

KÖLN 2018

Wir sind Ihr Partner in der Metropolregion Rheinland.

Köln
Waidmarkt 11
50676 Köln

Bonn
Reuterstraße 22
53113 Bonn

Düsseldorf
Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD™

 **KAMPMEYER**
ihre qualitätsmakler

STANDORTE

Inhalt



04

Köln 2018
Freude am Wachstum



08

Dynamische
Wohnlagen



28

Gastbeitrag von Niklas Kienitz
Wohin mit dem Wohnen?



32

Immobilien
Bestand und Neubau



62

Prognosen und
Renditen



70

Perspektiven
der Nachfrage



92

Perspektiven
des Angebots



112

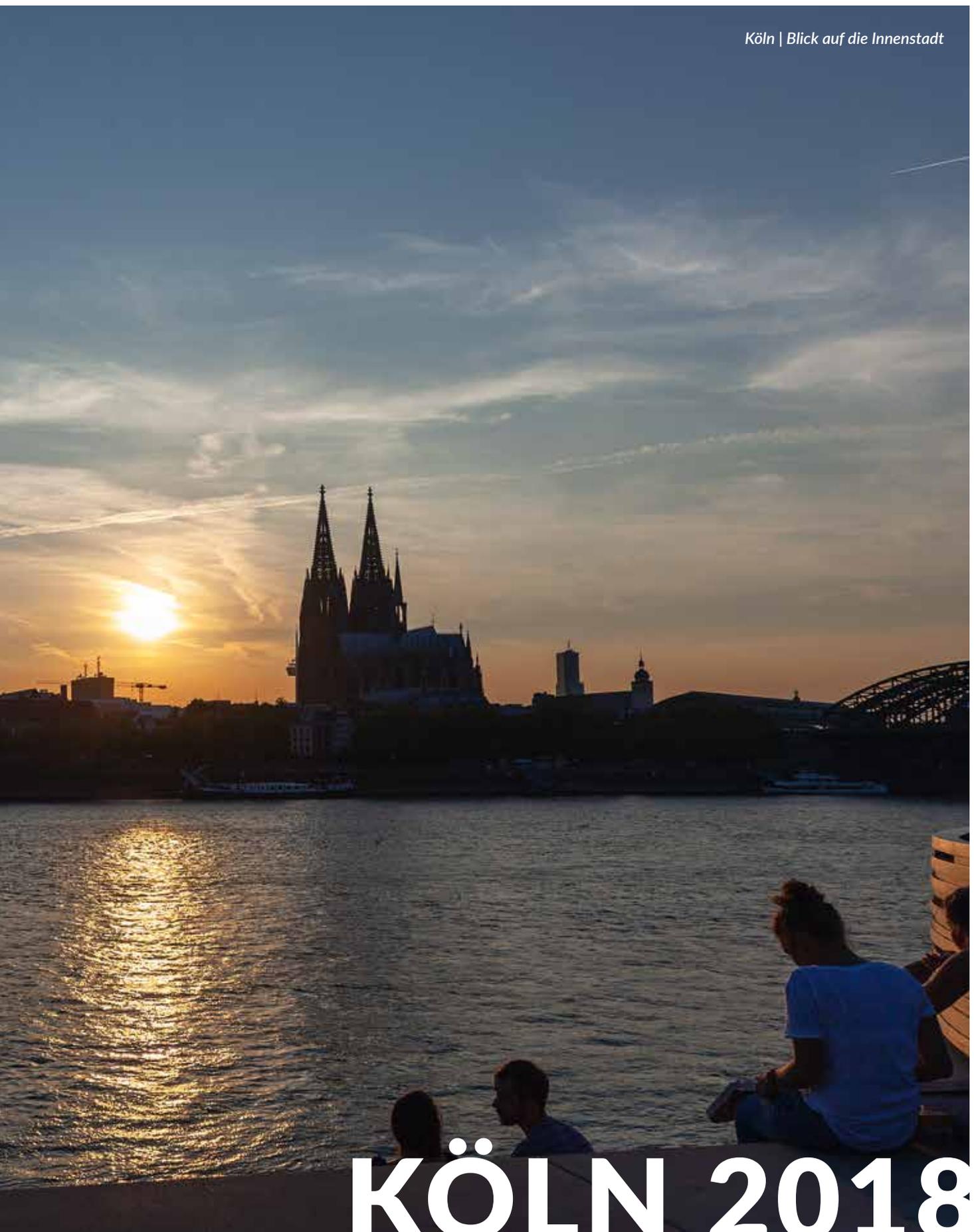
Hüttig & Rompf
Marktreport



126

Heuer-Dialog Köln 2019
5 Fragen an Roland Kampmeyer

Köln | Blick auf die Innenstadt



KÖLN 2018

Freude am Wachstum

*»Unabhängig davon,
welche Auswirkungen des
Wachstums der Stadt
als besonders dringlich erkannt
und auf welche Ursachen sie
zurückgeführt werden,
sind wir auf mehr Platz zum
Wohnen angewiesen.«*

Der Immobilienmarktbericht Köln 2018 analysiert die Kölner Wohnungsmärkte und ermöglicht ihre Einordnung aus unterschiedlichen Perspektiven. Er basiert auf umfassenden sozioökonomischen Informationen, die er in mehrere Bereiche gegliedert auswertet, beschreibt und visualisiert. Er stellt sich der besonderen Herausforderung, die Qualität der Kölner Wohnlagen und ihre Entwicklung zu erfassen. Die Dynamische Wohnlagen-Karte verschafft einen schnellen Überblick über die mit der Multifaktorenanalyse untersuchten Wohnlagen im Kölner Stadtgebiet. Die Preiskarten des Berichts enthalten alle Durchschnittspreise von Eigentums-, Mietwohnungen und Häusern in den 86 Kölner Stadtteilen. In Verbindung mit der Wohnlagenkarte bil-

den sie ein geostatistisches Modell zur wissenschaftlich fundierten Einordnung der Kölner Wohnlagen.

Ergänzend betrachtet der Bericht die Stadtentwicklung und die Dynamik der Wohnimmobilienmärkte aus Sicht von Angebot und Nachfrage. Die aus dieser Betrachtung gewonnenen Erkenntnisse führen zum Prognoseteil des Berichts, der die Wachstumstrends der Stadt beschreibt. In den vergangenen Jahren hat das Langzeithoch der Kölner Wohnimmobilienpreise zu Marktsituationen geführt, die den Vermietern und Verkäufern auf der einen Seite entgegenkommen und auf der anderen Seite hohe Barrieren in der Wohnungssuche schaffen.

Unabhängig davon, welche Auswirkungen des Wachstums der Stadt als besonders dringlich erkannt und auf welche Ursachen sie zurückgeführt werden, sind wir auf mehr Platz zum Wohnen angewiesen. Die Bevölkerung, die Stadtverwaltung und die Kölner Wohnungswirtschaft sind auf der Suche nach geeignetem Wohnraum. Ihr gemeinsames Interesse besteht darin, das Angebot und gleichzeitig die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zu erhöhen.

Deshalb beantwortet der Geschäftsführer der CDU-Fraktion Köln und Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses Niklas Kienitz die Frage „Wohin mit dem Wohnen?“ in seinem Gastbeitrag.

Außer ihm gilt mein besonderer Dank dem Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH, der Hüttig & Rompf AG, ImmobilienScout24 und der Stadt Köln.

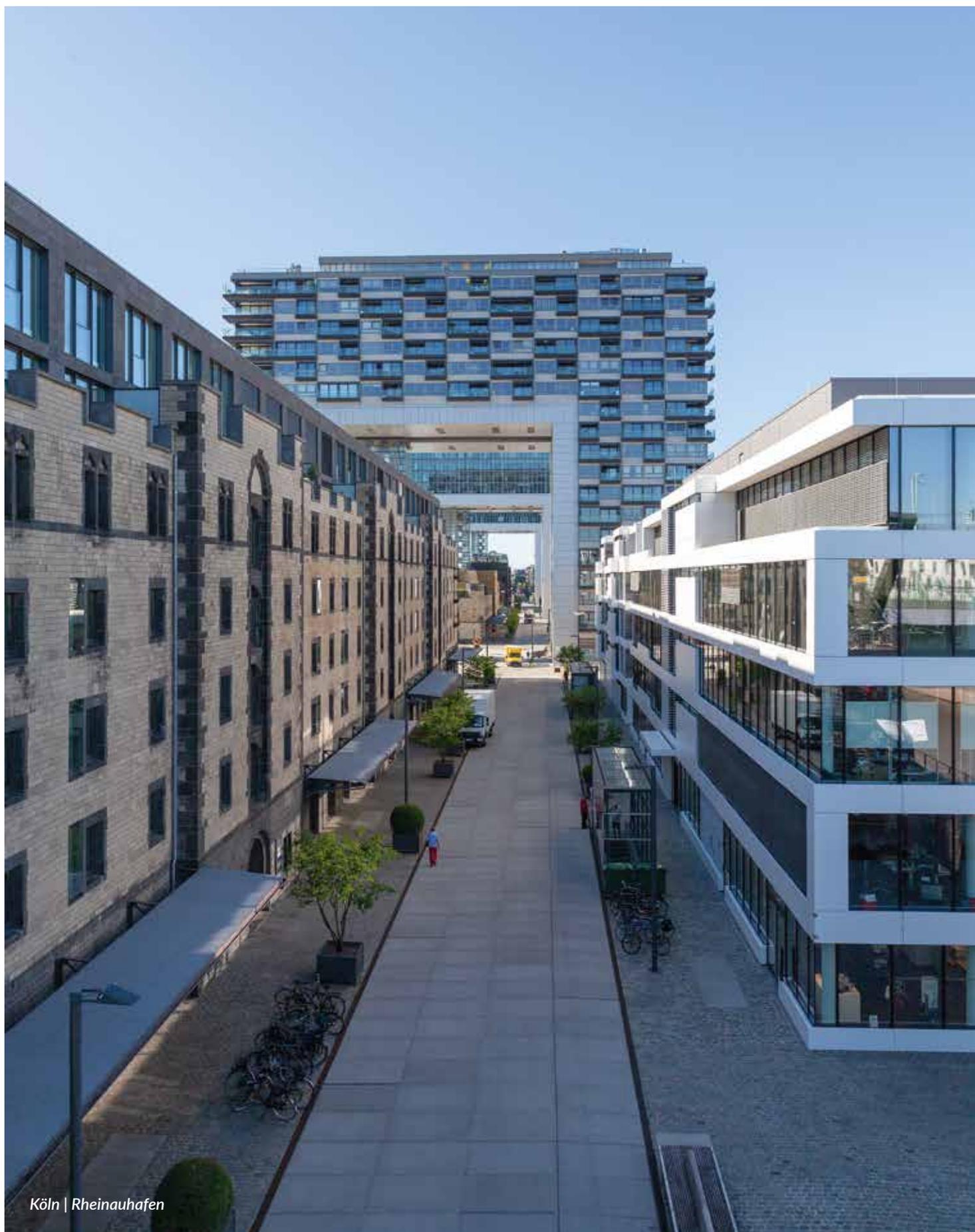
Sie alle haben wertvolle Informationen zur Verfügung gestellt, die es ermöglichen, die relevanten Aspekte der Kölner Immobilienmärkte zu beleuchten.

Mein größter Dank gilt Ihnen als Leser des Marktberichts. Das Interesse und die Anregungen, die Sie uns seit Jahren entgegenbringen, tragen maßgeblich zum Erfolg der Kölner Marktberichte bei. Ich hoffe, mit dem Immobilienmarktbericht Köln 2018 wieder einen wertvollen Impuls für die Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen in Köln zu geben und fundierten Gesprächsstoff für eine intensive und konstruktive Kommunikation zu liefern. Denn nur wenn wir den unterschiedlichen Ansprüchen an die Stadtentwicklung gerecht werden, können wir uns gemeinsam an dem Wachstum unserer Domstadt erfreuen.

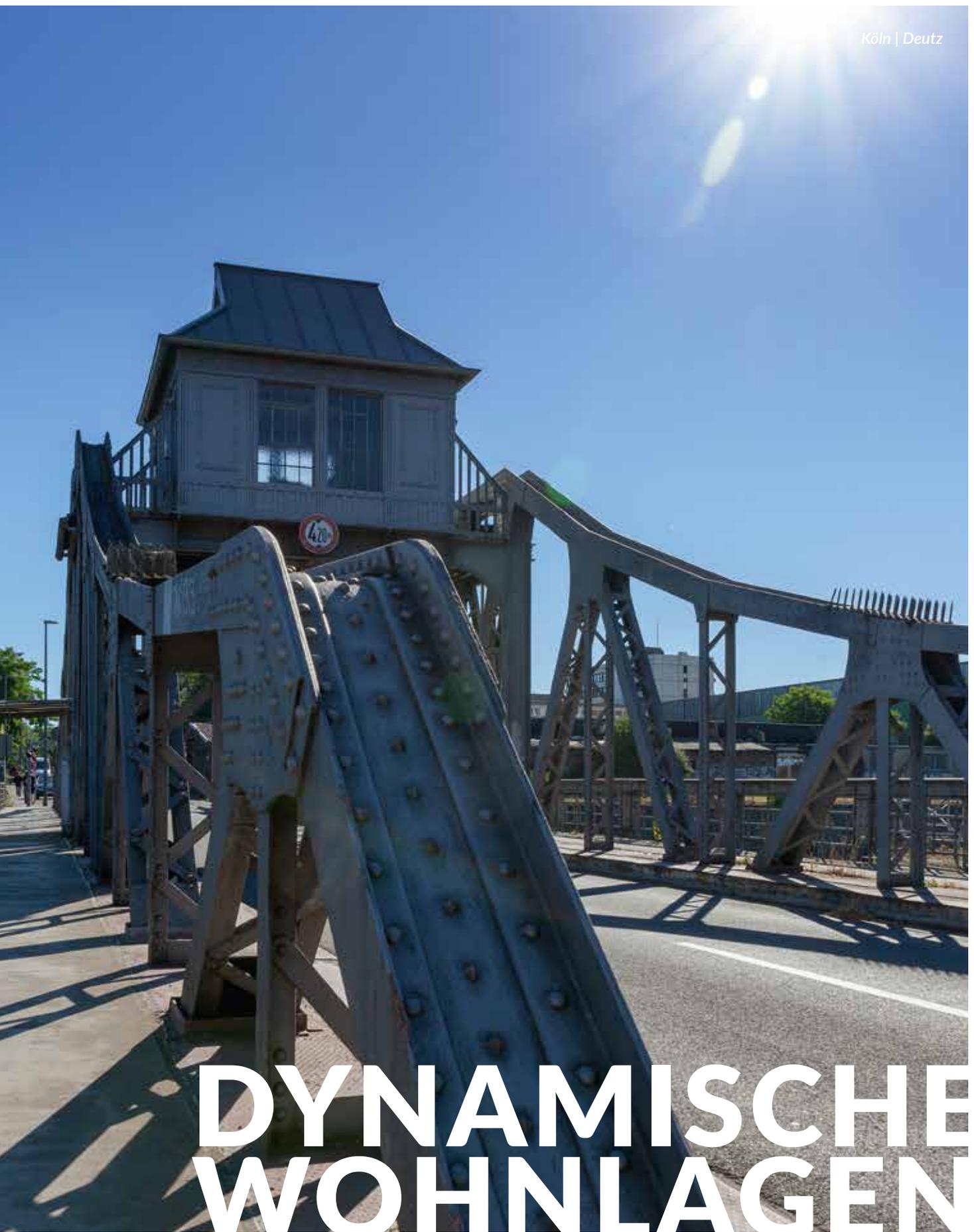


Roland Kampmeyer
Geschäftsführer





Köln | Rheinauhafen

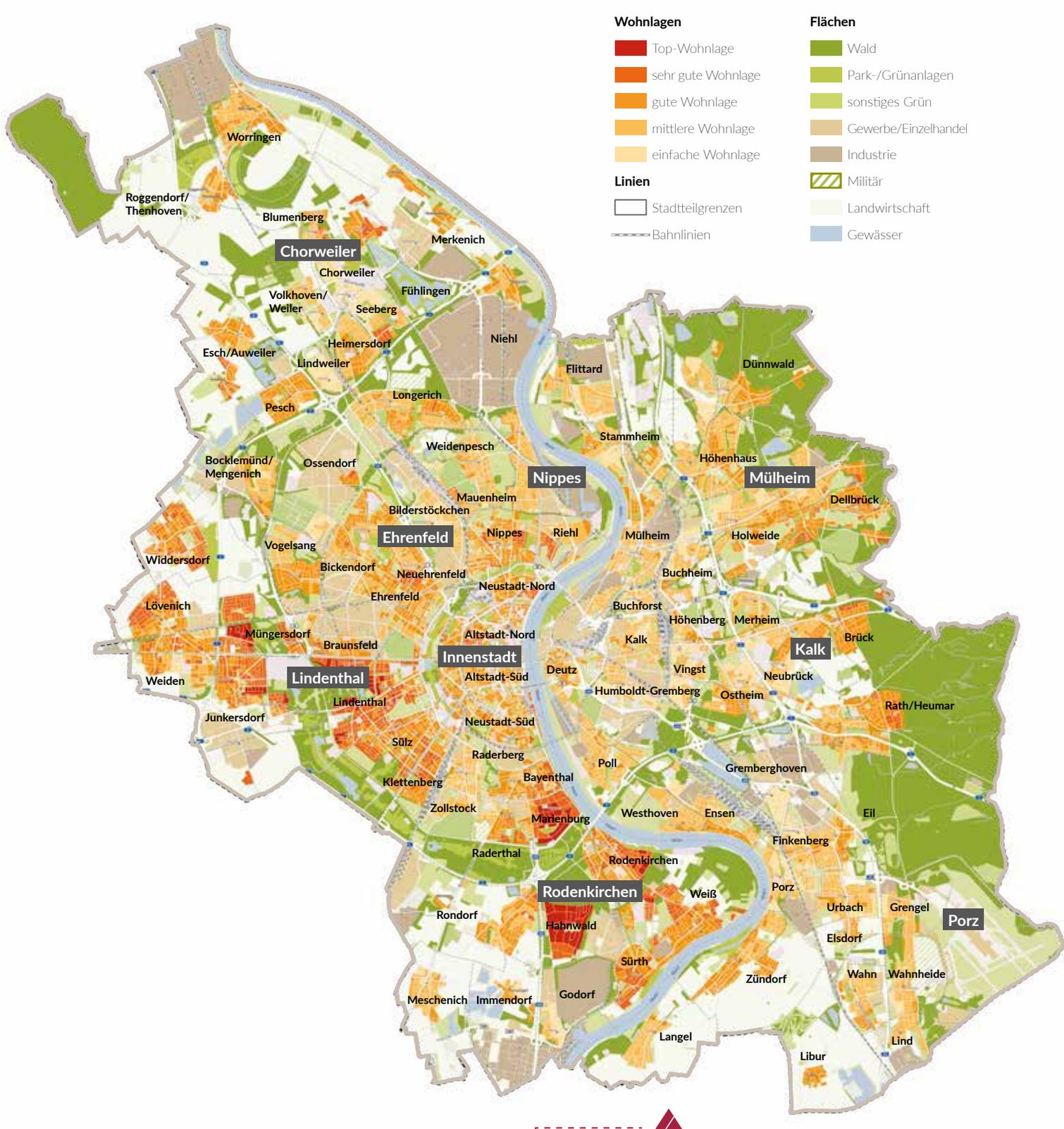


DYNAMISCHE WOHNLAGEN

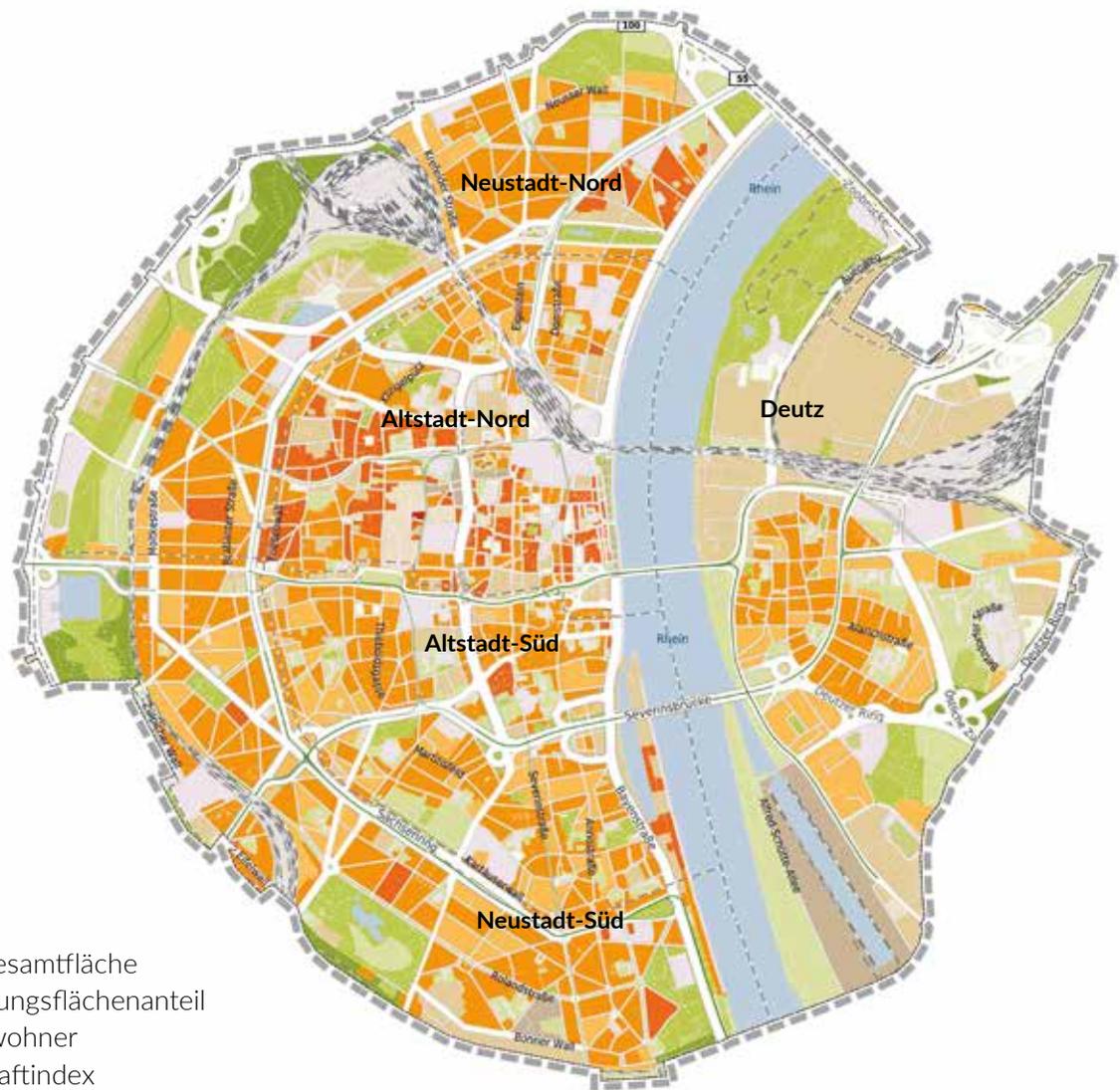
Dynamische Wohnlagen Köln 2018

Die Kartierung der dynamischen Wohnlagen ermöglicht eine kleinräumige, lokale Einordnung des Marktentwicklungspotenzials und der Markt vitalität im Kölner Stadtgebiet. Anhand von Angebotsdichte, Preisentwicklung, Wohnbebauung und sozioökonomischen Informationen wie Eigentumsverhältnisse und Kaufkraft ermöglicht die Multifaktorenanalyse die punktgenaue Zuordnung lagerelevanter Entwicklungen im Stadtraum. Schon seit Jahren ist eine hohe Stabilität in der Dynamik der Kölner Wohnlagen zu erkennen. Schwankungen werden hauptsächlich von Quartiersentwicklungen, infrastrukturellen Maßnahmen und

Unternehmensansiedlungen ausgelöst. Aufgrund der insgesamt hohen Dynamik der Millionenstadt sind sie fast ausnahmslos mit einer Verbesserung der Wohnlage verbunden. Durch sie gewinnen alle Lageklassen von einfachen über gute bis zu den Top-Wohnlagen an Qualität.



Detaillierte Ansichten
 Eine detaillierte Ansicht der dynamischen Wohnlagen in Köln erhalten Sie hier:
www.kampmeyer.com/wohnlagen-koeln



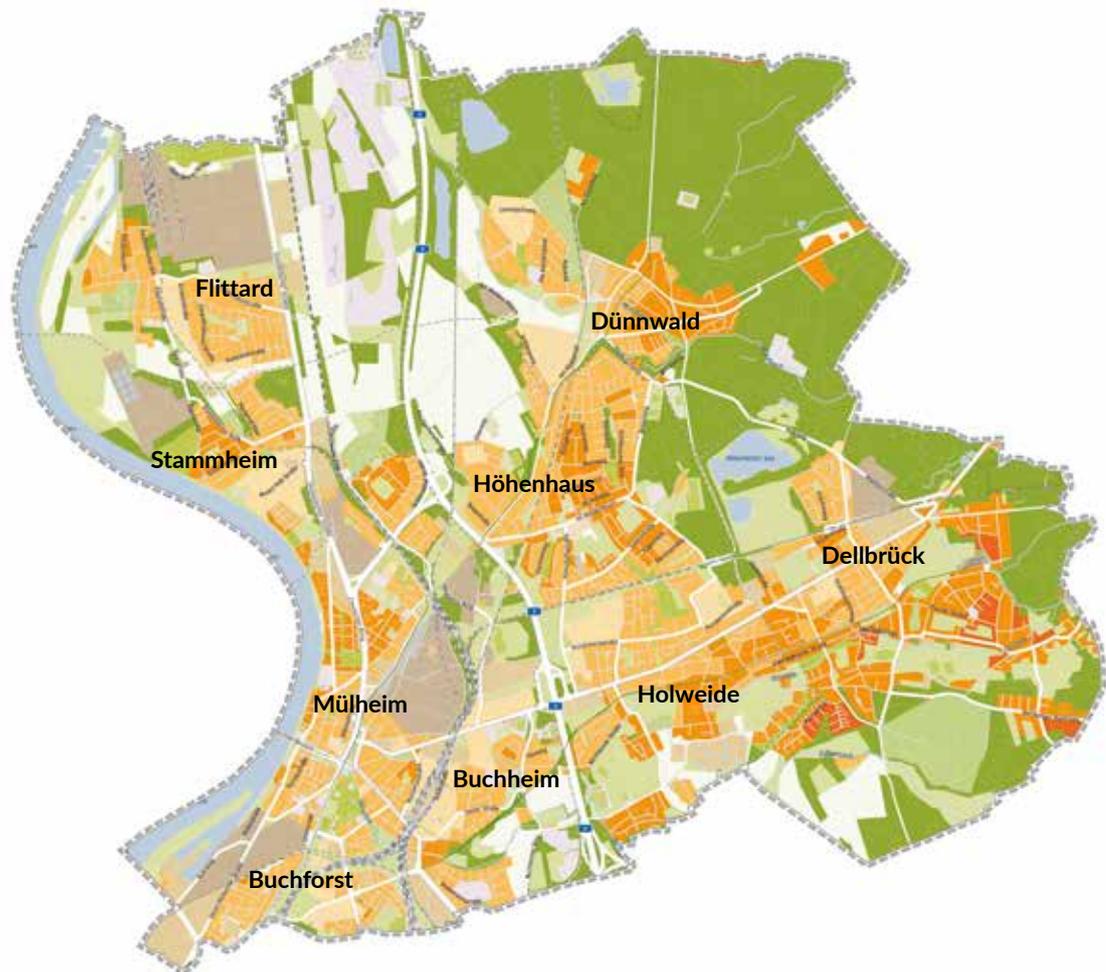
Innenstadt

- 16,37 km² Gesamtfläche
- 13,7 % Erholungsflächenanteil
- 129.108 Einwohner
- 105,1 Kaufkraftindex
- 63,8 m² Ø Wohnfläche je Wohnung

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach
Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Die zur Innenstadt gehörenden Stadtteile ähneln sich in Bezug auf ihre Verkehrsanbindung und ihre Nahversorgung. In Bezug auf die Bebauung weisen sie erhebliche Unterschiede auf. Sie reicht von Gründerzeithäusern in der Neustadt bis zur hochmodernen Architektur der neuen Altstadtquartiere, für die der Waidmarkt und die Krankhäuser in der Altstadt-Süd beispielhaft sind. Die Altstadt-Nord weist die höchste Dichte sehr guter Wohnlagen des Bezirks auf. In unmittelbarer Nähe zu den Opernpassagen und den WDR-Arkaden befinden sich die einzigen, kleinteiligen Top-Wohnlagen der Innenstadt. Die mittleren bis sehr guten Wohnlagen der linksrheinischen Innenstadt

erweisen sich als sehr stabil. Im Aufstieg der Wohnlagen entlang des Rheingartens zu den sehr guten Wohnlagen besteht eine der wenigen Veränderungen. In Deutz sind ausschließlich mittlere bis gute Wohnlagen vertreten. Sie werden durch den Leuchtturm-Effekt der MesseCity, des internationalen Hotspots der Kölner Wirtschaftsstandorte, bis 2023 teilweise ein sehr gutes Niveau erreichen.



Mülheim

- 52,2 km² Gesamtfläche
- 11,6 % Erholungsflächenanteil
- 149.564 Einwohner
- 84,1 Kaufkraftindex
- 73,4 m² Ø Wohnfläche je Wohnung

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach
Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Im Stadtbezirk Mülheim sind schwerpunktmäßig einfache bis mittlere Wohnlagen verbreitet. Gute Wohnlagen befinden sich hauptsächlich in der Nähe des Rheins. Davon profitiert insbesondere die Umgebung des Böcking-Parks, wo sich gute Wohnlagen etabliert haben. Ein ähnliches, mit guten Wohnlagen durchsetztes Gebiet, zeichnet sich auch in Höhenhaus und Holweide westlich des Höhenfelder Sees ab. Sehr gutes Niveau wird im Stadtbezirk Mülheim ausschließlich von den nordwestlichen Wohnlagen an der Grenze zum Königsforst erreicht.

Das I/D Cologne, der Hotspot für Kultur, Medien und Kreativwirtschaft im Norden des Stadtteils Mülheim

wird voraussichtlich eine indirekte Aufwertung der Wohnlagen bewirken. Dort entsteht eine wirtschaftliche und infrastrukturelle Dynamik, von der Wohnlagen in der Umgebung profitieren werden. Die Quartiere Cologneo I und Cologneo II am Mülheimer Hafen werden dem Stadtteil in den nächsten Jahren neue Impulse verleihen, die über die Stadtteilgrenzen hinausgehen. Es ist zu erwarten, dass sich das Niveau der Wohnlagen in der Umgebung dieser Meilensteine der Stadtentwicklung erhöht. Dort entsteht eine Mischung von Wohn-, Freizeit- und Büroraum in der Nachbarschaft zum Messegelände.



