monaten) | Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

# ZIMMERKLASSEN

## NEUBAU

Neubauwohnungen zur Miete – m <sup>2</sup> Preise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
12 Monate	32,35 €	10,00 - 16,75 €	12,85 €	92 m <sup>2</sup>	2.023
24 Monate	33,29 €	9,50 - 15,42 €	12,49 €	92 m <sup>2</sup>	4.332

... nach Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten – m <sup>2</sup> Preise					
Zimmerklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	28,21 €	12,81 - 22,00 €	17,19 €	33 m <sup>2</sup>	165
2 - 2,5 Zimmer	32,35 €	9,84 - 15,00 €	12,53 €	65 m <sup>2</sup>	653
3 - 3,5 Zimmer	27,62 €	10,13 - 15,65 €	12,88 €	99 m <sup>2</sup>	746
4 und mehr Zimmer	23,77 €	9,92 - 16,41 €	12,36 €	139 m <sup>2</sup>	459

... nach Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten – m <sup>2</sup> Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	33,29 €	11,14 - 21,89 €	16,67 €	35 m <sup>2</sup>	237
2 - 2,5 Zimmer	32,35 €	9,47 - 14,83 €	12,50 €	65 m <sup>2</sup>	1.335
3 - 3,5 Zimmer	27,62 €	9,50 - 14,97 €	12,50 €	96 m <sup>2</sup>	1.649
4 und mehr Zimmer	24,49 €	9,44 - 14,89 €	12,13 €	130 m <sup>2</sup>	1.110

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (in den letzten 12/24 Monaten) | Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

## BESTAND

Bestandswohnungen zur Miete – m <sup>2</sup> Preise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
12 Monate	35,20 €	7,93 - 13,95 €	10,04 €	69 m <sup>2</sup>	21.905
24 Monate	39,67 €	7,76 - 13,57 €	10,00 €	70 m <sup>2</sup>	43.742

... nach Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten – m <sup>2</sup> Preise					
Zimmerklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	35,20 €	8,46 - 16,52 €	11,68 €	35 m <sup>2</sup>	4.134
2 - 2,5 Zimmer	30,00 €	8,00 - 13,41 €	10,12 €	59 m <sup>2</sup>	8.269
3 - 3,5 Zimmer	25,73 €	7,75 - 12,95 €	9,55 €	84 m <sup>2</sup>	7.282
4 und mehr Zimmer	27,55 €	7,75 - 13,01 €	10,00 €	115 m <sup>2</sup>	2.204

... nach Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten – m <sup>2</sup> Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	39,67 €	8,37 - 16,24 €	11,43 €	35 m <sup>2</sup>	7.767
2 - 2,5 Zimmer	33,80 €	7,96 - 13,08 €	10,00 €	60 m <sup>2</sup>	16.638
3 - 3,5 Zimmer	32,50 €	7,55 - 12,74 €	9,50 €	84 m <sup>2</sup>	14.623
4 und mehr Zimmer	31,63 €	7,52 - 12,95 €	9,81 €	118 m <sup>2</sup>	4.686

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (in den letzten 12/24 Monaten) | Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



A photograph capturing the silhouettes of people walking on a cobblestone street in front of a Gothic cathedral at sunset. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow and casting long shadows. The cathedral's spires and crosses are prominent against the bright sky. The foreground shows the texture of the cobblestones and the blurred figures of people in the distance.

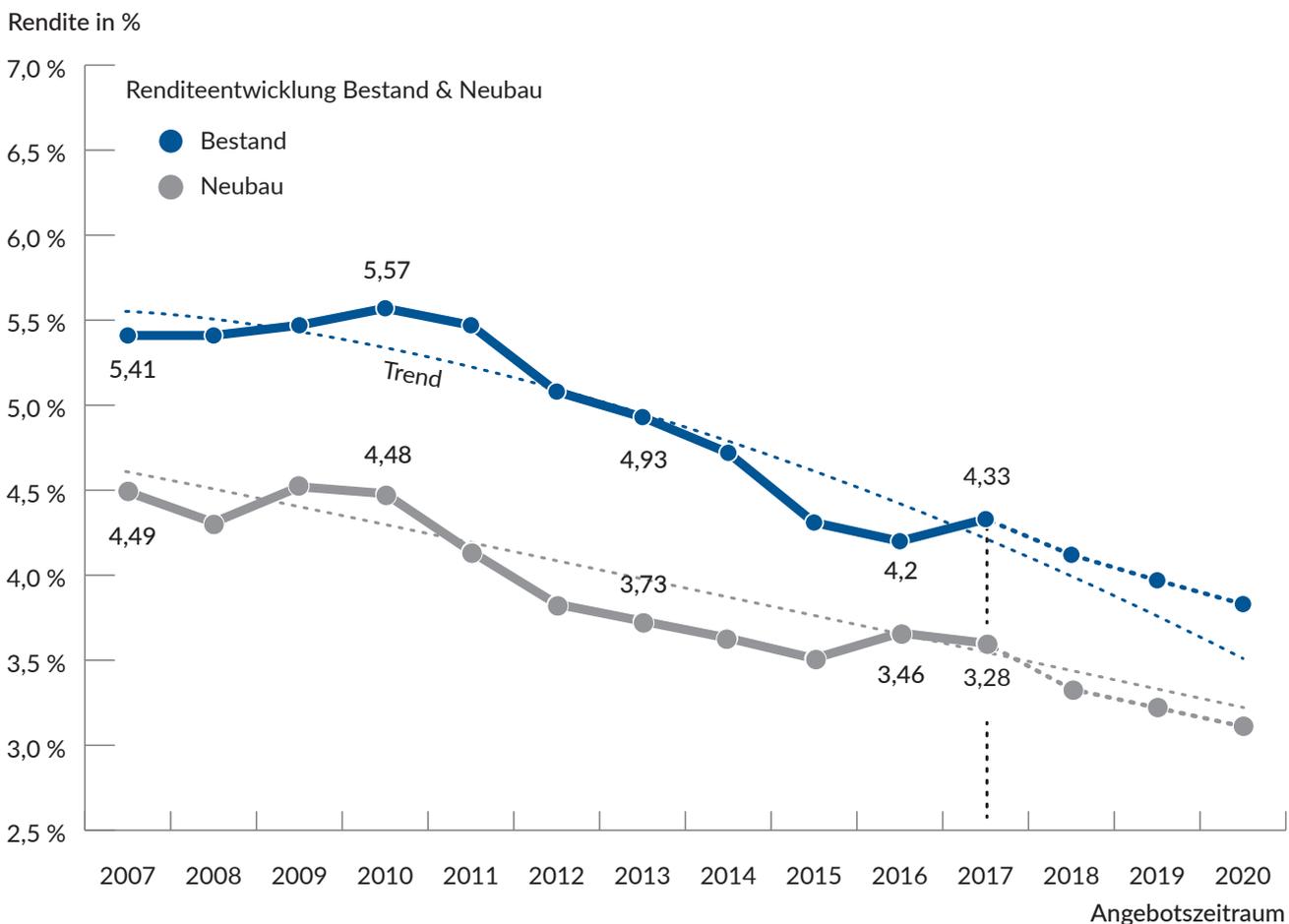
# RENDITE- ENTWICKLUNG

**A**ngesichts anhaltender Niedrigzinsen wird es immer schwieriger, die richtige Kapitalanlage für eine zufriedenstellende Rendite zu finden. Der Mangel an möglichen Investments lässt Wohnimmobilien seit Jahren als attraktive Anlagealternative erscheinen. Seit 2011 verzeichnen Kölner Wohnungen Jahr für Jahr deutliche Preisanstiege, die durchschnittlich etwa 5 Prozent im Jahr betragen. Dem steht ein Anstieg der Neubaumieten in Höhe von etwa 3 Prozent und der Bestandsmieten in Höhe von 2 Prozent im langfristigen Durchschnitt entgegen. Seit 2011 führt die zinsinduzierte Entkopplung von Kaufpreisen und Mieten zu fallenden Renditen.

Im Bestand ist die Rendite von 2007 bis 2010 noch leicht auf 5,57 Prozent gestiegen. In der gleichen Zeit war die Renditeentwicklung im Neubau zwar uneinheitlich, am Ende mit Werten um 4,5 Prozent aber insgesamt stabil. Bis 2015 haben die beiden Trends der Renditen stetig in langsam größer werdenden Schritten abgenommen, wobei der Trend für die Renditen im Bestand schneller fällt als der für den Neubau.

Mit 3,28 Prozent hat die Neubaurendite bereits einen kritischen Wert angenommen. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind mit einer so geringen Rendite kaum noch zu decken. Alle Anzeichen sprechen dafür, dass die Rendite sich in den nächsten beiden Jahren weiter auf die 3-Prozent-Marke zu bewegt. Die Rendite für Bestandswohnungen liegt derzeit bei 4,33 Prozent und wird aufgrund des schneller fallenden Trends 2020 bei 3,83 Prozent angekommen sein.

Die Bereitschaft, steigende Kaufpreise bei fallenden Renditen zu akzeptieren, kann verschiedene Ursachen haben. Erklärungsansätze könnten Spekulationen auf weitere Wertsteigerungen, steigende Mieten oder die Sicherheit sein, die mit dem Substanzwert von Immobilien in Verbindung gebracht wird. Insofern sind weiter fallende Renditen in beiden Baujahresklassen eher wahrscheinlich.



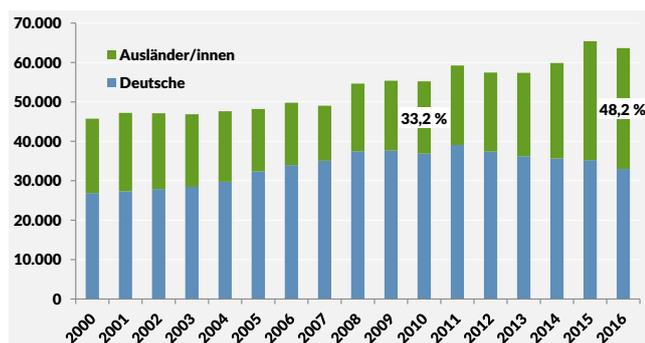
A long-exposure photograph of a city street at night. The foreground is dominated by bright, white, curved light trails from moving vehicles, creating a sense of motion and flow. In the background, a tall, dark skyscraper with illuminated windows stands prominently. The street is lit with various colors, including red and blue lights, and there are some signs and traffic lights visible. The overall atmosphere is dynamic and urban.

# PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

STRUKTUREN 2017

„Was sind die Entwicklungsgrundlagen und -tendenzen für das Wachstum der Stadt Köln?“<sup>1</sup> Schaut man sich die Bewegungen der letzten Jahre genauer an, fällt auf, dass das Kölner Wachstum hauptsächlich auf Zuzügen aus dem Ausland und Zuzügen von 18- bis 30-Jährigen innerhalb des Bundesgebiets basiert. Das ist eine Entwicklung, die besondere Herausforderungen stellt und im Gegenzug besondere Chancen beinhaltet.

### Zuzüge nach Köln



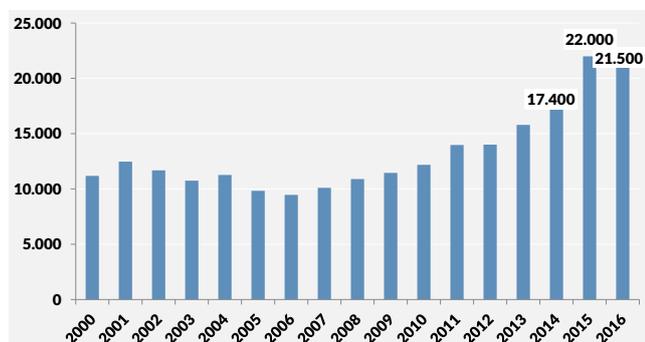
Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Zuzüge von Ausländern und Deutschen sind die tragenden Säulen des Bevölkerungswachstums im Kölner Stadtgebiet. Im Jahr 2016 haben beide das Wachstum fast gleich stark gestützt.

### IMPULSE AUS DEM AUSLAND

Zuzüge aus dem Ausland haben in den beiden vergangenen Jahren deutlich zugenommen und bis 2020 werden 20.000 Zuzüge pro Jahr erwartet. Danach rechnet das Amt für Statistik und Stadtentwicklung der Stadt Köln bis 2040 mit einer kontinuierlichen Abnahme auf 18.000 Zuzüge pro Jahr.

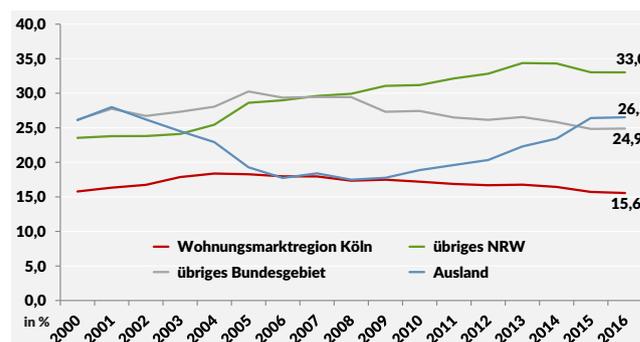
### Zuzüge aus dem Ausland



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Die für den Wohnungsmarkt relevante Nachfrage von Schutzsuchenden hängt außer von den Zuzügen auch vom Familiennachzug und vom Zeitpunkt ihrer Fortzüge ab. Sie ist stark von äußeren Einflüssen abhängig und deshalb schwer einzuschätzen. Zuzüge von Ausländern entfalten deutlich höhere Marktrelevanz.

### Zuzüge der 18- bis unter 30-Jährigen nach Herkunftsregion (Anteil in %)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Bei den nach Köln zugezogenen 18- bis unter 30-Jährigen machen Zuzüge aus Nordrhein-Westfalen den insgesamt größten Anteil aus. Mit 48,6 Prozent ist fast die Hälfte aller Zuzüge der Wohnungsmarktregion und dem übrigen Bundesland zuzuordnen. Zusätzlich kommen 24,9 Prozent aus den anderen Bundesländern und damit insgesamt 73,5 Prozent aus dem Bundesgebiet nach Köln. Der verbleibende Anteil von 26,5 Prozent ergibt sich aus Zuzügen aus dem Ausland.

Weil den Zuzügen aus der Wohnungsmarktregion eine noch höhere Anzahl an Fortzügen in die Wohnungsmarktregion gegenübersteht, hat die Metropolregion alle Chancen, sich auch in Zukunft sehr gut zu behaupten.