Kalk

- 38,16 km² Gesamtfläche
- 10,6 % Erholungsflächenanteil
- 121.372 Einwohner
- 81,6 Kaufkraftindex
- 73,0 m² Ø Wohnfläche je Wohnung

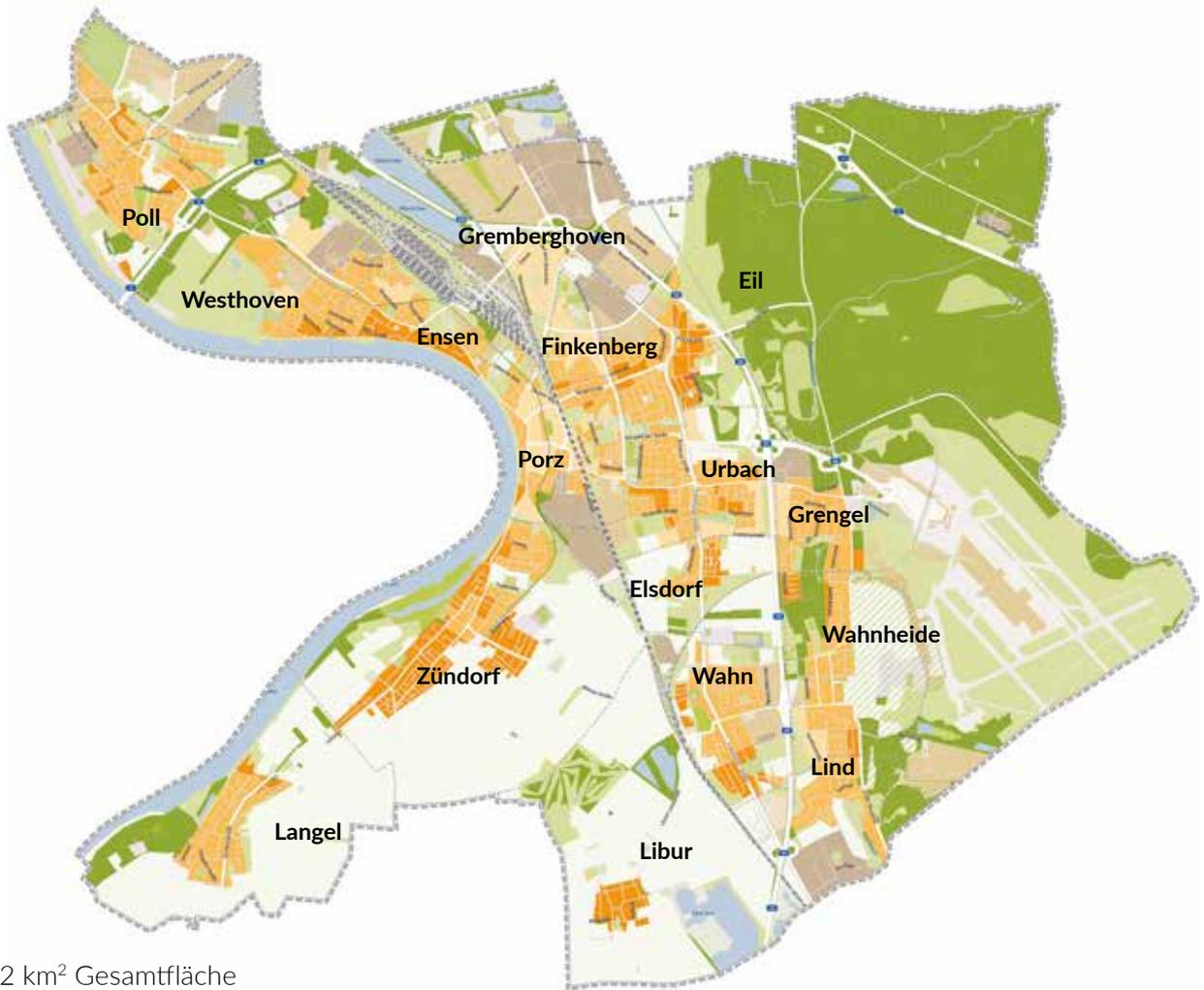
Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach
Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

In den beiden zentrumsnahen Stadtteilen Humboldt-Gremberg und Kalk herrschen einfache bis mittlere Wohnlagen vor. Insbesondere in den Abschnitten der Stadtteile, die sich zwischen Deutz und der Bahntrasse befinden, erreichen nur wenige Wohnlagen ein gutes Niveau. Die guten Wohnlagen des Bezirks verdichten sich östlich der Bahntrasse in Richtung östlicher Stadtgrenze und nehmen am Stadtrand teilweise sehr gutes Niveau an. Im badischen Viertel, das sich westlich und östlich der Frankfurter Straße erstreckt, dehnen sich flächendeckend gute Wohnlagen aus. Die Lagen des benachbarten Waldbadviertels am Naturfreibad Vingst haben das Niveau seines Nachbarviertels noch nicht erreicht. Gute Wohnlagen befinden sich in

den Kalker Stadtteilen Brück und Rath/Heumar ähnlich wie im Stadtbezirk Mülheim am Rand des Königsforstes.



Köln | Köln Bonn Airport



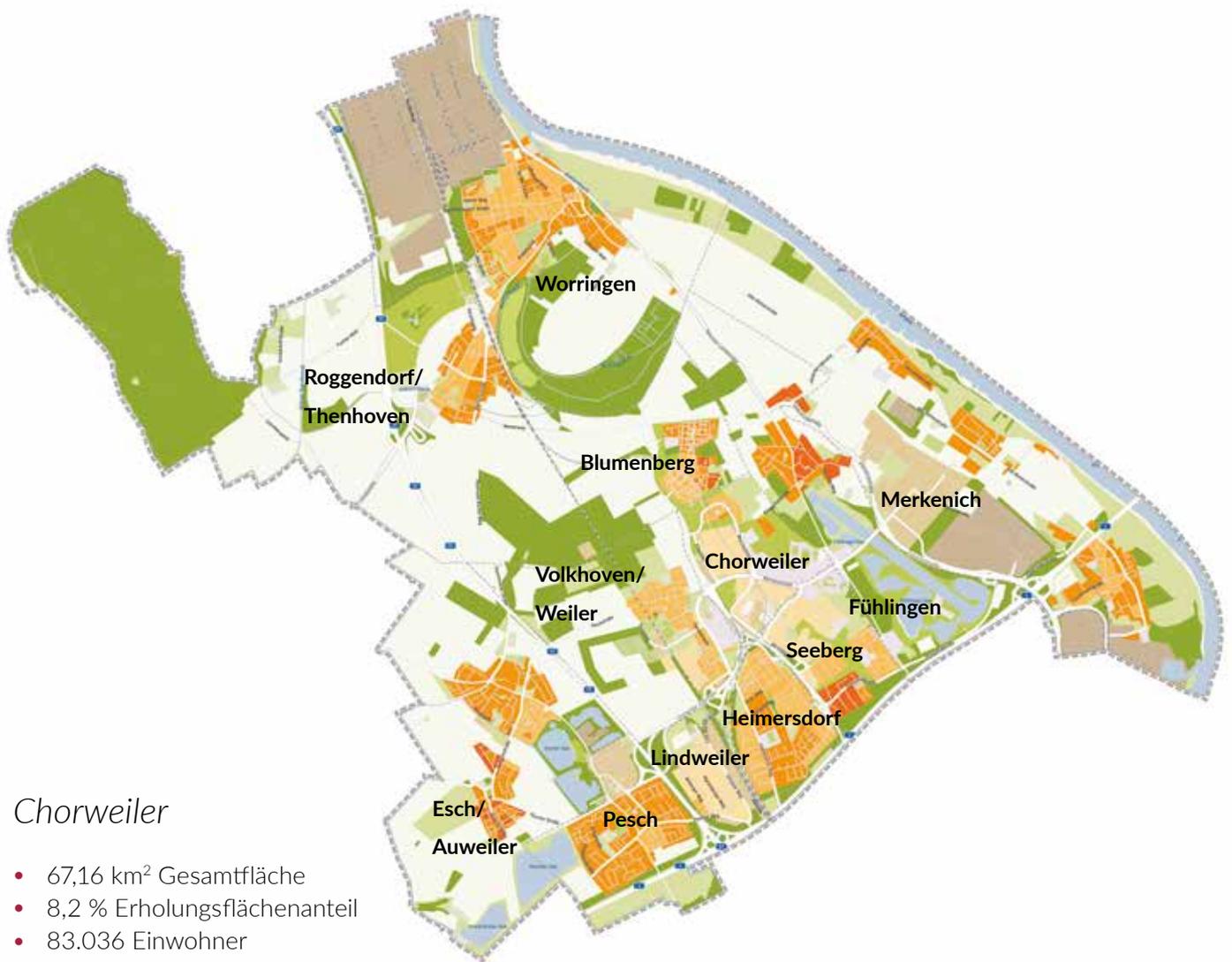
Porz

- 78,92 km² Gesamtfläche
- 8,1 % Erholungsflächenanteil
- 113.670 Einwohner
- 101,0 Kaufkraftindex
- 81,7 m² Ø Wohnfläche je Wohnung

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach
 Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Gute Wohnlagen größeren Ausmaßes befinden sich am Rhein im Norden und Süden des Weißer Rheinbogens. Darüber hinaus sind einige Cluster mit geringerer Ausdehnung im Bezirk verstreut. Im überwiegenden Teil des Stadtbezirks befinden sich einfache bis mittlere Wohnlagen. Der Köln Bonn Airport beeinflusst den Stadtteil sowohl durch den mit ihm verbundenen Stadt- und Flugverkehr als auch durch seine für die gesamte Region bedeutende Wirtschaftskraft. In seiner Umgebung überwiegen einfache bis mittlere Wohnlagen. Vereinzelt sind im Bezirk Porz auch gute Wohnlagen vertreten. Sie konzentrieren sich auf die Rheinlagen

abseits des Fluglärms in Libur, wo gute Wohnlagen in dörflichen Strukturen eingebettet sind, und in Eil, wo der Königsforst die Lagequalität vorteilhaft beeinflusst.



Chorweiler

- 67,16 km² Gesamtfläche
- 8,2 % Erholungsflächenanteil
- 83.036 Einwohner
- 84,8 Kaufkraftindex
- 87,0 m² Ø Wohnfläche je Wohnung

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach
Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Im linksrheinischen Stadtbezirk Chorweiler reicht das Niveau von einfachen Wohnlagen im Stadtteil Chorweiler bis zu sehr guten Wohnlagen in Fühlingen. Die kleinräumigen Qualitätsunterschiede sind auf die Geschichte des Bezirks zurückzuführen, in deren Verlauf sich die Stadtteile und Viertel gegensätzlich entwickelt haben. Während Chorweiler als Stadtteil ein typisches Beispiel für die Wohnungsbaupolitik der 1970er-Jahre ist, finden sich in Fühlingen und auch in Seeberg Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser in guten bis sehr guten Lagen. Im Nordwesten, gleich

hinter den einfachen Lagen des Stadt-teils Lindweiler, überwiegen gute bis sehr gute Wohnlagen der Stadt-teile Pesch, Esch und Auweiler. Wald-, Acker- und Wiesenflächen verleihen dem Stadtbezirk teilweise ländlichen Charakter, der im starken Kontrast zur Hochhausarchitektur steht und zum Beispiel mit dem an Blumenberg angrenzenden Kreuzfeld Landreserven für einen neuen Stadtteil umfasst.



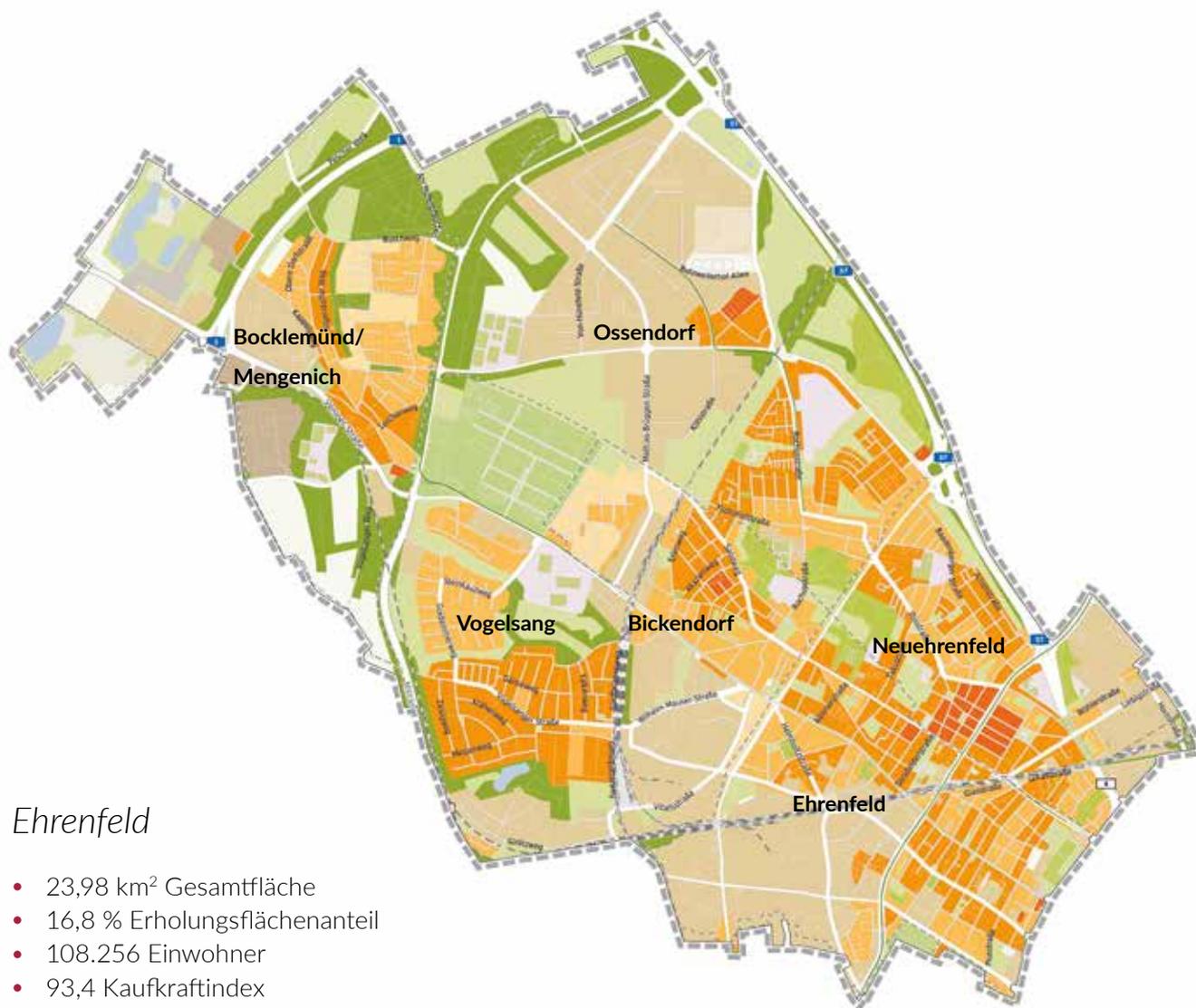
Nippes

- 31,75 km² Gesamtfläche
- 17,7 % Erholungsflächenanteil
- 117.921 Einwohner
- 96,2 Kaufkraftindex
- 71,2 m² Ø Wohnfläche je Wohnung

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach
Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

In weiten Teilen des Stadtbezirks befinden sich mittlere Wohnlagen, die teilweise von guten und sehr guten Lagen unterbrochen werden. Im traditionellen Stadtteil Longerich überwiegen gute Wohnlagen. Dort befindet sich auch ein Abschnitt mit sehr guter Lagequalität. Im flächenmäßig sehr viel kleineren Stadtteil Mauenheim existiert eine ähnliche Zusammensetzung mittlerer bis sehr guter Wohnlagen. An der Grenze zur Innenstadt breitet sich ein dichtes Gefüge guter bis sehr guter Wohnlagen aus. Die sehr guten Wohnlagen des Stadtteils Nippes konzentrieren sich auf das

Sechzigviertel und das Clouth-Quartier. Die des Stadtteils Riehl konzentrieren sich insbesondere auf das Riehler Villenviertel.



Ehrenfeld

- 23,98 km² Gesamtfläche
- 16,8 % Erholungsflächenanteil
- 108.256 Einwohner
- 93,4 Kaufkraftindex
- 69,1 m² Ø Wohnfläche je Wohnung

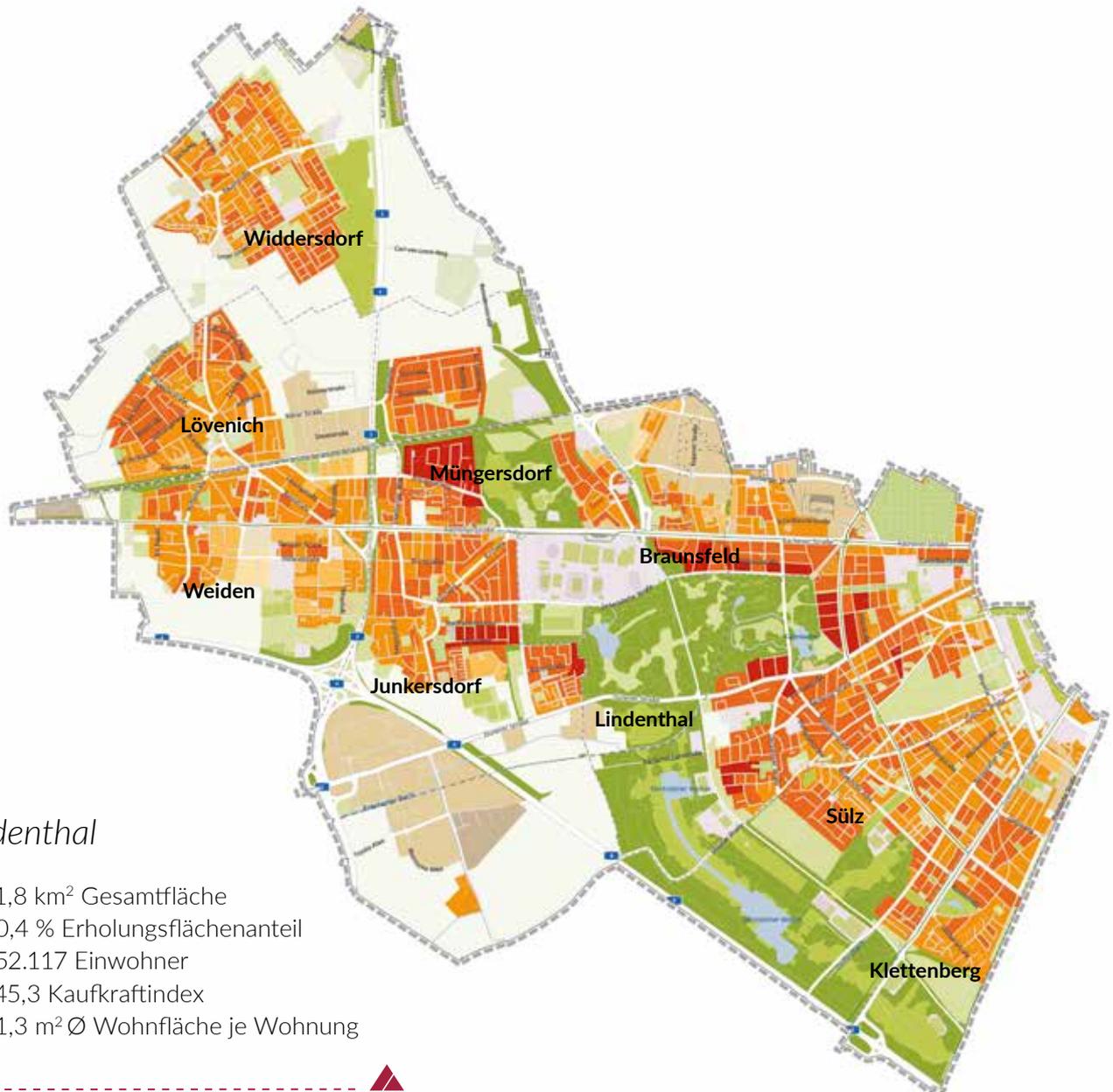
Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach
Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

In Ehrenfeld nehmen mittlere und gute Wohnlagen etwa die gleiche Fläche ein. Der Anteil sehr guter Wohnlagen ist vergleichsweise gering. Unter ihnen hat sich das Quartier Am Butzweilerhof dauerhaft etabliert. Das traditionell mit Einfamilienhäusern bebauten Straßengefüge im Stadtteil Neuehrenfeld nimmt die umfangreichste Fläche sehr guter Wohnlagen im Bezirk ein, während das Bezirkszentrum Ehrenfeld/

Venloer Straße unter dem sehr guten Lagenniveau von Neuehrenfeld bleibt.



Köln | Bickendorf



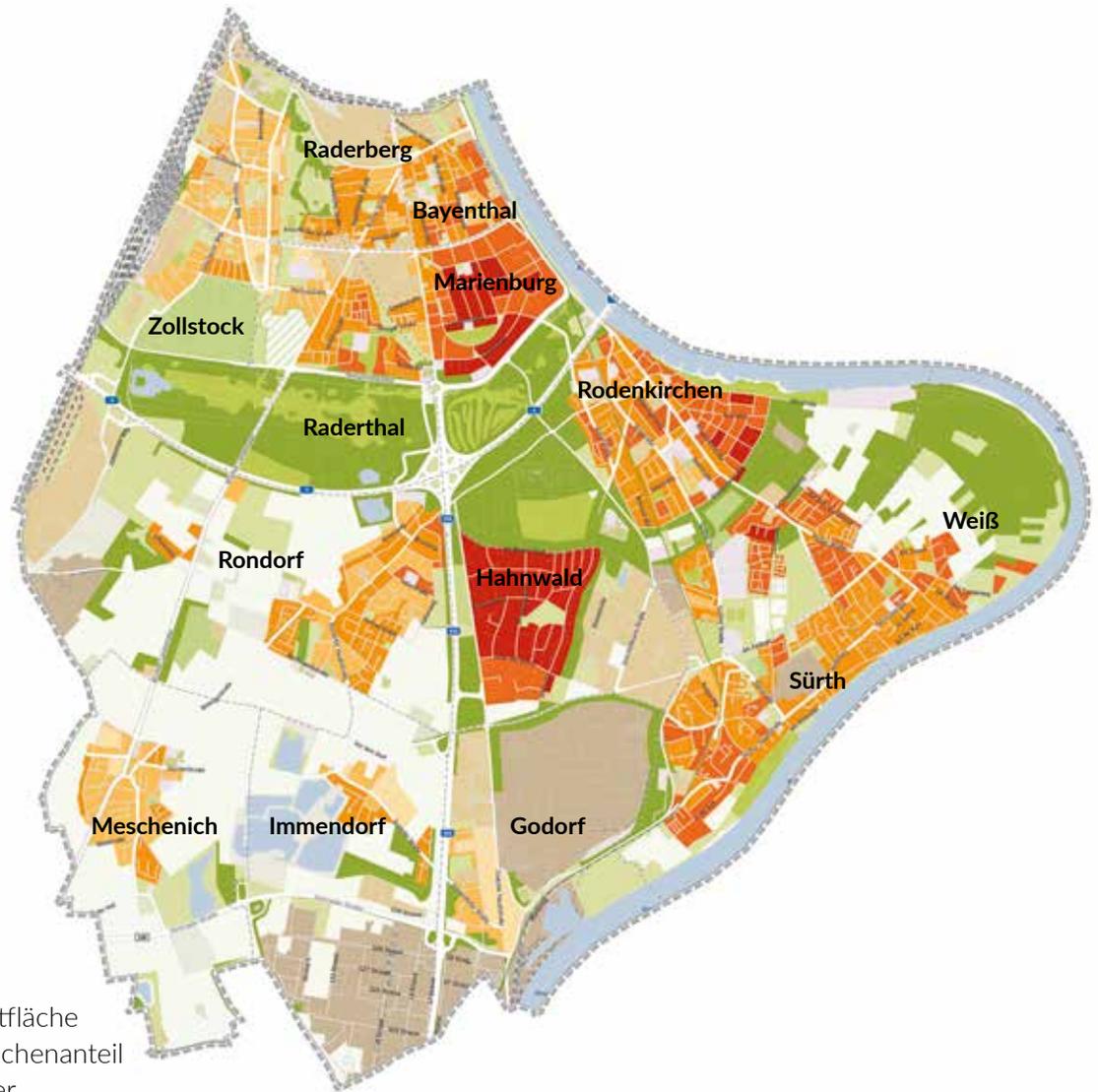
Lindenthal

- 41,8 km² Gesamtfläche
- 20,4 % Erholungsflächenanteil
- 152.117 Einwohner
- 145,3 Kaufkraftindex
- 81,3 m² Ø Wohnfläche je Wohnung

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach
 Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Im gesamten Bezirk Lindenthal existieren kaum einfache oder mittlere Wohnlagen. Die wenigen, die dort vorhanden sind, gehören zu den Stadtteilen am westlichen Stadtrand. Die Lindenthaler Top-Wohnlagen sind ausnahmslos auf das Gebiet nördlich der Gleueler Straße und östlich der Autobahn verteilt. Weder in den Stadtteilen Widdersdorf, Lövenich und Weiden im Westen der Bundesautobahn A 4 noch in Sülz oder Klettenberg südlich der Gleueler Straße sind Top-Wohnlagen vertreten. Diese befinden sich in den Stadtteilen Lindenthal und Braunsfeld zwischen der Aachener Straße und Gleueler Straße sowie in Mün-

gersdorf und Junkersdorf außerhalb der Militärringstraße. Eine besonders ausgeprägte, lückenlose Fläche von Top-Wohnlagen erstreckt sich in Müngersdorf nördlich des Brauweilerwegs. Dort ist besonders gut zu erkennen, dass Top-Wohnlagen häufig von sehr guten Wohnlagen umschlossen werden.



Rodenkirchen

- 54,55 km² Gesamtfläche
- 13 % Erholungsflächenanteil
- 109.751 Einwohner
- 128 Kaufkraftindex
- 85,6 m² Ø Wohnfläche je Wohnung

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach
Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Im Osten von Rodenkirchen befinden sich die sehr guten und Top-Wohnlagen des Bezirks. Fast alle Wohnlagen der südwestlichen Stadtteile Meschenich, Rondorf, Immendorf und Godorf weisen eine geringere Lagequalität auf als die in den anderen Stadtteilen. Auch in Zollstock, Raderberg und Raderthal erreichen die Wohnlagen trotz ihrer guten Entwicklung das Niveau von Hahnwald und der an den Rhein angrenzenden Stadtteile nicht. In Bayenthal, Marienburg, Rodenkirchen, Weiß, Sürth und Hahnwald sind kaum einfache oder mittlere Wohnlagen vertreten. Die Dichte der Top-Wohnlagen und die mit ihnen

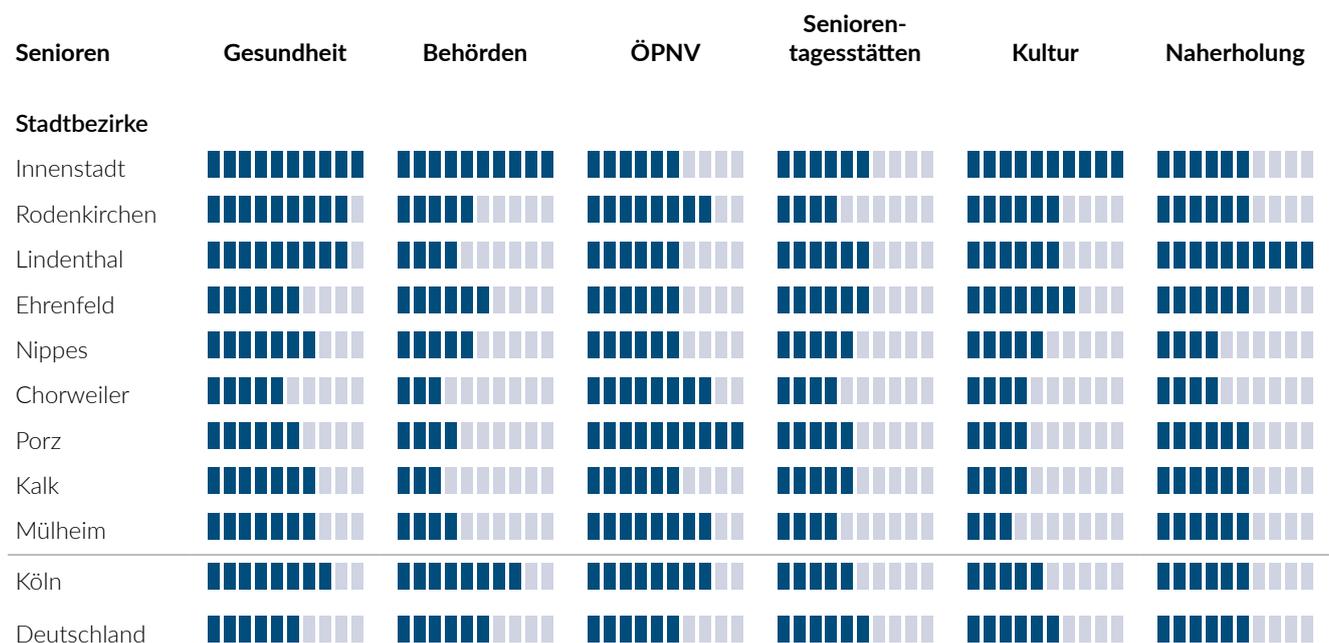
verbundene Dichte sehr guter Wohnlagen ist noch höher als in den besten Lindenthaler Wohnlagen. Eine deutliche Ausdehnung der hohen Lagequalität in den Rodenkirchener Osten ist für die innenstadtnahen Stadtteile vorstellbar. Sie wird jedoch noch bis zur Entwicklung der Parkstadt Süd, die etwa bis 2030 zu erwarten ist, auf sich warten lassen.

Spezielle Wohnlagendynamik

Durch die Berücksichtigung von Merkmalen wie Angebotsdichte, Preisentwicklung, Wohnbebauung, Eigentumsverhältnisse und Kaufkraft gibt die Multifaktorenanalyse Auskunft darüber, welche Wohnlagen von Haushalten mit bestimmten Einkommens- oder Vermögensverhältnissen bevorzugt werden. Sie lässt kaum eindeutige Rückschlüsse auf Wohnlagen zu, die besonders gut für bestimmte Personengruppen geeignet sind. Weil sich die besonderen Merkmale der Wohnlagen in den Bezirkszentren der Multifaktorenanalyse im Allgemeinen entziehen, erreichen sie in der Wohnlagenkarte kein sehr gutes Niveau. So überwiegen beispielsweise im Trendviertel und Bezirkszentrum Ehrenfeld mittlere bis gute Wohnlagen.