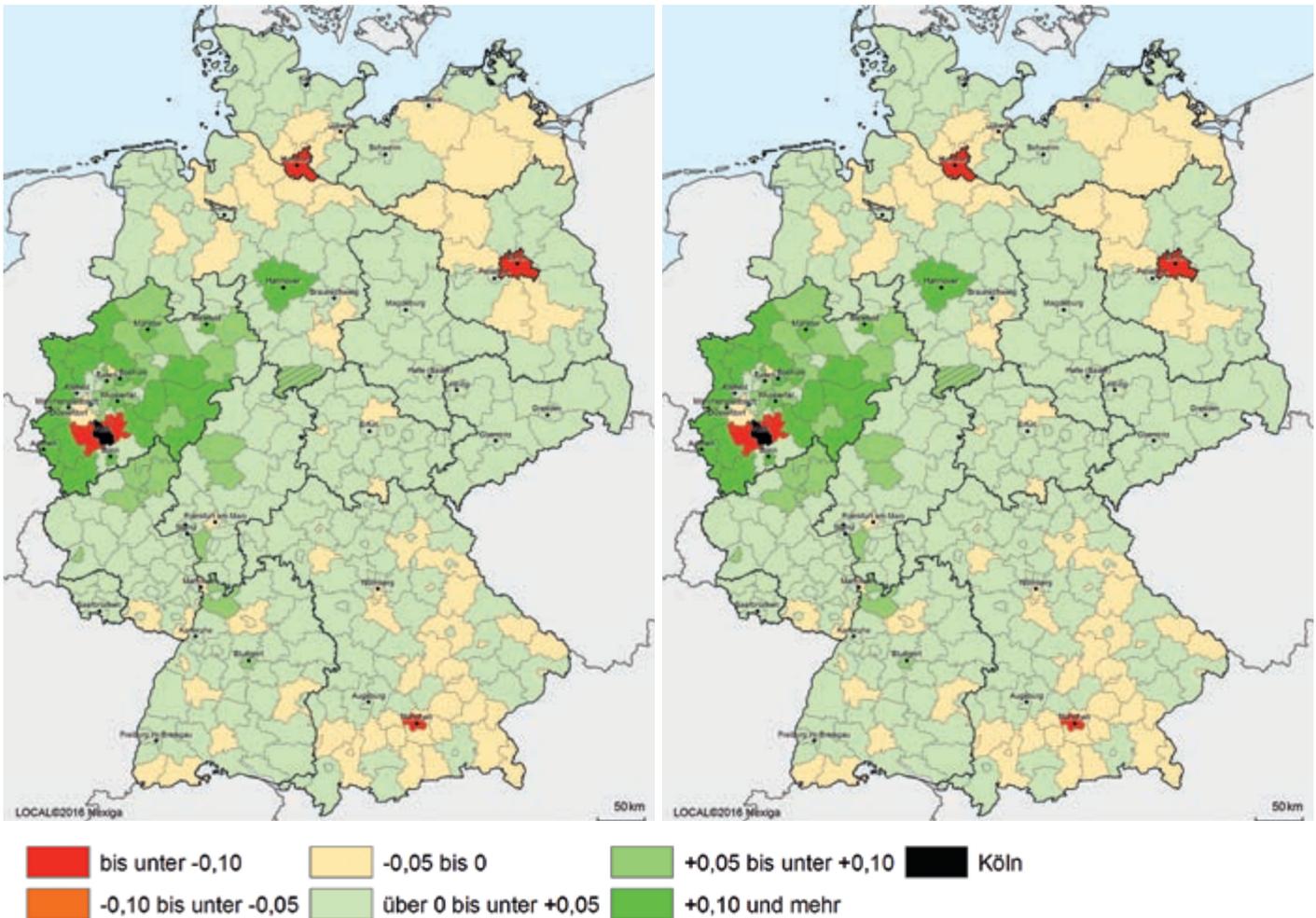
### IMPULS ALS SCHWARMSTADT

Die Kartierung der Wanderungssalden je 1.000 Einwohner für 2010 und 2015 innerhalb von Deutschland verdeutlicht die Veränderung der Wohnraumnachfrage durch die Zuzüge aus dem Bundesgebiet.

Der Vergleich zwischen den Wanderungskarten von 2010 und 2015 nach dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) macht deutlich, dass Köln den sogenannten Schwarmstädten zuzuordnen ist. Sie stehen für ein Wanderungsmuster, das sich in den vergangenen fünf bis zehn Jahren in Deutschland kontinuierlich aufgebaut hat.

<sup>1</sup> Dieses Thema wurde auf der Frühjahrstagung der Städtestatistik vom 13. bis 15. März 2017 in Aachen von Laura Martschink vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln im Rahmen des Vortrages „Bevölkerungsprognose für Köln bis 2040“ beleuchtet.

## Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Stadt Köln, 2010 und 2015 – Herkunft der Zu- und Fortziehenden der Stadt Köln



Quelle: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Die grünen Quellgebiete, aus denen neue Einwohnerinnen und Einwohner nach Köln „ausschwärmen“, sind über das ganze Bundesgebiet verteilt. Tiefgrüne Farbtöne, die besonders positive Wanderungssalden anzeigen, konzentrieren sich in Nordrhein-Westfalen. Die größten Schwärme, also die meisten Neu-Kölnnerinnen und -Kölnner stammen aus dem eigenen Bundesland. Im Vergleich der Jahre 2010 und 2015 fallen nordwestlich der Oberbergische Kreis, der Märkische Kreis, der Kreis Soest, der Hochsauerlandkreis und der Kreis Siegen-Wittgenstein als Quellgebiete auf.

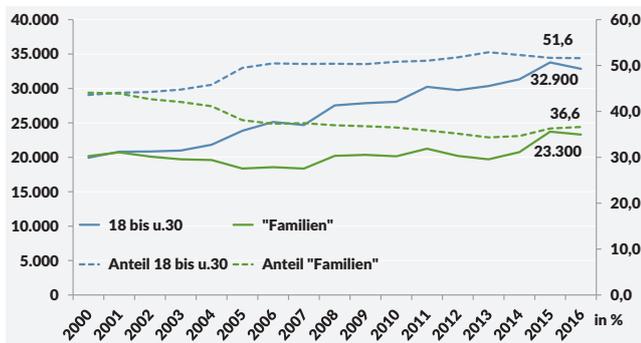
Als Schwarmstadt weist Köln ein Wachstum auf, von dem die Nachbarstadt Leverkusen ebenso profitiert wie der Rhein-Kreis Neuss, der Rhein-Erft-Kreis, der Rheinisch-Bergische Kreis und der Rhein-Sieg-Kreis. Köln wächst, weil die Stadt vor allem junge Leute mit Universitäten, renommierten Unternehmen, kultureller Vielfalt, attraktiven Stadtquartieren und landschaftlich reizvollen Gebieten anlockt. Mit 78.500 Umzügen innerhalb Kölns hat die Zahl der jährlichen Umzüge einen neuen Höchststand erreicht.

Junge Leute sind bundesweit in der Minderheit. Sie verlassen ländliche Regionen und kleinere Städte, um in den Großstädten eine Ausbildung zu machen, zu studieren oder zu arbeiten. Im Städtewettbewerb mit Köln erreichen Hamburg, Berlin, München, Frankfurt und Düsseldorf positive Wanderungssalden. Sie gehören ebenfalls zu den größeren Städten, in denen sich der Schwarmeffekt bemerkbar macht. Welche Einflüsse die neue Sortierung der Bevölkerung auf die Metropolregion Köln/Bonn hat, hängt von den Wechselwirkungen innerhalb des Stadtgebiets und zwischen der Stadt und ihrer Region ab. Obwohl die Stadt wächst, sind auch Fortzüge über ihre suburbane Umgebung hinaus in die gesamte Wohnungsmarktregion festzustellen. Das sorgt für eine positive Wanderungsbilanz zugunsten der Region. Die Veränderungen der Kölner Altersstruktur berühren unterschiedliche Aspekte der Bevölkerungsentwicklung.

## IMPULSE DER DEMOGRAFIE

Das Schwarmverhalten führt auch in Köln zu einer neuen Sortierung der Bevölkerung. Der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen an den Zuzügen der Stadt beträgt etwas mehr als 50 Prozent. Ihre Zuzüge sind zwischen 2000 und 2016 von etwa 20.000 auf 32.900 pro Jahr gestiegen. Die Zuzüge von Familien, also von den Jahrgängen der 30- bis 45-Jährigen und von unter 18-Jährigen, haben deutlich weniger stark zugenommen.

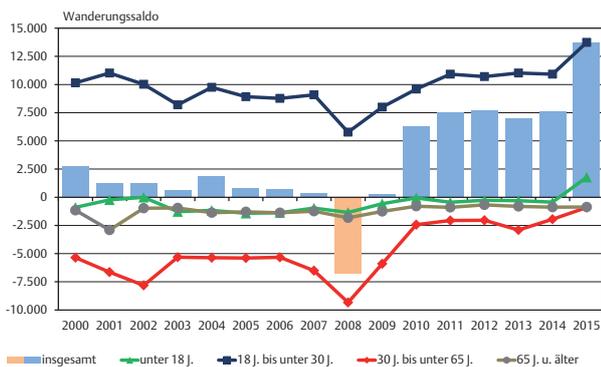
### Zuzüge ausgewählter Gruppen



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Die Wanderungssalden zeigen, dass die Altersgruppe der 30- bis 65-Jährigen hinter den übrigen zurückbleibt.

### Wanderungssaldo nach Alter seit 2000

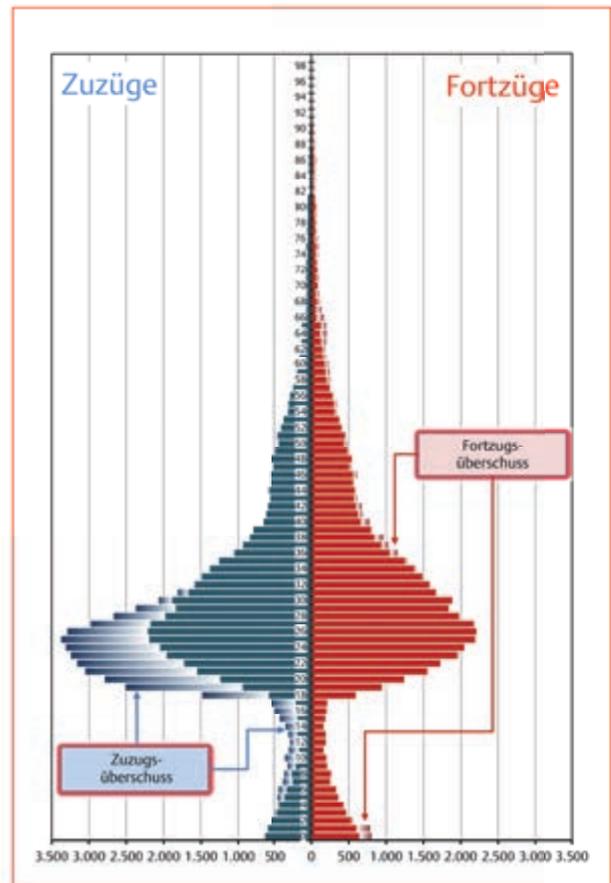


Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

An Zu- und Fortzugüberschüssen sind die Auswirkungen für die Stadt zu erkennen. Sie fördern die Entwicklung zu einer jungen Stadt mit einem durchschnittlichen Alter der Einwohnerinnen und Einwohner von 42 Jahren. Gleichzeitig verliert die Stadt aber im Saldo Familien mit Kindern und mit ihnen ein Stück ihrer Vielfalt. Für Familien wird es offensichtlich immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum in Köln zu finden.

Vielleicht kann die häufig geforderte Bezahlbarkeit des Wohnraums für Familien dieser Entwicklung entgegenwirken. Franz-Josef Höing, Kölns Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen und Bauen betont gegenüber der Kölnischen Rundschau die Bedeutung von Wohnraum für Familien: „Jedes Jahr verlassen Tausende Familien die Stadt, das kann man nicht achselzuckend hinnehmen.“ Familiengerechter Wohnraum im Stadtgebiet ist ein wichtiger Impuls für Köln, das Umland und über die Region hinaus ein Vorteil im Wettbewerb der Städte.

### Zu- und Fortzüge von Einwohnerinnen und Einwohnern nach Altersjahren 2015



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

## Die Kölner Stadtteile – Wanderungsbilanz 2015

100000 200000 300000 400000 500000 600000 700000 800000 900000 1000000



78.500 Umzüge innerhalb Kölns

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

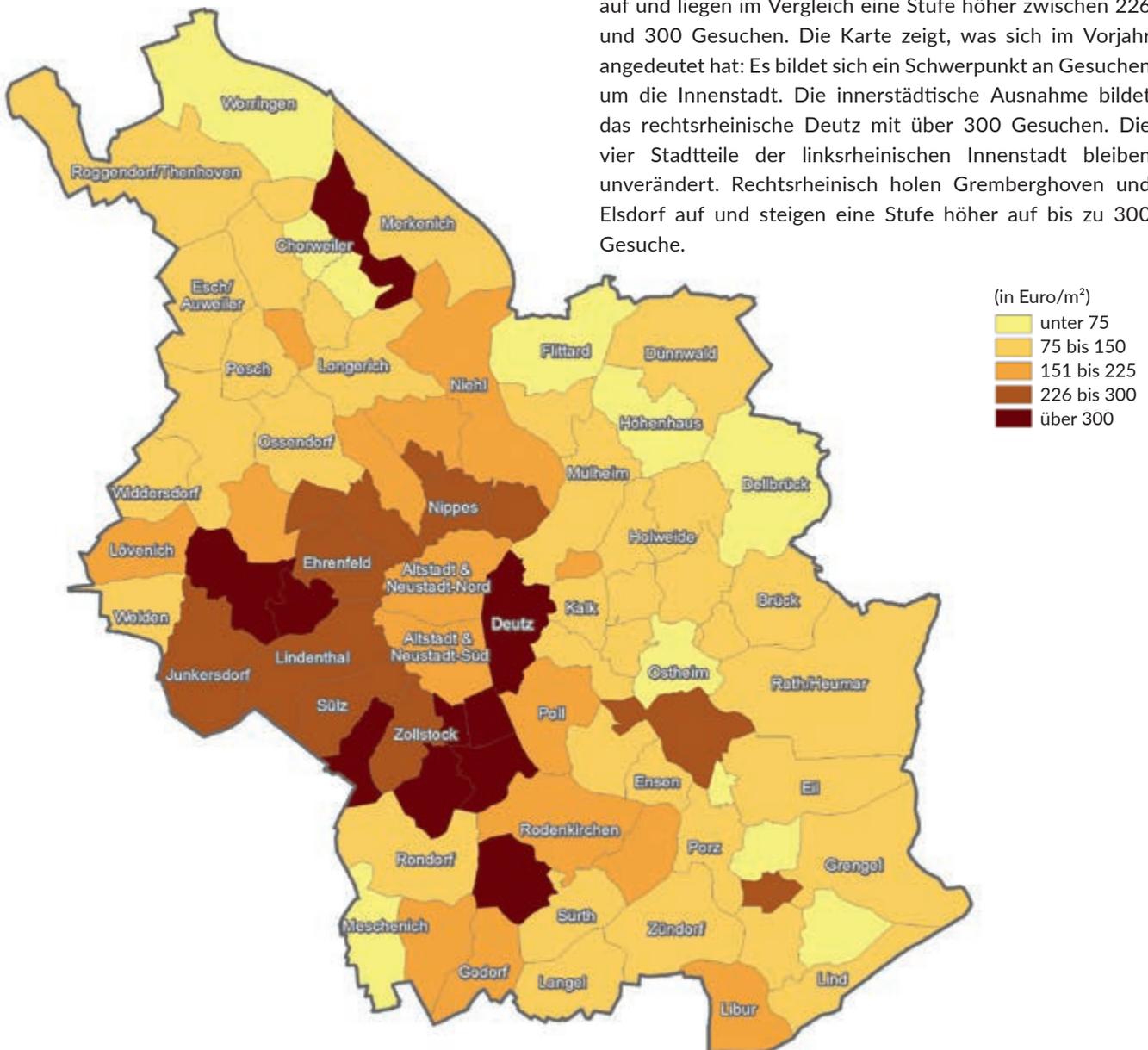
Das Kölner Wachstum erreicht die Stadtteile in unterschiedlicher Intensität. In zehn linksrheinischen und drei rechtsrheinischen Stadtteilen weist das Statistische Jahrbuch 2016 der Stadt Köln einerseits sogar Verluste aus. Andererseits platzieren sich elf linksrheinische und vier rechtsrheinische Stadtteile mit Gewinnen von 300 und mehr Zuzügen in der höchsten Klasse.

Außer Lindenthal und Klettenberg befinden sich alle Stadtteile mit Wanderungsverlusten in direkter Nachbarschaft zu einem Stadtteil der obersten Klasse. Unterschiede sind kleinteilig, Grenzen fließend, die Dynamik zunehmend – die Perspektive der Nachfrage nach Wohnraum in Köln bleibt spannend.

## MOMENTANE IMPULSE

Beim Blick auf die Wanderungsdynamik der Stadt Köln stellt sich die Frage, in welchen Teilen des Stadtgebiets die Menschen suchen. Erkenntnisse dazu finden sich in den Miet- und Kaufgesuchen, die 2016 im Immobilienportal ImmobilienScout24 eingestellt wurden.

Bei den linksrheinischen Mietgesuchen liegen Müngersdorf, Klettenberg, die ans Zentrum angrenzenden Stadtteile des Stadtbezirks Rodenkirchen (Raderberg, Bayenthal, Raderthal, Marienburg) und Hahnwald an der Spitze. Fühlingen holt im Vergleich zum letzten Jahr auf und schließt sich mit über 300 Gesuchen den acht Spitzenreitern an. Auch die Mietgesuche in Ehrenfeld und Nippes schließen auf und liegen im Vergleich eine Stufe höher zwischen 226 und 300 Gesuchen. Die Karte zeigt, was sich im Vorjahr angedeutet hat: Es bildet sich ein Schwerpunkt an Gesuchen um die Innenstadt. Die innerstädtische Ausnahme bildet das rechtsrheinische Deutz mit über 300 Gesuchen. Die vier Stadtteile der linksrheinischen Innenstadt bleiben unverändert. Rechtsrheinisch holen Gremberghoven und Elsdorf auf und steigen eine Stufe höher auf bis zu 300 Gesuche.

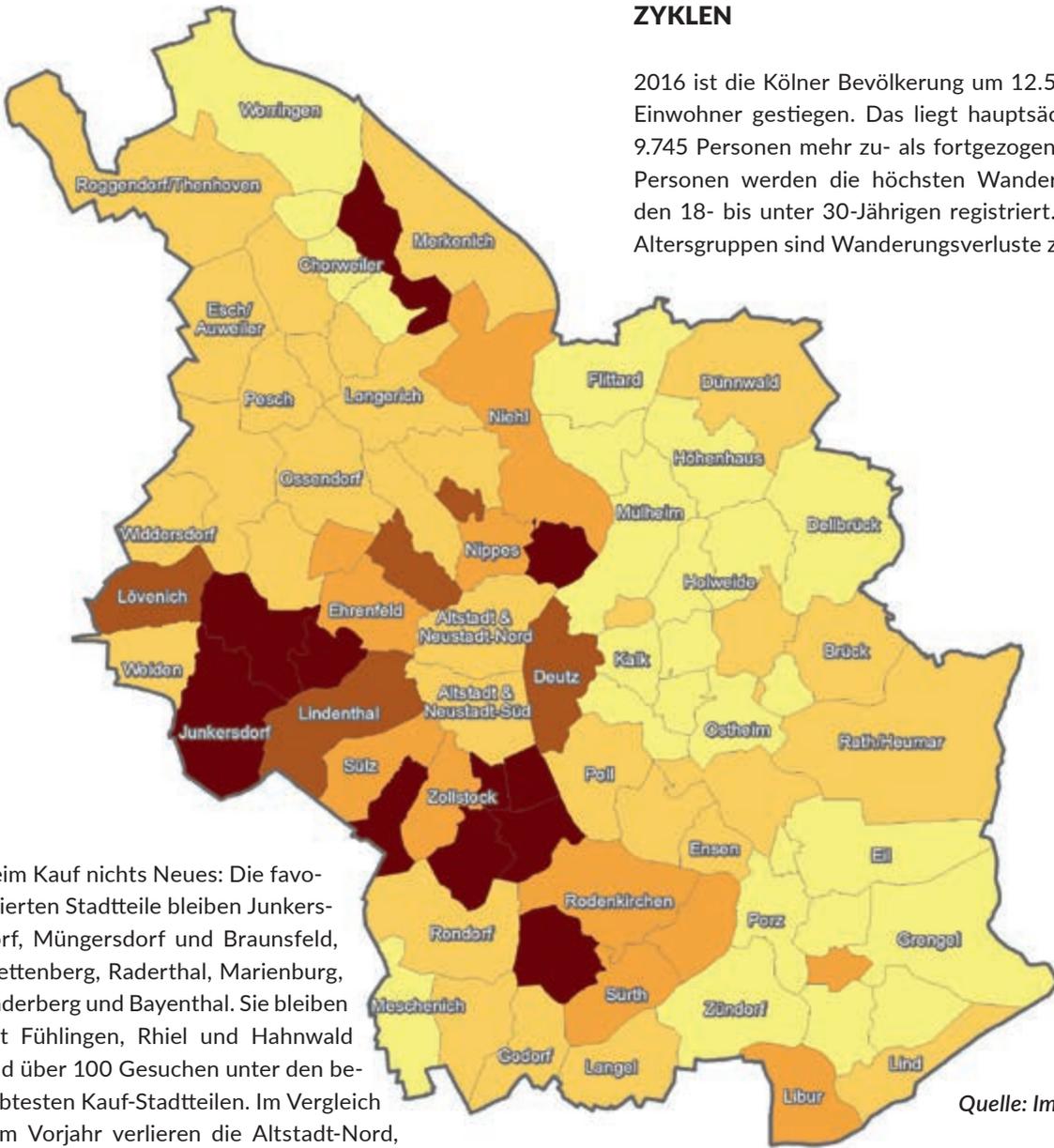


### Gesuche je 100 Haushalte in Köln – Wohnung Miete 2016

Quelle: ImmobilienScout24

**ZYKLEN**

2016 ist die Kölner Bevölkerung um 12.509 auf 1.081.701 Einwohner gestiegen. Das liegt hauptsächlich daran, dass 9.745 Personen mehr zu- als fortgezogen sind. Mit 12.303 Personen werden die höchsten Wanderungsgewinne bei den 18- bis unter 30-Jährigen registriert. Für alle höheren Altersgruppen sind Wanderungsverluste zu verzeichnen.



Quelle: ImmobilienScout24

Beim Kauf nichts Neues: Die favorisierten Stadtteile bleiben Junkersdorf, Müngersdorf und Braunsfeld, Klettenberg, Raderthal, Marienburg, Raderberg und Bayenthal. Sie bleiben mit Fühlingen, Rhien und Hahnwald und über 100 Gesuchen unter den beliebtesten Kauf-Stadtteilen. Im Vergleich zum Vorjahr verlieren die Altstadt-Nord, Neustadt-Nord, Rodenkirchen und Widdersdorf und steigen eine Stufe ab. Linksrheinisch gewinnen Roggendorf/Thenhoven und Volkhoven/Weiler. Rechtsrheinisch erreicht kein einziger Stadtteil die höchste Klasse der Kaufgesuche. Libur verliert und fällt auf die Stufe von 51 bis 75 Gesuchen.

**FAZIT GESUCHE**

Im Kalenderjahr 2016 weisen die Gesuche darauf hin, dass in Köln links vor rechts mit einem Hang in den Süden gilt. Die neuen Wohnquartiere auf der rechten Rheinseite werden für deutlich mehr Abwechslung sorgen.

Zu ihnen gehört auch die überwiegend familienrelevante Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen. Sie trägt zur Suburbanisierung bei, die zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur führt.

Ob Köln sich in den nächsten Jahren tatsächlich als „Schwarmstadt“ verändern wird, ist nicht exakt vorauszusagen. Urbanisierung und Suburbanisierung wechseln einander ähnlich wie Ein- und Auswanderungszyklen ab. Voraussichtlich wird das Wachstum aber in den kommenden Jahren anhalten und die Haushaltsgröße weiter sinken. Es bleibt zu wünschen, dass Vielfalt und Familienorientierung, für die Köln bekannt ist, nicht unter den Entwicklungen leiden.



Nutzen Sie KAMPEYER für den maximalen Erfolg bei der Vermietung Ihrer Immobilie. Das ganze Unternehmen setzt sich für Sie ein, mit dem besten Team, höchster Priorität und mit neuester Technologie. Lassen Sie sich von unseren Spezialisten in Köln, Bonn und Düsseldorf beraten.

**Die Metropolregion Rheinland ist unser Zuhause.**

**KÖLN**

Waidmarkt 11  
50676 Köln  
0221-9216420

**BONN**

Rheinweg 24  
53113 Bonn  
0228-2272760

**DÜSSELDORF**

Elisabethstraße 11  
40217 Düsseldorf  
0211-3397203

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

**KAMPEYER®**  
IHRE QUALITÄTSMAKLER



**EIN JAHR**

**WOHNIMMOBILIEN-  
KREDITRICHTLINIE**

DITMAR ROMPF, VORSTAND DER

HÜTTIG & ROMPF AG, ZIEHT BILANZ



*Inzwischen ist die Lage bei den Banken merklich ruhiger geworden. Auch der Gesetzgeber hat reagiert und allzu restriktive Passagen der Richtlinie entschärft.“*

---

**D**ie Wohnimmobilienkreditrichtlinie: ein Thema, das seit über einem Jahr die Branche beherrscht. Am 21. März 2017 jährte sich das Inkrafttreten der Gesetzesänderung erstmals. Was hat sich durch die Regelung verändert? Ditmar Rompf, Vorstand der Hüttig & Rompf AG, zieht Bilanz.

Ausgang der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (kurz „WoKri“) war eine europäische Richtlinie, die in nationales Recht umgewandelt werden sollte. Die Regelung hatte zum Ziel, den Verbraucherschutz in ganz Europa auf ein einheitliches Niveau zu heben. Aber weil wir Deutschen alles etwas gründlicher machen, wurde diese Umsetzung dafür verwendet, eine leichte Verstärkung der europäischen Vorgaben in ein Gesetz zu gießen. Auch eine Begrenzung für den sogenannten Widerrufsjoker sollte Teil der neuen Regelung werden. Deshalb wurde das Gesetz erst kurz vor Inkrafttreten verabschiedet.

Natürlich war die Richtlinie der Branche aber schon lange bekannt. Der Referentenentwurf und später der Gesetzesentwurf waren bereits frühzeitig vor der Verabschiedung des Gesetzes veröffentlicht worden. Ein Vorsprung für Kreditinstitute? Man hatte trotzdem den Eindruck, dass einige Banken, insbesondere die Institute aus dem öffentlich-rechtlichen und genossenschaftlichen Lager, erst kurz nach Gesetzeskraft in die Phase der Umsetzung der Richtlinie eingetreten sind.

Als Immobilienfinanzierer hat die Hüttig & Rompf AG die Reaktionen der Kreditinstitute auf die Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie direkt miterlebt – und dabei sehr unterschiedliche Interpretationen erlebt.

Einige Banken nahmen nach dem 21. März 2016 erst einmal überhaupt keine Baufinanzierungsanfragen mehr an. Andere legten die Richtlinie noch strenger aus, als sie tatsächlich formuliert war. So meinten einige Kreditinstitute, dass durch die WoKri nur noch Finanzierungen umgesetzt werden dürften, die mit erheblichem Eigenkapital unterlegt waren. Zum Teil gaben Banken potentiellen Darlehensnehmern mit einem Alter über 45 Jahren überhaupt keine Finanzierungszusage mehr, da diese – angeblich durch die WoKri – ihr Darlehen bis zum Rentenalter zurückgezahlt haben müssten. Dies war aufgrund der Haushaltsrechnung natürlich oft nicht möglich.

Glücklicherweise legten aber längst nicht alle Banken solch ein Vorgehen an den Tag. Wahrscheinlich wären sonst viele Immobilientransaktionen gefährdet gewesen.

Inzwischen ist die Lage bei den Banken merklich ruhiger geworden. Auch der Gesetzgeber hat reagiert und allzu restriktive Passagen der Richtlinie entschärft. Geblieben ist aber, dass Kreditinstitute und Finanzierungsvermittler die Lebenszyklen der Darlehensnehmer und deren mögliche Auswirkungen auf die Bedienbarkeit des Darlehens genauer im Blick haben müssen.

Bei Finanzierungsfragen rund um die Immobilie bietet es sich an, einen ungebundenen Baufinanzierungsberater zu Rate zu ziehen. Denn mit Inkrafttreten der WoKri sind die Unterschiede in der Beurteilung von Baufinanzierungen durch die Banken deutlich größer geworden.



### **DITMAR ROMPF**

Nach langjährigen Erfahrungen im Vertrieb von Finanzdienstleistungen mit Schwerpunkt Immobilienfinanzierungen gründete Ditmar Rompf 1988 gemeinsam mit Paul Hüttig die Hüttig & Rompf Aktiengesellschaft, zunächst als GbR, in Hanau am Main. Heute ist er Vorstand und Aktionär der Hüttig & Rompf AG.



KÖLN

A romantic scene in Cologne, Germany, featuring a bridge railing covered in colorful padlocks and a couple walking away at sunset. The background shows the silhouette of a cathedral against a warm, orange and blue sky. The text is overlaid on the left side of the image.

# MARKTREPORT IMMOBILIEN- FINANZIERUNG KÖLN

**W**as bewegt den Kölner Immobilienmarkt? Wie sieht der typische Immobilienfinanzierer in Köln aus? Der MARKTREPORT IMMOBILIENFINANZIERUNG Köln wird von KAMPMEYER jährlich erstellt und beleuchtet die wichtigsten Aspekte der Finanzierung von Wohnimmobilien. Er zeichnet ein Bild von allen relevanten Parametern bei der Finanzierung von Wohnraum in Köln. Durch die Auswertung von Finanzierungsdaten der Hüttig & Rompf AG für das Kölner Stadtgebiet schaffen wir eine regionale Orientierungshilfe, anonym und neutral ausgewertet. Die Daten erlauben eine Übersicht über Zinssätze und Darlehensbedingungen, um typische Finanzierungsstrategien besser erkennen und bewerten zu können. Hüttig & Rompf arbeitet als ungebundener Immobilienfinanzierer mit 200 Banken zusammen. Die Ergebnisse für Köln werden aus den Finanzierungen von 280 Käufen abgeleitet, die von über 26 Banken abgewickelt wurden.

## WOHNIMMOBILIEN

**Knapp 76 Prozent aller Finanzierungen von Wohneigentum werden von Eigennutzern in Anspruch genommen.**

Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern unter den von der Hüttig & Rompf AG vermittelten Darlehen ist mit 37,34 Prozent etwa so hoch geblieben wie im vorherigen Beobachtungszeitraum. Demzufolge ergibt sich auch beim Anteil an Eigentumswohnungen insgesamt kein wesentlicher Unterschied.

	Eigennutzer	Kapitalanleger	Gesamt
Eigentumswohnungen	40,87 %	21,45 %	62,32 %
Ein-/Zweifamilienhäuser	34,61 %	2,72 %	37,34 %
Mehrfamilienhäuser	0 %	0,34 %	0,34 %
Summe	75,49 %	24,51 %	100 %

Ein Unterschied zum vorherigen Beobachtungszeitraum ist bei den Kapitalanlegern feststellbar. Zum einen finanzieren Kapitalanleger mit 0,34 Prozent anteilmäßig weniger Mehrfamilienhäuser. Zum anderen – mit 2,72 Prozent – finanzieren sie 1,55 Prozent mehr Ein- und Zweifamilienhäuser. Ihr insgesamt hoher Anteil erklärt sich durch die Zusammenarbeit der Hüttig & Rompf AG mit Bauträgern, die auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern spezialisiert sind.

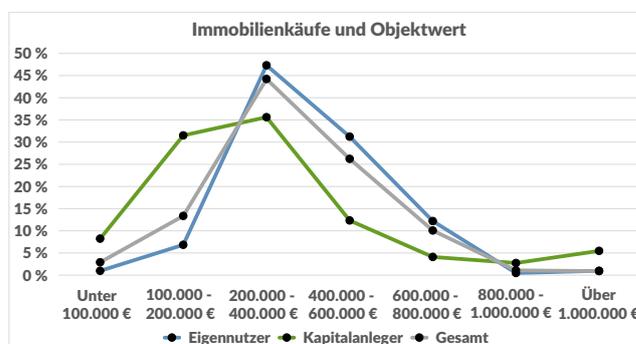
## OBJEKTWERT

Über 44 Prozent aller von Hüttig & Rompf vermittelten Finanzierungen wurden für Immobilien mit Kaufpreisen von 200.000 bis 400.000 Euro in Anspruch genommen. Im vorherigen Berichtszeitraum fielen sogar mehr als 50 Prozent in diese Preisklasse. Das deutet eine gleichmäßigere Verteilung der neuen Finanzierungen auf die Preisklassen an. Für beide Käufergruppen zusammen machen die drei am häufigsten vertretenen Preisklassen zwischen 100.000 bis 600.000 Euro aber immer noch 83,81 Prozent statt vormals 90,74 Prozent aller Finanzierungen aus.