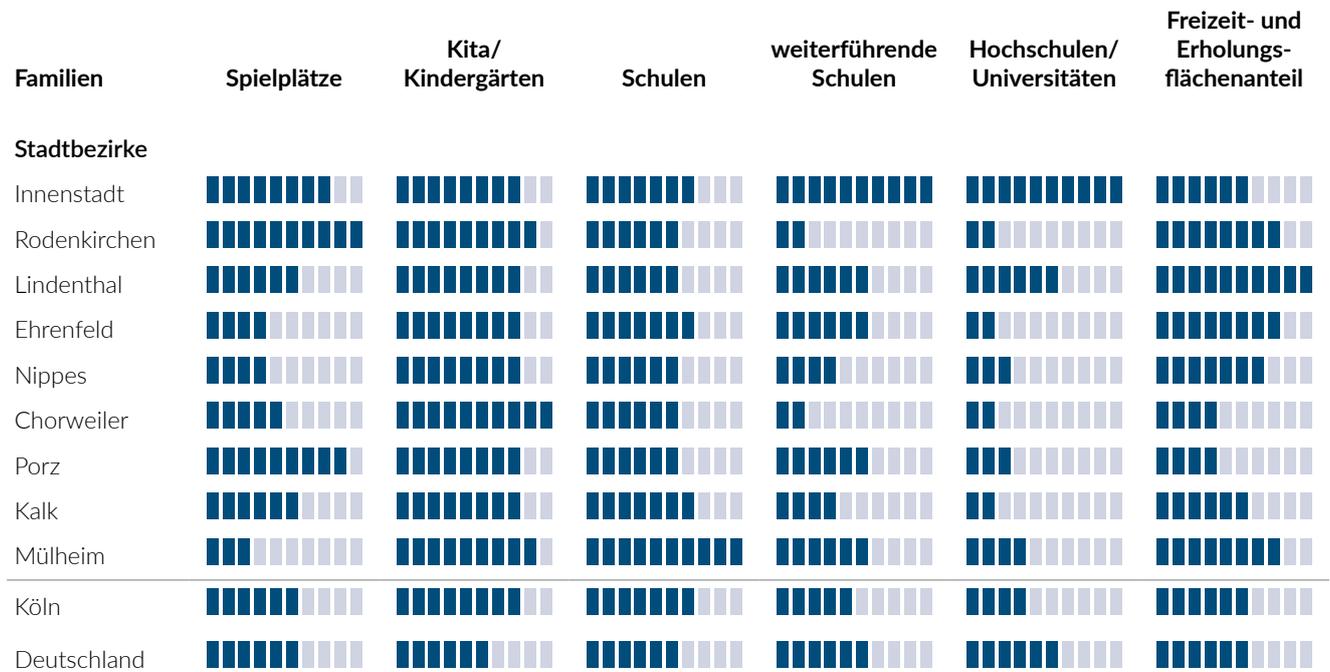
Für die tiefergehende Betrachtung einiger Lagefaktoren ist eine differenzierte Strukturanalyse erforderlich. Ein Ansatz dazu besteht im bezirksorientierten Vergleich weiterer, mehr oder weniger zielgruppenspezifischer Lagekriterien. Zu diesem Zweck wird zunächst die Qualität der vier Bereiche Senioren, Familien, Freizeit und Digital ausgewertet und in ein Punktesystem übertragen, in dem maximal zehn Punkte erreicht werden können.

Senioren Strukturanalyse



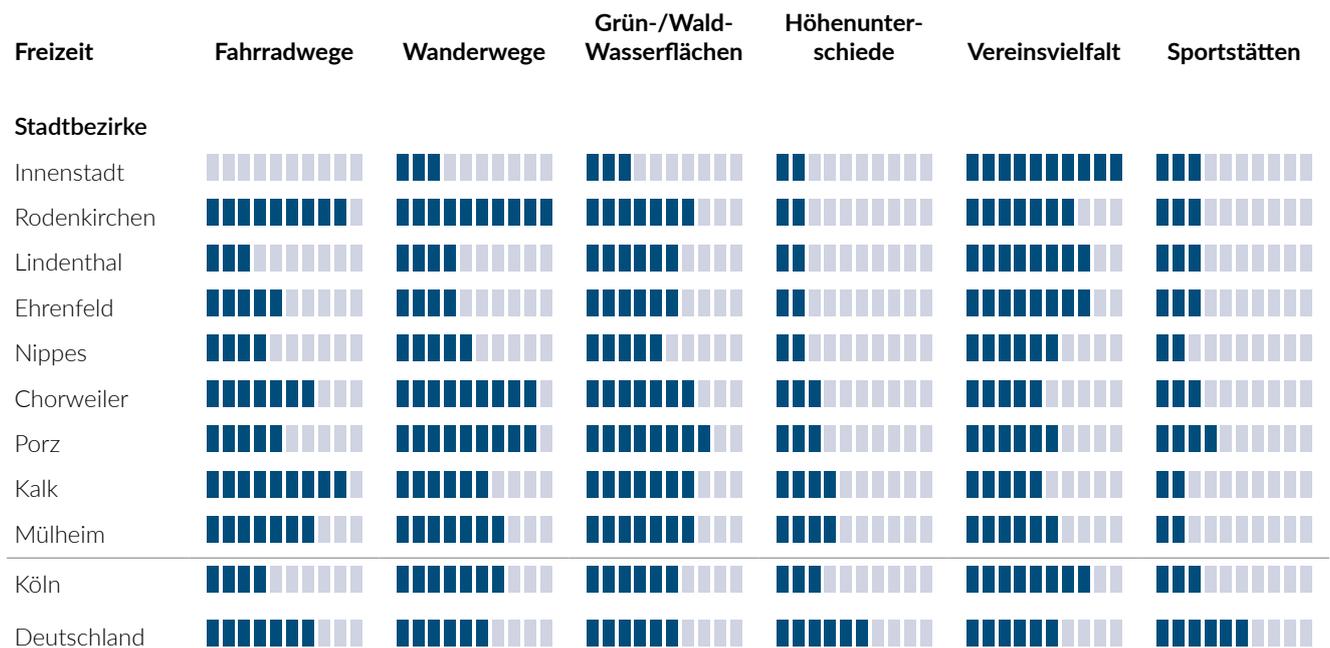
Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | Übersicht: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Familien Strukturanalyse



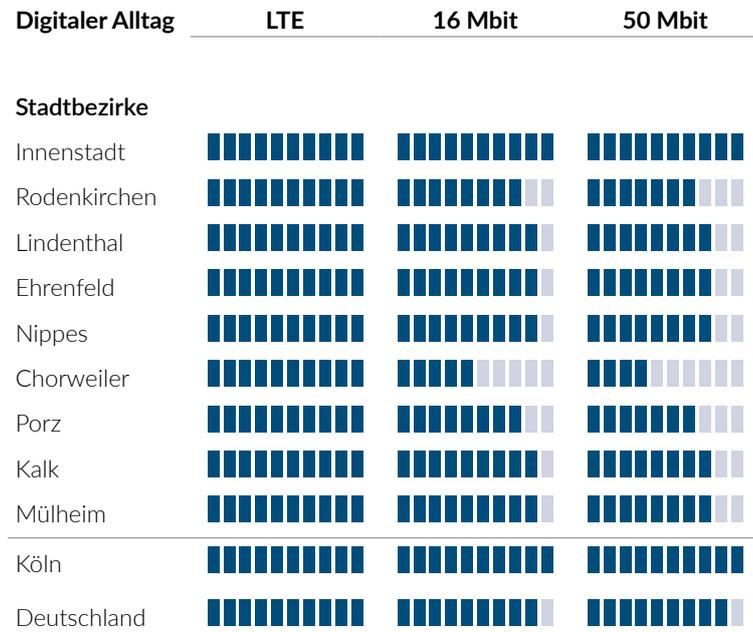
Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | Übersicht: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Freizeit Strukturanalyse



Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | Übersicht: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Digitale Strukturanalyse



Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | Übersicht: KAMPMEYER, eigene Darstellung



Köln | Rodenkirchen

Planungssicherheit und volle Leistung für
Ihren Immobilienverkauf. Unabhängig
vom Kaufpreis der Immobilie.

Jetzt zum Festpreishonorar
Ihren Makler buchen.

**Zahlbar erst mit
Kaufpreiszahlung**

VOLLE MAKLERLEISTUNG ZUM FESTPREIS FÜR VERKÄUFER

S	M	L	XL
Apartment	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung	Ein- und Zweifamilienhaus
Ein und zwei Zimmer bis 55 m ² Wohnfläche	Drei und vier Zimmer bis 100 m ² Wohnfläche	Vier Zimmer und größer ab 100 m ² Wohnfläche	
4.500 €*	6.500 €*	7.500 €*	9.500 €*

Verkaufsexpertise

- Organisation und Prüfung der Objektunterlagen
- Ermittlung des Verkaufspreises
- Bestimmung der Vermarktungsdauer
- Zielgruppenanalyse und Positionierung

Aufbereitung und Exposé

- Erstellung eines hochwertigen Exposés
- Professionelle Objektbeschreibungen und Vermarktungstexte
- Immobilienfotografie vom Profi
- Erstellung einer virtuellen Besichtigung, 360°-Rundgang mit Matterport-Technologie
- Gestaltete Grundrisse
- Immobilienspezifisches Grafikdesign

Bewerbung vor Ort

- Verkaufsflyer
- Rundschreiben
- Verkaufsschilder

Internetwerbung

- Präsentation auf www.kampmeyer.com
- Gezielte Bewerbung und Sonderplatzierungen auf allen relevanten Immobilienportalen
- Bewerbung über Social-Media-Kanäle

Werbeplatzierung bei KAMPMEYER

- Immobilien-Magazin als Sonderbeilage im Kölner Stadt-Anzeiger und General-Anzeiger Bonn
- Schaufensterwerbung
- Promotion auf regionalen Immobilienmessen

Besichtigung und Vorqualifizierung

- Interessenten-Termine vereinbaren
- Besichtigungen durchführen
- Terminauswertungen
- Käufer-Qualifizierung mit Bonitätsprüfung

Kaufabschluss

- Kaufvertragsverhandlung
- Vertragsgestaltung und -abwicklung
- Begleitung Notartermin
- Übergabe der Immobilie

Transparentes Reporting

- Persönlicher Account mit Zugang zur Statistik
- Vermarktungsfortschritt in Echtzeit verfolgbar

➔ **Alle Inklusivleistungen und Leistungen:**
www.maklerzumfestpreis.de

* Das Verkaufshonorar ist ein Festpreis für den Verkäufer, fällig und zahlbar erst mit Kaufpreiszahlung nach Beurkundung. Alle Preise verstehen sich jeweils inkl. der gesetzlich gültigen MwSt. von zzt. 19 %. KAMPMEYER Immobilien ist bei diesem Angebot auch für den Käufer tätig. Das Angebot ist befristet und gilt bei Abschluss eines Alleinauftrages zum Verkauf einer Bestandsimmobilie bis zum 31.12.2019. Das Angebot gilt für den Verkauf von Immobilien in Köln, Bonn, im Rhein-Sieg-Kreis und im Rhein-Erft-Kreis. Sollte die Verkäufer-Provision von 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt. im Einzelfall für den Verkäufer günstiger sein, wird KAMPMEYER Immobilien diesen günstigeren Provisionssatz berechnen.



GASTBEITRAG

Wohin mit dem Wohnen?

von Niklas Kienitz
Geschäftsführer der CDU-Fraktion Köln
und Vorsitzender des
Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Köln

*»Köln muss über sich hinauswachsen,
um das Wachstum zu meistern.«*

Die Ausgangslage ist klar: Köln ist unglaublich attraktiv. Köln wächst. Daher wird Wohnen in Köln immer teurer. Das Ziel ist ebenso eindeutig: Wir brauchen mehr Wohnungen. Das haben alle Akteure – von der Politik angefangen über Verwaltung bis hin zur Immobilienbranche – längst begriffen. Auch dass alles nicht schnell genug gehen kann, ist angesichts der immer rasanter steigenden Mieten und Kaufpreise hinlänglich bekannt. Es soll in diesem Beitrag aber gar nicht um die Beschleunigung von Prozessen gehen – auch wenn wir mit Köln als Pilot-Stadt in NRW die elektronische Bauakte einführen werden, um im Bereich der Genehmigungen eine deutlich höhere Geschwindigkeit zu erzeugen. Es soll hier um die Frage gehen: Wohin mit dem Wohnen? Denn das wird die zentrale Frage

der künftigen Stadtentwicklung sein, für die wir nicht die eine Antwort suchen, sondern ein ganzes Bündel an Antworten liefern müssen.

Wohin mit dem Wohnen in einer Stadt mit ihrem immer größer werdenden Konkurrenzkampf um das endliche Platzangebot? Schließlich brauchen wir Grundstücke nicht nur für Wohnraum. Schulen und Kitas müssen gebaut werden, wir benötigen Handel, Gewerbe und Infrastruktur in den Quartieren. Ein Teil der Antwort muss lauten: Wir müssen die Innenverdichtung vorantreiben. Dabei geht es einerseits um das Schließen von Baulücken, das wir durch ein städtisches Programm fördern. Dabei geht es andererseits um die großen innerstädtischen Projekte, vom Mülheimer

Süden angefangen über den Deutzer Hafen bis hin zur Parkstadt Süd. All diese Entwicklungen müssen allerdings einem Prinzip folgen: kein Wachstum um jeden Preis. Wir brauchen qualitativ hochwertige Quartiersentwicklungen, die es schaffen, Wohnen, Infrastruktur und Lebensqualität zu vereinen. Herausragendes Beispiel wird mit Sicherheit die Parkstadt Süd darstellen, bei der wir nach der Umwandlung mehr Grünfläche haben werden als vorher. Bei der es uns sogar gelingen kann, den Grüngürtel zum Rhein hin zu vollenden.

Bei der Frage nach dem Wohin mit dem Wohnen muss zudem der Blick in die Höhe erlaubt sein. Die Architekten präsentieren heute immer wieder Konzepte für attraktives Wohnen in der Vertikalen. Natürlich betrachten wir solche Ideen in einer Stadt wie Köln, die immer vor Augen hat, wie Hochhaus-Konzepte aus den 70er-Jahren in eine Schiefelage geraten sind, mit Skepsis. Aber angesichts des Wachstums und der Entwicklung der Mieten in unserer Stadt sollte das Nachdenken über neue Hochhaus-Entwicklungen als eine mögliche Lösung durchaus erlaubt sein.

Und noch eine Antwort wird man auf die Frage nach dem Wohin mit dem Wohnen geben müssen. Die Stadt als Kölns größte Flächen-Eigentümerin muss weiterhin Grundstücke mobilisieren und zur Verfügung stellen, um lebenswerte Wohnquartiere zu entwickeln. Und weil sie insbesondere den letzten Schritt allein nicht schaffen wird, schaffen wir es dann zusammen mit der Privatwirtschaft. Rondorf Nord-West ist dafür ein Paradebeispiel. Dort hat der Investor „AMELIS Projektentwicklungs GmbH“ in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ein attraktives städtebauliches Konzept erarbeitet, das aktuell umgesetzt wird. Und auch hier ist qualitatives Wachstum das oberste Prinzip genauso wie eine intensive Beteiligung der Bürger vor Ort. Ein wesentlicher Baustein für das Wachstum muss unbedingt die Akzeptanz vor Ort sein. Das dürfen wir trotz des Drucks auf den Kölner Wohnungsmarkt nicht aus den Augen verlieren. Deshalb taugt Rondorf Nord-West als partnerschaftliche Entwicklung zwischen Stadt und Privatinvestoren durchaus als Blaupause für künftige Quartiere wie Kreuzfeld oder andere Flächen, die wir im Stadtentwicklungskonzept

Wohnen in Köln herausgearbeitet haben. In diesem Konzept sind Potenziale für immerhin rund 16.000 Wohneinheiten identifiziert worden, darüber hinaus wurden Machbarkeitsstudien für über 100 Hektar mögliches Bauland in Auftrag gegeben. An den Stadträndern entlang der ÖPNV-Achsen müssen wir weitere Potenziale erschließen.

Am Ende des Tages sind Kölns Flächen eben endlich. Daher dürfen die Überlegungen nicht an der Stadtgrenze haltmachen. Auch die regionale Zusammenarbeit muss eine Antwort auf die Frage nach dem Wohin mit dem Wohnen sein. Die Menschen warten nicht auf uns. Sie zeigen uns bereits, wo die Reise hingeht: in die Regionen rund um Köln. Diese „Auswanderung raus aus Köln“ mag in der Stadt für etwas Entlastung auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Sie führt aber gleichzeitig zu einer weiteren Belastung unserer Verkehrsinfrastruktur. Die Herausforderungen, vor die uns diese Kausalität stellt, werden wir nur im gemeinsamen Dialog zwischen Köln und den angrenzenden Kreisen und Gemeinden lösen können. Ein Dialog, der unbedingt auf Augenhöhe geführt werden muss.

Aktuell läuft dazu ein interessantes Projekt, in dem Ziel- und Strukturbilder sowie Zukunftsprofile für die räumliche Entwicklung der Region Köln/Bonn bis 2040 erarbeitet werden sollen. Schließlich geht es auch um die Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln. Unter dem Titel „Agglomerationskonzept“ sind die Akteure der Region – darunter auch die Politik – in einen intensiven Dialog eingestiegen. Zudem erarbeiten vier interdisziplinäre Planungsteams aus Stadt- und Regionalplanern, Landschaftsplanern und Mobilitätsexperten Strukturkonzepte für die Gesamtregion und ihre Teilbereiche. Die Ergebnisse werden uns sicherlich neue Erkenntnisse und Ansatzpunkte für eine intensivere regionale Zusammenarbeit liefern.

All das zeigt, dass Köln über sich hinauswachsen muss, um das Wachstum zu meistern. Das gilt buchstäblich, wenn wir über Hochhaus-Entwicklungen nach- und über unsere Stadtgrenzen hinausdenken. Das gilt auch im übertragenen Sinne. Ohne erhebliche An-

strengungen werden wir die vor uns liegenden Herausforderungen nicht meistern können – sei es bei schnelleren Genehmigungsprozessen oder bei den Flächenkonkurrenzen zwischen Wohnen, Gewerbe, Schulen, Kitas, Freiräumen und Infrastruktur. Ich bin gespannt, wie die Antworten auf die Frage nach dem Wohin mit dem Wohnen genau aussehen werden. Ich

freue mich darauf, an diesen Antworten mitzuarbeiten und sie auszugestalten. Und ich bin zuversichtlich, dass wir das gemeinsame Ziel von Politik, Verwaltung, Bürgern und Immobilienwirtschaft am Ende erreichen werden: mehr Wohnraum für mehr Lebensqualität in unserer Stadt und in der Region.

Niklas Kienitz,

Jahrgang 1976, ist in Köln geboren und hat nach dem Abitur am Dreikönigsgymnasium in der Domstadt Rechtswissenschaften studiert. Anschließend war er in einem Kölner Immobilienunternehmen tätig, absolvierte von 2010 bis 2011 ein berufsbegleitendes Studium der Immobilienökonomie an der IREBS (International Real Estate Business School). 2009 wurde er erstmals für die CDU in den Rat der Stadt Köln gewählt. Seit 2014 koordiniert er als Geschäftsführer die Arbeit der 25-köpfigen CDU-Fraktion. Seit Anfang 2017 ist er zudem Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses.



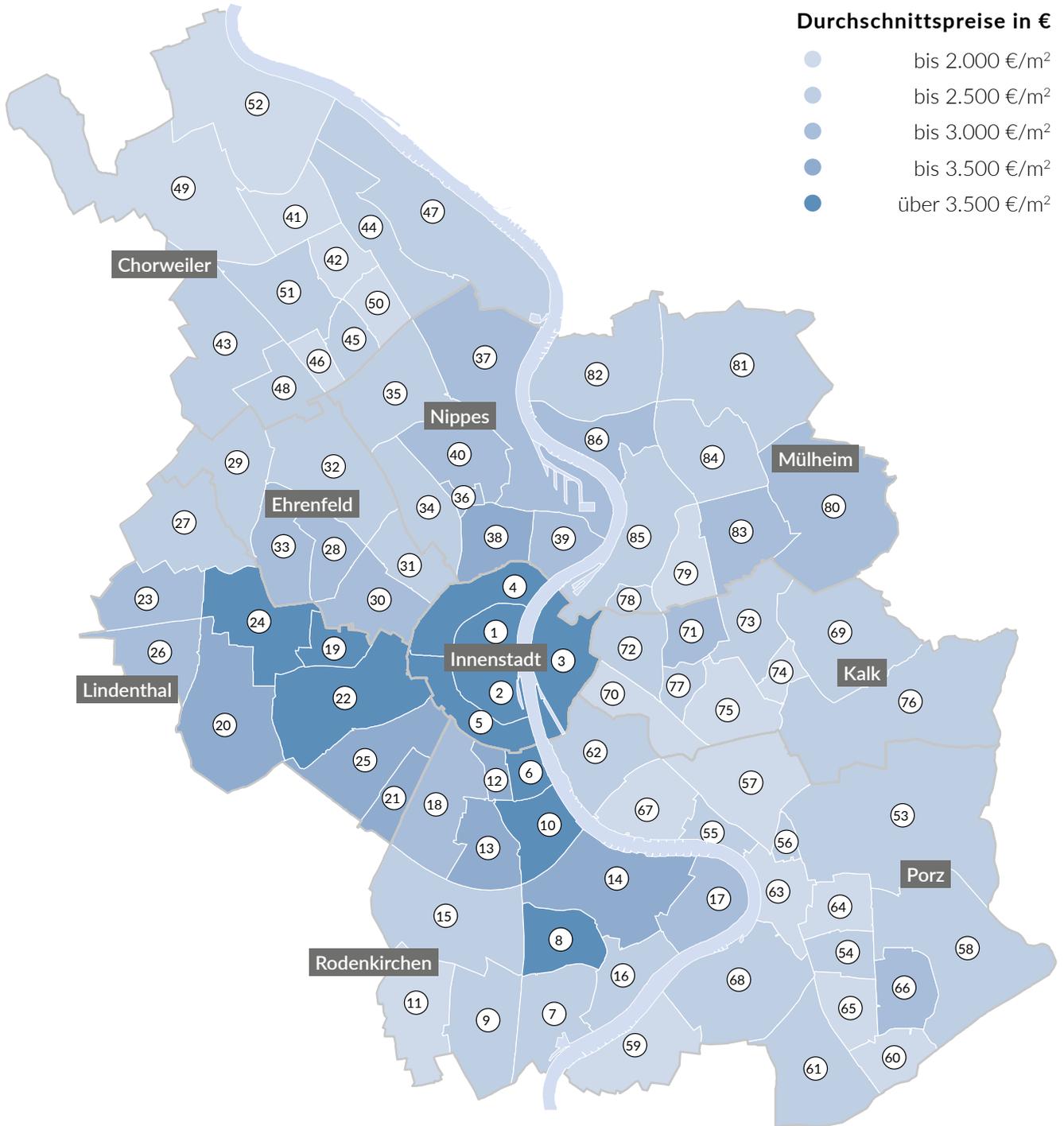


Köln | Innenstadt



IMMOBILIEN BESTAND UND NEUBAU

Eigentumswohnungen Bestand



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2018



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2017 zu 2018	Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2017 zu 2018
Innenstadt, Stadtbezirk	4.190 €	↗ 3,4 %	43 Esch/Auweiler	2.190 €	↗ 7,4 %
01 Altstadt-Nord	3.840 €	↗ 7,7 %	44 Fühligen	2.260 €	↘ -6,8 %
02 Altstadt-Süd	3.750 €	↗ 6,9 %	45 Heimersdorf	2.190 €	↗ 7,8 %
03 Deutz	3.790 €	↗ 3,0 %	46 Lindweiler	1.980 €	- -
04 Neustadt-Nord	3.730 €	↗ 5,0 %	47 Merkenich	2.340 €	- -
05 Neustadt-Süd	3.770 €	↗ 3,2 %	48 Pesch	2.420 €	↗ 8,8 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	3.350 €	→ 0,9 %	49 Roggendorf/Thenhoven	1.800 €	↗ 9,7 %
06 Bayenthal	3.730 €	↗ 4,3 %	50 Seeberg	1.470 €	↗ 10,3 %
07 Godorf	2.270 €	- -	51 Volkhoven/Weiler	2.170 €	→ -0,1 %
08 Hahnwald	3.940 €	- -	52 Worringen	1.990 €	↗ 23,3 %
09 Immendorf	2.080 €	↘ -2,9 %	Porz, Stadtbezirk	2.300 €	↗ 7,2 %
10 Marienburg	3.570 €	→ 1,7 %	53 Eil	2.240 €	↘ -2,9 %
11 Meschenich	1.280 €	↗ 15,3 %	54 Elsdorf	2.200 €	↗ 17,2 %
12 Raderberg	3.190 €	↗ 10,1 %	55 Ensen	2.270 €	→ -0,1 %
13 Raderthal	3.500 €	→ -0,8 %	56 Finkenberg	2.100 €	↗ 10,2 %
14 Rodenkirchen	3.400 €	↗ 6,1 %	57 Gremberghoven	1.990 €	↗ 30,7 %
15 Rondorf	2.460 €	↘ -5,9 %	58 Grengel	2.180 €	→ 0,0 %
16 Sürth	2.440 €	→ -1,3 %	59 Langel	1.710 €	- -
17 Weiß	2.650 €	→ 0,0 %	60 Libur	1.890 €	- -
18 Zollstock	2.860 €	↗ 4,1 %	61 Lind	2.220 €	↘ -10,8 %
Lindenthal, Stadtbezirk	3.760 €	↗ 6,7 %	62 Poll	2.430 €	→ 0,2 %
19 Braunsfeld	4.050 €	→ 0,0 %	63 Porz	1.880 €	↗ 8,3 %
20 Junkersdorf	3.200 €	↗ 19,1 %	64 Urbach	1.800 €	→ 1,8 %
21 Klettenberg	3.450 €	↗ 16,5 %	65 Wahn	1.950 €	↗ 5,5 %
22 Lindenthal	4.110 €	→ -0,3 %	66 Wahnheide	2.780 €	↗ 4,3 %
23 Lövenich	2.800 €	→ 0,3 %	67 Westhoven	1.810 €	↗ 21,3 %
24 Müngersdorf	3.610 €	↗ 5,0 %	68 Zündorf	2.430 €	↗ 6,2 %
25 Sülz	3.300 €	↗ 8,2 %	Kalk, Stadtbezirk	2.580 €	↗ 4,3 %
26 Weiden	2.840 €	↗ 2,5 %	69 Brück	2.020 €	↗ 3,5 %
27 Widdersdorf	2.460 €	→ 0,0 %	70 Humboldt-Gremberg	1.890 €	↗ 2,8 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	2.560 €	↗ 6,3 %	71 Höhenberg	2.550 €	↗ 4,1 %
28 Bickendorf	2.530 €	→ 0,0 %	72 Kalk	2.290 €	↗ 11,6 %
29 Bocklemünd/Mengenich	2.180 €	↗ 5,4 %	73 Merheim	2.350 €	↗ 2,2 %
30 Ehrenfeld	2.570 €	↗ 4,0 %	74 Neubrück	1.960 €	↗ 12,1 %
31 Neuhrenfeld	2.280 €	↗ 7,8 %	75 Ostheim	1.990 €	↗ 2,7 %
32 Ossendorf	2.500 €	↗ 11,4 %	76 Rath/Heumar	2.340 €	↗ 9,9 %
33 Vogelsang	2.690 €	↘ -4,5 %	77 Vingst	2.060 €	↗ 13,4 %
Nippes, Stadtbezirk	2.800 €	↗ 10,5 %	Mülheim, Stadtbezirk	2.560 €	↗ 6,7 %
34 Bilderstöckchen	2.160 €	↗ 8,7 %	78 Buchforst	2.010 €	↗ 21,7 %
35 Longerich	2.480 €	↗ 6,6 %	79 Buchheim	1.870 €	↗ 17,7 %
36 Mauenheim	2.800 €	↗ 19,0 %	80 Dellbrück	2.750 €	↗ 2,1 %
37 Niehl	2.950 €	↗ 10,2 %	81 Dünnwald	2.100 €	→ -1,6 %
38 Nippes	3.080 €	↗ 5,5 %	82 Flittard	2.110 €	↗ 25,5 %
39 Riehl	2.930 €	↗ 10,2 %	83 Holweide	2.650 €	→ 0,0 %
40 Weidenpesch	2.570 €	↗ 20,4 %	84 Höhenhaus	2.180 €	→ 1,6 %
Chorweiler, Stadtbezirk	2.120 €	↗ 16,4 %	85 Mülheim	2.360 €	↗ 2,3 %
41 Blumenberg	1.860 €	- -	86 Stammheim	2.610 €	- -
42 Chorweiler	1.680 €	- -			

So unterschiedlich die Kölner Stadtteile sind, so groß sind auch die Differenzen zwischen den durchschnittlichen Kaufpreisen der Wohnungen. Die Spanne reicht von 1.280 Euro in Meschenich bis 4.110 Euro in Lindenthal. Die linksrheinischen Preise sind größtenteils deutlich höher als die rechtsrheinischen.

Der zur Kölner Innenstadt gehörende Stadtteil Deutz erreicht mit 3.790 Euro den höchsten rechtsrheinischen Durchschnittspreis. Außerhalb der Innenstadt reicht die Spanne der rechtsrheinischen Preise von 1.710 Euro in Langel bis 2.780 Euro in Wahnheide.

Im Bezirk Innenstadt liegt nur der Durchschnittspreis der Altstadt-Nord mit 3.840 Euro über dem durchschnittlichen Deutzer Bestandspreis. Die Preise der anderen drei innerstädtischen Stadtteile liegen zwischen 3.700 und 3.800 Euro.

Im Stadtbezirk Mülheim beträgt die Spanne der Bestandspreise zwischen 1.870 Euro in Buchheim und 2.750 Euro in Dellbrück. Der Buchheimer Bestandspreis befindet sich alleinig in der niedrigsten Preisklasse bis 2.000 Euro. Die Durchschnittspreise von Buchforst, Dünwald, Flittard, Höhenhaus und Mülheim liegen in der nächsthöheren Preisklasse bis 2.500 Euro und damit unter dem Bezirksdurchschnitt von 2.560 Euro. Die höchsten Preise des Stadtbezirks in der Klasse bis 3.000 Euro weisen Stammheim in Rheinlage und Dellbrück sowie Holweide am Stadtrand auf.

Der Durchschnittspreis von Kalk ist mit 2.580 Euro der höchste Bestandspreis der drei rechtsrheinischen Bezirke. Humboldt-Gremberg, Neubrück und Ostheim fallen in die Klasse unter 2.000 Euro; die Stadtteile Brück und Vingst liegen mit 2.020 Euro beziehungsweise 2.060 Euro knapp darüber. Die Preise in Kalk von 2.290 Euro, in Rath-Heumar von 2.340 Euro und Merheim von 2.350 Euro sind deutlich höher und bleiben genauso deutlich unter dem Höhenberger Durchschnittspreis von 2.550 Euro.

Wie in Kalk gibt es auch in Porz nur einen Stadtteil, dessen Durchschnittspreis über 2.500 Euro liegt. Wahnheide erreicht mit 2.780 Euro nach Deutz den zweithöchsten Preis im rechtsrheinischen Köln. Weil sich mit Langel auch der Stadtteil mit dem geringsten rechtsrheinischen Durchschnittspreis in Porz befindet, verfügt der Bezirk über die größte Preisspanne. Der Durchschnittspreis von Langel, Urbach, Westhoven, Porz und Libur liegt unter 1.900 Euro. Das ist rechtsrheinisch lediglich noch in Humboldt-Gremberg der Fall. Der Preis in Wahn liegt mit 1.950 Euro wie der in Gremberghoven mit 1.990 Euro knapp unter der 2.000-Euro-Marke. Außer dem Spitzenpreis des Stadtteils Wahnheide, liegen die Preise von Poll und Zündorf erwartungsgemäß mit 2.430 Euro über dem Porzer Durchschnitt.

In Chorweiler beträgt der Durchschnittspreis des Bezirks 2.120 Euro. Er ist der niedrigste durchschnittliche Bestandspreis aller neun Kölner Bezirke. Die Durchschnittspreise der Stadtteile reichen von 1.470 Euro in Seeberg bis 2.420 Euro in Pesch. Sechs Stadtteile liegen unter oder über dem Durchschnitt des Bezirks. Die Abweichungen nach unten sind dabei wesentlich größer als die Abweichungen nach oben.

Der Durchschnittspreis im Bezirk Nippes beträgt 2.800 Euro. Die Differenz des Durchschnittspreises im Stadtteil Nippes zum niedrigsten Bestandspreis im Bezirk, der im Stadtteil Bilderstöckchen mit 2.160 Euro zu verzeichnen ist, beträgt 920 Euro. Mit 3.080 Euro befindet sich der Preis von Nippes somit an der Spitze des gesamten Bezirks. Longerich liegt mit 2.480 Euro knapp unter der Grenze zur nächsthöheren Preisklasse und Weidenpesch mit 2.570 Euro knapp darüber. Der Durchschnittspreis von Mauenheim entspricht dem Durchschnitt von Nippes. Der Riehler Bestandspreis überschreitet ihn mit 2.930 Euro und der Niehler kommt dem Spitzenpreis im Stadtteil Nippes von 3.080 Euro mit 2.950 Euro am nächsten.

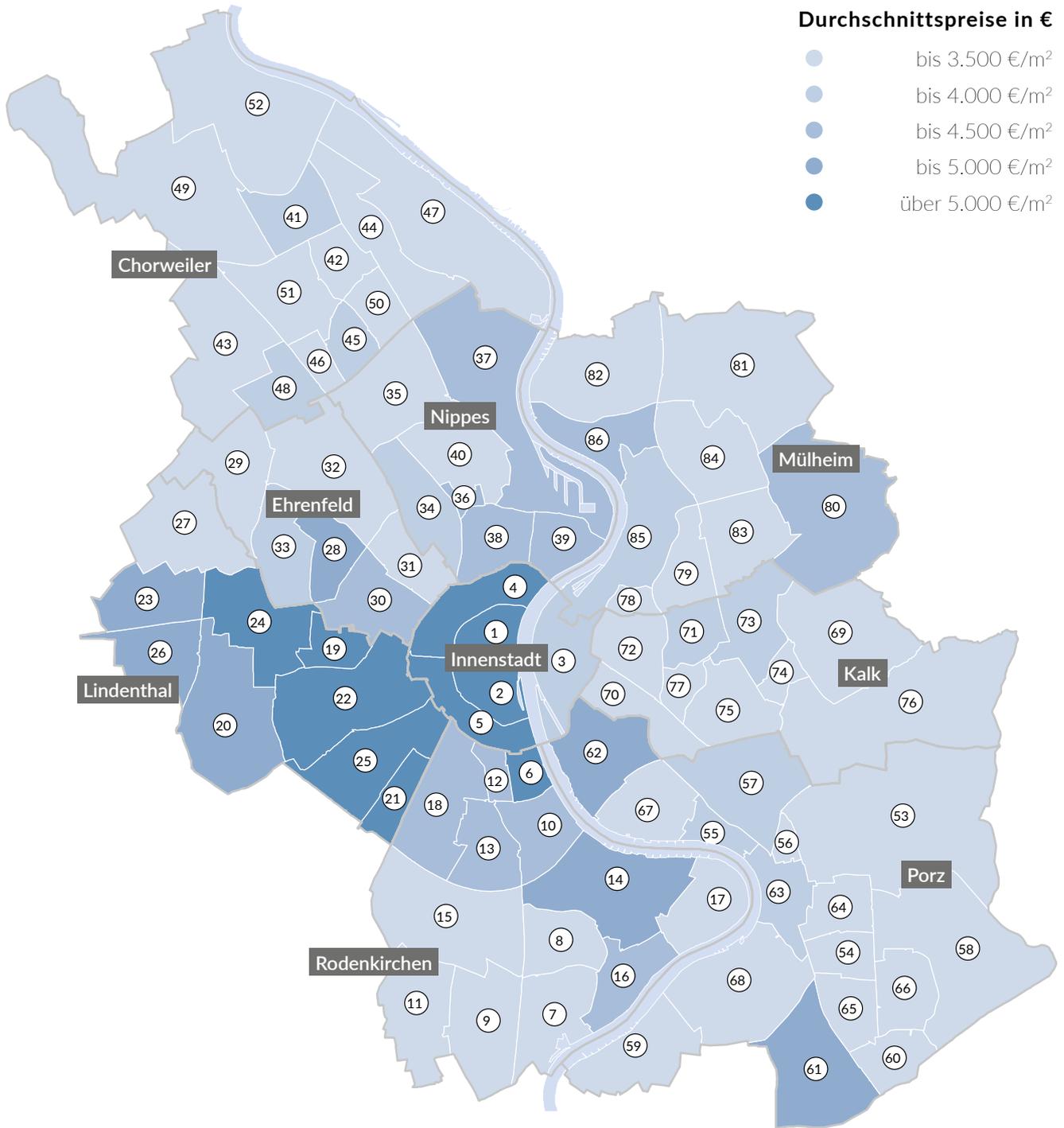
Der Ehrenfelder Durchschnittspreis beträgt 2.560 Euro. Die Preisspanne des Bezirks reicht von 2.180 Euro in Bocklemünd/Mengenich bis 2.690 Euro in Vogelsang. Die Differenz von 510 Euro ist die geringste außerhalb der Innenstadt. Der durchschnittliche Bestandspreis von Neuhrenfeld liegt 100 Euro über dem von Bocklemünd/Mengenich. Die Durchschnittspreise der Stadtteile Ossendorf, Bickendorf und Ehrenfeld liegen innerhalb der Spanne von 2.500 Euro und 2.570 Euro. Nach oben setzt sich ausschließlich Vogelsang deutlich vom Ehrenfelder Durchschnitt ab.

Der Lindenthaler Durchschnittspreis von 3.760 Euro ist der höchste außerhalb der Innenstadt. Er liegt 580 Euro über dem städtischen Durchschnitt. Widdersdorf ist der einzige Stadtteil, der die 2.500-Euro-Marke mit einem durchschnittlichen Preis von 2.460 Euro knapp unterschreitet. Aufgrund der vielen Top-Wohnlagen, wie sie im Stadtteil Lindenthal mit einem Durchschnittspreis von 4.110 Euro vertreten sind, beträgt die Preisspanne trotz des insgesamt hohen Niveaus 1.650 Euro. Außer von Lindenthal wird der Durchschnitt nur in Braunsfeld mit einem Bestandspreis von 4.050 Euro überschritten. Der Preis des Stadtteils Lövenich befindet sich mit 2.800 Euro nur geringfügig unter dem von Weiden, der 2.840 Euro beträgt. Der Junkersdorfer Preis befindet sich mit 3.200

Euro deutlich in der Klasse bis 3.500 Euro, in der auch Sülz mit 3.300 Euro und Klettenberg mit 3.450 Euro vertreten sind. Müngersdorf liegt mit 3.610 Euro und einer Differenz von 150 Euro am nächsten am Bezirksdurchschnitt, der deutlich von den Stadtteilen Braunsfeld und Lindenthal geprägt ist.

Etwas knapper über dem Kölner Durchschnitt liegt der durchschnittliche Bestandspreis von 3.350 Euro in Rodenkirchen. Der Preis von 1.280 Euro in Meschenich ist der niedrigste im gesamten Stadtgebiet. In Hahnwald liegt der Bestandspreis mit 3.940 Euro direkt hinter Lindenthal und Braunsfeld. Aus diesem Zusammenhang ergibt sich eine Preisspanne von 2.660 Euro. Die Preisunterschiede in den einzelnen Stadtteilen sind groß. 2.080 Euro in Immendorf, 2.270 Euro in Godorf, etwa 2.450 Euro in Sürth und Rondorf, 2.650 Euro in Weiß und 2.860 Euro in Zollstock machen das deutlich. Die Differenz von 3.190 Euro in Raderberg auf Platz sechs bis 3.570 Euro in Marienburg auf Platz drei der Preisliste im Bezirk ist mit 380 Euro etwas geringer. Der Durchschnittspreis von Bayenthal ist mit 3.730 Euro hingegen deutlich höher und bis zum Spitzenpreis in Hahnwald beträgt die Differenz 210 Euro.

Eigentumswohnungen Neubau



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2018



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2017 zu 2018
Innenstadt, Stadtbezirk	5.000 €	↑ 8,1 %
01 Altstadt-Nord	5.700 €	↓ -3,0 %
02 Altstadt-Süd	5.100 €	→ 1,1 %
03 Deutz	3.900 €	- -
04 Neustadt-Nord	5.250 €	↑ 7,7 %
05 Neustadt-Süd	5.800 €	↑ 17,4 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	4.600 €	↗ 2,9 %
06 Bayenthal	5.550 €	↓ -2,3 %
07 Godorf	3.100 €	- -
08 Hahnwald	3.100 €	- -
09 Immendorf	2.600 €	- -
10 Marienburg	4.500 €	→ -0,9 %
11 Meschenich	3.100 €	- -
12 Raderberg	4.350 €	↑ 26,2 %
13 Raderthal	4.500 €	→ 0,0 %
14 Rodenkirchen	5.000 €	↓ -7,5 %
15 Rondorf	3.500 €	- -
16 Sürth	4.300 €	→ 1,9 %
17 Weiß	3.100 €	- -
18 Zollstock	4.200 €	→ 1,2 %
Lindenthal, Stadtbezirk	5.300 €	↑ 5,1 %
19 Braunsfeld	5.200 €	↗ 2,4 %
20 Junkersdorf	4.800 €	↗ 2,1 %
21 Klettenberg	5.500 €	↑ 26,4 %
22 Lindenthal	6.400 €	↗ 3,3 %
23 Lövenich	4.400 €	↑ 26,3 %
24 Müngersdorf	5.700 €	↑ 7,8 %
25 Sülz	5.600 €	↑ 7,3 %
26 Weiden	4.800 €	↑ 5,8 %
27 Widdersdorf	3.500 €	- -
Ehrenfeld, Stadtbezirk	4.100 €	↗ 2,1 %
28 Bickendorf	4.600 €	→ -1,6 %
29 Bocklemünd/Mengenich	3.400 €	↑ 10,6 %
30 Ehrenfeld	4.300 €	↑ 6,7 %
31 Neuhrenfeld	3.300 €	→ 0,0 %
32 Ossendorf	3.500 €	↗ 3,0 %
33 Vogelsang	4.000 €	→ 0,6 %
Nippes, Stadtbezirk	4.250 €	↑ 5,9 %
34 Bilderstöckchen	3.650 €	↑ 16,8 %
35 Longerich	3.500 €	→ 0,0 %
36 Mauenheim	4.050 €	- -
37 Niehl	4.100 €	↑ 34,6 %
38 Nippes	4.500 €	→ 0,6 %
39 Riehl	4.400 €	↗ 2,1 %
40 Weidenpesch	3.050 €	- -
Chorweiler, Stadtbezirk	3.100 €	→ 1,2 %
41 Blumenberg	3.800 €	- -
42 Chorweiler	3.500 €	- -

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2017 zu 2018
43 Esch/Auweiler	3.500 €	- -
44 Fühlingen	3.500 €	- -
45 Heimersdorf	3.600 €	↓ -10,0 %
46 Lindweiler	3.400 €	- -
47 Merkenich	2.900 €	→ 0,0 %
48 Pesch	3.750 €	- -
49 Roggendorf/Thenhoven	2.800 €	- -
50 Seeberg	3.400 €	- -
51 Volkhoven/Weiler	3.050 €	→ -1,5 %
52 Worringen	3.150 €	→ 0,4 %
Porz, Stadtbezirk	3.600 €	↑ 8,1 %
53 Eil	3.300 €	↗ 3,4 %
54 Elsdorf	3.500 €	- -
55 Ensen	3.600 €	↑ 28,0 %
56 Finkenberg	3.500 €	- -
57 Gremberghoven	3.600 €	- -
58 Grengel	3.500 €	- -
59 Langel	3.400 €	- -
60 Libur	3.400 €	- -
61 Lind	5.000 €	- -
62 Poll	4.750 €	- -
63 Porz	3.700 €	- -
64 Urbach	3.400 €	- -
65 Wahn	3.200 €	- -
66 Wahnheide	3.400 €	- -
67 Westhoven	3.240 €	→ -0,2 %
68 Zündorf	3.450 €	↓ -5,2 %
Kalk, Stadtbezirk	3.500 €	↗ 4,0 %
69 Brück	2.900 €	→ 1,6 %
70 Humboldt-Gremberg	3.100 €	→ 0,0 %
71 Höhenberg	4.000 €	↑ 18,1 %
72 Kalk, Stadtteil	2.650 €	- -
73 Merheim	3.650 €	↑ 10,7 %
74 Neubrück	3.400 €	- -
75 Ostheim	3.450 €	→ 0,1 %
76 Rath/Heumar	3.500 €	↗ 3,9 %
77 Vingst	3.350 €	↗ 2,8 %
Mülheim, Stadtbezirk	3.800 €	↗ 4,0 %
78 Buchforst	3.500 €	- -
79 Buchheim	3.500 €	- -
80 Dellbrück	4.500 €	↗ 4,7 %
81 Dünnwald	3.150 €	- -
82 Flittard	3.500 €	- -
83 Holweide	3.400 €	→ 0,0 %
84 Höhenhaus	3.100 €	→ 0,0 %
85 Mülheim	3.900 €	→ 0,7 %
86 Stammheim	4.500 €	→ -1,9 %

Die Spanne der durchschnittlichen Kölner Neubaupreise reicht von 2.600 Euro in Immendorf bis 6.400 Euro in Lindenthal.

Zu den 16 Stadtteilen, deren Neubaupreis den Durchschnitt aller 86 Stadtteile von 4.500 Euro überschreitet, gehören die vier innerstädtischen Stadtteile auf der linken Rheinseite. Vom Deutzer Neubaupreis wird er mit 3.900 Euro noch unterschritten. Der Preis des Stadtteils Neustadt-Süd ist der höchste der Innenstadt und nimmt im Stadtgebiet mit 5.800 Euro und einer Differenz von 600 Euro zum Lindenthaler Durchschnitt den zweiten Platz ein.

Mit einem Durchschnittspreis von 5.000 Euro liegt der Bezirk ebenfalls nach dem Bezirk Lindenthal auf dem zweiten Platz.

Außer in den Stadtteilen Lind und Poll, wo der Durchschnitt 5.000 Euro beziehungsweise 4.750 Euro beträgt, erreichen die Neubaupreise auf der rechten Rheinseite maximal 4.500 Euro. Den dritten Platz im Bezirk Porz nimmt der Neubaupreis von 3.700 Euro des gleichnamigen Stadtteils ein. Zwischen ihm und dem niedrigsten Preis des Bezirks von 3.050 Euro, der in Wahn zu verzeichnen ist, liegen 550 Euro. Der Durchschnittspreis des Bezirks beträgt 3.600 Euro.

Der Durchschnittspreis des Bezirks Kalk ist mit 3.500 Euro der niedrigste der drei rechtsrheinischen Bezirke. Mit 2.650 Euro ist der geringste durchschnittliche Neubaupreis für den Stadtteil Kalk zu registrieren. Er ist auch der geringste Preis auf der rechten Rheinseite. Der Höhenberger Durchschnitt ist mit 4.000 Euro der höchste des Bezirks. Der Neubaupreis der anderen sieben Stadtteile beträgt durchschnittlich zwischen 2.900 Euro in Brück und 3.650 Euro in Merheim.

Die Spanne der Mülheimer Neubaupreise reicht von 3.100 Euro in Höhenhaus bis 4.500 Euro in Dellbrück und Stammheim. Der Dünwalder Durchschnitt von 3.150 Euro überschreitet den Höhenhauser knapp

um 50 Euro. Der Preis des Stadtteils Holweide beträgt 3.400 Euro, der der Stadtteile Buchheim, Buchforst und Flittard 3.500 Euro. Im Stadtteil Mülheim liegt der Preis mit 3.900 Euro wie in Dellbrück und Stammheim über dem durchschnittlichen Neubaupreis des Bezirks, der der höchste der drei rechtsrheinischen Bezirke ist. Er liegt mit 3.800 Euro aber immer noch 700 Euro unter dem Durchschnitt des gesamten Stadtgebiets.

Die Preisspanne des Stadtbezirks Chorweiler reicht von 2.900 Euro in Roggendorf/Thenhoven bis zu 3.800 Euro in Blumenberg. Außer in Roggendorf/Thenhoven unterschreitet auch der Preis in Merkenich und Volkhoven/Weiler den Bezirksdurchschnitt von 3.100 Euro, der der geringste aller neun Stadtbezirke ist. Der durchschnittliche Neubaupreis in Worringen überschreitet ihn mit 3.150 Euro nur knapp. Die anderen Stadtteile des Bezirks liegen zwischen 3.400 in Seeberg und 3.800 Euro in Blumenberg.

Der durchschnittliche Neubaupreis des Stadtbezirks Nippes beträgt 4.250 Euro. Er wird nur von denen in Riehl mit 4.400 Euro und im Stadtteil Nippes mit 4.500 Euro überschritten. Weidenpesch ist mit 3.050 Euro Schlusslicht des Bezirks. Die Preise der anderen vier von insgesamt sieben Nippeser Stadtteilen befinden sich in der Spanne von 3.500 Euro in Longerich bis 4.100 Euro in Niehl.

Die Spanne der Neubaupreise im Stadtbezirk Ehrenfeld beträgt bei einem Durchschnitt von 4.100 Euro zwischen 3.300 Euro in Neuehrenfeld und 4.600 Euro in Bickendorf. Außer dem Bickendorfer Neubaupreis überschreitet auch der des Stadtteils Ehrenfeld mit 4.300 Euro den Bezirksdurchschnitt. Neben dem Neuehrenfelder Neubaupreis fallen auch die der Stadtteile Bocklemünd/Mengenich und Ossendorf in die niedrigste Preisklasse bis 3.500 Euro. Vogelsang erreicht mit 4.000 Euro die Obergrenze der nächsthöheren Preisklasse.

Im Bezirk Lindenthal liegen die Neubaupreise zwischen 3.500 Euro in Widdersdorf und 6.400 Euro in Lindenthal. Deutlich über dem Durchschnitt von 5.300 Euro liegen die Preise der Stadtteile Klettenberg mit 5.500 Euro, Sülz mit 5.600 Euro, Müngersdorf mit 5.700 Euro und der Spitzenpreis in Lindenthal, der auch der höchste im gesamten Stadtgebiet ist. Der Braunsfelder Neubaupreis liegt mit 5.200 Euro knapp unter dem Bezirksdurchschnitt. In Weiden und Junkersdorf beträgt der Neubaupreis 4.800 Euro, in Lövenich 4.400 Euro.

Der dritthöchste Bezirksdurchschnitt ist mit 4.600 Euro für Rodenkirchen zu registrieren. Die Spanne reicht von 2.600 Euro in Immendorf bis 5.550 Euro in Bayenthal. In Rodenkirchen beträgt der durchschnitt-

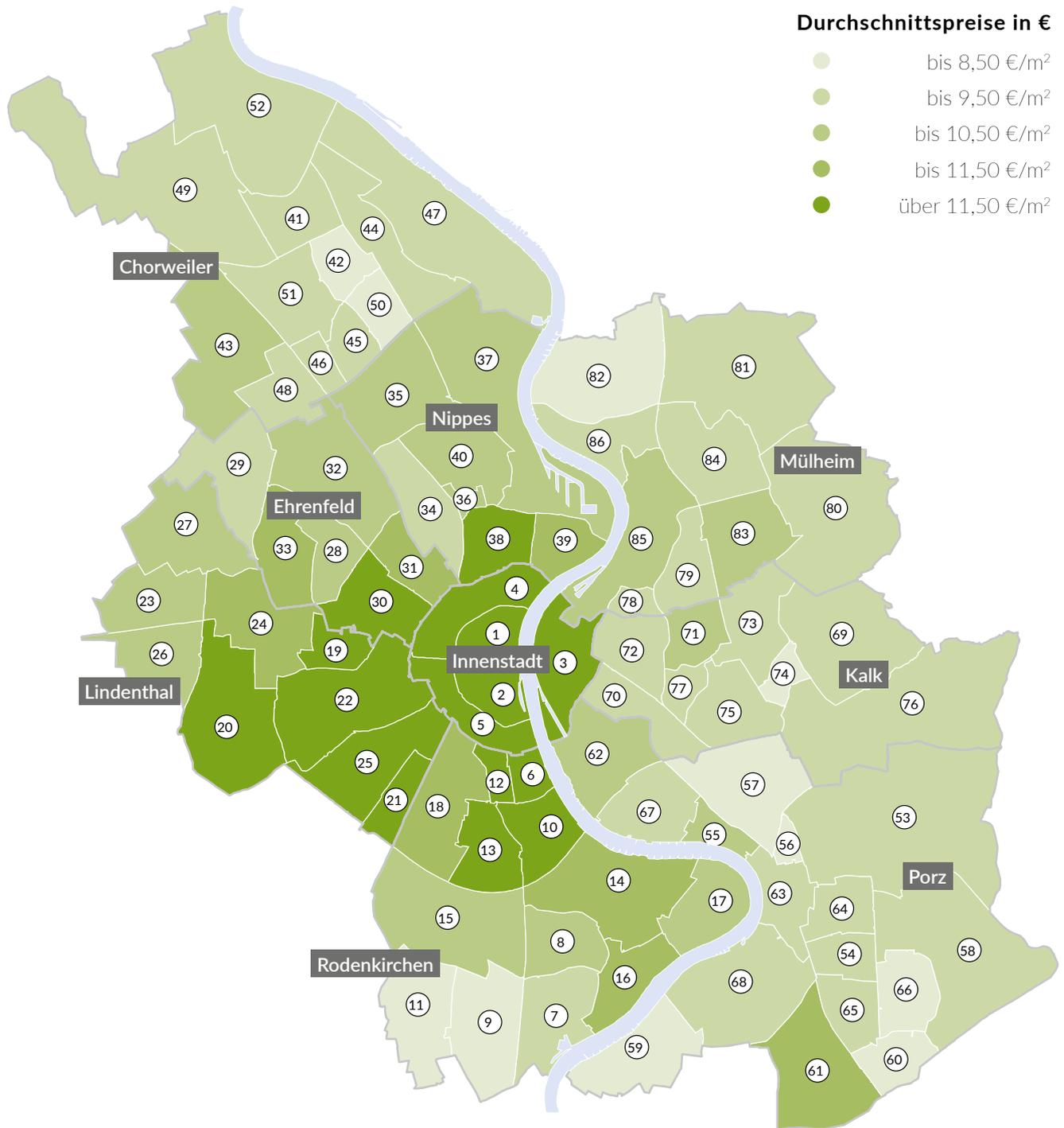
liche Neubaupreis 5.000 Euro. Die Neubaupreise von Marienburg und Raderthal befinden sich mit 4.500 Euro an der Obergrenze der mittleren Preisklasse, in die auch die Preise von Zollstock mit 4.200 Euro, Sürth mit 4.300 Euro und Raderberg mit 4.350 Euro fallen. Der Preis von Rondorf erreicht die Obergrenze der Preisklasse bis 3.500 Euro. In dieser Preisklasse befindet sich auch der Durchschnittspreis von 3.100 Euro der extrem unterschiedlichen Stadtteile Meschenich, Godorf, Weiß und Hahnwald.





Köln | Sülz

Mietwohnungen Bestand



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2018



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2017 zu 2018	Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2017 zu 2018
Innenstadt, Stadtbezirk	13,00 €	↗ 3,0 %	43 Esch/Auweiler	10,00 €	↑ 6,6 %
01 Altstadt-Nord	12,40 €	↗ 0,6 %	44 Fühligen	9,50 €	→ 1,0 %
02 Altstadt-Süd	13,00 €	↗ 4,7 %	45 Heimersdorf	9,00 €	→ -0,8 %
03 Deutz	11,70 €	↗ 3,4 %	46 Lindweiler	8,70 €	→ 0,0 %
04 Neustadt-Nord	13,10 €	↗ 2,1 %	47 Merkenich	9,40 €	↗ 3,5 %
05 Neustadt-Süd	13,00 €	↗ 2,4 %	48 Pesch	9,20 €	→ 0,3 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	11,20 €	→ 1,9 %	49 Roggendorf/Thenhoven	8,80 €	→ 0,0 %
06 Bayenthal	11,70 €	→ 0,9 %	50 Seeberg	8,10 €	↑ 9,2 %
07 Godorf	9,00 €	→ 1,9 %	51 Volkhoven/Weiler	9,50 €	↑ 6,9 %
08 Hahnwald	10,40 €	→ 0,0 %	52 Worringen	9,00 €	↗ 4,0 %
09 Immendorf	8,30 €	→ 1,2 %	Porz, Stadtbezirk	8,80 €	→ 1,6 %
10 Marienburg	12,10 €	→ 1,8 %	53 Eil	8,60 €	→ 0,9 %
11 Meschenich	8,50 €	↗ 3,8 %	54 Elsdorf	8,90 €	↘ -2,7 %
12 Raderberg	12,00 €	↗ 2,2 %	55 Ensen	9,60 €	↗ 2,4 %
13 Raderthal	11,60 €	↗ 2,0 %	56 Finkenberg	8,10 €	↑ 6,7 %
14 Rodenkirchen	11,10 €	↗ 2,7 %	57 Gremberghoven	8,40 €	→ 1,2 %
15 Rondorf	10,00 €	→ 1,0 %	58 Grengel	9,00 €	↗ 2,5 %
16 Sürth	10,60 €	↗ 2,7 %	59 Langel	8,30 €	↗ 4,2 %
17 Weiß	10,20 €	→ 0,0 %	60 Libur	8,00 €	→ 0,0 %
18 Zollstock	11,20 €	→ 1,7 %	61 Lind	11,10 €	→ 1,3 %
Lindenthal, Stadtbezirk	11,90 €	↗ 3,1 %	62 Poll	10,40 €	→ 1,2 %
19 Braunsfeld	12,00 €	→ 1,7 %	63 Porz	9,10 €	↗ 4,8 %
20 Junkersdorf	11,60 €	↗ 2,3 %	64 Urbach	8,60 €	→ 1,5 %
21 Klettenberg	12,00 €	→ 0,0 %	65 Wahn	8,80 €	→ 1,4 %
22 Lindenthal	12,50 €	↗ 2,0 %	66 Wahnheide	8,50 €	→ 0,7 %
23 Lövenich	9,90 €	↗ 3,7 %	67 Westhoven	9,50 €	→ 1,5 %
24 Müngersdorf	11,00 €	→ 1,2 %	68 Zündorf	8,80 €	→ 0,0 %
25 Sülz	12,40 €	→ 1,4 %	Kalk, Stadtbezirk	9,20 €	→ 1,0 %
26 Weiden	10,50 €	↗ 2,5 %	69 Brück	9,30 €	↗ 4,0 %
27 Widdersdorf	10,30 €	↑ 5,4 %	70 Humboldt-Gremberg	9,40 €	↗ 2,8 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	11,20 €	↗ 2,2 %	71 Höhenberg	10,00 €	↗ 3,5 %
28 Bickendorf	10,40 €	↗ 4,5 %	72 Kalk	9,10 €	→ 0,8 %
29 Bocklemünd/Mengenich	9,10 €	→ 0,8 %	73 Merheim	9,00 €	→ 0,2 %
30 Ehrenfeld	12,00 €	↗ 2,7 %	74 Neubrück	7,80 €	→ 0,0 %
31 Neuehrenfeld	11,50 €	↗ 3,1 %	75 Ostheim	9,20 €	↗ 4,3 %
32 Ossendorf	9,70 €	↗ 3,5 %	76 Rath/Heumar	9,40 €	↗ 2,7 %
33 Vogelsang	10,60 €	↑ 5,7 %	77 Vingst	8,60 €	→ 0,0 %
Nippes, Stadtbezirk	10,40 €	→ 1,5 %	Mülheim, Stadtbezirk	9,50 €	↗ 3,9 %
34 Bilderstöckchen	9,30 €	→ 1,3 %	78 Buchforst	8,80 €	→ 0,7 %
35 Longerich	9,80 €	↑ 6,6 %	79 Buchheim	9,30 €	↗ 2,4 %
36 Mauenheim	10,00 €	↗ 2,5 %	80 Dellbrück	9,50 €	↗ 2,8 %
37 Niehl	10,00 €	→ 1,1 %	81 Dünnwald	8,80 €	↗ 3,3 %
38 Nippes	11,60 €	↗ 4,4 %	82 Flittard	8,50 €	→ 1,9 %
39 Riehl	10,80 €	↑ 5,2 %	83 Holweide	9,70 €	→ 1,5 %
40 Weidenpesch	9,60 €	↗ 3,1 %	84 Höhenhaus	9,30 €	↗ 4,7 %
Chorweiler, Stadtbezirk	8,90 €	↗ 2,9 %	85 Mülheim	10,10 €	↗ 4,3 %
41 Blumenberg	8,60 €	↗ 4,7 %	86 Stammheim	8,90 €	↗ 2,1 %
42 Chorweiler	6,40 €	→ 0,0 %			

In der Karte „Mietwohnungen Bestand“ sind die durchschnittlichen Kaltmieten für Bestandswohnungen ohne Nebenkosten im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene von Stadtteilen verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet beträgt die Mietpreisspanne 6,40 Euro bis 13,10 Euro pro Quadratmeter. Sie entspricht der Mietpreisspanne im linksrheinischen Stadtgebiet. Rechtsrheinisch reicht sie von 7,80 Euro bis 11,70 Euro. Die breite Streuung ergibt sich auf beiden Seiten des Rheins aus erheblichen Lageunterschieden.