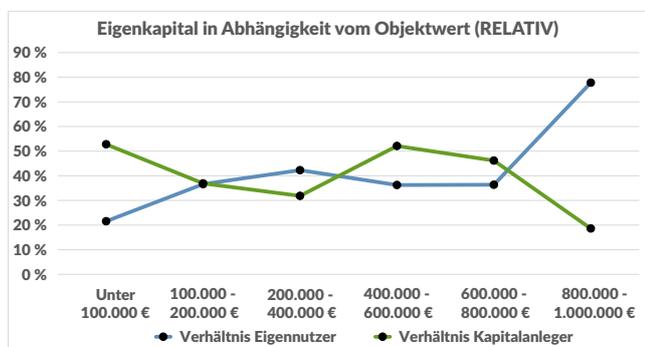
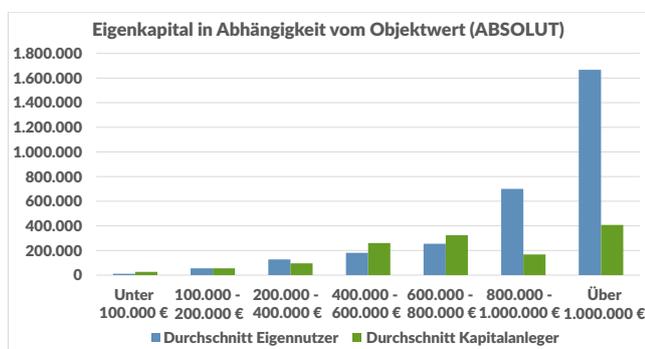
Apartments und kleine Wohnungen mit Preisen unter 100.000 Euro sind bei Investoren trotz steigender Preise noch weiter in ihrer Beliebtheit gestiegen. Über 8 Prozent der Kapitalanleger finanzieren Wohnungen im untersten Preissegment.

Die Finanzierung von Immobilien in der Klasse von 100.000 bis 400.000 Euro sind bei beiden Käufertypen zurückgegangen. Bei Kapitalanlegern ist außerdem ein leichter Rückgang der Finanzierungen in der Preisklasse von 400.000 bis 600.000 Euro zu verzeichnen. In den Preisklassen ab 600.000 Euro hat sich der Anteil ihrer Finanzierungen trotz des Rückgangs an Mehrfamilienhäusern auf über 12 Prozent erhöht.

Finanzierungen von Eigennutzern unter 400.000 Euro haben 12,51 Prozent verloren. Finanzierungen für Immobilien mit Preisen von 400.000 bis 800.000 Euro verzeichnen ein Plus von 11,6 Prozent. Finanzierungen für Immobilien über eine Million Euro wurden im neuen Beobachtungszeitraum auch von Eigennutzern in Anspruch genommen und machen insgesamt etwa ein Prozent ihrer Finanzierungen aus; bei Kapitalanlegern beträgt der Anteil 5,48 Prozent.



Das von Kapitalanlegern in die Finanzierung eingebrachte Eigenkapital variiert von durchschnittlich knapp über 26.000 bis über 400.000 Euro – Eigennutzer starten ab 10.000 Euro und gehen bis über eine Million Euro. Der Anteil am Kaufpreis beträgt zwischen 19 Prozent und 53 Prozent bei Kapitalanlegern – zwischen 22 Prozent und 78 Prozent bei Eigennutzern. Sie bringen, im Gegensatz zu Kapitalanlegern, den höchsten Eigenkapitalanteil in Finanzierungen ab 800.000 Euro ein. Luxuriöses Wohnen wird gerne aus eigener Tasche bezahlt und Investitionen werden wegen des Leverage-Effekts günstiger Kredite auch häufig fremdfinanziert. 42 Prozent ist das Verhältnis bei Gestehungskosten zwischen 200.000 und 400.000 Euro bei Eigennutzer.



Bis zu einem Objektwert von unter 100.000 Euro setzen Kapitalanleger mit 53 Prozent 31 Prozent mehr Eigenkapital ein als Eigennutzer mit 22 Prozent Eigenkapital. Der Eigenkapitalanteil von Anlegern fällt bei Gestehungskosten zwischen 200.000 und 400.000 Euro auf 32 Prozent ab, um bei einem Volumen von 400.000 bis 600.000 Euro wieder einen Höhepunkt von 52 Prozent zu erreichen.

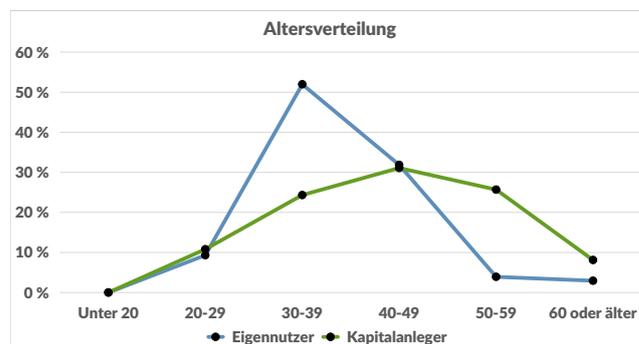
Bei Wohnimmobilien im Wert von 800.000 bis eine Million Euro sind Eigennutzer bereit, 78 Prozent durch Eigenkapital zu finanzieren, während Kapitalanleger mit nur 19 Prozent den geringsten Anteil durch Eigenkapital abdecken.

## ALTERSVERTEILUNG

Es fällt auf, dass Kapitalanleger und Eigennutzer in diesem Beobachtungszeitraum mit ihrer Finanzierung von Wohnraum im gleichen Alter starten. Jeweils etwa 10 Prozent der Kreditnehmer sind unter 30 Jahre alt. Der Anteil junger Kapitalanleger hat deutlich zugenommen und der junger Eigennutzer ist mehr oder weniger konstant geblieben.

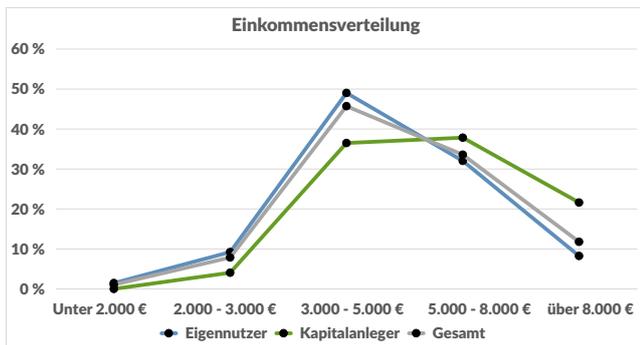
## Kapitalanleger sind mit 44 Jahren vier Jahre jünger als 2016.

51,96 Prozent der Eigennutzer sind unter 40 Jahre alt. Ab 50 Jahren finanzieren nur noch 6,86 Prozent eine selbstgenutzte Immobilie. Unter den Kapitalanlegern fällt jeder Dritte in eine der beiden obersten Altersklassen. Das Durchschnittsalter der Eigennutzer von 39 Jahren ist zum vorherigen Betrachtungszeitraum gleichgeblieben, Kapitalanleger sind mit 44 Jahren im Vergleich zum vorherigen Beobachtungszeitraum vier Jahre jünger.



## EINKOMMENSVERTEILUNG

Mit fast 55 Prozent beträgt das Einkommen von über der Hälfte aller Kreditnehmer bis zu 5.000 Euro. Der Anteil von 45,36 Prozent aller Kreditnehmer mit mehr als 5.000 Euro Einkommen erscheint auf den ersten Blick 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 ein differenzierteres Bild. Das Einkommen von fast 22 Prozent der Kapitalanleger beträgt über 8.000 Euro. Zum Vergleich verfügen nur 8,25 Prozent der Eigennutzer über 8.000 Euro im Monat. Unter den Kapitalanlegern machen die Haushalte, die über ein Einkommen von über 5.000 Euro verfügen, 60 Prozent aus. Das unterscheidet sie deutlich von den Eigennutzern, von denen sich nur etwa 40 Prozent in den beiden höchsten Einkommensklassen befinden.

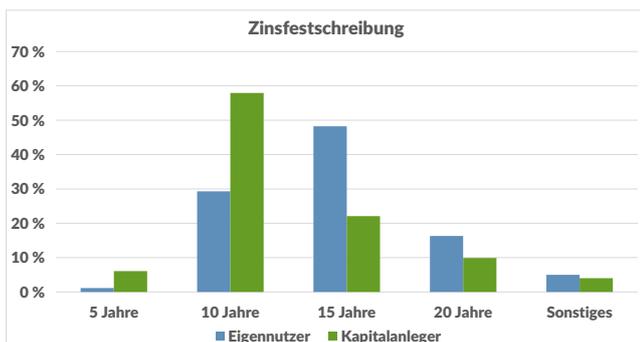


## KREDITE, ZINSEN UND KONDITIONEN

Trotz anziehender Inflation im Euro-Raum belässt die Europäische Zentralbank den Leitzins bei null Prozent. In Zeiten niedriger Zinsen, knapper Anlagemöglichkeiten und großer Ungewissheit gewinnen Wohnimmobilien weiter an Bedeutung. Kapitalanleger, die nach Möglichkeiten suchen, ihr Geld sinnvoll zu investieren, können von der Hebelwirkung günstiger Kredite und vom Wertzuwachs der Wohnimmobilien profitieren. Deshalb sind sie bereit, hohe Preise zu zahlen. Substanz, Wertzuwachs und niedrige Zinsen motivieren zur Immobilieninvestition und vielleicht wird die Preisakzeptanz zusätzlich von der Hoffnung auf steigende Mieten erhöht.

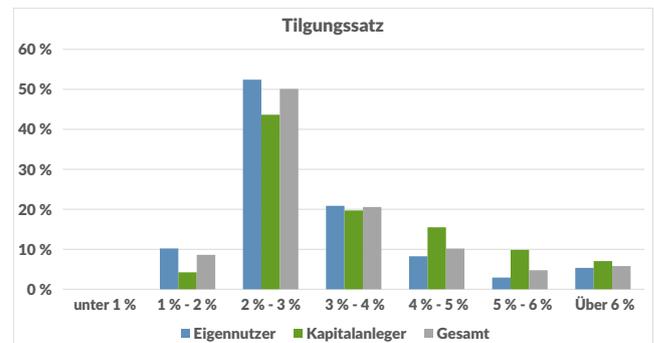
Für Eigennutzer wird die Nutzung der aktuellen Konditionen durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingeschränkt. Der Gastbeitrag von Ditmar Rompf, Vorstand der Hüttig & Rompf AG, beleuchtet die Wohnimmobilienkreditrichtlinie ein Jahr nach Einführung auf Seite 48.

Es ist zwar immer noch kein Ende der Niedrigzinsphase abzusehen, aber mit der richtigen Finanzierung kann trotzdem viel Geld gespart werden. Fast 58 Prozent der Kapitalanleger wählen eine Zinsfestschreibung von zehn Jahren. Bei den Eigennutzern sind es über 48 Prozent. Etwa 80 Prozent beider Käufertypen entscheiden sich für eine Zinsfestschreibung von zehn oder 15 Jahren.



## Zinsfestschreibung von zehn oder 15 Jahren ist die bevorzugte Wahl von Eigennutzern und Kapitalanlegern.

An den Tilgungsmodalitäten hat sich in den vergangenen Jahren wenig geändert. 2 bis 3 Prozent sind üblich. Fast die Hälfte der Tilgungssätze aller Finanzierungen fällt in diese Merkmalsklasse, bei Eigennutzern sind es mit 52,43 Prozent sogar über die Hälfte der Finanzierungen. Das liegt sowohl daran, dass Banken kaum noch eine Tilgung unter 2 Prozent anbieten, als auch daran, dass fast alle Kreditnehmer und besonders Kapitalanleger ihre Kredite zügig abbauen möchten, um keine Überraschungen bei der Anschlussfinanzierung zu erleben.

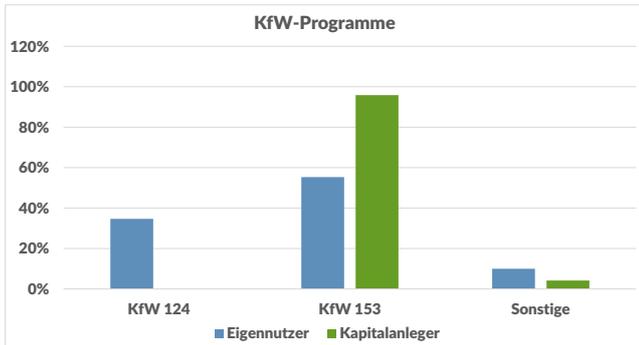


## KFW-DARLEHEN

Die Entscheidung für die richtige Finanzierung ist auch von den Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) abhängig. Der KfW-Kredit „Energieeffizient Bauen (153)“ kann sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine interessante Option sein. Der Anteil der Kredite, die im Rahmen von KfW-Programmen an Kapitalanleger vergeben werden, beträgt insgesamt 5,72 Prozent. Dass der Anteil an KfW-Darlehen bei Eigennutzern 11,87 Prozent beträgt, liegt daran, dass ihr Anteil an förderfähigen Wohnimmobilien höher ist. Für Eigennutzer kommt außerdem der Kredit „KfW-Wohnungseigentumsprogramm (124)“ infrage.

Darlehensarten	Eigennutzer	Kapitalanleger
KfW-Darlehen	8,73 %	1,51 %
Sonstige Darlehen	64,84 %	24,92 %

Verteilung KfW-Darlehen	
Eigennutzer	Kapitalanleger
85,24 %	14,76 %



## FAZIT

Kredite bleiben günstig und der typische Kreditnehmer bleibt der Eigennutzer. Der Anteil an Kapitalanlegern ist im Beobachtungszeitraum leicht zurückgegangen. Bewegte Zeiten, gespannte Erwartungen, ungeahnte Niedrigzinsen und das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Wir werden sehen, ob die angekündigten Gesetzesanpassungen mehr Sicherheit bringen und insbesondere ältere Menschen nicht mehr benachteiligt werden.

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



# VERKAUFEN

Nutzen Sie KAMPEYER für den maximalen Erfolg beim Immobilienverkauf. Das ganze Unternehmen setzt sich für Sie ein, mit dem besten Team, höchster Priorität und mit neuester Technologie. Lassen Sie sich von unseren Spezialisten in Köln, Bonn und Düsseldorf beraten.