Der zur Kölner Innenstadt gehörende Stadtteil Deutz weist mit 11,70 Euro die höchste Miete im rechtsrheinischen Stadtgebiet auf. Mit der Bestandsmiete in der Neustadt-Nord von 13,10 Euro ist die höchste Durchschnittsmiete im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen. Die geringste Miete der linksrheinischen Innenstadt ist in der Altstadt-Nord vorzufinden. Sie liegt mit 12,40 Euro jedoch immer noch deutlich über der in Deutz. Die Bestandsmieten der Stadtteile Neustadt-Süd und Altstadt-Süd entsprechen mit 13 Euro genau dem innerstädtischen Durchschnitt. Mit durchschnittlich 13 Euro weist die Innenstadt die höchste Bestandsmiete aller neun Kölner Bezirke auf.

Im Stadtbezirk Porz reichen die Mieten von 8 Euro in Libur bis 11,10 Euro in Lind. Außer Libur befinden sich auch die Durchschnittsmieten von Finkenberg, Langel, Gremberghoven und Wahnheide in der niedrigsten Klasse bis 8,50 Euro. Mit diesen fünf betragen die Mieten von insgesamt 11 der 16 Stadtteile zwischen 8 Euro und 9 Euro. Die Durchschnittsmiete des Stadtbezirks beträgt 8,80 Euro. Der Stadtteil Porz liegt mit 9,10 Euro, Westhoven mit 9,50 Euro und Ensen mit 9,60 Euro über der 9-Euro-Marke. Die Durchschnittsmiete von Poll beträgt 10,40 Euro und Lind weist mit 11,10 Euro die zweithöchste Durchschnittsmiete der gesamten rechten Rheinseite auf.

Die Mieten im Stadtbezirk Kalk liegen zwischen 7,80 Euro in Neubrück und 10 Euro in Höhenberg. Die anderen sieben Kalker Stadtteile befinden sich in der

Klasse von über 8,50 Euro bis 9,50 Euro, in welche auch die Durchschnittsmiete des Bezirks fällt, die 9,20 Euro beträgt. In derselben Preisklasse befinden sich sieben der neun Stadtteile des Stadtbezirks Mülheim. In Holweide liegt die Miete mit 9,70 Euro über dem Durchschnitt des Bezirks und im Stadtteil Mülheim wird mit 10,10 Euro die höchste Durchschnittsmiete des Bezirks erreicht. Mit 9,50 Euro ist die Mülheimer die höchste Durchschnittsmiete der rechtsrheinischen Bezirke. Linksrheinisch wird sie ausschließlich von der in Chorweiler unterschritten.

Der Stadtteil Chorweiler weist mit 6,40 Euro die geringste Miete des gesamten Kölner Stadtgebiets auf. Gemeinsam mit Seeberg, wo die Miete durchschnittlich 8,10 Euro beträgt, ist Chorweiler der einzige Stadtteil des Bezirks in der niedrigsten Preisklasse. Esch/Auweiler befindet sich mit 10 Euro an der Spitze des Bezirks. Die Durchschnittsmieten von Blumenberg, Lindweiler und Roggendorf/Thenhoven liegen mit 8,60 Euro, 8,70 Euro und 8,80 Euro unter 9 Euro und die anderen fünf Stadtteile des Bezirks zwischen 9 Euro und 9,50 Euro. Der Durchschnitt des Bezirks liegt mit 8,90 Euro lediglich 10 Cent über dem von Porz.

Die Bestandsmieten des Bezirks Nippes reichen von 9,30 Euro im Stadtteil Bilderstöckchen bis 11,60 Euro im gleichnamigen Stadtteil. In Weidenpesch beträgt die Miete 9,60 Euro und in Longerich 9,80 Euro. Mauenheim befindet sich wie Niehl mit 10 Euro in der Mitte der Klasse von über 9,50 bis 10,50 Euro. Die Riehler Bestandsmiete von 10,80 Euro liegt über der Durchschnittsmiete des Bezirks von 10,40 Euro und Nippes befindet sich mit 11,60 Euro ganz oben auf der Bezirksliste.

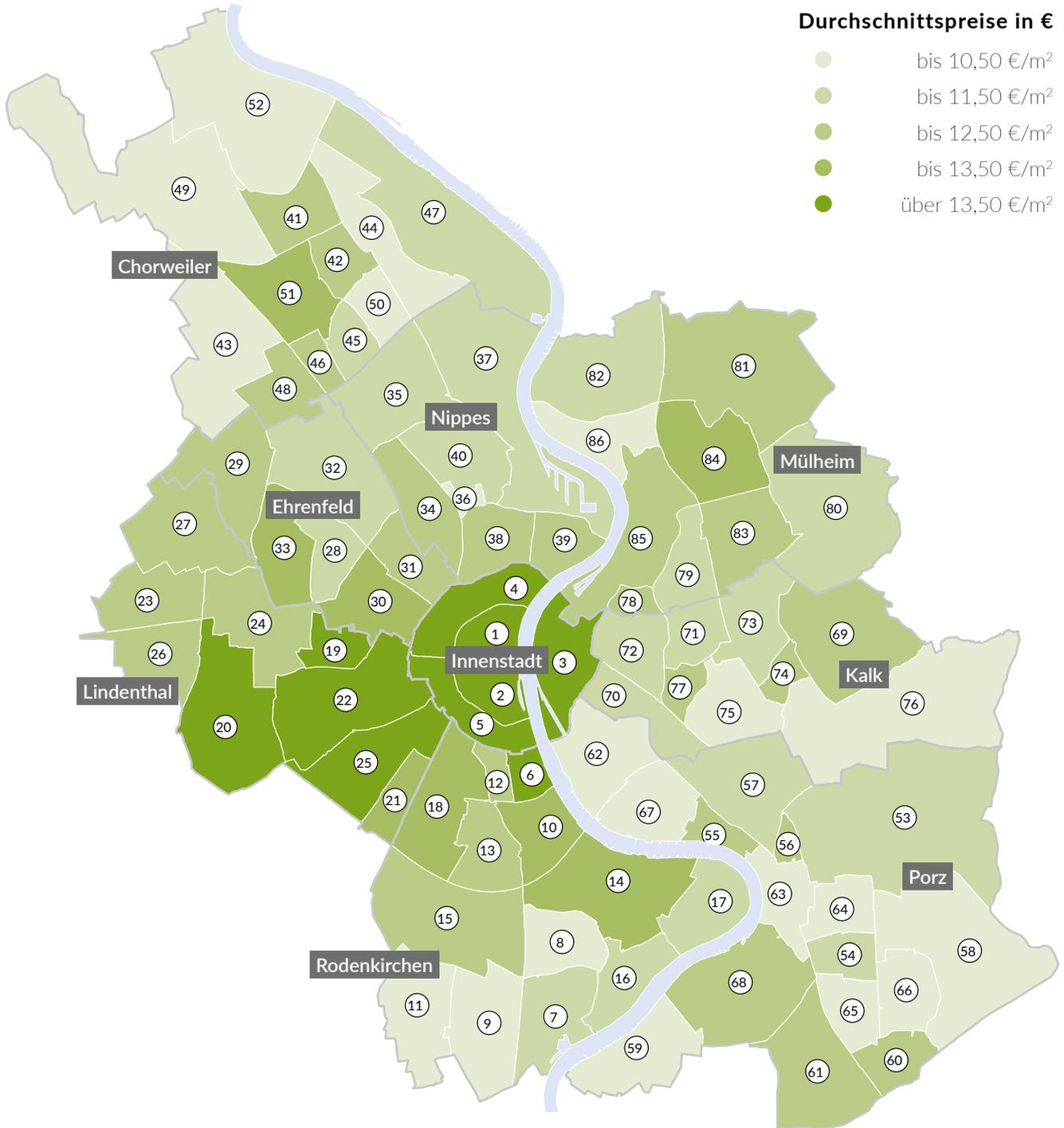
Die Durchschnittsmiete der Ehrenfelder Stadtteile reicht von 9,10 Euro in Bocklemünd/Mengenich bis 12 Euro in Ehrenfeld. Ossendorf erreicht mit 9,70 Euro wie Bickendorf mit 10,40 Euro die Preisklasse bis 10,50 Euro. In Vogelsang beträgt der Durchschnitt 10,60 Euro. Neuhrenfeld und Ehrenfeld liegen mit

11,50 Euro beziehungsweise 12 Euro als einzige Stadtteile über dem Bezirksdurchschnitt von 11,20 Euro, der genauso hoch ist wie der in Rodenkirchen.

Der Durchschnitt der Lindenthaler Stadtteile reicht von 9,90 Euro in Lövenich bis 12,50 Euro in Lindenthal, der höchsten Bestandsmiete außerhalb der Innenstadt. Widdersdorf und Weiden befinden sich in der Klasse bis 10,50 Euro. In Müngersdorf beträgt die durchschnittliche Miete 11 Euro. Junkersdorf befindet sich mit 11,60 Euro wie Braunsfeld und Klettenberg mit 12 Euro bereits in der höchsten Preisklasse über 11,50 Euro. Sülz und Lindenthal erreichen mit über 12 Euro eine Klasse, in der sich außerhalb der Innenstadt ausschließlich noch Marienburg befindet.

Die Durchschnittsmieten im Stadtbezirk Rodenkirchen befinden sich zwischen 8,30 Euro in Immendorf und 12,10 Euro in Marienburg. Immendorf befindet sich mit 8,30 Euro wie Meschenich mit 8,50 Euro in der niedrigsten Preisklasse. Die beiden Stadtteile sind zusammen mit Godorf, wo die durchschnittliche Bestandsmiete 9 Euro beträgt, die einzigen, die die 10-Euro-Marke nicht erreichen. In Rondorf beträgt die Bestandsmiete genau 10 Euro, in Weiß 10,20 Euro und in Sürth beträgt sie 10,60 Euro. Der Stadtteil Rodenkirchen bleibt mit 11,10 Euro knapp unter dem Durchschnitt des Bezirks von 11,20 Euro, der von Zollstock genau erreicht wird. Raderthal, Raderberg, Bayenthal und Marienburg befinden sich in der höchsten Preisklasse von über 11,50 Euro.

Mietwohnungen Neubau



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2018



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2017 zu 2018	Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2017 zu 2018
Innenstadt, Stadtbezirk	15,00 €	→ -1,0 %	43 Esch/Auweiler	10,50 €	→ 0,0 %
01 Altstadt-Nord	14,30 €	→ 1,8 %	44 Föhlingen	10,30 €	↑ 14,8 %
02 Altstadt-Süd	14,70 €	↗ 2,7 %	45 Heimersdorf	10,60 €	↘ -3,5 %
03 Deutz	15,70 €	↓ -10,0 %	46 Lindweiler	12,00 €	- -
04 Neustadt-Nord	15,50 €	↑ 13,1 %	47 Merkenich	10,60 €	→ 0,1 %
05 Neustadt-Süd	15,50 €	- -	48 Pesch	12,00 €	↑ 10,3 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	12,80 €	↗ 4,2 %	49 Roggendorf/Thenhoven	10,50 €	↑ 6,5 %
06 Bayenthal	13,80 €	↗ 2,9 %	50 Seeberg	9,20 €	- -
07 Godorf	11,00 €	→ 0,0 %	51 Volkhoven/Weiler	12,60 €	↘ -2,6 %
08 Hahnwald	10,50 €	- -	52 Worringen	10,10 €	↑ 6,5 %
09 Immendorf	10,50 €	- -	Porz, Stadtbezirk	10,80 €	↑ 9,5 %
10 Marienburg	12,90 €	↑ 11,8 %	53 Eil	11,00 €	→ 1,1 %
11 Meschenich	10,00 €	- -	54 Elsdorf	11,00 €	↑ 8,0 %
12 Raderberg	12,40 €	→ 0,1 %	55 Ensen	12,00 €	↑ 33,0 %
13 Raderthal	12,40 €	→ 0,0 %	56 Finkenberg	12,00 €	- -
14 Rodenkirchen	12,80 €	→ 1,5 %	57 Gremberghoven	11,00 €	- -
15 Rondorf	11,70 €	↗ 3,4 %	58 Gregel	10,30 €	↑ 15,0 %
16 Sürth	11,40 €	↑ 14,3 %	59 Langel	8,50 €	- -
17 Weiß	11,10 €	↓ -8,2 %	60 Libur	12,00 €	- -
18 Zollstock	12,70 €	→ 2,0 %	61 Lind	12,30 €	- -
Lindenthal, Stadtbezirk	13,80 €	↗ 3,8 %	62 Poll	10,50 €	- -
19 Braunsfeld	13,80 €	→ 0,6 %	63 Porz	10,00 €	↓ -11,0 %
20 Junkersdorf	13,60 €	↗ 2,3 %	64 Urbach	10,00 €	↑ 14,8 %
21 Klettenberg	13,20 €	↗ 3,3 %	65 Wahn	10,20 €	↓ -13,9 %
22 Lindenthal	16,70 €	↗ 3,2 %	66 Wahnheide	10,00 €	↑ 10,0 %
23 Lövenich	12,10 €	↗ 4,7 %	67 Westhoven	10,00 €	→ 0,0 %
24 Müngersdorf	12,20 €	↑ 16,5 %	68 Zündorf	12,40 €	- -
25 Sülz	16,20 €	→ 1,6 %	Kalk, Stadtbezirk	11,10 €	↑ 9,0 %
26 Weiden	12,20 €	→ 0,1 %	69 Brück	12,50 €	↘ -4,8 %
27 Widdersdorf	12,10 €	→ 0,9 %	70 Humboldt-Gremberg	11,40 €	→ 0,3 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	12,10 €	-4,5 %	71 Höhenberg	10,90 €	→ -1,4 %
28 Bickendorf	11,00 €	↓ -7,0 %	72 Kalk	11,30 €	- -
29 Bocklemünd/Mengenich	12,20 €	→ 0,0 %	73 Merheim	10,90 €	↑ 21,4 %
30 Ehrenfeld	13,50 €	↗ 3,7 %	74 Neubrück	12,00 €	- -
31 Neuehrenfeld	12,20 €	↗ 2,3 %	75 Ostheim	10,10 €	↑ 5,9 %
32 Ossendorf	11,00 €	→ 0,0 %	76 Rath/Heumar	9,80 €	↑ 12,9 %
33 Vogelsang	12,70 €	→ 0,0 %	77 Vingst	12,30 €	- -
Nippes, Stadtbezirk	12,20 €	→ 0,5 %	Mülheim, Stadtbezirk	10,90 €	→ 1,2 %
34 Bilderstöckchen	12,50 €	↑ 9,6 %	78 Buchforst	12,00 €	- -
35 Longerich	11,50 €	↑ 7,9 %	79 Buchheim	11,30 €	↓ -9,1 %
36 Mauenheim	10,10 €	→ 0,0 %	80 Dellbrück	11,10 €	→ -1,0 %
37 Niehl	11,40 €	→ 1,7 %	81 Dünnwald	11,60 €	↑ 13,1 %
38 Nippes	12,30 €	→ 1,6 %	82 Flittard	10,80 €	- -
39 Riehl	12,50 €	↑ 7,5 %	83 Holweide	11,80 €	↑ 6,4 %
40 Weidenpesch	11,50 €	↗ 4,3 %	84 Höhenhaus	13,00 €	- -
Chorweiler, Stadtbezirk	10,70 €	↑ 6,4 %	85 Mülheim	12,00 €	→ -0,2 %
41 Blumenberg	12,00 €	- -	86 Stammheim	9,00 €	- -
42 Chorweiler	12,00 €	- -			

In der Karte „Mietwohnungen Neubau“ sind die durchschnittlichen Kaltmieten pro Quadratmeter für Neubauwohnungen im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene der Stadtteile verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet reicht die Mietpreisspanne von 8,50 Euro in Langel bis 16,70 Euro in Lindenthal.

Die durchschnittliche Neubaumiete der Innenstadt ist mit 15 Euro die höchste der neun Kölner Bezirke. Sie liegt 2,30 Euro über dem Durchschnitt der Stadt. Die Durchschnittsmieten in der Altstadt-Nord von 14,30 Euro und in der Altstadt-Süd von 14,70 Euro liegen unter dem innerstädtischen Durchschnitt. In den Stadtteilen Neustadt-Nord und Neustadt-Süd betragen sie jeweils 15,50 Euro. Der ebenfalls zur Innenstadt gehörende Stadtteil Deutz ist mit 15,70 Euro der teuerste Stadtteil der Innenstadt und des rechtsrheinischen Stadtgebiets.

Im Stadtbezirk Porz liegen die durchschnittlichen Mieten zwischen 8,50 Euro in Langel und 12,40 Euro in Zündorf. Die Neubaumieten von Porz, Urbach, Wahnheide, Westhoven, Wahn, Grengel und Poll betragen zwischen 10 Euro und 10,50 Euro. Die Hälfte der Stadtteile von Porz befindet sich in der niedrigsten Klasse der Neubaumieten bis 10,50 Euro. Die Stadtteile Eil, Elsdorf, Gremberghoven liegen mit 11 Euro knapp über dem Bezirksdurchschnitt von 10,80 Euro, die Stadtteile Ensen, Finkenberg und Libur mit 12 Euro deutlich darüber.

Mit durchschnittlich 11,10 Euro ist die Durchschnittsmiete im Bezirk Kalk 30 Cent höher als in Porz und die höchste der rechtsrheinischen Bezirke. Rath/Heumar ist mit 9,80 Euro der einzige Stadtteil, dessen Neubaumiete unter 10 Euro beträgt. In Ostheim liegt die Neubaumiete mit 10,10 Euro wie in Höhenberg und Merheim mit jeweils 10,90 Euro unter dem Kalker Durchschnitt. Die Mieten der Stadtteile Kalk und Humboldt-Gremberg liegen mit 11,30 beziehungsweise 11,40 Euro darüber. Die Neubrücker Durchschnittsmiete erreicht die 12-Euro-Marke und in

Vingst wird sie mit 12,30 Euro überschritten. Brück positioniert sich mit 12,50 Euro direkt hinter Höhenhaus, wo eine Neubaumiete von 13 Euro registriert wird. Brück befindet sich damit hinter Deutz und Höhenhaus an dritter Stelle unter den rechtsrheinischen Stadtteilen.

Die durchschnittliche Neubaumiete des Bezirks Mülheim liegt mit 10,90 Euro 10 Cent unter der Porzer Durchschnittsmiete und 20 Cent über der Kalker Durchschnittsmiete. Die Spanne reicht von 9 Euro in Stammheim bis 13 Euro in Höhenhaus. Außer der Stammheimer Neubaumiete unterschreitet auch die des Stadtteils Flittard mit 10,80 Euro den Durchschnitt des Bezirks. Die durchschnittlichen Mieten von Dellbrück und Buchheim befinden sich mit 11,10 Euro beziehungsweise 11,30 Euro in der gleichen Preisklasse wie Flittard von über 10,50 Euro bis 11,50 Euro. Die Dünwalder, Holweider und Buchforster Durchschnittsmieten befinden sich in der nächsthöheren Klasse von über 11,50 Euro bis 12,50 Euro.

Die Neubaumieten des Stadtbezirks Chorweiler sind mit durchschnittlich 10,70 Euro die geringsten aller neun Kölner Bezirke. Sie betragen zwischen 9,20 Euro in Seeberg und 12,60 Euro in Volkhoven/Weiler. Wie in Porz und Kalk erreicht kein einziger Stadtteil eine Neubaumiete von 13 Euro. Fünf der zwölf Stadtteile befinden sich in der niedrigsten Klasse der Neubaumieten bis 10,50 Euro. Merkenich und Heimersdorf erreichen die nächsthöhere Klasse knapp, bleiben mit 10,60 Euro aber unter dem Durchschnitt des Bezirks. Die Durchschnittsmieten von 12 Euro der Stadtteile Blumenberg, Chorweiler, Lindweiler und Pesch werden ausschließlich von Volkhoven/Weiler überschritten.

Die Spanne der durchschnittlichen Neubaumieten des Stadtbezirks Nippes reicht von 10,10 Euro in Mauenheim bis 12,50 Euro in den Stadtteilen Riehl und Bilderstöckchen. Die Neubaumiete von Niehl befindet sich mit 11,40 Euro in der gleichen Preisklasse wie die der Stadtteile Longerich und Weidenpesch, die mit

11,50 Euro ihre Obergrenze erreicht. Der Bezirksdurchschnitt ist mit 12,20 Euro deutlich höher.

Die Neubaumiete des Stadtteils Nippes unterschreitet die der Stadtteile Bilderstöckchen und Riehl mit durchschnittlich 12,30 Euro um 20 Cent.

Für den Bezirk Ehrenfeld ist die geringste Neubaumiete von 11 Euro in den Stadtteilen Bickendorf und Ossendorf zu registrieren. Die Mieten der beiden Stadtteile Bocklemünd/Mengenich und Neuhrenfeld liegen mit 12,20 Euro 10 Cent über dem Bezirksdurchschnitt. In Vogelsang beträgt sie 12,70 Euro. Die höchste Neubaumiete wird mit 13,50 Euro im Stadtteil Ehrenfeld erreicht.

Die durchschnittlichen Mieten des Bezirks Lindenthal reichen von 12,10 Euro in Lövenich und Widdersdorf bis 16,70 Euro im gleichnamigen Stadtteil. Wie in Lövenich und Widdersdorf befinden sich auch die Mieten von Müngersdorf und Weiden mit 12,20 Euro in der Klasse von über 11,50 Euro bis 12,50 Euro. Sie unterschreiten wie die Mieten der Stadtteile Klettenberg mit 13,20 Euro und Junkersdorf mit 13,60 Euro den Bezirksdurchschnitt. Dieser ist mit 13,80 Euro

der zweithöchste Durchschnitt aller Kölner Bezirke, wird von der Miete im Stadtteil Braunsfeld erreicht und von den Mieten in den Stadtteilen Sülz mit 16,20 Euro und Lindenthal mit 16,70 Euro sehr deutlich überschritten.

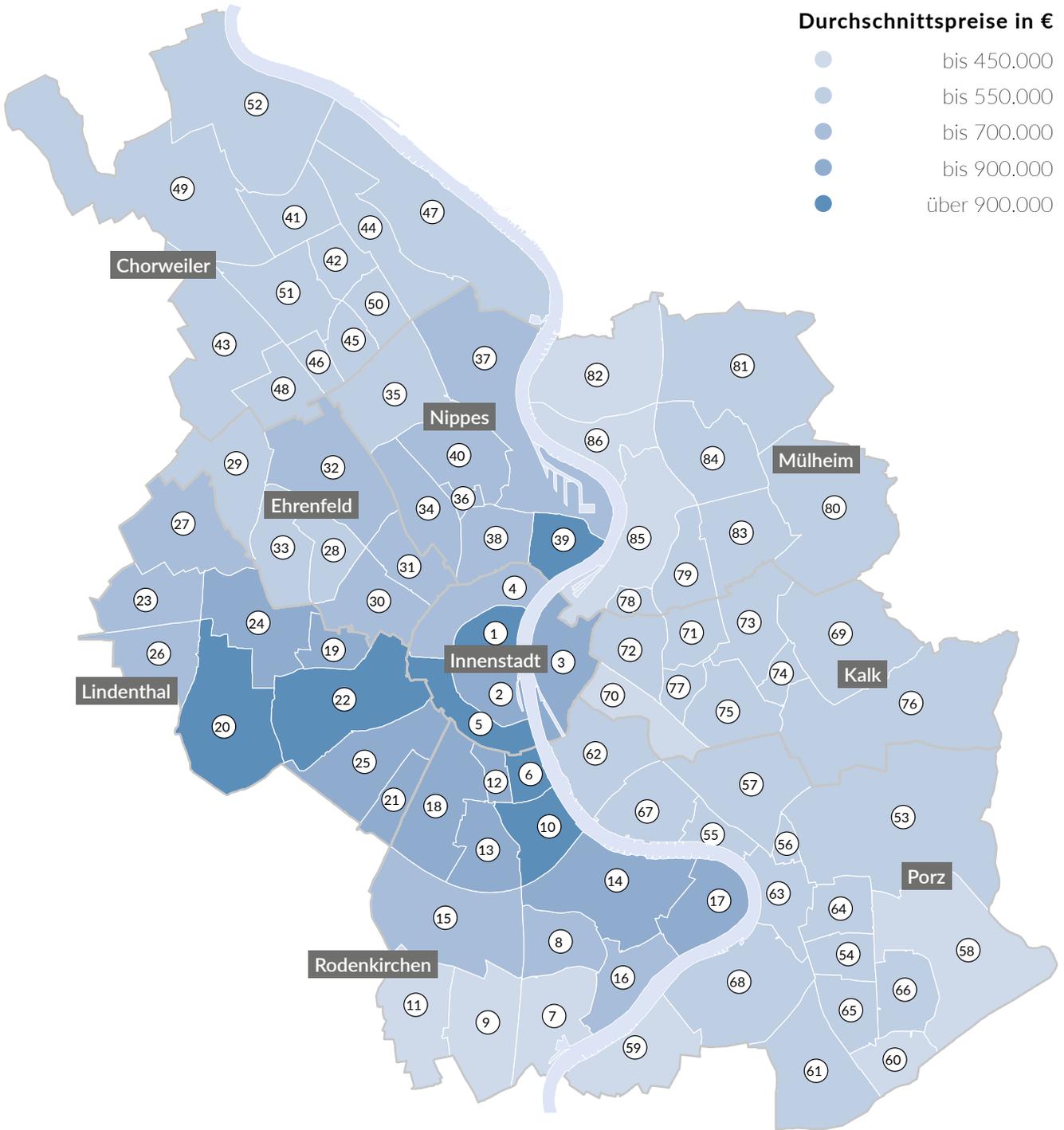
Die Spanne der durchschnittlichen Neubaumieten des Stadtbezirks Rodenkirchen reicht von 10,00 Euro in Meschenich bis 13,80 Euro in Bayenthal. Außer den Mieten des Stadtteils Meschenich befinden sich die der Stadtteile Hahnwald und Immendorf in der niedrigsten Preisklasse bis 10,50 Euro. Zur nächsthöheren Preisklasse von über 10,50 Euro bis 11,50 Euro gehören die Mieten der Stadtteile Godorf mit 11 Euro, Weiß mit 11,10 Euro und Sürth mit 11,40 Euro. Unter dem Bezirksdurchschnitt von 12,80 Euro liegen auch die Durchschnittsmieten von Rondorf, Raderberg, Raderthal und Zollstock. Die Neubaumiete des Stadtteils Rodenkirchen entspricht dem Durchschnitt des Bezirks. Mit 12,90 Euro liegt die Miete in Marienburg knapp über dem Bezirksdurchschnitt und die Miete in Bayenthal mit 13,80 Euro deutlich darüber.





Köln | Lövenich

Häuser Bestand



Karte: Kartenzug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2018



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2017 zu 2018	Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2017 zu 2018
Innenstadt, Stadtbezirk	761.600 €	↗ 2,1 %	43 Esch/Auweiler	545.800 €	→ -0,9 %
01 Altstadt-Nord	957.500 €	↗ 3,8 %	44 Fühligen	510.300 €	↑ 10,2 %
02 Altstadt-Süd	765.900 €	- -	45 Heimersdorf	466.600 €	→ 0,0 %
03 Deutz	768.700 €	↑ 16,3 %	46 Lindweiler	465.800 €	↓ -6,2 %
04 Neustadt-Nord	620.200 €	- -	47 Merkenich	465.000 €	↑ 14,7 %
05 Neustadt-Süd	989.400 €	↑ 24,6 %	48 Pesch	544.200 €	↗ 3,2 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	759.500 €	↗ 3,8 %	49 Roggendorf/Thenhoven	467.200 €	↗ 3,8 %
06 Bayenthal	1.080.400 €	↗ 3,5 %	50 Seeberg	495.500 €	→ -0,7 %
07 Godorf	345.600 €	→ -0,2 %	51 Volkhoven/Weiler	465.600 €	→ 0,8 %
08 Hahnwald	658.100 €	→ -2,0 %	52 Worringen	484.400 €	↑ 9,1 %
09 Immendorf	410.500 €	→ 0,1 %	Porz, Stadtbezirk	478.400 €	↗ 5,0 %
10 Marienburg	1.000.100 €	↗ 4,6 %	53 Eil	450.600 €	→ 0,9 %
11 Meschenich	386.600 €	↑ 8,4 %	54 Elsdorf	464.200 €	→ -0,1 %
12 Raderberg	830.100 €	- -	55 Ensen	492.800 €	→ -0,1 %
13 Raderthal	765.900 €	↗ 4,3 %	56 Finkenberg	476.100 €	- -
14 Rodenkirchen	875.900 €	→ -2,0 %	57 Gremberghoven	477.100 €	↑ 18,5 %
15 Rondorf	556.200 €	↑ 8,9 %	58 Grengel	423.900 €	↑ 10,0 %
16 Sürth	637.200 €	↑ 8,6 %	59 Langel	407.700 €	↑ 10,3 %
17 Weiß	784.400 €	↗ 2,8 %	60 Libur	430.800 €	- -
18 Zollstock	797.000 €	→ 0,2 %	61 Lind	452.000 €	↑ 6,8 %
Lindenthal, Stadtbezirk	796.700 €	↗ 4,1 %	62 Poll	481.500 €	↑ 19,9 %
19 Braunsfeld	895.500 €	→ -0,8 %	63 Porz	543.500 €	→ 0,1 %
20 Junkersdorf	935.700 €	→ 0,5 %	64 Urbach	481.100 €	↓ -6,2 %
21 Klettenberg	775.500 €	↗ 3,3 %	65 Wahn	452.600 €	↑ 5,9 %
22 Lindenthal	1.017.700 €	→ 0,0 %	66 Wahnheide	491.500 €	↗ 2,2 %
23 Lövenich	577.600 €	↑ 9,0 %	67 Westhoven	492.800 €	↑ 8,3 %
24 Müngersdorf	767.600 €	→ 0,7 %	68 Zündorf	492.100 €	→ 1,5 %
25 Sülz	891.200 €	↑ 5,4 %	Kalk, Stadtbezirk	491.300 €	↗ 3,2 %
26 Weiden	651.400 €	↑ 8,3 %	69 Brück	536.100 €	↗ 4,3 %
27 Widdersdorf	564.300 €	↑ 5,6 %	70 Humboldt-Gremberg	418.700 €	→ 0,0 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	562.200 €	↑ 5,2 %	71 Höhenberg	480.300 €	→ 0,0 %
28 Bickendorf	536.600 €	→ 0,7 %	72 Kalk	517.300 €	- -
29 Bocklemünd/Mengenich	520.600 €	↑ 9,4 %	73 Merheim	491.000 €	↑ 6,2 %
30 Ehrenfeld	574.600 €	↑ 5,6 %	74 Neubrück	465.800 €	→ -0,4 %
31 Neuehrenfeld	649.000 €	→ -1,1 %	75 Ostheim	465.400 €	→ 1,3 %
32 Ossendorf	578.000 €	↓ -5,8 %	76 Rath/Heumar	519.500 €	↗ 3,2 %
33 Vogelsang	521.200 €	→ 0,8 %	77 Vingst	484.700 €	→ 0,0 %
Nippes, Stadtbezirk	565.100 €	↑ 5,7 %	Mülheim, Stadtbezirk	492.700 €	↗ 2,7 %
34 Bilderstöckchen	564.800 €	↑ 10,3 %	78 Buchforst	517.300 €	→ 1,0 %
35 Longerich	542.600 €	→ 1,7 %	79 Buchheim	467.200 €	→ -1,2 %
36 Mauenheim	568.000 €	→ -0,7 %	80 Dellbrück	547.900 €	→ -0,4 %
37 Niehl	609.500 €	→ 0,9 %	81 Dünnwald	476.100 €	↗ 2,5 %
38 Nippes	607.100 €	→ 0,4 %	82 Flittard	448.400 €	→ 1,3 %
39 Riehl	1.005.800 €	- -	83 Holweide	524.700 €	↗ 4,9 %
40 Weidenpesch	566.200 €	↑ 9,8 %	84 Höhenhaus	494.000 €	→ 0,0 %
Chorweiler, Stadtbezirk	494.700 €	↗ 3,2 %	85 Mülheim	430.800 €	↑ 6,5 %
41 Blumenberg	517.300 €	↗ 4,3 %	86 Stammheim	417.800 €	→ 0,4 %
42 Chorweiler	492.600 €	- -			

Die Karte Häuser Bestand stellt den durchschnittlichen Bestandspreis für Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den 86 Kölner Stadtteilen dar. Ihre Spanne reicht von 345.600 Euro im Rodenkirchener Stadtteil Godorf bis 1.080.400 Euro im Stadtteil Bayenthal. Der Vergleich wird dadurch erschwert, dass die Preise auf lagespezifischen und auf immobilientypischen Unterschieden beruhen. Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen beträgt der durchschnittliche Bestandspreis für Häuser 544.100 Euro. In der Kölner Innenstadt beträgt der Durchschnitt 761.600 Euro. Der Stadtteil Neustadt-Nord unterschreitet den Bezirksdurchschnitt mit 620.200 Euro deutlich. Mit 765.900 Euro liegt die Altstadt-Süd und mit 768.700 Euro der Stadtteil Deutz knapp über dem Durchschnitt der Innenstadt. Mit 989.400 Euro erreicht die Neustadt-Süd und mit 957.500 Euro die Altstadt-Nord fast die Million-Euro-Marke.