**Die Metropolregion Rheinland ist unser Zuhause.**

## **KÖLN**

Waidmarkt 11  
50676 Köln  
0221-9216420

## **BONN**

Rheinweg 24  
53113 Bonn  
0228-2272760

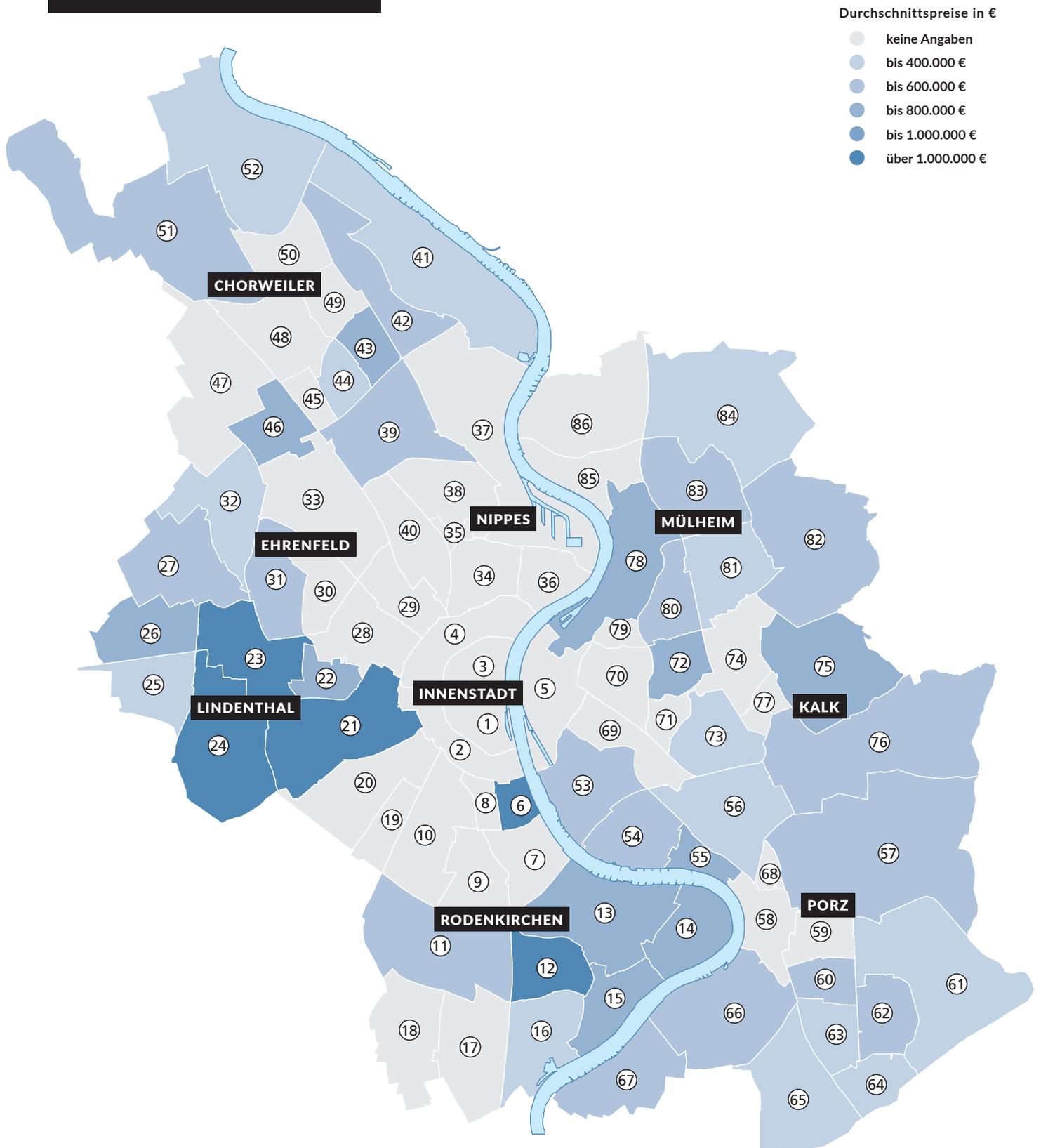
## **DÜSSELDORF**

Elisabethstraße 11  
40217 Düsseldorf  
0211-3397203

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

**KAMPEYER®**  
IHRE QUALITÄTSMAKLER

# HÄUSER NEUBAU



Karte: Kartenauszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017	Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017
<b>Stadtbezirk Innenstadt</b>	---	●	<b>Stadtbezirk Chorweiler</b>	393.500 €	● → 0,2 %
① Altstadt-Süd	---	●	④① Merkenich	398.650 €	●
② Neustadt-Süd	---	●	④② Fühlingen	424.600 €	● ↓ -10,6 %
③ Altstadt-Nord	---	●	④③ Seeberg	745.993 €	●
④ Neustadt-Nord	---	●	④④ Heimersdorf	389.500 €	●
⑤ Deutz	---	●	④⑤ Lindweiler	---	●
<b>Stadtbezirk Rodenkirchen</b>	605.000 €	● ↑ 12,6 %	④⑥ Pesch	688.638 €	●
⑥ Bayenthal	1.245.000	●	④⑦ Esch/Auweiler	---	●
⑦ Marienburg	---	●	④⑧ Volkhoven/Weiler	---	●
⑧ Raderberg	---	●	④⑨ Chorweiler	---	●
⑨ Raderthal	---	●	⑤⑩ Blumenberg	---	●
⑩ Zollstock	---	●	⑤① Roggendorf/Thenhoven	417.000 €	● → -0,4 %
⑪ Rondorf	480.000 €	●	⑤② Worringen	377.400 €	● → ±0,0 %
⑫ Hahnwald	1.850.000 €	● ↑ 30,1 %	<b>Stadtbezirk Porz</b>	439.000 €	● ↗ 2,1 %
⑬ Rodenkirchen	625.000 €	● ↑ 8,7 %	⑤③ Poll	425.000 €	●
⑭ Weiß	698.000 €	●	⑤④ Westhoven	494.900 €	● → ±0,0 %
⑮ Sürth	622.000 €	● ↑ 10,9 %	⑤⑤ Ensen	711.986 €	●
⑯ Godorf	354.500 €	●	⑤⑥ Gremberghoven	366.000 €	●
⑰ Immendorf	---	●	⑤⑦ Eil	439.870 €	●
⑱ Meschenich	---	●	⑤⑧ Porz	---	●
<b>Stadtbezirk Lindenthal</b>	838.000 €	● ↓ -5,5 %	⑤⑨ Urbach	---	●
⑲ Klettenberg	---	●	⑥⑩ Elsdorf	462.500 €	●
⑳ Sülz	---	●	⑥① Grengel	387.323 €	●
㉑ Lindenthal	1.162.000 €	●	⑥② Wahnheide	427.477 €	● ↑ 5,9 %
㉒ Braunsfeld	789.500 €	●	⑥③ Wahn	388.178 €	●
㉓ Müngersdorf	1.850.000 €	●	⑥④ Lind	349.600 €	●
㉔ Junkersdorf	1.072.500 €	● → ±0,0 %	⑥⑤ Libur	339.499 €	●
㉕ Weiden	368.500 €	● → 0,9 %	⑥⑥ Zündorf	450.000 €	●
㉖ Lövenich	700.000 €	●	⑥⑦ Langel	413.600 €	●
㉗ Widdersdorf	534.900 €	● ↓ -12,2 %	⑥⑧ Finkenberg	---	●
<b>Stadtbezirk Ehrenfeld</b>	417.000 €	● ↑ 7,2 %	<b>Stadtbezirk Kalk</b>	412.500 €	● ↗ 4,1 %
㉘ Ehrenfeld	---	●	⑥⑨ Humboldt-Gremberg	---	●
㉙ Neuehrenfeld	---	●	⑦⑩ Kalk	---	●
㉚ Bickendorf	---	●	⑦① Vingst	---	●
㉛ Vogelsang	449.238 €	●	⑦② Höhenberg	798.000 €	●
㉜ Bocklemünd/Mengenich	399.900 €	●	⑦③ Ostheim	319.500 €	● ↓ -4,1 %
㉝ Ossendorf	---	●	⑦④ Merheim	---	●
<b>Stadtbezirk Nippes</b>	480.000 €	●	⑦⑤ Brück	603.725 €	●
㉞ Nippes	---	●	⑦⑥ Rath/Heumar	450.000 €	● → 0,1 %
㉟ Mauenheim	---	●	⑦⑦ Neubrück	---	●
㊱ Riehl	---	●	<b>Stadtbezirk Mülheim</b>	422.900 €	● ↑ 6,4 %
㊲ Niehl	---	●	⑦⑧ Mülheim	641.520 €	●
㊳ Weidenpesch	---	●	⑦⑨ Buchforst	---	●
㊴ Longerich	488.000 €	●	⑧⑩ Buchheim	414.990 €	●
㊵ Bilderstöckchen	---	●	⑧① Holweide	389.900 €	●
			⑧② Dellbrück	427.400 €	● → -1,5 %
			⑧③ Höhenhaus	454.000 €	● → 2,0 %
			⑧④ Dünnwald	369.900 €	● ↓ -5,1 %
			⑧⑤ Stammheim	---	●
			⑧⑥ Flittard	---	●

Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Die höhere Dichte der Neubaukarte für Häuser ist ein Ergebnis verstärkter Bautätigkeit im Stadtgebiet. In der Innenstadt und in den Bezirken Nippes und Ehrenfeld werden Neubauhäuser aber nach wie vor kaum angeboten. Mit Longerich hat ein einziger Nippeser Stadtteil ein Angebot an Neubauhäuser vorzuweisen. Die Preise betragen dort durchschnittlich 488.000 Euro. Im Ehrenfelder Stadtteil Bocklemünd/Mengenich werden Häuser zum Durchschnittspreis von 399.900 Euro angeboten und in Völgelsang beträgt der Durchschnittspreis 449.238 Euro.

In ungefähr der Hälfte aller Rodenkirchener Stadtteile werden Neubauhäuser angeboten. Die Preisspanne reicht von 354.500 Euro in Godorf bis 1.850.000 Euro in Hahnwald. Damit sind sowohl der niedrigste als auch der höchste Durchschnittspreis im Stadtbezirk vertreten. Charakteristisch für den Bezirk ist, dass fast ausschließlich im südlichen Teil des Stadtteils Preise ausweisbar sind. Außer Hahnwald erreicht Bayenthal die höchste Preisklasse über eine Million Euro. Einen zweiten Platz gibt es in der Preisliste für Neubauhäuser nicht, da der Stadtteil Müngersdorf mit Hahnwald auf gleicher Höhe liegt. Über eine Million erreichen im selben Stadtbezirk auch Junkersdorf mit 1.072.500 Euro und Lindenthal mit 1.162.000 Euro. Damit befinden sich drei von insgesamt fünf Kölner Stadtteilen, die in diese Preisklasse fallen, im Stadtbezirk Lindenthal. Das Lindenthaler Schlusslicht bildet der Stadtteil Weiden mit 368.500 Euro.

Der Stadtteil mit dem niedrigsten Durchschnittspreis ist Chorweiler. Die Stadtteile Pesch und Seeberg fallen in die Klasse bis 800.000 Euro. Roggendorf/Thenhoven und Föhlingen befinden sich am unteren Rand der Kasse bis 600.000 Euro. Worringen, Heimersdorf und Merkenich landen in der untersten Preisklasse.

Auf der rechten Rheinseite liefert der Bezirk Kalk die geringste Informationsdichte, aber es können immerhin für vier der neun Stadtteile Durchschnittspreise angegeben werden. Dort ist Höhenberg mit 798.000 Euro Spitzenreiter und Ostheim mit 319.500 Euro auch im Stadtgebietsvergleich das Schlusslicht. Der Bezirk weist mit 412.500 Euro den geringsten Durchschnittspreis auf der rechten Rheinseite aus.

Mülheim liegt mit durchschnittlich 422.900 Euro mehr als 10.000 Euro über dem Kalker Durchschnittspreis. Dort befinden sich Dünwald und Holweide in der niedrigsten Preisklasse bis 400.000 Euro. Buchheim, Dellbrück und Höhenhaus schaffen es mehr oder weniger deutlich über die 400.000-Euro-Marke. Das Bezirkszentrum befindet sich mit weitem Abstand an erster Stelle. Dort werden 641.520 Euro aufgerufen.

Porz weist mit 439.000 Euro den höchsten rechtsrheinischen Durchschnittspreis aus. Von ihm weicht der Stadtteil Ensen mit 711.986 Euro am stärksten ab. In Langel, Poll, Wahnheide, Eil, Zündorf, Elsdorf und Westhoven bewegen sich die Durchschnittspreise in der dritten Preisklasse, die 500.000-Euro-Marke wird aber in keinem der Stadtteile erreicht. In Porz steht Libur mit 339.499 Euro am Ende der Preisliste. In derselben Preisklasse bis 400.000 Euro befinden sich außerdem die Porzer Stadtteile Lind, Gremberghoven, Gregel und Wahn.

Den Neubau-Atlas finden Sie unter:  
[www.kampmeyer.com/neubauatlas](http://www.kampmeyer.com/neubauatlas)

# BAUJAHRESKLASSEN

... nach energetischen Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten – Gesamtpreise

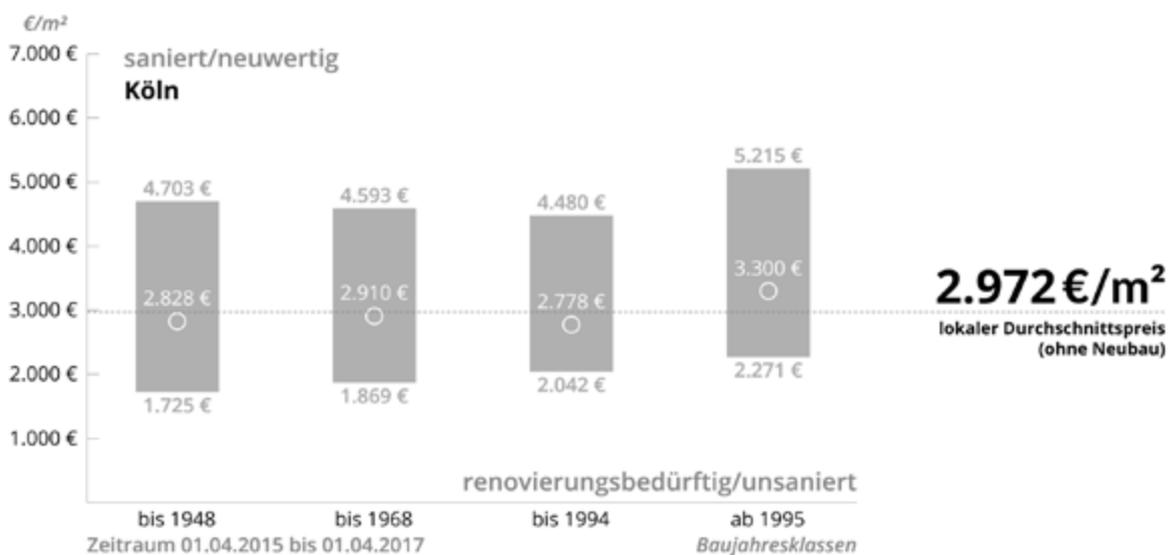
energetische Baujahresklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche/ Grundstück	Anzahl	
bis 1918	5.000.000 €	232.000 - 1.824.500 €	582.500 €	282 / 380 m <sup>2</sup>	362	
1919 - 1948	4.350.000 €	251.000 - 1.049.000 €	509.000 €	190 / 461 m <sup>2</sup>	523	
1949 - 1957	5.750.000 €	289.500 - 1.480.000 €	499.000 €	215 / 603 m <sup>2</sup>	426	
1958 - 1968	6.250.000 €	270.000 - 1.098.000 €	449.500 €	189 / 602 m <sup>2</sup>	691	
1969 - 1978	3.000.000 €	279.000 - 955.200 €	468.000 €	197 / 483 m <sup>2</sup>	489	
1979 - 1983	3.000.000 €	354.500 - 1.690.000 €	688.000 €	252 / 934 m <sup>2</sup>	276	
1984 - 1994	2.500.000 €	310.000 - 975.000 €	399.000 €	182 / 636 m <sup>2</sup>	305	
1995 - 2001	3.800.000 €	380.500 - 1.890.000 €	549.000 €	227 / 1.416 m <sup>2</sup>	304	
2002 - 2007	ENEV 2002	6.450.000 €	298.000 - 2.900.000 €	495.000 €	208 / 507 m <sup>2</sup>	167
2008 - 2009	ENEV 2007	3.000.000 €	385.000 - 755.000 €	499.000 €	145 / 389 m <sup>2</sup>	74
2010 - 2013	ENEV 2009	3.500.000 €	399.900 - 3.450.000 €	680.000 €	203 / 401 m <sup>2</sup>	190
2014 - 2015	ENEV 2009	2.590.000 €	334.200 - 1.375.000 €	479.000 €	196 / 319 m <sup>2</sup>	35
Neubau aktuell (2016-2017)	ENEV 2014	1.499.000 €	269.000 - 895.000 €	474.900 €	154 / 365 m <sup>2</sup>	161
Neubau in Planung	ENEV 2014	3.780.000 €	334.340 - 1.035.000 €	484.900 €	156 / 433 m <sup>2</sup>	309

... nach energetischen Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten – Gesamtpreise

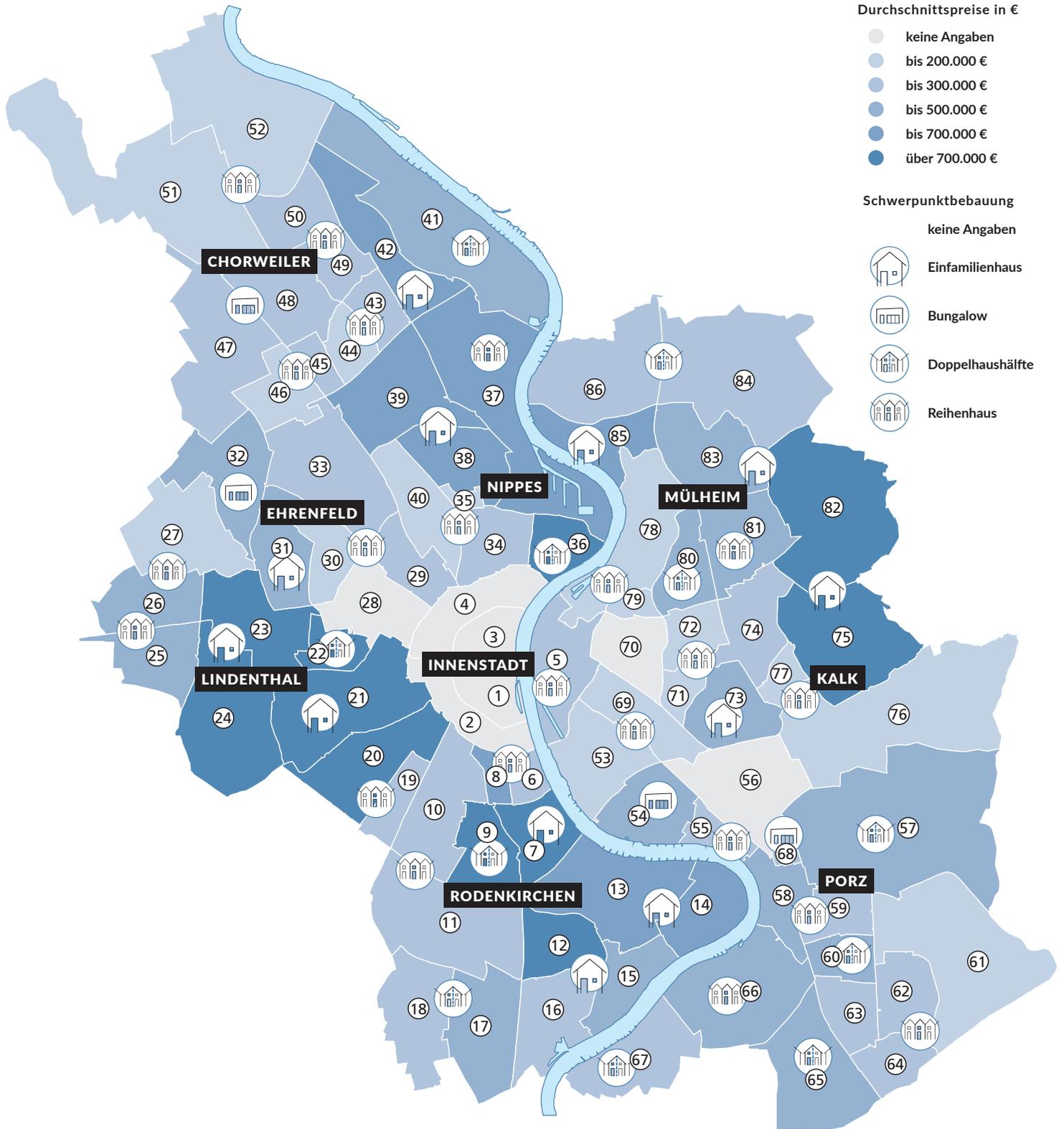
energetische Baujahresklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche/ Grundstück	Anzahl	
bis 1918	5.000.000 €	220.000 - 1.799.000 €	500.000 €	272 / 475 m <sup>2</sup>	627	
1919 - 1948	6.500.000 €	250.000 - 1.390.000 €	498.000 €	201 / 485 m <sup>2</sup>	904	
1949 - 1957	5.750.000 €	275.000 - 1.200.000 €	474.900 €	207 / 601 m <sup>2</sup>	768	
1958 - 1968	6.250.000 €	270.000 - 1.100.000 €	452.500 €	197 / 578 m <sup>2</sup>	1.234	
1969 - 1978	3.000.000 €	279.000 - 920.000 €	449.000 €	201 / 500 m <sup>2</sup>	878	
1979 - 1983	3.000.000 €	318.000 - 1.690.000 €	574.500 €	228 / 840 m <sup>2</sup>	488	
1984 - 1994	2.850.000 €	299.000 - 975.000 €	399.000 €	184 / 566 m <sup>2</sup>	501	
1995 - 2001	3.800.000 €	338.120 - 1.550.000 €	529.000 €	220 / 1.176 m <sup>2</sup>	467	
2002 - 2007	ENEV 2002	6.450.000 €	299.000 - 1.845.000 €	499.000 €	199 / 449 m <sup>2</sup>	321
2008 - 2009	ENEV 2007	3.000.000 €	339.000 - 981.500 €	495.000 €	162 / 400 m <sup>2</sup>	126
2010 - 2013	ENEV 2009	3.750.000 €	380.000 - 1.595.000 €	599.000 €	195 / 390 m <sup>2</sup>	311
2014 - 2015	ENEV 2009	2.700.000 €	311.866 - 1.191.100 €	440.260 €	180 / 388 m <sup>2</sup>	182
Neubau aktuell (2016-2017)	ENEV 2014	2.390.000 €	308.556 - 895.000 €	470.770 €	157 / 377 m <sup>2</sup>	309
Neubau in Planung	ENEV 2014	3.780.000 €	342.000 - 1.048.000 €	496.000 €	156 / 423 m <sup>2</sup>	331

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (in den letzten 12/24 Monaten) | Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

# SANIERUNG



# HÄUSER BESTAND



Karte: Kartenauszug Stadtteilbewertung iib-Preis- und Bebauungsschwerpunkt Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017	Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017
<b>Stadtbezirk Innenstadt</b>	---	● ---	<b>Stadtbezirk Chorweiler</b>	261.500 €	● ↗ 2,1 %
① Altstadt-Süd	---	● ---	④① Merkenich	363.100 €	● → 1,1 %
② Neustadt-Süd	---	● ---	④② Fühlingen	620.050 €	● → 1,8 %
③ Altstadt-Nord	---	● ---	④③ Seeberg	272.000 €	● ↗ 3,6 %
④ Neustadt-Nord	---	● ---	④④ Heimersdorf	155.250 €	● → 1,5 %
⑤ Deutz	183.750 €	● ↗ 4,7 %	④⑤ Lindweiler	263.150 €	● ↗ 3,2 %
<b>Stadtbezirk Rodenkirchen</b>	261.700 €	● ↗ 6,1 %	④⑥ Pesch	188.700 €	● → 1,7 %
⑥ Bayenthal	299.600 €	● ↗ 6,9 %	④⑦ Esch/Auweiler	288.700 €	● ↗ 3,1 %
⑦ Marienburg	2.207.300 €	● ↗ 9,5 %	④⑧ Volkhoven/Weiler	219.500 €	● → 1,2 %
⑧ Raderberg	663.700 €	● ↗ 8,5 %	④⑨ Chorweiler	219.350 €	● → 1,4 %
⑨ Raderthal	708.700 €	● ↗ 7,7 %	⑤⑩ Blumenberg	236.550 €	● → 1,9 %
⑩ Zollstock	239.200 €	● ↗ 6,7 %	⑤① Roggendorf/Thenhoven	154.400 €	● → 1,6 %
⑪ Rondorf	268.650 €	● ↗ 2,8 %	⑤② Worringen	157.100 €	● ↗ 3,1 %
⑫ Hahnwald	2.021.700 €	● ↗ 6,0 %	<b>Stadtbezirk Porz</b>	286.825 €	● → -0,5 %
⑬ Rodenkirchen	539.500 €	● ↗ 7,0 %	⑤③ Poll	158.450 €	● → 0,5 %
⑭ Weiß	640.800 €	● ↗ 8,3 %	⑤④ Westhoven	384.700 €	● → -0,7 %
⑮ Sürth	369.550 €	● ↗ 9,1 %	⑤⑤ Ensen	245.200 €	● → -0,8 %
⑯ Godorf	255.200 €	● ↗ 4,5 %	⑤⑥ Gremberghoven	---	● ---
⑰ Immendorf	426.750 €	● → 0,4 %	⑤⑦ Eil	306.650 €	● → -0,3 %
⑱ Meschenich	295.500 €	● → 0,5 %	⑤⑧ Porz	350.650 €	● → -0,3 %
<b>Stadtbezirk Lindenthal</b>	825.700 €	● ↗ 3,9 %	⑤⑨ Urbach	271.800 €	● → -0,7 %
⑲ Klettenberg	207.150 €	● ↗ 3,2 %	⑥⑩ Elsdorf	449.250 €	● → -0,3 %
⑳ Sülz	310.950 €	● ↗ 4,4 %	⑥① Grengel	155.250 €	● → -1,1 %
㉑ Lindenthal	1.103.400 €	● ↗ 5,8 %	⑥② Wahnheide	210.950 €	● → -0,6 %
㉒ Braunsfeld	1.155.300 €	● ↗ 5,3 %	⑥③ Wahn	283.250 €	● → -1,0 %
㉓ Müngersdorf	1.819.100 €	● ↗ 5,8 %	⑥④ Lind	235.500 €	● → -1,8 %
㉔ Junkersdorf	1.942.990 €	● ↗ 4,1 %	⑥⑤ Libur	412.550 €	● → -2,0 %
㉕ Weiden	345.190 €	● ↗ 4,5 %	⑥⑥ Zündorf	303.350 €	● ↗ 3,1 %
㉖ Lövenich	352.550 €	● → 0,8 %	⑥⑦ Langel	260.500 €	● → -0,7 %
㉗ Widdersdorf	194.400 €	● → 1,6 %	⑥⑧ Finkenberg	274.350 €	● → -0,7 %
<b>Stadtbezirk Ehrenfeld</b>	223.000 €	● ↗ 2,9 %	<b>Stadtbezirk Kalk</b>	182.004 €	● ↗ 3,0 %
⑳ Ehrenfeld	---	● ---	⑥⑨ Humboldt-Gremberg	182.000 €	● ↗ 2,3 %
㉑ Neuehrenfeld	209.100 €	● ↗ 3,8 %	⑦⑩ Kalk	---	● ---
㉒ Bickendorf	142.200 €	● ↗ 3,7 %	⑦① Vingst	194.950 €	● ↗ 3,1 %
㉓ Vogelsang	310.300 €	● → 0,3 %	⑦② Höhenberg	184.100 €	● → 0,4 %
㉔ Bocklemünd/Mengenich	324.200 €	● ↗ 3,7 %	⑦③ Ostheim	475.100 €	● ↗ 4,7 %
㉕ Ossendorf	249.350 €	● ↗ 3,2 %	⑦④ Merheim	224.500 €	● → 1,5 %
<b>Stadtbezirk Nippes</b>	461.000 €	● ↗ 4,6 %	⑦⑤ Brück	769.150 €	● ↗ 3,2 %
㉖ Nippes	253.200 €	● ↗ 3,0 %	⑦⑥ Rath/Heumar	194.200 €	● → 1,0 %
㉗ Mauenheim	191.700 €	● ↗ 5,1 %	⑦⑦ Neubrück	175.800 €	● → 0,1 %
㉘ Riehl	867.500 €	● ↗ 5,3 %	<b>Stadtbezirk Mülheim</b>	376.500 €	● ↗ 2,5 %
㉙ Niehl	664.400 €	● ↗ 4,0 %	⑦⑧ Mülheim	144.400 €	● ↗ 2,1 %
㉚ Weidenpesch	581.350 €	● ↗ 5,9 %	⑦⑨ Buchforst	153.450 €	● ↗ 2,8 %
㉛ Longerich	504.000 €	● ↗ 5,3 %	⑧⑩ Buchheim	307.100 €	● ↗ 2,1 %
㉜ Bilderstöckchen	163.400 €	● ↗ 3,9 %	⑧① Holweide	358.600 €	● ↗ 3,8 %
			⑧② Dellbrück	842.000 €	● → 1,8 %
			⑧③ Höhenhaus	498.750 €	● ↗ 2,1 %
			⑧④ Dünnwald	288.200 €	● ↗ 2,1 %
			⑧⑤ Stammheim	524.000 €	● → 1,2 %
			⑧⑥ Flittard	271.850 €	● ↗ 4,3 %

Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung iib-Preislandschaft-StadtteilGebäude Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Bei jedem Hauskauf ist dem Käufer die intensive Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Faktoren zu empfehlen, die entscheidend dafür sind, wie gut es sich für ihn eignet. Eine wesentliche Grundlage der Entscheidungen ist der Gebäudetyp. Deshalb beleuchtet der Marktbericht die Kölner Angebotsmärkte nach Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Bungalows und freistehenden Einfamilienhäusern getrennt und fasst die Ergebnisse auf Stadtebene zusammen. Außer für die linksrheinische Innenstadt, Ehrenfeld, Kalk und Gremberghoven kann für jeden Kölner Stadtteil ein Angebotsschwerpunkt ermittelt werden.

Schwerpunkt im Häuserangebot	Anzahl der Stadtteile
keine Angabe	7
Bungalow	5
Doppelhaushälfte	13
Einfamilienhaus	20
Reihenhaus	41

## BUNGALOWS

Mit Chorweiler und Bocklemünd/Mengenich befinden sich zwei der Stadtteile, in denen schwerpunktmäßig Bungalows angeboten werden, im Norden der Stadt. Außerdem gehören Bocklemünd/Mengenich im Bezirk Ehrenfeld und Finkenbergring sowie Westhoven im Stadtbezirk Porz dazu. Die beiden Durchschnittspreise im Norden liegen mit etwa 219.350 Euro nah beieinander. Der Preis in Finkenbergring bleibt mit 274.350 Euro über 100.000 Euro unter dem von 384.700 Euro in Westhoven. In Bocklemünd/Mengenich werden durchschnittlich 324.200 Euro aufgerufen.

## DOPPELHAUSHÄLFTEN

Ein Schwerpunkt im Segment der Doppelhaushälften ist im Lindenthaler Stadtteil mit Braunsfeld, im Nippeser Stadtteil mit Riehl und im Bezirk Chorweiler mit Merkenich in jeweils einem einzigen Stadtteil festzustellen. In Mülheim und Rodenkirchen sind es jeweils drei Stadtteile und in Porz werden Doppelhaushälften schwerpunktmäßig in vier Stadtteilen angeboten. Die Preisspanne reicht von 260.500 Euro in Langel bis 1.155.300 Euro in Braunsfeld. In sechs der insgesamt 13 Stadtteile liegen die Preise zwischen 300.000 und 450.000 Euro.

## EINFAMILIENHÄUSER

In 20 Stadtteilen liegt der Angebotsschwerpunkt im Segment der Einfamilienhäuser, von denen sich die Hälfte in den Bezirken Lindenthal und Rodenkirchen befindet. Die ersten fünf Plätze werden von Marienburg, Hahnwald, Junkersdorf, Müngersdorf und Lindenthal mit Preisen über 1,1 Million Euro belegt. Auf Platz sechs folgt der Stadtteil Dellbrück mit 824.000 Euro. Am Ende der Preisliste befindet sich Godorf mit 255.200 Euro. Für sieben Stadtteile sind Preise zwischen 504.000 Euro in Longerich und 664.400 Euro in Niehl zu verzeichnen. In Marienburg wird mit einem Durchschnittspreis von 2.207.300 Euro der Kölner Spitzenwert erreicht.