Mit Bayenthal und Marienburg überschreiten zwei Stadtteile des Bezirks Rodenkirchen die Million-Euro-Marke. In der niedrigsten Preisklasse bis 450.000 Euro befinden sich Godorf, Meschenich und Immendorf. In der Klasse bis 700.000 Euro befinden sich die Preise in Rondorf mit 556.200 Euro, Sürth mit 637.200 Euro und Hahnwald mit 658.100 Euro. Mit weniger als 800.000 Euro liegen die Preise von Raderthal, Weiß und Zollstock relativ nah am Bezirksdurchschnitt von 759.500 Euro. Der Preis von Raderberg ist mit durchschnittlich 830.100 Euro deutlich höher. Der Stadtteil Rodenkirchen folgt mit 875.900 Euro nach Bayenthal und Marienburg an dritter Stelle des Bezirks.

Im Bezirk Lindenthal überschreitet ausschließlich der Durchschnittspreis des gleichnamigen Stadtteils mit 1.017.700 Euro die Million-Euro-Marke. Die niedrigsten Bestandspreise liegen mit 564.300 Euro in Widdersdorf, 577.600 Euro in Lövenich und 651.400 Euro in Weiden in der mittleren Preisklasse bis 700.000 Euro. Der höchste Bezirksdurchschnitt aller Kölner Bezirke von 796.700 Euro wird außerdem von den Bestandspreisen in Müngersdorf und Klettenberg unterschritten.

Die Preise in Sülz und Braunsfeld überschreiten ihn fast um 100.000 Euro. Mit einem durchschnittlichen Bestandspreis von 935.700 Euro befindet sich außer Lindenthal auch Junkersdorf in der höchsten Preisklasse über 900.000 Euro.

Die Spanne der Bestandspreise des Bezirks Ehrenfeld reicht von 520.600 Euro in Bocklemünd/Mengenich bis 649.000 Euro in Neuehrenfeld. Der Bezirksdurchschnitt beträgt 562.200 Euro, der außer vom Durchschnittspreis in Bocklemünd/Mengenich auch von denen in Vogelsang und Bickendorf unterschritten wird. In Ehrenfeld und Ossendorf liegen die leicht überdurchschnittlichen Preise von über 570.000 Euro nah beieinander.

Auf Bayenthal und Lindenthal, die beiden Stadtteile, die auf der Kölner Preisliste ganz oben stehen, folgt der Stadtteil Riehl mit einem durchschnittlichen Bestandspreis von 1.005.800 Euro. Die geringsten Preise des Bezirks sind für die Stadtteile Longerich und Bilderstöckchen zu verzeichnen. Sie liegen unter dem Bezirksdurchschnitt von 565.100 Euro. Die Differenz zwischen den Durchschnittspreisen von Longerich und Riehl beträgt 463.200 Euro. Weidenpesch und Mauenheim liegen mit etwas unter 570.000 Euro knapp über dem Bezirksdurchschnitt. Die Preise von Nippes und Niehl sind mit über 600.000 Euro deutlich höher.

Der Durchschnittspreis für Häuser im Bezirk Chorweiler ist mit 494.700 Euro der geringste der linksrheinischen Bezirke. Er überschreitet die Preise der drei rechtsrheinischen Bezirke nur mehr oder weniger geringfügig. Alle zwölf Stadtteilpreise, deren Spanne von 465.000 Euro in Merkenich bis 545.800 Euro in Esch/Auweiler reicht, befinden sich ausnahmslos in der zweitniedrigsten Klasse bis 550.000 Euro. Die Spanne beträgt 80.800 Euro, wobei die Preise der fünf Stadtteile Merkenich, Volkhoven/Weiler, Lindweiler, Heimersdorf und Roggendorf/Thenhoven am Ende der Preisliste nur 2.200 Euro auseinanderliegen.

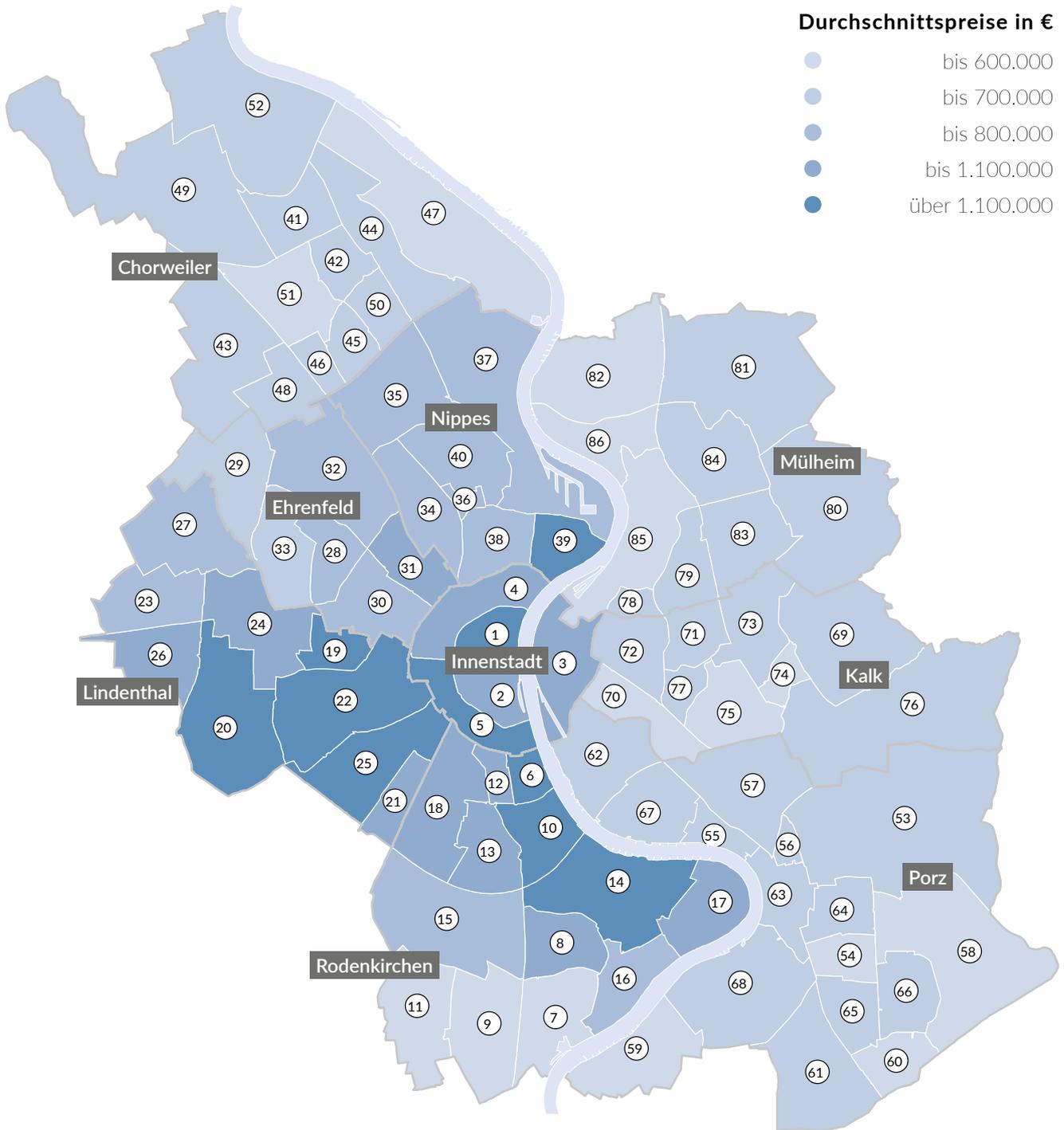
In nur acht der 35 rechtsrheinischen Stadtteile liegt der durchschnittliche Kaufpreis über einer halben Million Euro. Dazu gehören die Mülheimer Stadtteile Dellbrück, wo mit 547.900 Euro nach Deutz der zweithöchste Preis zu verzeichnen ist, Holweide und Buchforst. Außer diesen drei Preisen überschreitet ausschließlich der Preis in Höhenhaus den Mülheimer Durchschnitt von 492.700 Euro, der der höchste der drei Bezirke auf der rechten Rheinseite ist. Den niedrigsten Bestandspreis für Häuser des Stadtbezirks weist Stammheim auf. Er stellt mit 417.800 Euro den zweitniedrigsten rechtsrheinischen Preis dar. Außer ihm fallen auch die Durchschnittspreise der Stadtteile Mülheim und Flittard in die niedrigste Preisklasse bis 450.000 Euro. Der Preis in Buchheim befindet sich mit 467.200 Euro und in Dünnwald mit 476.100 Euro in der nächsthöheren Preisklasse bis 550.000 Euro, in die auch die Preise vier anderer Mülheimer Stadtteile fallen. Sie bleiben jedoch im Unterschied zu den vier anderen unter dem Mülheimer Bezirksdurchschnitt.

Die Kalker Stadtteile Brück, Rath/Heumar und Kalk gehören zu den rechtsrheinischen Stadtteilen, deren Preise die 500.000-Euro-Marke überschreiten. Die Durchschnittspreise der sechs anderen Kalker Stadtteile liegen unter dem Bezirksdurchschnitt von 491.300 Euro, der den Mülheimer Durchschnitt nur geringfügig unterschreitet. Humboldt-Gremberg liegt mit durchschnittlich 418.700 Euro um 117.400 Euro unter dem Spitzenpreis des Bezirks von 536.100 Euro, der im Stadtteil Brück zu verzeichnen ist. Die Preise von Ostheim und Neubrück befinden sich mit über 465.000 Euro in der zweitniedrigsten Preisklasse von über 450.000 Euro. Die Preise von Merheim, Vingst und Höhenberg befinden sich ebenfalls in dieser Klasse, liegen jedoch mit 480.300 bis 491.000 Euro deutlich näher am Bezirksdurchschnitt von 491.300 Euro.

Alle Porzer Bestandspreise, mit Ausnahme vom Stadtteil Porz mit einem Durchschnittspreis von 543.500 Euro, liegen unter 500.000 Euro. Die Differenz des Porzer Spitzenpreises zum niedrigsten Preis von

407.700 Euro im Stadtteil Langel beträgt 135.800 Euro. Die Spanne zwischen den anderen Preisen, die über dem niedrigsten Bezirksdurchschnitt der Stadt von 478.400 Euro liegen, reicht von 481.100 Euro in Urbach bis 492.800 Euro in Westhoven. Damit liegen die durchschnittlichen Bestandspreise für Häuser in Urbach, Poll, Wahnheide, Zündorf, Ensen und Westhoven nur 11.700 Euro auseinander. In der niedrigsten Klasse bis 450.000 Euro befinden sich die Preise von Langel, Gregel und Libur. Mit 464.200 Euro in Elsdorf, 476.100 Euro in Finkenberg und 477.100 Euro in Gremberghoven liegen die Preise der übrigen Stadtteile deutlich näher am Bezirksdurchschnitt.

Häuser Neubau



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2018



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2017 zu 2018	Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2017 zu 2018
Innenstadt, Stadtbezirk	965.400 €	↑ 8,8 %	43 Esch/Auweiler	683.500 €	-
01 Altstadt-Nord	1.122.400 €	-	44 Fühligen	653.500 €	↑ 12,9 %
02 Altstadt-Süd	971.000 €	-	45 Heimersdorf	618.700 €	→ 0,0 %
03 Deutz	971.300 €	-	46 Lindweiler	617.500 €	-
04 Neustadt-Nord	804.100 €	-	47 Merkenich	598.800 €	-
05 Neustadt-Süd	1.166.700 €	-	48 Pesch	672.900 €	-
Rodenkirchen, Stadtbezirk	969.200 €	↓ -5,3 %	49 Roggendorf/Thenhoven	601.000 €	-
06 Bayenthal	1.188.900 €	-	50 Seeberg	656.800 €	-
07 Godorf	509.300 €	→ 0,0 %	51 Volkhoven/Weiler	597.800 €	-
08 Hahnwald	839.400 €	-	52 Worringen	633.000 €	→ 0,0 %
09 Immendorf	562.600 €	-	Porz, Stadtbezirk	624.100 €	→ 1,7 %
10 Marienburg	1.177.200 €	-	53 Eil	602.100 €	→ -0,4 %
11 Meschenich	553.900 €	-	54 Elsdorf	598.000 €	-
12 Raderberg	1.064.900 €	-	55 Ensen	650.100 €	-
13 Raderthal	968.900 €	-	56 Finkenberg	617.500 €	-
14 Rodenkirchen	1.143.700 €	↑ 8,2 %	57 Gremberghoven	618.600 €	-
15 Rondorf	725.000 €	↗ -2,3 %	58 Grengel	586.700 €	-
16 Sürth	775.100 €	-	59 Langel	562.800 €	-
17 Weiß	1.009.200 €	-	60 Libur	593.500 €	-
18 Zollstock	1.026.600 €	-	61 Lind	604.500 €	-
Lindenthal, Stadtbezirk	1.024.200 €	↑ 12,3 %	62 Poll	623.900 €	-
19 Braunsfeld	1.176.200 €	↗ 3,9 %	63 Porz	688.600 €	-
20 Junkersdorf	1.133.500 €	↑ 6,0 %	64 Urbach	626.100 €	-
21 Klettenberg	1.002.700 €	-	65 Wahn	603.900 €	-
22 Lindenthal	1.185.700 €	-	66 Wahnheide	651.200 €	↗ 2,9 %
23 Lövenich	764.600 €	-	67 Westhoven	650.100 €	→ 0,0 %
24 Müngersdorf	969.800 €	-	68 Zündorf	651.800 €	↗ 4,4 %
25 Sülz	1.172.800 €	→ 0,0 %	Kalk, Stadtbezirk	651.000 €	↑ 9,4 %
26 Weiden	832.300 €	-	69 Brück	676.600 €	↑ 26,2 %
27 Widdersdorf	737.000 €	-	70 Humboldt-Gremberg	551.100 €	-
Ehrenfeld, Stadtbezirk	725.100 €	-	71 Höhenberg	625.500 €	-
28 Bickendorf	721.800 €	-	72 Kalk	676.600 €	-
29 Bocklemünd/Mengenich	660.400 €	-	73 Merheim	656.800 €	-
30 Ehrenfeld	743.400 €	-	74 Neubrück	598.000 €	-
31 Neuehrenfeld	830.600 €	-	75 Ostheim	597.700 €	↑ 10,9 %
32 Ossendorf	764.900 €	-	76 Rath/Heumar	659.000 €	-
33 Vogelsang	661.400 €	-	77 Vingst	633.200 €	-
Nippes, Stadtbezirk	753.300 €	↑ 12,4 %	Mülheim, Stadtbezirk	652.500 €	↑ 6,8 %
34 Bilderstöckchen	711.400 €	-	78 Buchforst	676.600 €	-
35 Longerich	719.100 €	→ 0,0 %	79 Buchheim	601.000 €	-
36 Mauenheim	758.600 €	-	80 Dellbrück	691.400 €	↗ 5,0 %
37 Niehl	774.400 €	-	81 Dünnwald	617.500 €	-
38 Nippes	771.700 €	→ 0,0 %	82 Flittard	595.500 €	-
39 Riehl	1.173.700 €	-	83 Holweide	660.100 €	-
40 Weidenpesch	745.100 €	-	84 Höhenhaus	652.800 €	-
Chorweiler, Stadtbezirk	656.200 €	→ 0,0 %	85 Mülheim	593.500 €	-
41 Blumenberg	676.600 €	-	86 Stammheim	556.300 €	-
42 Chorweiler	658.500 €	-			

Die Karte Häuser Neubau stellt den durchschnittlichen Neubaupreis für Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den 86 Kölner Stadtteilen dar. Ihre Spanne reicht von 509.300 Euro im Rodenkirchener Stadtteil Godorf bis 1.188.900 Euro im Stadtteil Bayenthal. Der Vergleich wird dadurch erschwert, dass die Preise auf lagespezifischen und auf immobilientypischen Unterschieden beruhen. Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen beträgt der durchschnittliche Neubaupreis für Häuser 674.600 Euro. In der Kölner Innenstadt beträgt der Durchschnitt 965.400 Euro. Der Stadtteil Neustadt-Nord unterschreitet den Bezirksdurchschnitt mit 804.100 Euro deutlich. Mit 971.000 Euro liegt die Altstadt-Süd und mit 971.300 Euro der Stadtteil Deutz knapp über dem Durchschnitt der Innenstadt. Mit einem Neubaupreis von 1.122.400 Euro platziert sich die Altstadt-Nord und mit 1.166.700 Euro die Neustadt-Süd unter den ersten zehn Stadtteilen des Kölner Stadtgebiets.

Im Bezirk Rodenkirchen befinden sich mit Bayenthal, Marienburg, Rodenkirchen, Raderberg, Zollstock und Weiß sechs von 14 Kölner Stadtteilen, deren Durchschnittspreis die eine Million Euro überschreitet. Der Durchschnittspreis des Bezirks ist mit 969.200 Euro niedriger als der Lindenthaler Bezirksdurchschnitt. Die Neubaupreise für Häuser in den Stadtteilen Godorf, Meschenich und Immendorf befinden sich in der niedrigsten Klasse bis 600.000 Euro. Die Differenz zwischen den Durchschnittspreisen von 509.300 Euro in Godorf und 1.188.900 Euro in Bayenthal ist gleichzeitig die höchste Preisdifferenz im gesamten Stadtgebiet. In der Klasse bis 800.000 Euro befinden sich die Preise in Rondorf mit 725.000 Euro und Sürth mit 775.100 Euro. Der Neubaupreis in Hahnwald von 839.400 Euro liegt deutlich unter und der in Raderthaler mit 968.900 Euro nur geringfügig unter dem Bezirksdurchschnitt.

Lindenthal ist der einzige Stadtbezirk, der einen Durchschnittspreis von über eine Million Euro aufweist. Er beträgt 1.024.200 Euro und wird von den

Durchschnittspreisen der Stadtteile Lindenthal, Braunsfeld, Sülz und Junkersdorf überschritten. Der Müngersdorfer Preis von 969.800 Euro liegt unter der Million-Euro-Marke. Mit 832.300 Euro fällt der Weidener Preis ebenfalls noch in die zweithöchste Preisklasse von über 800.000 bis 1.100.000 Euro. Widdersdorf befindet sich mit 737.000 Euro und Lövenich mit 764.600 Euro in der mittleren Klasse bis 800.000 Euro.

Die Spanne der durchschnittlichen Neubaupreise des Bezirks Ehrenfeld reicht von 660.400 Euro in Bocklemünd/Mengenich bis 830.600 Euro in Neuehrenfeld. Der durchschnittliche Ehrenfelder Neubaupreis liegt mit 725.100 Euro rund 50.000 Euro über dem Kölner Durchschnitt. Er wird außer vom Durchschnittspreis in Bocklemünd/Mengenich auch von denen in Vogelersang und Bickendorf unterschritten. Die Preise der Stadtteile Ehrenfeld und Ossendorf liegen mit 743.400 Euro beziehungsweise 764.900 Euro über dem Bezirksdurchschnitt und in der mittleren Preisklasse bis 800.000 Euro. Der Preis im Stadtteil Neuehrenfeld erreicht mit 830.600 Euro als einziger des Bezirks die Klasse ab 800.000 Euro.

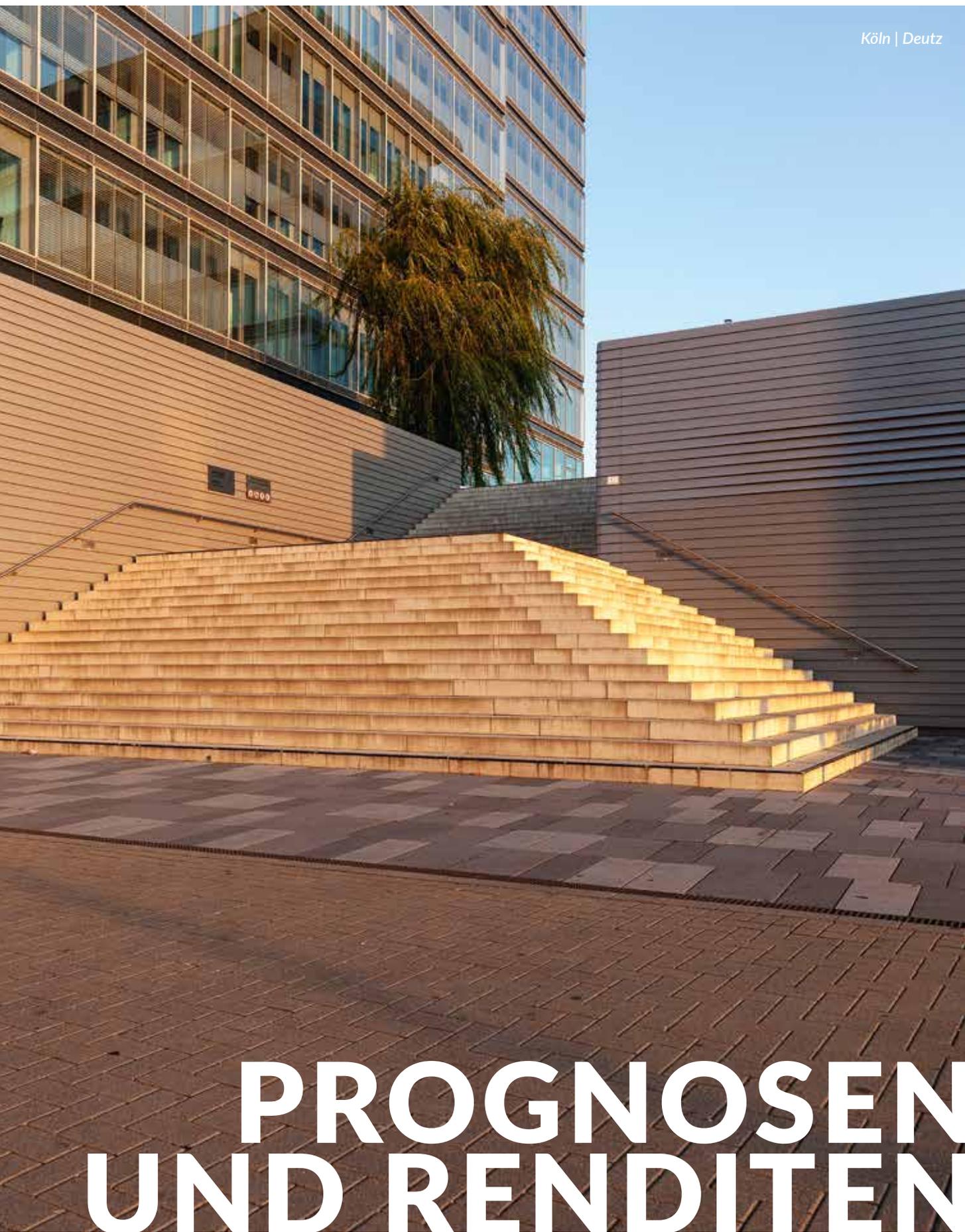
Der durchschnittliche Neubaupreis von Nippes liegt mit 753.300 Euro über dem Ehrenfelder Durchschnitt. Die geringsten Preise des Bezirks sind für die Stadtteile Bilderstöckchen mit 711.400 Euro und Longerich mit 719.100 Euro zu verzeichnen. Außer ihnen liegt auch der Preis in Weidenpesch mit 745.100 Euro unter dem Bezirksdurchschnitt. Der Neubaupreis des Stadtteils Riehl von 1.173.700 Euro befindet sich an der Spitze des Bezirks. Die Differenz zwischen den Durchschnittspreisen der Stadtteile Bilderstöckchen und Riehl beträgt 462.300 Euro. Der Mauenheimer Neubaupreis liegt mit etwas unter 758.600 Euro knapp über dem Bezirksdurchschnitt. Die Preise von Nippes und Niehl sind mit 771.700 Euro beziehungsweise 774.400 Euro deutlich höher. Ihr Abstand zum Spitzenpreis im Stadtteil Riehl beträgt fast 400.000 Euro.

Der durchschnittliche Neubaupreis für Häuser im Bezirk Chorweiler ist mit 656.200 Euro der geringste der linksrheinischen Bezirke. Er überschreitet die Preise der rechtsrheinischen Bezirke Mülheim und Kalk nur geringfügig. In der niedrigsten Preisklasse bis 600.000 Euro befinden sich die Durchschnittspreise von Volkhoven/Weiler mit 597.800 Euro und von Merkenich mit 598.800 Euro. Die Durchschnittspreise der zehn anderen Stadtteile befinden sich ausnahmslos in der darüberliegenden Preisklasse bis 700.000 Euro. Mit Roggendorf/Thenhoven, Lindweiler, Heimersdorf, Worringen und Fühligen liegen die Preise von fünf dieser zehn Stadtteile unter dem Bezirksdurchschnitt. Die Preise der Stadtteile Seeberg, Chorweiler, Pesch und Blumenberg liegen teilweise deutlich über dem Durchschnitt und der Preis des Stadtteils Esch/Auweiler liegt mit 683.500 Euro an der Spitze des Bezirks.

Die durchschnittlichen Neubaupreise von zehn der 35 rechtsrheinischen Stadtteile befinden sich in der niedrigsten Preisklasse bis 600.000 Euro. Die Preisspanne der drei Bezirke reicht von 551.100 Euro in Humboldt-Gremberg bis 691.400 Euro in Dellbrück. Der Bezirk Mülheim weist mit 652.500 Euro den höchsten Durchschnittspreis der rechtsrheinischen Bezirke auf. Die Spanne zwischen den Neubaupreisen in Stammheim von 556.300 Euro und 691.400 Euro in Dellbrück beträgt 135.100 Euro. Die Preise der Stadtteile Stammheim, Mülheim und Flittard befinden sich in der niedrigsten Preisklasse. Die Preise von Buchheim und Dünnwald überschreiten die 600.000-Euro-Marke, liegen jedoch ebenfalls unter dem Bezirksdurchschnitt. Mit 660.100 Euro befindet sich der Preis in Holweide an dritter Stelle des Bezirks. Der Preis von 676.600 Euro in Buchforst entspricht in etwa dem Durchschnitt im Kölner Stadtgebiet. Dellbrück belegt mit 691.400 Euro den ersten Platz des Bezirks und nach Deutz den zweiten Platz auf der rechten Rheinseite.

Der durchschnittliche Neubaupreis des Bezirks Kalk liegt mit 651.000 Euro auf dem gleichen Niveau wie in Mülheim. Die Preise von Humboldt-Gremberg, Ostheim und Neubrück befinden sich in der niedrigsten Preisklasse unter 600.000 Euro. Mit 625.500 Euro beziehungsweise 633.200 Euro unterschreiten die Preise in Höhenberg und Vingst den Bezirksdurchschnitt deutlich. Die Preise der Stadtteile Kalk und Brück teilen sich mit 676.600 Euro den ersten Platz im Bezirk. Die Spanne zwischen ihnen und dem niedrigsten Preis in Humboldt-Gremberg von 551.100 Euro beträgt 125.500 Euro.

Mit 624.100 Euro weist Porz den niedrigsten Neubaupreis der neun Kölner Stadtbezirke auf. Die Preisspanne des Bezirks reicht von 562.800 Euro im Stadtteil Langel bis 688.600 Euro im Stadtteil Porz. Die Durchschnittspreise von Langel, Gregel, Libur und Elsdorf fallen in die niedrigste Preisklasse bis 600.000 Euro. Die Preise in Eil, Wahn, Lind, Finkenberg, Gremberghoven und Poll liegen mit einer Spanne zwischen 602.100 und 623.900 Euro in der Klasse bis 700.000 Euro und unter dem Bezirksdurchschnitt. Mit 651.800 Euro nimmt Zündorf den zweiten und mit 651.200 Wahnheide hinter dem Stadtteil Porz den dritten Platz im Bezirk ein.



PROGNOSEN UND RENDITEN

Preisentwicklungen sind von vielen Einflüssen abhängig

Wohnungsmärkte werden von sehr unterschiedlichen Akteuren wie zum Beispiel Wohnungsunternehmen, Investoren, Politikern, Behörden, Vermietern und Mietern beeinflusst, die verschiedene, zum Teil gegenteilige Ziele verfolgen. Unabsehbare gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen wirken sich auf die Wohnungsmärkte aus. Lang-

und mittelfristige Entwicklungen sind an den Wohnungsmärkten selbst von Experten kaum vorhersehbar. Deshalb werden in den Marktprognosen ausschließlich Entwicklungen seit 2008 und die kurzfristigen Erwartungen bis 2020 dargestellt.