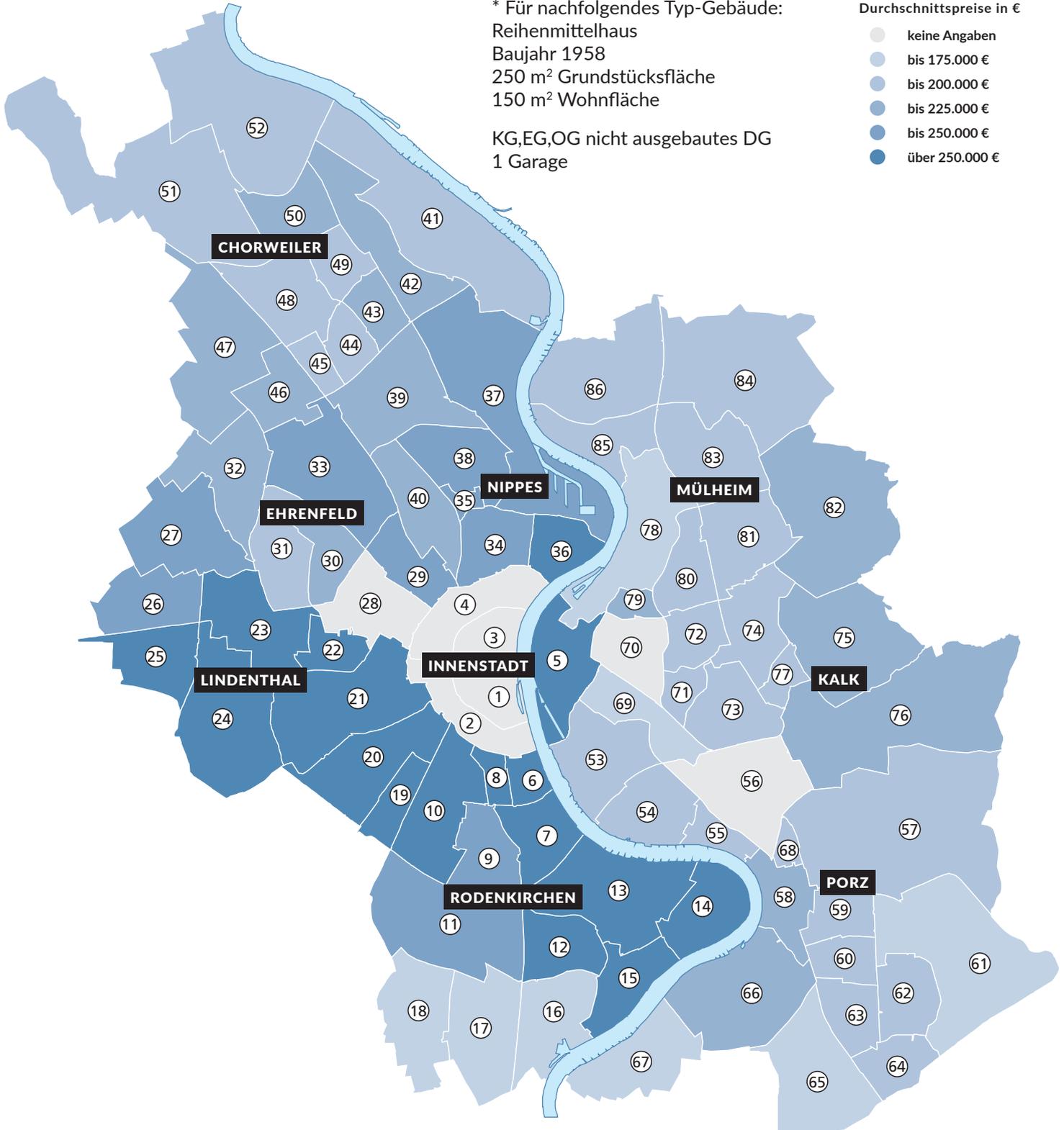
# REIHENHÄUSER\*

## BESTAND

\* Für nachfolgendes Typ-Gebäude:  
 Reihemittelhaus  
 Baujahr 1958  
 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 KG,EG,OG nicht ausgebautes DG  
 1 Garage

Durchschnittspreise in €

- keine Angaben
- bis 175.000 €
- bis 200.000 €
- bis 225.000 €
- bis 250.000 €
- über 250.000 €



Karte: Kartenauszug Stadtteilauswertung iib-Preislandschaft-TypGebäude Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017	Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2016 zu 2017
<b>Stadtbezirk Innenstadt</b>	---	● ---	<b>Stadtbezirk Chorweiler</b>	195.750 €	● ↗ 3,9 %
① Altstadt-Süd	---	● ---	④① Merkenich	176.800 €	● → 2,0 %
② Neustadt-Süd	---	● ---	④② Fühlingen	201.800 €	● ↗ 3,7 %
③ Altstadt-Nord	---	● ---	④③ Seeberg	204.300 €	● ↗ 4,3 %
④ Neustadt-Nord	---	● ---	④④ Heimersdorf	186.800 €	● ↗ 3,3 %
⑤ Deutz	289.250 €	● ↗ 4,9 %	④⑤ Lindweiler	181.800 €	● ↗ 4,1 %
<b>Stadtbezirk Rodenkirchen</b>	261.700 €	● ↗ 6,1 %	④⑥ Pesch	211.800 €	● ↗ 4,2 %
⑥ Bayenthal	406.800 €	● ↗ 8,2 %	④⑦ Esch/Auweiler	219.300 €	● ↗ 4,0 %
⑦ Marienburg	356.800 €	● ↗ 7,8 %	④⑧ Volkhoven/Weiler	184.300 €	● ↗ 3,3 %
⑧ Raderberg	311.750 €	● ↗ 7,2 %	④⑨ Chorweiler	196.800 €	● ↗ 3,8 %
⑨ Raderthal	229.250 €	● ↗ 6,2 %	⑤⑩ Blumenberg	201.800 €	● ↗ 4,4 %
⑩ Zollstock	299.300 €	● ↗ 7,5 %	⑤① Roggendorf/Thenhoven	186.800 €	● ↗ 4,7 %
⑪ Rondorf	226.800 €	● ↗ 6,6 %	⑤② Worringen	196.800 €	● ↗ 4,5 %
⑫ Hahnwald	261.800 €	● ↗ 7,6 %	<b>Stadtbezirk Porz</b>	186.950 €	● → 1,0 %
⑬ Rodenkirchen	286.800 €	● ↗ 6,9 %	⑤③ Poll	193.050 €	● → 0,5 %
⑭ Weiß	301.750 €	● ↗ 7,5 %	⑤④ Westhoven	196.800 €	● → 0,5 %
⑮ Sürth	264.300 €	● ↗ 7,5 %	⑤⑤ Ensen	196.800 €	● → 0,5 %
⑯ Godorf	144.250 €	● ↗ 3,4 %	⑤⑥ Gremberghoven	---	● ---
⑰ Immendorf	160.500 €	● ↗ 2,2 %	⑤⑦ Eil	179.300 €	● → 0,5 %
⑱ Meschenich	151.750 €	● ↗ 2,3 %	⑤⑧ Porz	211.800 €	● → 0,4 %
<b>Stadtbezirk Lindenthal</b>	309.100 €	● ↗ 4,6 %	⑤⑨ Urbach	186.800 €	● → 0,5 %
⑲ Klettenberg	299.300 €	● ↗ 4,7 %	⑥⑩ Elsdorf	184.300 €	● → 0,5 %
⑳ Sülz	323.000 €	● ↗ 4,8 %	⑥① Grengel	166.800 €	● → 0,6 %
㉑ Lindenthal	381.800 €	● ↗ 5,1 %	⑥② Wahnheide	191.800 €	● → 0,5 %
㉒ Braunsfeld	331.800 €	● ↗ 5,0 %	⑥③ Wahn	185.550 €	● → 0,5 %
㉓ Müngersdorf	346.750 €	● ↗ 4,8 %	⑥④ Lind	181.800 €	● → 0,5 %
㉔ Junkersdorf	351.750 €	● ↗ 4,7 %	⑥⑤ Libur	169.300 €	● → 0,6 %
㉕ Weiden	271.800 €	● ↗ 4,2 %	⑥⑥ Zündorf	206.800 €	● ↗ 7,0 %
㉖ Lövenich	244.300 €	● ↗ 4,7 %	⑥⑦ Langel	164.300 €	● → 2,1 %
㉗ Widdersdorf	231.750 €	● ↗ 3,8 %	⑥⑧ Finkenberg	189.300 €	● → 0,5 %
<b>Stadtbezirk Ehrenfeld</b>	223.000 €	● ↗ 3,9 %	<b>Stadtbezirk Kalk</b>	194.000 €	● ↗ 3,0 %
⑳ Ehrenfeld	---	● ---	⑥⑨ Humboldt-Gremberg	174.300 €	● → 2,0 %
㉑ Neuehrenfeld	249.250 €	● ↗ 4,0 %	⑦⑩ Kalk	---	● ---
㉒ Bickendorf	221.800 €	● ↗ 4,0 %	⑦① Vingst	196.800 €	● ↗ 3,1 %
㉓ Vogelsang	199.300 €	● ↗ 2,4 %	⑦② Höhenberg	191.800 €	● ↗ 4,6 %
㉔ Bocklemünd/Mengenich	205.550 €	● ↗ 4,3 %	⑦③ Ostheim	181.800 €	● ↗ 3,4 %
㉕ Ossendorf	239.300 €	● ↗ 4,8 %	⑦④ Merheim	196.800 €	● ↗ 3,1 %
<b>Stadtbezirk Nippes</b>	255.000 €	● ↗ 4,5 %	⑦⑤ Brück	214.300 €	● ↗ 2,9 %
㉖ Nippes	241.800 €	● ↗ 4,7 %	⑦⑥ Rath/Heumar	211.800 €	● ↗ 2,9 %
㉗ Mauenheim	236.750 €	● ↗ 4,8 %	⑦⑦ Neubrück	184.300 €	● → 1,9 %
㉘ Riehl	396.800 €	● ↗ 4,9 %	<b>Stadtbezirk Mülheim</b>	189.150 €	● ↗ 2,5 %
㉙ Niehl	248.050 €	● ↗ 4,6 %	⑦⑧ Mülheim	169.300 €	● ↗ 2,1 %
㉚ Weidenpesch	228.050 €	● ↗ 4,4 %	⑦⑨ Buchforst	201.800 €	● ↗ 3,0 %
㉛ Longerich	216.800 €	● ↗ 4,1 %	⑧⑩ Buchheim	186.800 €	● → 1,9 %
㉜ Bilderstöckchen	216.750 €	● ↗ 4,1 %	⑧① Holweide	196.800 €	● ↗ 3,1 %
			⑧② Dellbrück	204.300 €	● ↗ 3,0 %
			⑧③ Höhenhaus	191.800 €	● → 1,8 %
			⑧④ Dünnwald	189.300 €	● → 1,9 %
			⑧⑤ Stammheim	183.050 €	● ↗ 2,6 %
			⑧⑥ Flittard	179.300 €	● ↗ 3,4 %

Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung iib-Preislandschaft-TypGebäude Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

## REIHENHÄUSER

Reihenhäuser bilden in fast der Hälfte aller Stadtteile den Angebotsschwerpunkt. Mit ihnen befasst sich deshalb eine eigene Karte.

Für die linksrheinische Innenstadt sind aufgrund der Bebauung keine Preisangaben möglich. In den fünf Stadtteilen des Bezirks Ehrenfeld, in denen ein Durchschnittspreis für Reihenhäuser ausgewiesen werden kann, liegen die Preise zwischen 199.300 Euro in Vogelsang und 249.250 Euro in Neuhrenfeld. Mit 223.000 Euro erreicht der Ehrenfelder Durchschnittspreis die mittlere Preisklasse nicht ganz.

Mit einem Durchschnittspreis von 255.000 Euro liegt der Bezirk Nippes vor Ehrenfeld an dritter Stelle in der Stadt. Dort erreicht Riehl mit 396.800 Euro nach Bayenthal den zweiten Platz im Stadtgebiet. Die anderen Stadtteile des Bezirks liegen mit 216.750 Euro in Bilderstöckchen und mit 248.050 Euro in Niehl vergleichsweise dicht zusammen.

Der Bezirk Chorweiler bildet mit durchschnittlich 195.750 Euro das Schlusslicht der linksrheinischen Stadtteile. Ausnahmsweise nimmt nicht Föhlingen, sondern Esch/Auweiler mit 219.300 Euro die Spitzenposition im Bezirk ein. Merkenich platziert sich mit 176.800 Euro auf dem untersten Platz der Preisliste.

Auf der rechten Rheinseite liegen die Durchschnittspreise der Bezirke mit 194.000 Euro in Kalk, 189.150 Euro in Mülheim und 186.950 Euro in Porz noch unter dem in Chorweiler. In Kalk überschreiten ausschließlich Rath/Heumar mit 211.800 Euro und Brück mit 214.300 Euro die 200.000-Euro-Marke. Schlusslicht des Bezirks bildet Humboldt-Gremberg mit 174.300 Euro.

In Mülheim wird die 200.000-Euro-Marke mit Buchforst und Dellbrück ebenfalls, wenn auch deutlich knapper, von zwei Stadtteilen unterschritten. Am Ende der Preisliste ist dort das Bezirkszentrum Mülheim mit 169.300 Euro zu finden. Auch in Porz erreichen mit 206.000 Euro in Zündorf und 211.800 Euro im Bezirkszentrum Porz zwei Stadtteile mehr als 200.000 Euro. Der niedrigste Preis des Bezirks ist in Langel mit 164.300 Euro zu verzeichnen.

Die niedrigsten Preise der Stadt weisen die drei Rodenkirchen Stadtteile Godorf mit 144.250 Euro, Meschenich mit 151.750 Euro und Immendorf mit 160.500 Euro auf. Am oberen Ende der Preisliste des Bezirks sind in Marienburg 356.800 Euro und in Bayenthal mit 406.800 Euro sogar die höchsten Preise für Reihenhäuser in der Stadt zu verzeichnen. Im Durchschnitt ergibt sich ein Preis von 261.700 Euro für den Bezirk.

Mit dem höchsten Durchschnittspreis der Bezirke in Höhe von 309.100 Euro wartet Lindenthal auf. Die Untergrenze wird dort von Widdersdorf mit 231.750 Euro gebildet. Außer in Widdersdorf, Lövenich und Weiden bleibt noch Klettenberg, wenn auch nur knapp, unter der 300.000-Euro-Marke. Die anderen fünf Stadtteile liegen deutlich drüber und an der Spitze des Bezirks steht Lindenthal mit 381.800 Euro.

# HAUSTYPENKLASSEN

## NEUBAU

Neubau-Häuser zum Kauf – Gesamtpreise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche/Grundstück	Anzahl
12 Monate	3.780.000 €	333.700 - 1.046.200 €	474.900 €	157 m <sup>2</sup>	467
24 Monate	3.780.000 €	326.200 - 989.000 €	459.772 €	157 m <sup>2</sup>	782

... nach Haustypenklassen in den letzten 12 Monaten – Gesamtpreise					
Haustypklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche/Grundstück	Anzahl
Einfamilienhaus*	3.780.000 €	343.560 - 1.511.000 €	496.000 €	174 / 522 m <sup>2</sup>	185
Doppelhaushälfte	1.200.000 €	377.400 - 790.185 €	494.900 €	148 / 384 m <sup>2</sup>	130
Reihenhaus **	1.850.000 €	325.160 - 789.500 €	384.400 €	141 / 245 m <sup>2</sup>	149
Zweifamilienhaus	1.150.000 €	652.886 - 1.050.577 €	652.886 €	251 / 377 m <sup>2</sup>	3

... nach Haustypenklassen in den letzten 24 Monaten – Gesamtpreise					
Haustypklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
Einfamilienhaus*	3.780.000 €	345.900 - 1.398.000 €	480.000 €	171 / 502 m <sup>2</sup>	281
Doppelhaushälfte	1.200.000 €	348.000 - 798.000 €	474.950 €	152 / 341 m <sup>2</sup>	256
Reihenhaus **	1.850.000 €	312.940 - 777.650 €	389.500 €	144 / 253 m <sup>2</sup>	242
Zweifamilienhaus	1.150.000 €	652.886 - 1.050.577 €	652.886 €	251 / 377 m <sup>2</sup>	3

\* inkl. Villa und Bungalow \*\* inkl. Reihenmittelhaus und Reihenendhaus

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (in den letzten 12/24 Monaten) | Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

## BESTAND

Bestandshäuser zum Kauf – Gesamtpreise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche/Grundstück	Anzahl
12 Monate	6.450.000 €	279.000 - 970.000 €	459.000 €	169 / 543 m <sup>2</sup>	2.299
24 Monate	6.500.000 €	269.000 - 994.700 €	445.000 €	171 / 551 m <sup>2</sup>	4.322

... nach Haustypenklassen in den letzten 12 Monaten – Gesamtpreise					
Haustypklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche/Grundstück	Anzahl
Einfamilienhaus*	6.450.000 €	299.000 - 1.494.500 €	585.000 €	197 / 804 m <sup>2</sup>	1.002
Doppelhaushälfte	2.350.000 €	295.400 - 699.000 €	440.000 €	156 / 439 m <sup>2</sup>	427
Reihenhaus **	3.000.000 €	269.000 - 598.500 €	369.000 €	135 / 261 m <sup>2</sup>	796
Zweifamilienhaus	1.390.000 €	425.000 - 992.000 €	579.500 €	220 / 647 m <sup>2</sup>	74

... nach Haustypenklassen in den letzten 24 Monaten – Gesamtpreise					
Haustypklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
Einfamilienhaus*	6.500.000 €	275.000 - 1.390.000 €	540.000 €	199 / 788 m <sup>2</sup>	2.025
Doppelhaushälfte	2.350.000 €	279.000 - 721.800 €	429.000 €	154 / 451 m <sup>2</sup>	769
Reihenhaus **	3.000.000 €	256.920 - 615.000 €	359.000 €	136 / 261 m <sup>2</sup>	1.413
Zweifamilienhaus	1.700.000 €	349.000 - 919.000 €	545.000 €	222 / 624 m <sup>2</sup>	115

\* inkl. Villa und Bungalow \*\* inkl. Reihenmittelhaus und Reihenendhaus

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (in den letzten 12/24 Monaten) | Datenstand 01.04.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