Prognose Kauf

Steigende Baukosten und der Mangel an Bauland führen seit über zehn Jahren zu steigenden Neubaupreisen. Seit 2008 sind sie durchschnittlich um rund 6 Prozent gestiegen. Nachdem sie 2016 konstant geblieben sind, stiegen sie 2017 um fast 9 Prozent auf 4.378 Euro. Das ist der zweithöchste Anstieg der vergangenen zehn Jahre. Ausschließlich 2011 war mit einem Sprung um 17 Prozent von 2.737 auf 3.205 Euro eine größere Preissteigerung zu verzeichnen.

Unter dem hohen Nachfragedruck, bei der andauernden hohen Vermarktungsgeschwindigkeit und den stark rückläufigen Baugenehmigungen kommt die neunprozentige Preissteigerung in 2017 nicht überraschend. Für 2018 ist eine weitere, etwas abgeschwächte Preissteigerung in Höhe von 5 Prozent auf 4.602 Euro festzustellen.

Ob die Wohnungsknappheit ihre preissteigernde Wirkung in nächster Zeit noch deutlicher entfaltet oder ob sich die Entwicklung dem zehnjährigen Trend folgend fortsetzt, kann derzeit nicht mit ausreichender Sicherheit prognostiziert werden. Die übliche Fortsetzung des Trends würde für 2019 zu einem Preis von 4.838 Euro und für 2020 zu einem Preis von 5.073 Euro führen.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums, der viel zu geringen Bautätigkeit, des anhaltenden Nachfragedrucks und des tagesaktuellen Preisniveaus sind auch progressive Entwicklungen denkbar, die bis 2020 zu einem Durchschnittspreis von über 5.500 Euro führen könnten.

Der durchschnittliche Anstieg der Bestandspreise seit 2008 von jährlich rund 6 Prozent entspricht dem An-

stieg der Neubaupreise. 2017 haben die Bestandspreise weniger empfindlich auf die aktuelle Angebotsknappheit reagiert. Sie sind um rund 5 Prozent von 2.860 auf 3.000 Euro gestiegen. Dies entspricht etwa 4 Prozentpunkten weniger als im Neubau. Der durchschnittliche Bestandspreis erreicht 2018 einen Wert von 3.192 Euro. Die Differenz zum Neubaupreis von 4.602 Euro beträgt mittlerweile demnach 1.410 Euro.

Bei nahezu identischem relativem Anstieg von Neubau- und Bestandspreisen von etwa 6 Prozent wird sich die Schere zwischen ihnen weiterhin öffnen. Vor diesem Hintergrund scheint der prognostizierte Anstieg der Bestandspreise von etwa 5 Prozent in den beiden

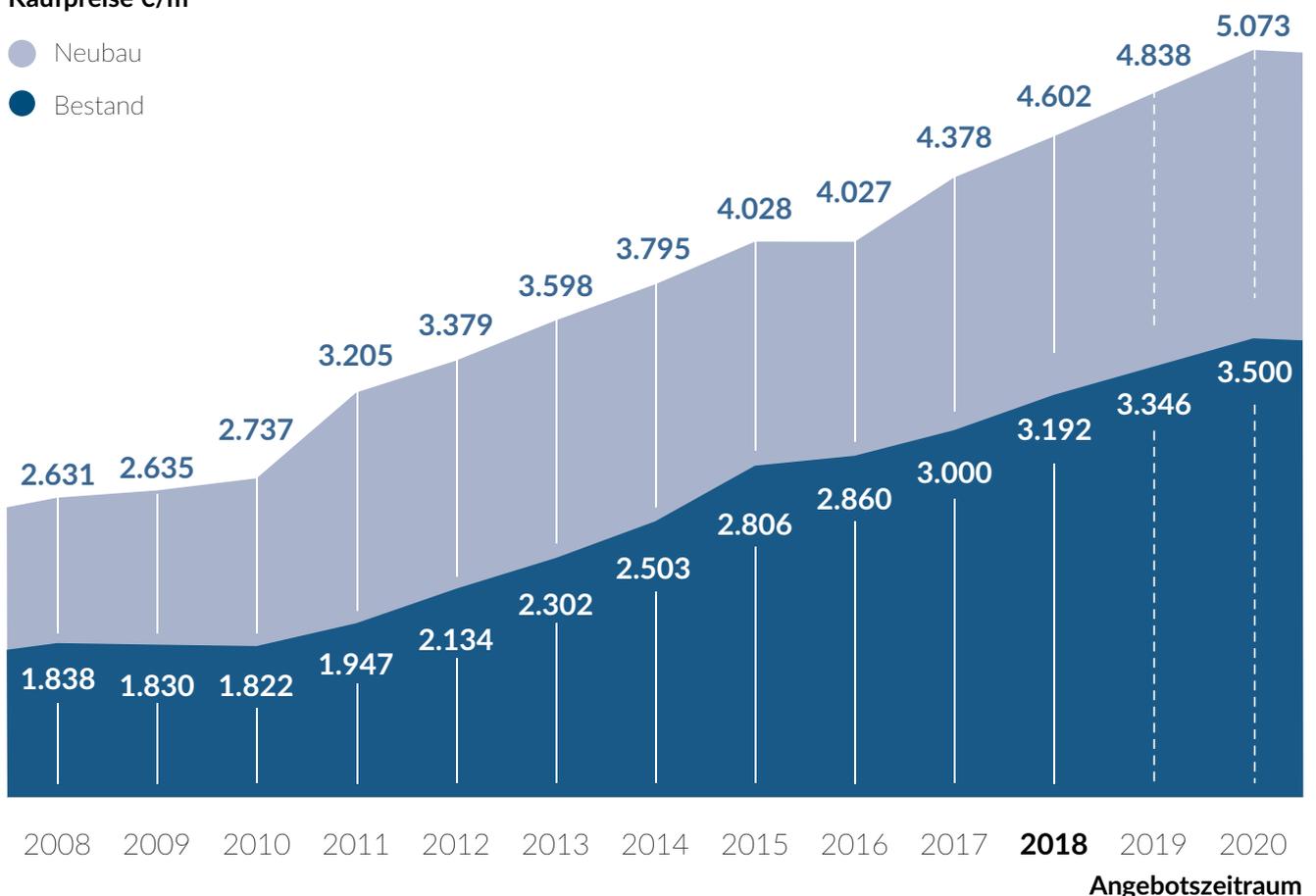
folgenden Jahren eher vorsichtig eingeordnet zu sein. Eine Reaktion der Preise, wie sie im Neubau stattgefunden hat, ist auch im Bestand denkbar. So könnten die Bestandspreise wieder aufholen und bis 2020 statt 3.500 Euro eine Höhe von 4.000 Euro erreichen.

Der Verkauf wird also für Neubau- und Bestandsimmobilien auch in Zukunft gewinnbringend bleiben, obwohl die Gewinnspannen von Immobilien, die in Zukunft gekauft werden, wahrscheinlich geringer sind als die von den Immobilien, die in der Vergangenheit gekauft wurden. Für einen Einbruch der Preise gibt es weder im Neubau noch im Bestand das geringste Anzeichen.

Kaufpreisentwicklung – Wohnungen – Bestand und Neubau

Kaufpreise €/m²

- Neubau
- Bestand



Angebotspreisentwicklung – Wohnung Kauf | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | Stichtag: 01.08.2018

Prognose Miete

In der öffentlichen Diskussion um Wohnraum in Großstädten nimmt die Frage der Erschwinglichkeit viel Raum ein. Überall ist der Ruf nach bezahlbaren Mieten zu hören. 2018 beträgt die Kölner Durchschnittsmiete im Bestand 10,54 Euro. Sie ist seit 2008 von 8,35 Euro um rund 2,5 Prozent pro Jahr gestiegen. Die höchsten Abweichungen vom durchschnittlichen Anstieg sind 2011 mit 5 Prozent und 2014 mit knapp über 4 Prozent zu verzeichnen. Der Anstieg der Mieten ist insgesamt weniger als halb so hoch wie der Anstieg der Kaufpreise.

Laut der Statistikdatenbank statista sind die Löhne deutlich schneller gestiegen: „Im Jahr 2017 stiegen die Bruttolöhne in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um 4,5 Prozent.“ Die Fehlentwicklung besteht demnach weniger in der Bezahlbarkeit der Mieten als in der Verfügbarkeit von Mietwohnungen. Das wird am Markt auch durch das Verhältnis von Wohnungsangeboten zu Mietinteressenten sichtbar. Vor allem in der Miete ist intensivere Bautätigkeit erforderlich. Im Segment der Bestandsmieten ist trotz der Mietpreisbremse eine über den linearen Anstieg hinausgehende Steigerung denkbar. Die Bestandsmieten könnten aufgrund der zu erwartenden Entwicklungen 2020 statt 11,07 Euro auch über 12 Euro erreichen.

Der Anstieg der Neubaumieten von 12,89 Euro auf 13,04 Euro im Jahr 2018 entspricht einer relativen Preissteigerung von etwa einem Prozent. 2011 sind die Neubaumieten seit 2008 mit über 8 Prozent am stärksten gestiegen. 2016 und 2017 befinden sich die Preissteigerungen mit einem Anstieg von über 4 Prozent an zweiter und dritter Stelle. Der Anstieg der Neubaumieten liegt in allen anderen Jahren unter 4 Prozent. Im Zehnjahreszeitraum ist die Neubaumiete um etwa 3 Prozent jährlich von 9,92 Euro auf 13,04 Euro gestiegen. Vor dem Hintergrund dieses Verlaufs, der Knappheit von Neubauwohnungen zur Miete und des historischen Anstiegs der Neubaukaufpreise im Jahr 2017 erscheint die Konstanz der Neubaumieten erstaunlich. Es ist möglich, dass die Fortschreibung

des langfristigen Trends von 13,45 Euro für 2019 und 13,86 für 2020 deutlich hinter der tatsächlichen Entwicklung zurückbleibt. Eine durchschnittliche Neubaumiete bis 2020 von deutlich über 14 Euro ist durchaus vorstellbar.

Die Mieten steigen insgesamt wesentlich langsamer als die Kaufpreise und die Entwicklung der Neubaumieten regt niemanden zu erhöhter Bautätigkeit an. Da die wirtschaftlichen Anreize für den Mietwohnungsbau vergleichsweise gering sind, ist der Anteil der Mietobjekte am Bauvolumen niedrig. Der gesamte Wohnungsbau im Kölner Stadtgebiet bleibt hinter dem Bedarf zurück, der aufgrund des Bevölkerungswachstums zu erwarten ist. Das Angebot wird also noch knapper werden.

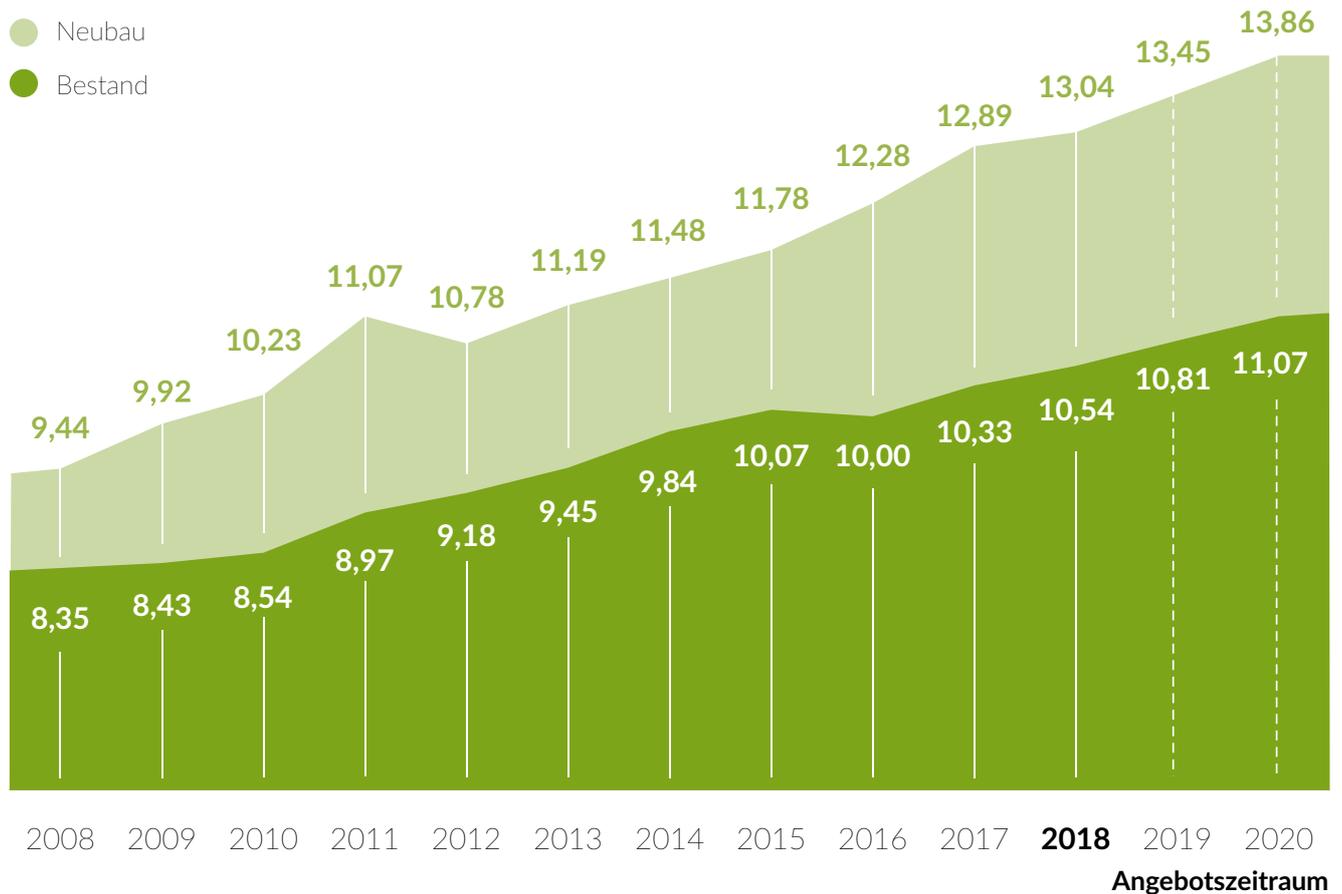
Hohe gebäudetechnische Anforderungen, steigende Baukosten, akuter Mangel an Fachkräften und fehlendes Bauland führen zur Verschärfung der Situation. Die Entwicklung ist also von ganz unterschiedlichen Faktoren abhängig, zu denen auch die rechtlichen Rahmenbedingungen zählen. Da für Neubaumieten weniger Restriktionen gelten als für die Bestandsmieten, liegt die Vermutung nahe, dass sie stärker steigen werden.

Selbst wenn die offensichtliche Verschärfung der Situation außer Acht gelassen und die Fortsetzung des bisherigen Trends angenommen wird, ist zu erwarten, dass die Bestandsmieten die 11-Euro-Marke und die Neubaumieten die 14-Euro-Marke bis 2020 erreichen.

Mietpreisentwicklung – Wohnungen – Bestand und Neubau

Mietpreise €/m²

- Neubau
- Bestand



Angebotspreisentwicklung – Wohnung Miete | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | Stichtag: 01.08.2018

Renditeentwicklung

Seit 2008 sind Neubau- und Bestandspreis jährlich um 6 Prozent gestiegen. Die Neubaumieten sind jedoch lediglich um 3 Prozent und die Bestandsmiete nur um 2,5 Prozent im Jahr gestiegen. Die Entkopplung von Mieten und Kaufpreisen für Bestandsimmobilien, die vornehmlich auf dem anhaltend niedrigen Zinsniveau beruht, könnte durch die Mietpreislage noch verstärkt werden. Aus dem unterschiedlich hohen Anstieg von Kaufpreisen und Mieten resultieren fallende

Renditen. Das derzeitige Verhältnis des durchschnittlichen Neubaupreises von 4.602 Euro zur durchschnittlichen Neubaumiete von 13,04 Euro ergibt eine Neubaurendite von 3,4 Prozent. Im Bestand beträgt die Rendite bei einem Kaufpreis von 3.192 Euro und einer Miete von 10,54 Euro 3,96 Prozent. Wenn Kölner Kaufpreise und Mieten mehr oder weniger konstant steigen, wird sich die durchschnittliche Rendite weiter verringern.

Vermietung. Nutzen Sie KAMPMEYER 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.



VERMIETUNG

Eine Ausnahme zu deutlich sinkenden Renditen bilden die Sondermärkte für Wohnungen unter 40 Quadratmeter Wohnfläche, da die Mieten in diesem Segment stärker steigen als im Durchschnitt. Es ist somit wahrscheinlich, dass der Trend des Wohnungsbaus zu Apartments und Studentenwohnungen weiter zunimmt.

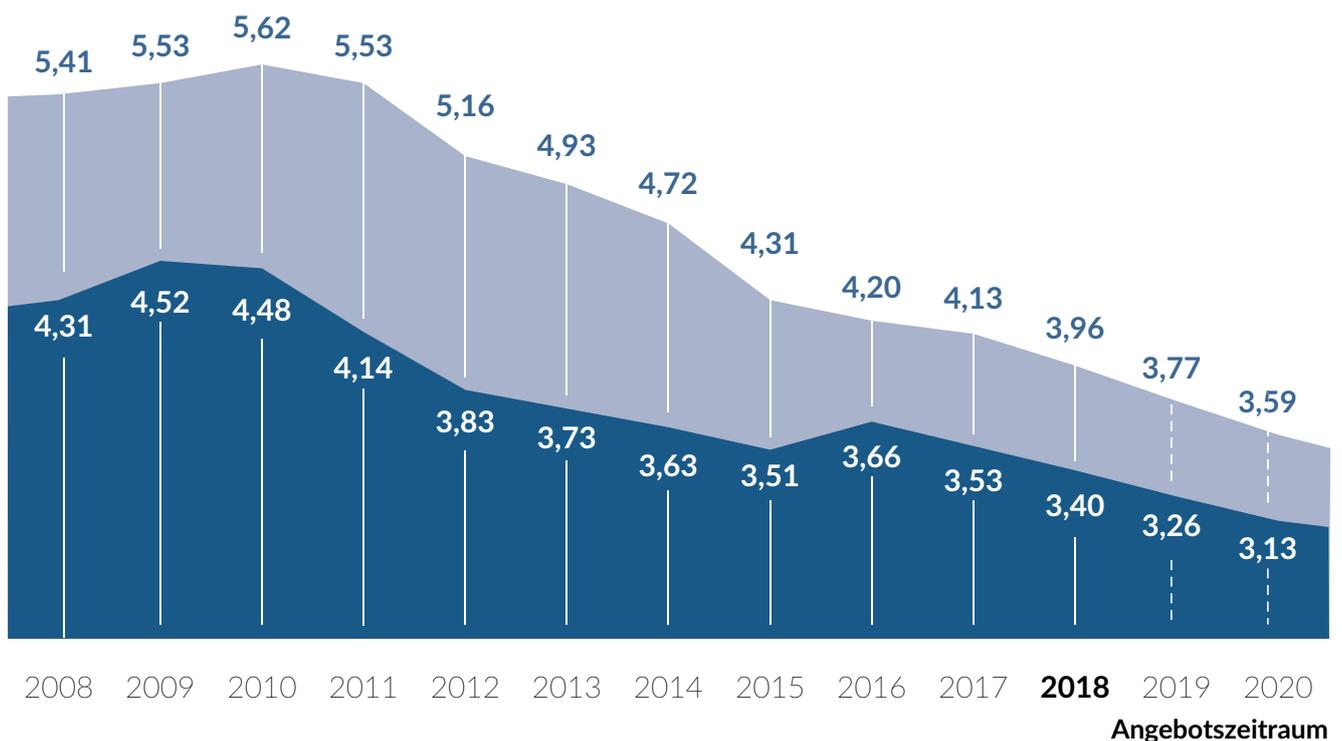
Die Absicht, eine gute Rendite zu erzielen, kann von Aspekten wie dem Substanzwert von Immobilien, dem Veräußerungsgewinn, den individuellen Ansprüchen

an Wohnqualität oder der Altersvorsorge in den Hintergrund gedrängt werden. Aus diesen Gründen kann der Kauf auch bei einem ungünstigen Verhältnis von Kaufpreisen und Mieten sinnvoll sein. Da der Zusammenhang zwischen Kaufpreis, Miete und Rendite im Einzelfall äußerst komplex ist, erscheint eine gesonderte Betrachtung jeder einzelnen Transaktion und jedes einzelnen Mietvertrags sinnvoll, um individuelle Chancen jeder Wohnimmobilie optimal zu nutzen.

Renditeentwicklung – Wohnungen – Bestand und Neubau

Rendite in %

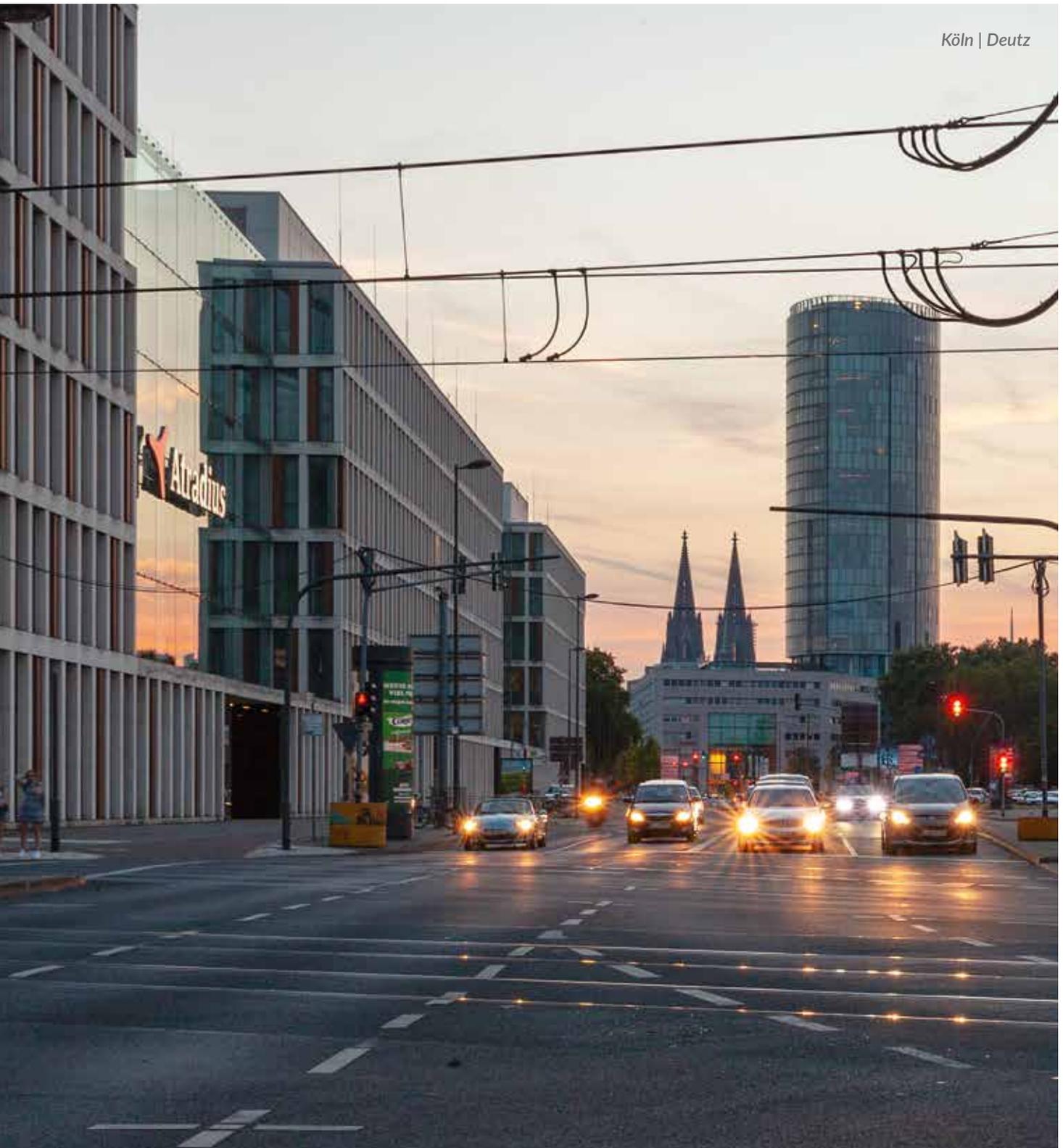
- Bestand
- Neubau



Angebots-Renditeentwicklung für Wohnungen in Köln | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | Stichtag: 01.08.2018



Köln | Stülz



PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

Die Komplexität des Wachstums

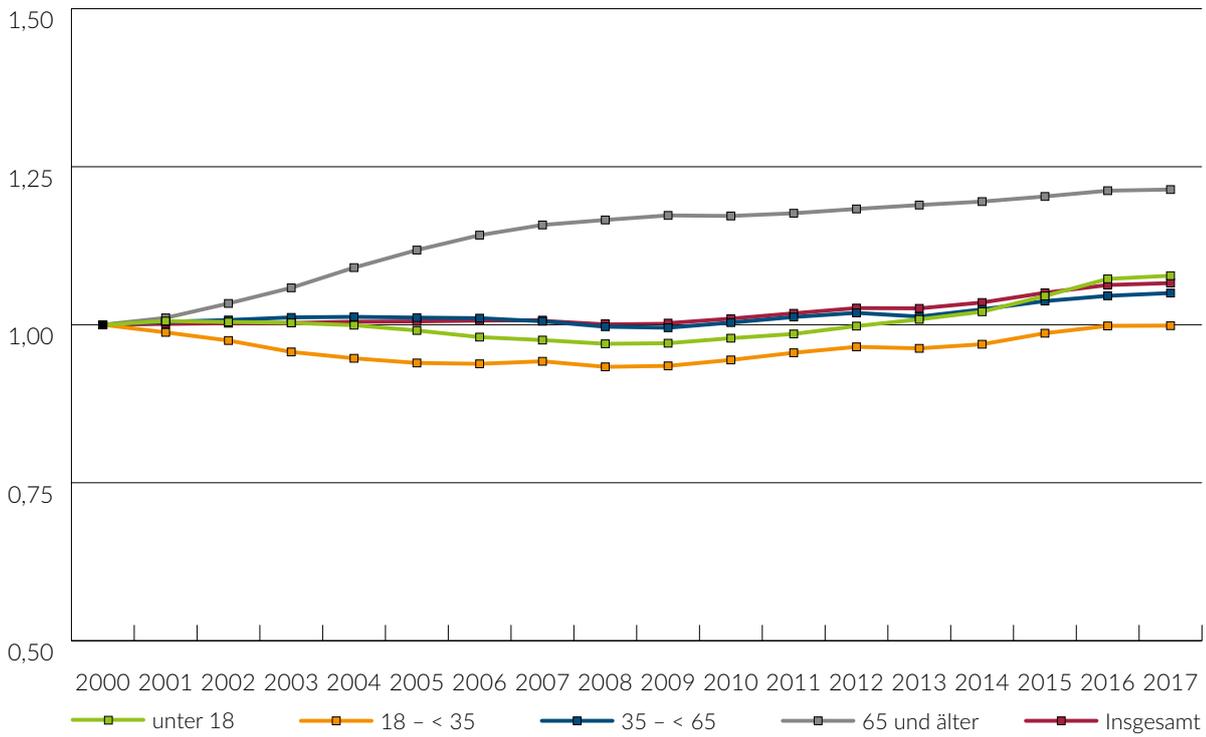
Dass das Kölner Bevölkerungswachstum in den nächsten fünf bis zehn Jahren anhält, gilt als sicher. 2017 ist es jedoch auf 3.094 Einwohner mit Haupt- oder Zweitwohnung in Köln zurückgegangen. Jetzt stellt sich die Frage, ob sich der Rückgang des Wachstums im vergangenen Jahr als Ausreißer oder als Trendwende erweist. Die Statistiker erstellen derzeit eine neue Einwohnerprognose, die noch 2018 vorgelegt werden soll. Es bleibt also abzuwarten, ob und, wenn ja, wie stark sie ihre Prognose nach unten korrigieren. Bis dahin geben die bisher erhobenen demografischen Daten einen Eindruck von den aktuellen Perspektiven der Nachfrage.

In Köln leben über eine Million Einwohner. Obwohl Wohnraum in der Rheinmetropole knapp ist, ist die Bevölkerung weitergewachsen: 9.663, 16.534 und 12.821. Das sind die sehr beeindruckenden Zahlen des Wachstums der Bevölkerung von 2014 bis 2016. Der Zuwanderungstrend, der insbesondere in den beiden vorangegangenen Jahren 2015 und 2016 zu einem ungewöhnlich hohen Anstieg der Bevölkerung geführt hat, ist 2017 wieder auf ein vorher übliches Maß von 57.849 Zuzügen zurückgegangen. Die Fortzüge aus dem Kölner Stadtgebiet sind weniger stark auf 57.225 gesunken. Im Saldo ergibt sich mit dem geringfügigen Überschuss von 624 Zuzügen eine nahezu ausgeglichene Wanderungsbilanz. Hauptursache für das moderate Bevölkerungswachstum auf insgesamt 1.084.795 Einwohner mit Haupt- oder Zweitwohnung sind 11.784 Geburten, denen 9.473 Sterbefälle in 2017 gegenüberstehen.