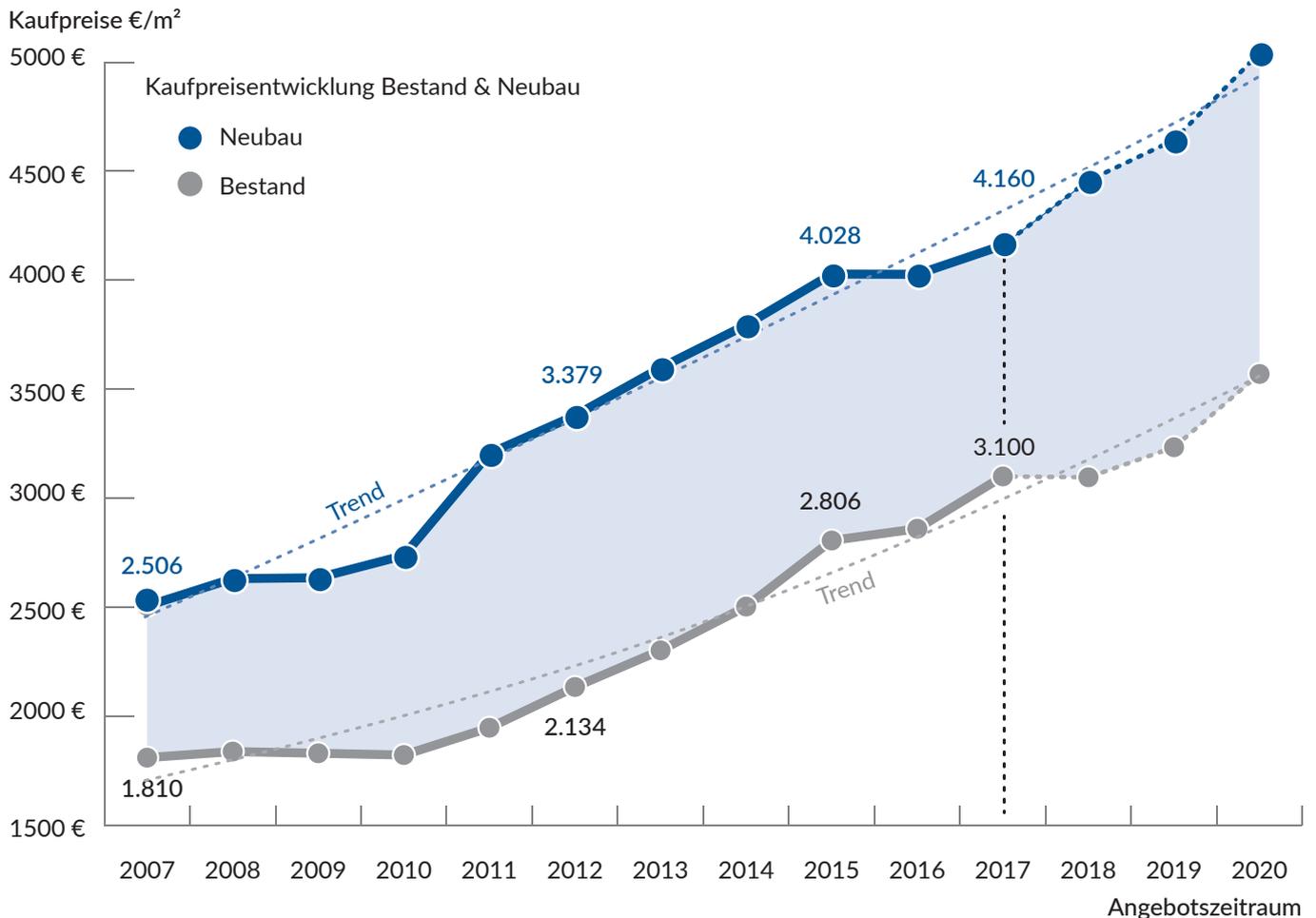


# PROGNOSE KAUF

Die Neubaupreise sind zwischen 2007 und 2011 mit durchschnittlich über 6 Prozent deutlich schneller gestiegen als die für Wohnungen im Bestand. Der Unterschied von mehr als vier Prozentpunkten ist darauf zurückzuführen, dass die Bestandspreise bis 2010 relativ stabil geblieben sind und 2011 für Neubauwohnungen ein größerer Preissprung zu verzeichnen war als für Bestandswohnungen. Von 2011 bis 2015 ist für Neubauwohnungen ebenfalls eine durchschnittliche Preissteigerung von etwa 6 Prozent und für Bestandswohnungen von fast 10 Prozent festzustellen. Innerhalb dieser vier Jahre holen die Bestandspreise gegenüber den Neubaupreisen wieder deutlich auf. In den zehn vergangenen Jahren sind Neubaupreise durchschnittlich um etwa 5,2 Prozent pro Jahr gestiegen, Bestandspreise um durchschnittlich 5,5 Prozent.

Auf Basis derzeitiger Angebotspreise wird für 2018 eine Preisstabilisierung bei Bestandswohnungen und ein deutlicher Anstieg bei Neubauwohnungen prognostiziert. Ein Teil der Wohnungen beider Baujahresklassen erscheint aber wegen des hohen Nachfragedrucks nicht auf üblichen Angebotsmärkten. Abseits veröffentlichter Angebote befinden sich die Kaufpreise auf höherem Niveau. Deshalb ist anzunehmen, dass die tatsächlich zu erwartenden Entwicklungen über den auf Angebotspreisen gestützte Preisprognosen liegen. Insofern sind die prognostizierten Entwicklungen der Angebotspreise als Mindesterwartung zu verstehen.

Die Prognose bis zum Jahr 2020 führt im Neubau von durchschnittlich 4.160 zu etwa 5.043 Euro (6,63 Prozent jährlich) und im Bestand von durchschnittlich 3.100 zu etwa 3.570 Euro (4,82 Prozent jährlich). Ähnliche Wertsteigerungen sind in den nächsten drei Jahren also wahrscheinlich und wie sich die Preissteigerungen auf die Rendite auswirken, entscheidet die Entwicklung der Mieten.



# PROGNOSE MIETE

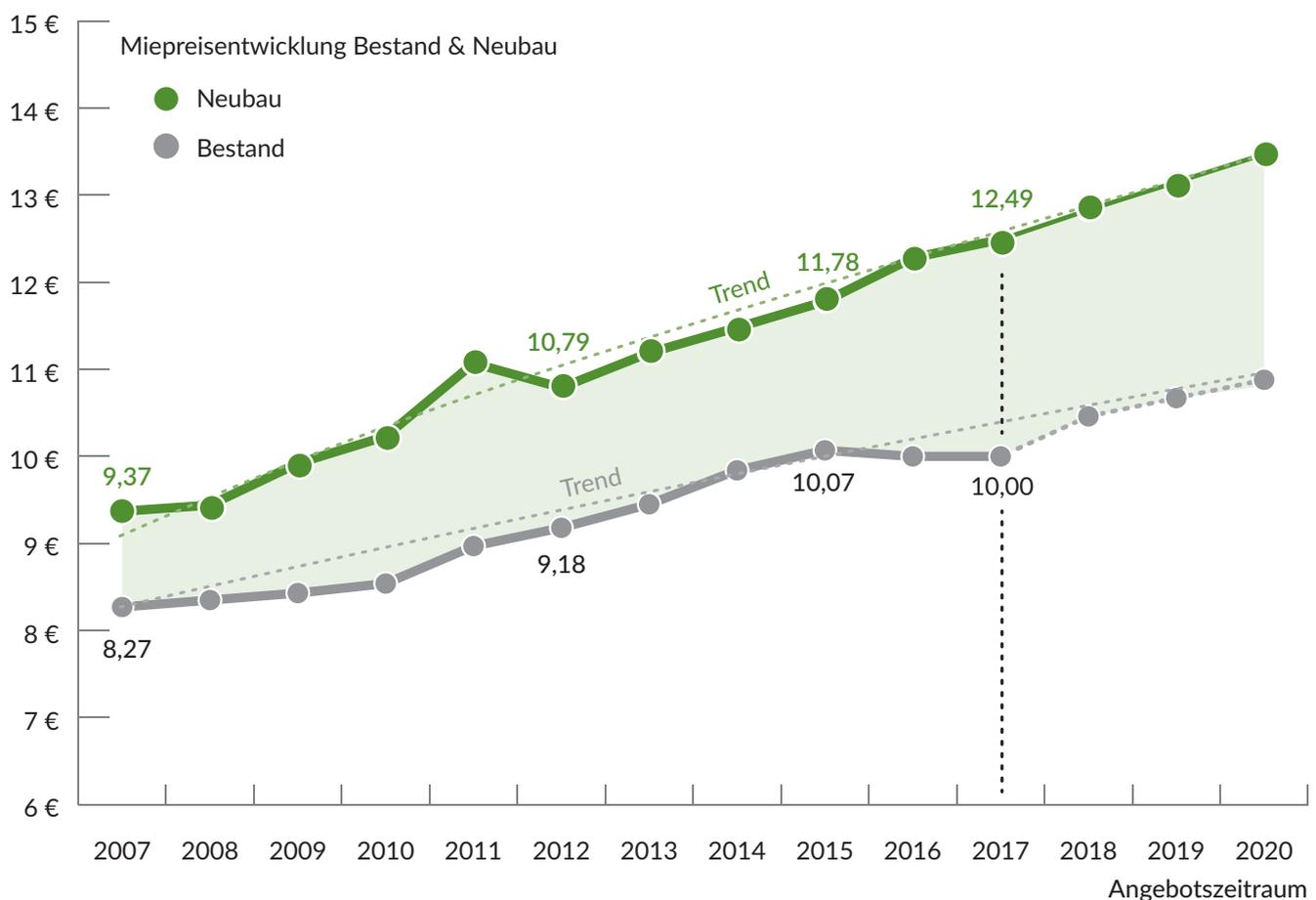
Angebotsmieten sind in den vergangenen zehn Jahren zwar gestiegen, der Anstieg weist aber deutliche Schwankungen auf. So war 2011 zum Beispiel ein Anstieg der Neubaumieten von 10,23 Euro auf 11,07 Euro zu beobachten, der aber schon im Folgejahr wieder nach unten korrigiert wurde. Die Bestandsmieten sind 2011 weniger stark gestiegen, haben aber in den folgenden Jahren weiter zugelegt.

Während Angebotspreise für Eigentumswohnungen etwa 5 bis 6 Prozent im Jahr zulegen, steigen Neubaumieten um etwa 3 Prozent und Bestandsmieten um etwa 2 Prozent jährlich. Die Entwicklung der Angebotsmieten bildet das aktuelle Marktgeschehen aber nur eingeschränkt ab. Hoher Nachfragedruck führt zu verstärkter Direktvermietung, durch die ein erheblicher Teil der Mietwohnungen nicht an beobachtbaren Angebotsmärkten erscheint. Es hat sich ein Vermietermarkt mit extrem kurzen Vermarktungszeiten gebildet, von denen die Angebotsmärkte nur einen ungefähren Eindruck vermitteln. In aktuellen Mietverträgen werden Mieten vereinbart, die nicht unmittelbar durch durchschnittliche Angebotspreise abgebildet werden.

Die aktuelle Entwicklung ist spannend, weil einerseits bezahlbare Mieten gefordert werden und andererseits die Entkopplung von Mieten und Kaufpreisen als kritisch eingestuft wird, weil sie zu fallenden Renditen führt. Die Neubaumieten sind auf 12,49 Euro und damit etwas stärker gestiegen als erwartet. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen bleiben seit 2016 auf ähnlichem Niveau von etwa 10,00 Euro. Es ist zu erwarten, dass sie im nächsten Jahr wieder aufholen. Bis 2020 ist von einem Anstieg der Angebotsmieten auszugehen.

Bestandsmieten steigen bis 2020 etwa einen Prozentpunkt stärker als Neubaumieten. Neubaukaufpreise steigen bis 2020 über 3 Prozentpunkte stärker als Bestandskaufpreise. Kölner Angebotspreise für Wohnimmobilien bleiben in Bewegung und werden auch in den kommenden Jahren steigen.

Mietpreise €/m<sup>2</sup>





# **KÖLN UND SEINE FACETTEN**

**A**lle Bilder im Immobilienmarktbericht stammen von Yasin Subas, der auf seinem Instagram-Profil **@cologne\_photography** Köln in all seinen Facetten zeigt. Im Interview mit KAMPMEYER verrät er, was Köln für ihn bedeutet und wie er die Motive für den Marktbericht 2017 gefunden hat.

### **KÖLN BEDEUTET FÜR MICH ...**

Lebensfreude und Heimat. Köln ist Mittelpunkt meines Lebens, denn in keiner anderen Stadt in Deutschland fühle ich mich so zu Hause, wie hier.

### **MEIN LIEBLINGSPLATZ IN KÖLN IST ...**

Da könnte ich eine Vielzahl an Plätzen nennen. Am meisten mag ich den Kölner Rheinpark, weil er für mich mit seinen großen Grünflächen ein Platz der Ruhe und Entspannung ist. Darüber hinaus ist einer meiner Lieblingsplätze selbstverständlich die Hohenzollernbrücke, über die am Tag etliche Züge in den Kölner Hauptbahnhof ein- und ausfahren. Die Menschen, die darauf flanieren, zeigen mir, wie lebendig diese Stadt ist. Und das nicht nur für Kölner, sondern auch für Touristen, die Köln besuchen.

### **FOTOGRAFIE IST FÜR MICH, ...**

Einen Moment im Jetzt und Hier für die Zukunft festzuhalten. Ereignisse, die in diesem Moment geschehen und gleich wieder vorbei sind und dann nicht mehr so festgehalten werden können – anders, aber nicht gleich. Damit möchte ich sagen, dass das, was man jetzt aufgenommen hat, wohlmöglich im nächsten Moment nicht wieder zu erleben und zu sehen ist. Das Bild mit den Tauben vor dem Dom im Marktbericht: eine Aufnahme, die im nächsten Moment buchstäblich verfliegen war.

### **DIE MOTIVE FÜR MEINE BILDER ...**

Wähle ich spontan aus. Ich plane nicht unbedingt, dieses oder jenes Motiv festzuhalten. Nein, ich entscheide aus dem Bauchgefühl heraus, also rein spontan. Es heißt ja: Nicht die Kamera macht das Bild, sondern das Auge des Fotografen. Wenn meine Augen ein Motiv erkennen und mein Bauchgefühl sagt: „Ja, daraus kann etwas werden“, dann entscheide ich mich, auf den Auslöser meiner Kamera zu drücken.



**YASIN SUBAS**

Instagram: [@cologne\\_photography](https://www.instagram.com/cologne_photography)

## **Herausgeber**

KAMPMEYER Immobilien GmbH  
Waidmarkt 11 / 50676 Köln  
Rheinweg 24 / 53113 Bonn  
Elisabethstraße 11 / 40217 Düsseldorf

0221-9216420  
www.kampmeyer.com

Den KAMPMEYER Immobilienmarktbericht 2017  
können Sie unter  
www.kampmeyer.com/K  
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**

Yasin Subas

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Der KAMPMEYER Marktbericht 2017 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.

# 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

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



### Beste Konditionen

Nur wer vergleicht, findet das beste Angebot. Deshalb arbeiten wir bei Hüttig & Rompf mit über 200 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.



# NEUBAU

KAMPMEYER ist mehrfach ausgezeichnete Leistungsführer in der Vermarktung von Wohnimmobilien. Von der Standortanalyse über die Begleitung der Projektentwicklung bis zum Vertrieb bieten wir innovative und ergebnisorientierte Konzepte und nutzen die gesamte Bandbreite der in der Immobilienwelt einsetzbaren Möglichkeiten.

**Ihr Ansprechpartner:**  
Roland Kampmeyer

rk@kampmeyer.com  
Telefon: 0221-921642-200

**Die Metropolregion Rheinland ist unser Zuhause.**

**KÖLN**

Waidmarkt 11  
50676 Köln  
0221-9216420

**BONN**

Rheinweg 24  
53113 Bonn  
0228-2272760

**DÜSSELDORF**

Elisabethstraße 11  
40217 Düsseldorf  
0211-3397203

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

**KAMPMEYER®**  
IHRE QUALITÄTSMÄKLER