Weiteres Wachstum

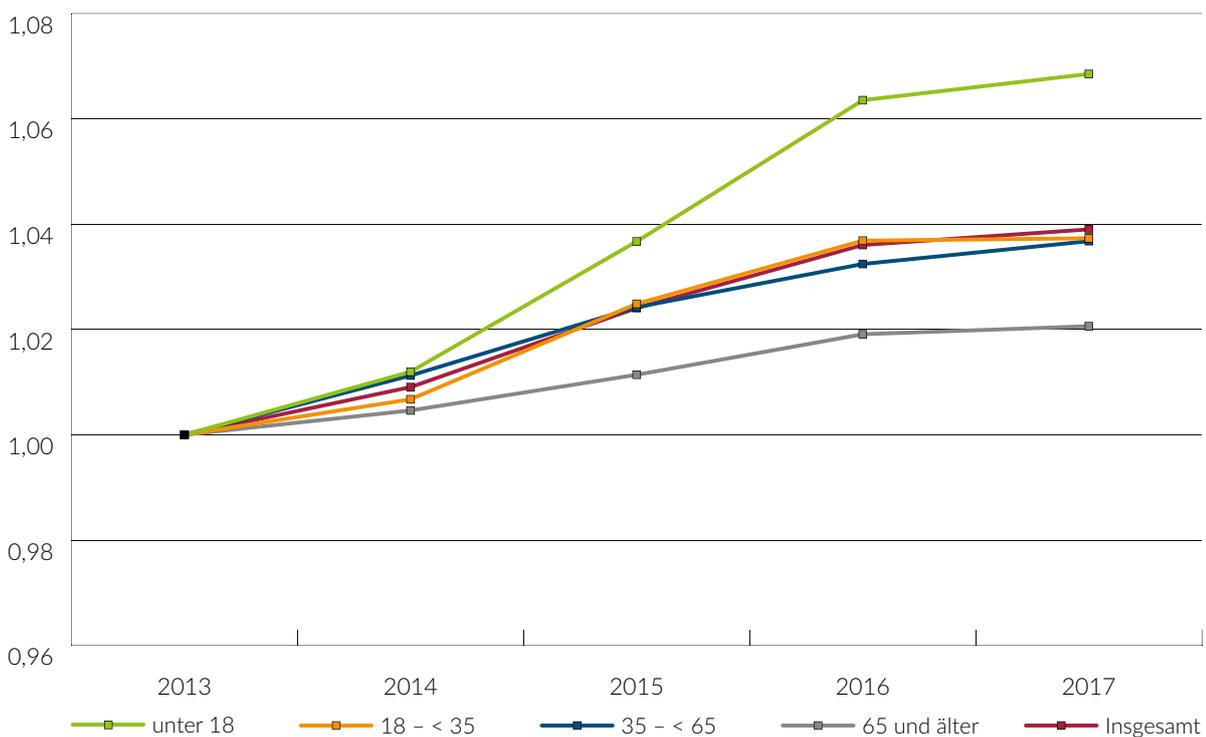
Die derzeit noch aktuelle Prognose von 2015 sagt bis 2020 ein Wachstum auf 1.108.400 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Köln voraus. Die Bevölkerung müsste demnach bis 2020 um 30.632 und somit im Jahresdurchschnitt um etwa 10.000 Einwohner steigen. Seit 2000 ist die Kölner Bevölkerung um insgesamt 67.074 Einwohner, also um über 3.900 Einwohner im Jahr, gestiegen. In dieser Zeit hat sich die Verteilung der Altersgruppen verändert. Während die Altersklasse der über 64-Jährigen um mehr als 20 Prozent gewachsen ist, ist die Klasse der 18- bis 34-Jährigen in etwa konstant geblieben. Dieses Wachstumsmuster hat sich in den vergangenen fünf Jahren verschoben. Seit 2013 ist der Anstieg der über 64-Jährigen mit etwa zwei Prozent am geringsten und wurde von dem der 18- bis 34-Jährigen und der 35- bis 64-Jährigen mit mehr als dreieinhalb Prozent übertroffen. Die unter 18-Jährigen haben seit 2013 durch die Geburten, die 2017 wieder das hohe Niveau des Vorjahres erreicht haben, mit fast sieben Prozent am stärksten zugelegt. Trotz des weniger stark gewachsenen Anteils der 64-Jährigen nehmen die Anforderungen an barrierefreies Wohnen zu, da auch Menschen ohne Beeinträchtigungen steigenden Wert auf die Vorzüge der Barrierefreiheit legen. Diese beginnen weit vor den digitalen Erleichterungen, die der Trend zum Smart Home bereithält.

Wachstum nach Altersklassen seit 2000



Quelle: Stadt Köln | Grafik: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Wachstum nach Altersklassen seit 2013



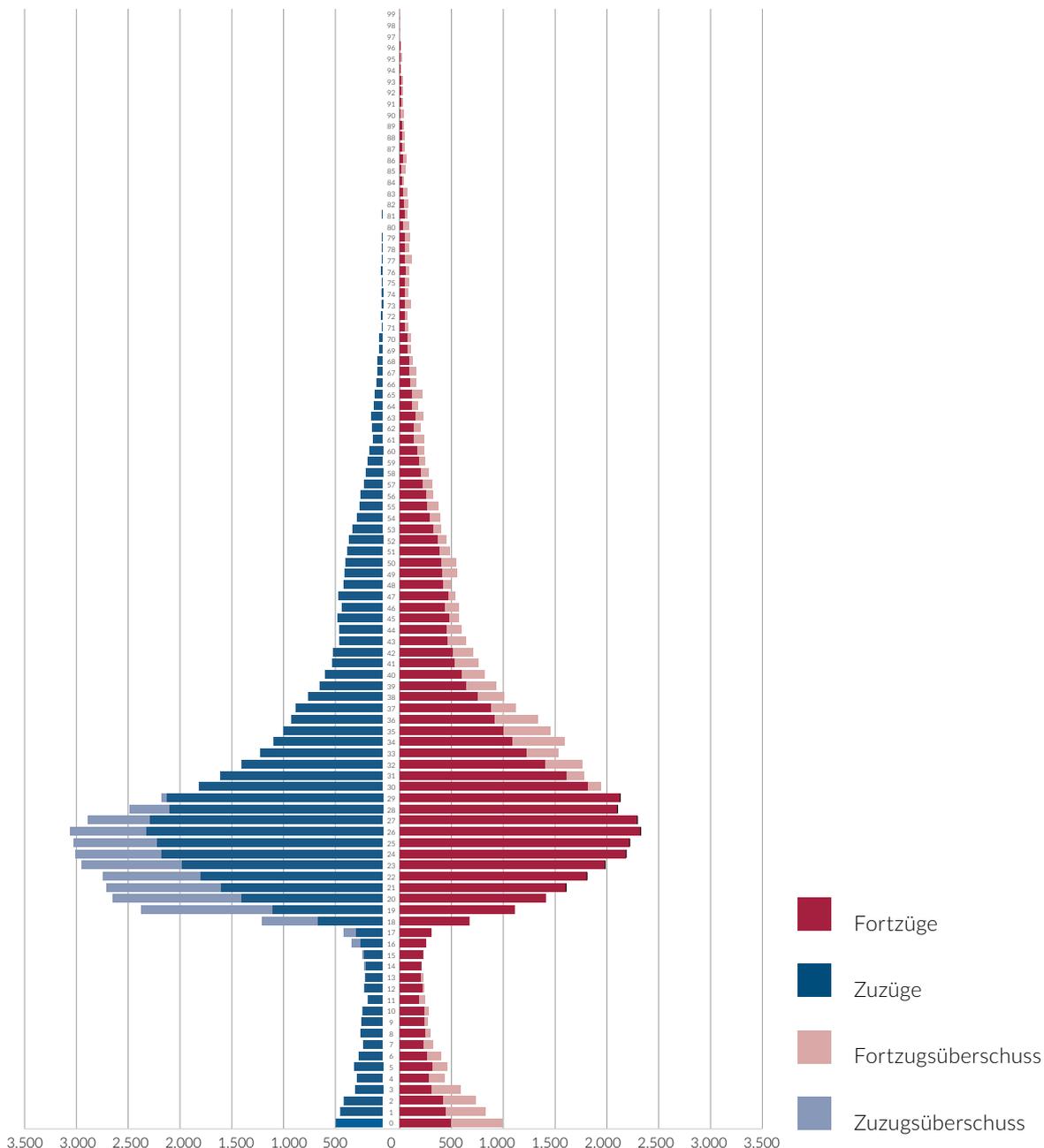
Quelle: Stadt Köln | Grafik: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Wanderungsbilanzen

Die 57.849 Zu- und 57.225 Fortzüge sind unterschiedlich auf die Jahrgänge der Bevölkerung verteilt. In den Unterschieden kommt die Vielfalt demografischer Entwicklungen zum Ausdruck. Der Zuzugsüberschuss junger Leute, durch den Köln den Charakter einer Schwarmstadt angenommen hat, hielt auch 2017 an. Auf 18- bis 29-Jährige entfallen mit

31.268 Zu- und 21.845 Fortzügen und einem Überschuss von 9.423 Zuzügen die meisten Wanderungsbewegungen. In dieser Altersgruppe macht der Überschuss der 19- bis 23-Jährigen mit 5.505 Zuzügen einen Anteil von etwa 57 Prozent aus. Dieser Wandertrend, der auch in anderen deutschen Schwarmstädten festzustellen ist, hat über das Bundesgebiet hinausgehende Auswirkungen.

Zu- und Fortzüge insgesamt 2017



Wanderungsbilanz 2017 | Quelle: Stadt Köln | Tabelle: KAMPMEYER, eigene Darstellung



Köln | Altes Hafenamt

Die 31.268 18- bis 29-Jährigen sind aus unterschiedlichen Herkunftsregionen nach Köln gezogen. Mit 5.032 Zuzügen sind die wenigsten aus der Wohnungsmarktregion Köln zu registrieren.

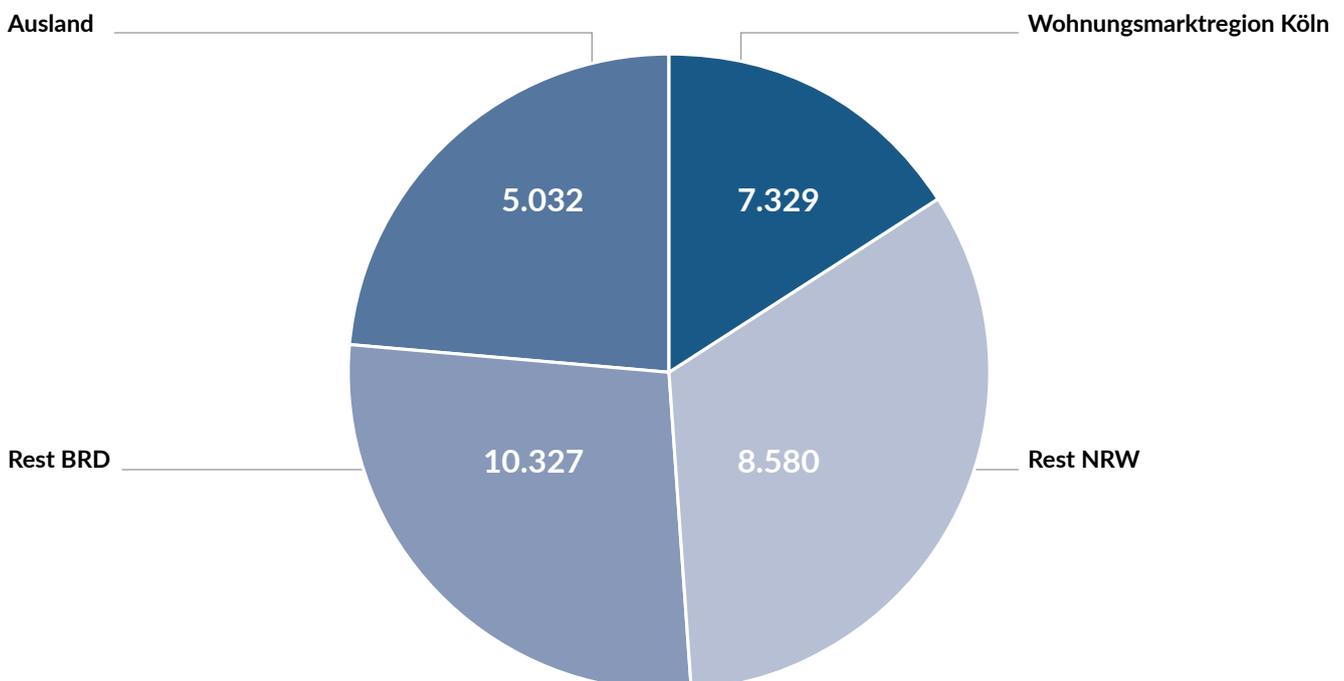
Die Wanderungsbilanz zwischen Köln und der Wohnungsmarktregion, die sich aus der Differenz von 14.514 Fortzügen und 9.725 Zuzügen ergibt, beträgt 4.789.

Mit 10.327 sind die meisten 18- bis 29-Jährigen aus (dem restlichen) Nordrhein-Westfalen nach Köln gezogen und aus dem (restlichen) Bundesgebiet sind

2017 8.580 Personen dieser Altersklasse zugezogen.

18- bis 29-Jährige aus dem Ausland haben den Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016 von etwa 7.200 mit 7.329 Zuzügen leicht überschritten. Seit 2007 sind ihre Zuzüge von 5.672 auf 7.329 gestiegen. Der Durchschnitt wurde ausschließlich 2015 mit 8.924 und 2016 mit 8.716 Zuzügen deutlich übertroffen.

Insgesamt 31.268 Zuzüge von 18- bis 30-Jährigen 2017

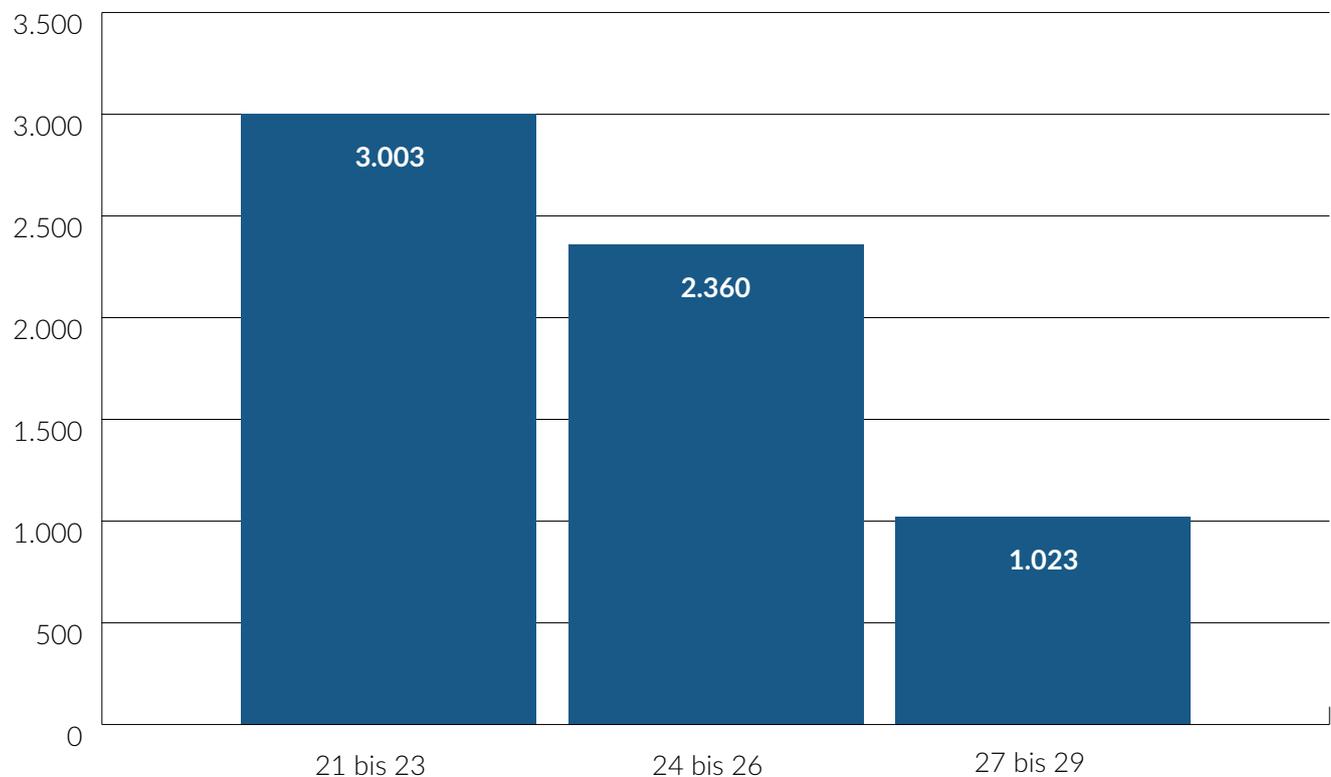


Herkunftsregionen der 18- bis 30-Jährigen. Quelle: Stadt Köln | Grafik: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Das Schwarmverhalten junger Wohnanfänger im Alter von 21 bis 29 Jahren hat für die Wohnungsmärkte eine besondere Bedeutung. Dies war 2017 auch Hauptursache des Kölner Bevölkerungswachstums. Der Anstieg von Einwohnern dieser Altersgruppe hat

zu besonderer Knappheit von kleinen Wohnungen und zur Entwicklung von Sondermärkten für Studentenwohnungen geführt.

Wanderungssalden 21- bis 29-Jährige



Quelle: Stadt Köln | Grafik: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Sondermarkt bis 40 Quadratmeter

„Studenten müssen in den Metropolregionen mehr bezahlen, je näher an der Hochschule, desto mehr“, berichtet das Institut der deutschen Wirtschaft Köln

(IW). Das Institut hat die nach Wohnfläche, Entfernung zur Universität und Ausstattung gegliederten Mieten für Studentenwohnungen in deutschen Großstädten ermittelt.

Mieten für Studentenwohnungen im Kölner Stadtgebiet

Wohnfläche (m ²)	Nah (Euro)	1,5 km (Euro)	Weit (Euro)
20	380	295	188
25	468	364	232
30	555	431	276
35	639	497	318
40	721	561	360

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. | Tabelle: KAMPMEYER, eigene Darstellung

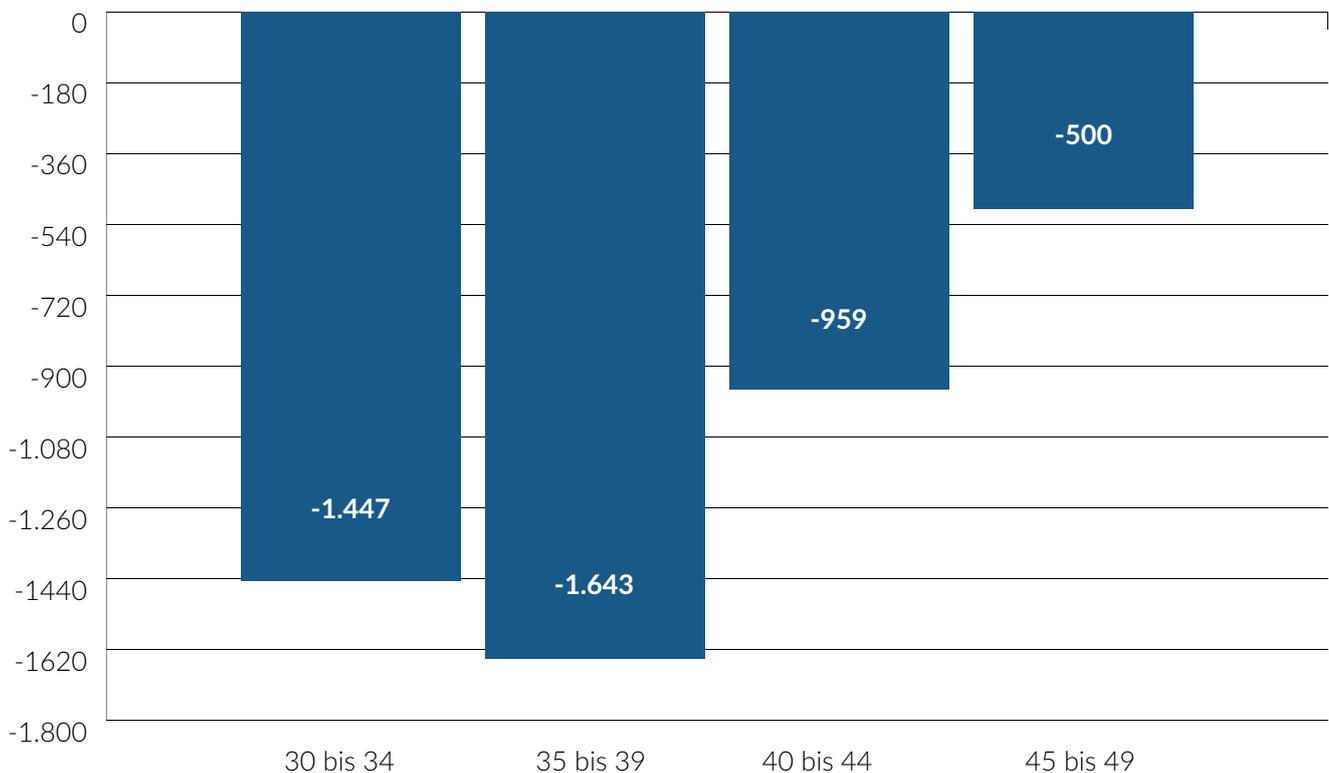
Die Preistabelle, welche die Durchschnittsmieten für normal ausgestattete Studentenwohnungen in Köln ausweist, basiert auf dem Studentenwohnpreisindex des IW. Sie belegt, dass Mieten für Kölner Studentenwohnungen in Universitätslage zwischen 18 und 19 Euro pro Quadratmeter betragen. In 1,5 Kilometer Entfernung beträgt der Preis noch über 14 Euro und in größerer Entfernung zwischen 9 Euro und 9,50 Euro.

In den 561.071 Kölner Haushalten wohnen 2017 durchschnittlich 1,88 Personen. Die Hälfte von ihnen sind

Einpersonenhaushalte. In 103.564 Haushalten, die insgesamt 18 Prozent ausmachen, leben Kinder. Darunter befindet sich mit 23.764 Haushalten fast ein Viertel Alleinerziehende.

Die aktuelle Anzahl von 324.543 Kölnern im Alter von 30 bis 49 Jahren ergibt sich aus 16.149 Zuzügen, denen 20.698 Fortzüge gegenüberstehen. Der Fortzugsüberschuss betrifft 4.549 Personen der familienrelevanten Altersgruppen. Das häufigste Ziel ihrer Umzüge ist das direkte Umland.

Familienrelevante Wanderungssalden



Quelle: Stadt Köln | Grafik: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Fortschritt durch Rückzug?

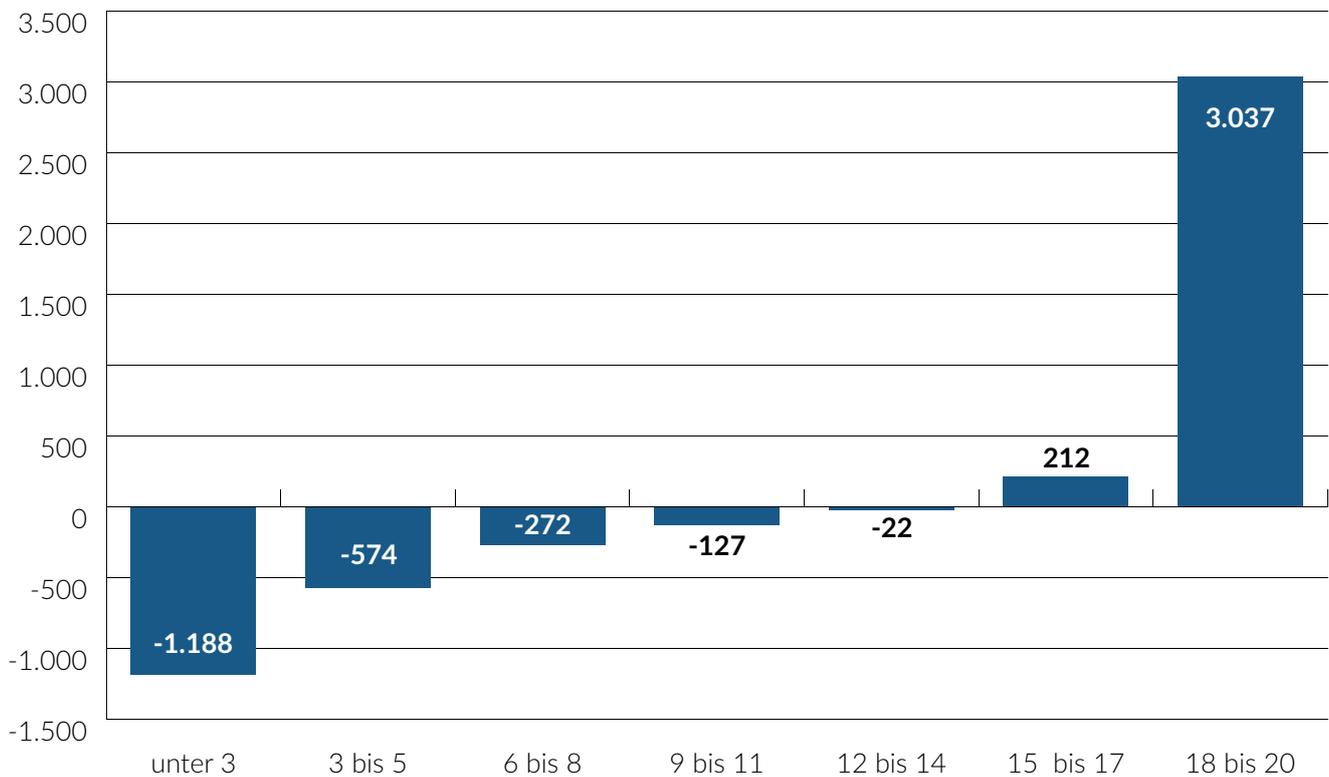
Der Saldo nimmt bei 1.643 Einwohnern im Alter von 35 bis 39 Jahren sein Maximum an. Ab 40 wird die Distanz zwischen Zu- und Fortzügen geringer. In der Altersgruppe der 45- bis 49-Jährigen beträgt der Saldo nur noch 500 Einwohner. Ein naheliegender Grund für den abnehmenden Saldo besteht in der Rückkehr von Familien mit Kindern, die das 13. Lebensjahr überschritten haben.

Die Annahme, dass Familien mit älteren Kindern zurück ins Stadtgebiet ziehen, wird von den Tatsachen gestützt, dass sich die Altersgruppe der 6- bis 14-Jährigen mit einem positiven Saldo von 421 ausgeglichen entwickelt und die Altersklasse der 15- bis 20-Jährigen

mit einem Saldo von 2.825 relativ deutlich zunimmt. Mit wachsender Eigenständigkeit der Kinder, weiterführender Schul- oder Berufsausbildung und steigendem Bedarf an außerschulischen Bildungseinrichtungen wächst die Tendenz, den Wohnort in die Metropole zu verlegen.

Der Wanderungsverlust der familienrelevanten Erwachsenen geht mit einem Saldo von 2.192 Fortzügen in der Altersklasse der unter 15-Jährigen einher. Besonders zahlreich sind die Fortzüge von Kleinstkindern und Kindern im Vorschulalter. Für Kinder, die jünger als sechs Jahre sind, beträgt der Saldo 1.762. Die Zuzüge der 18- bis 20-Jährigen sind sowohl auf den Zuzug von Familien als auch auf den Zuzug sehr junger Wohnanfänger zurückzuführen. Sehr junge

Wanderungssalden bis 20-Jährige



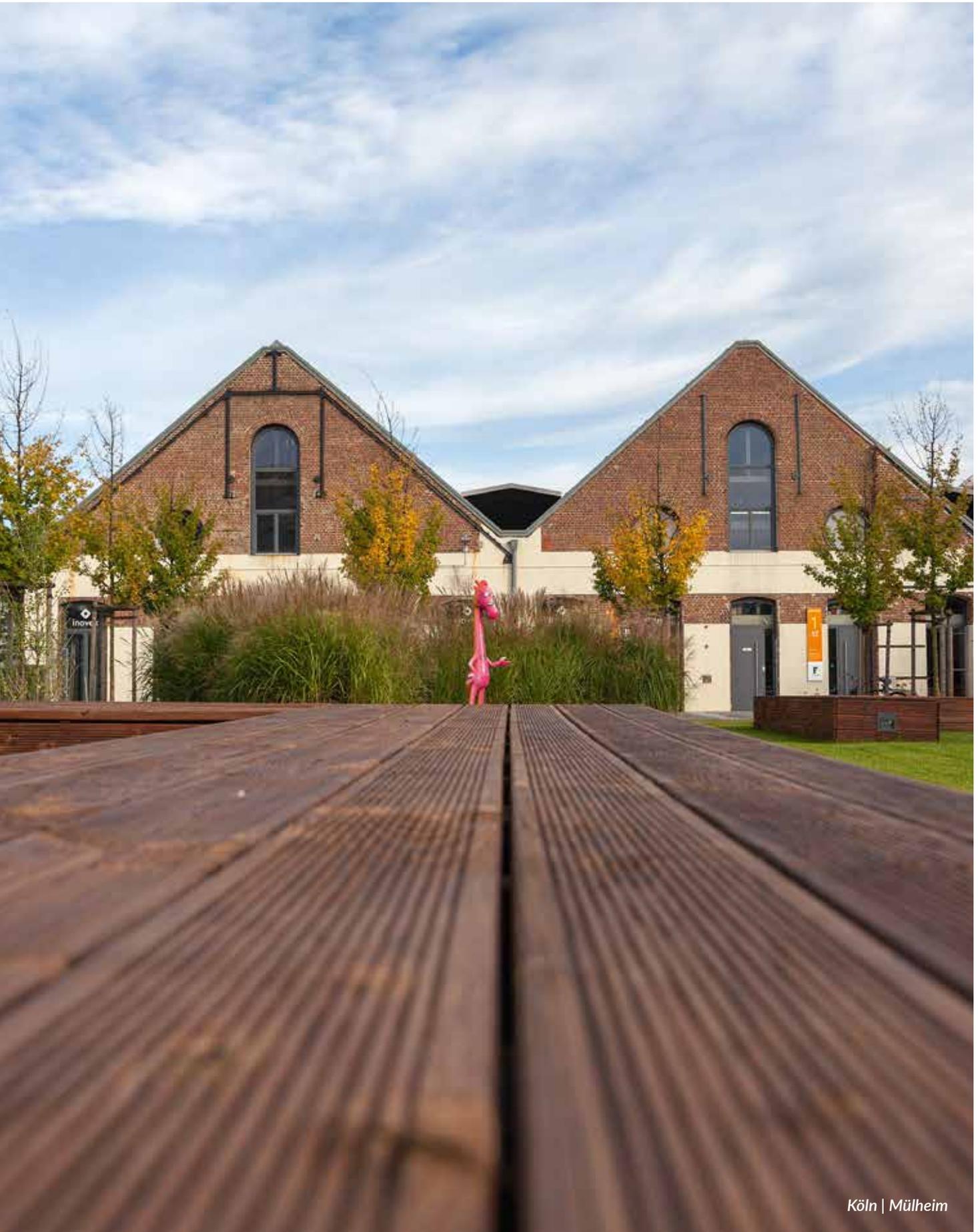
Quelle: Stadt Köln | Grafik: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Wohnanfänger üben einen Effekt auf die Entwicklung von Sondermärkten für Studentenwohnungen aus, der über den aus den „Wanderungssalden 21- bis 29-Jähriger“ ersichtlichen Zusammenhang hinausgeht.

Von der Knappheit des Wohnungsangebots sind Familien mit einem oder mehreren Kindern unter sechs Jahren besonders betroffen. Sie ziehen in familienfreundliche und kindgerechte Wohnorte, da städtische Wohnlagen in der aktuellen Marktsituation mit Kosten verbunden sind, die ihre Vermögens- und Einkommensverhältnisse übersteigen.

Zur Erleichterung der Wohnsituation und des urbanen Lebens junger Familien sind, über die Bezahlbarkeit des Wohnraums hinaus, Infrastrukturen zwi-

schen Köln und den benachbarten Landkreisen, unter denen der Rhein-Erft-Kreis hervorragt, bedeutend. Die Rolle des westlich an Köln angrenzenden Landkreises innerhalb der Metropolregion Rheinland wird im Immobilienmarktbericht Rhein-Erft-Kreis 2018 ausführlich beschrieben.



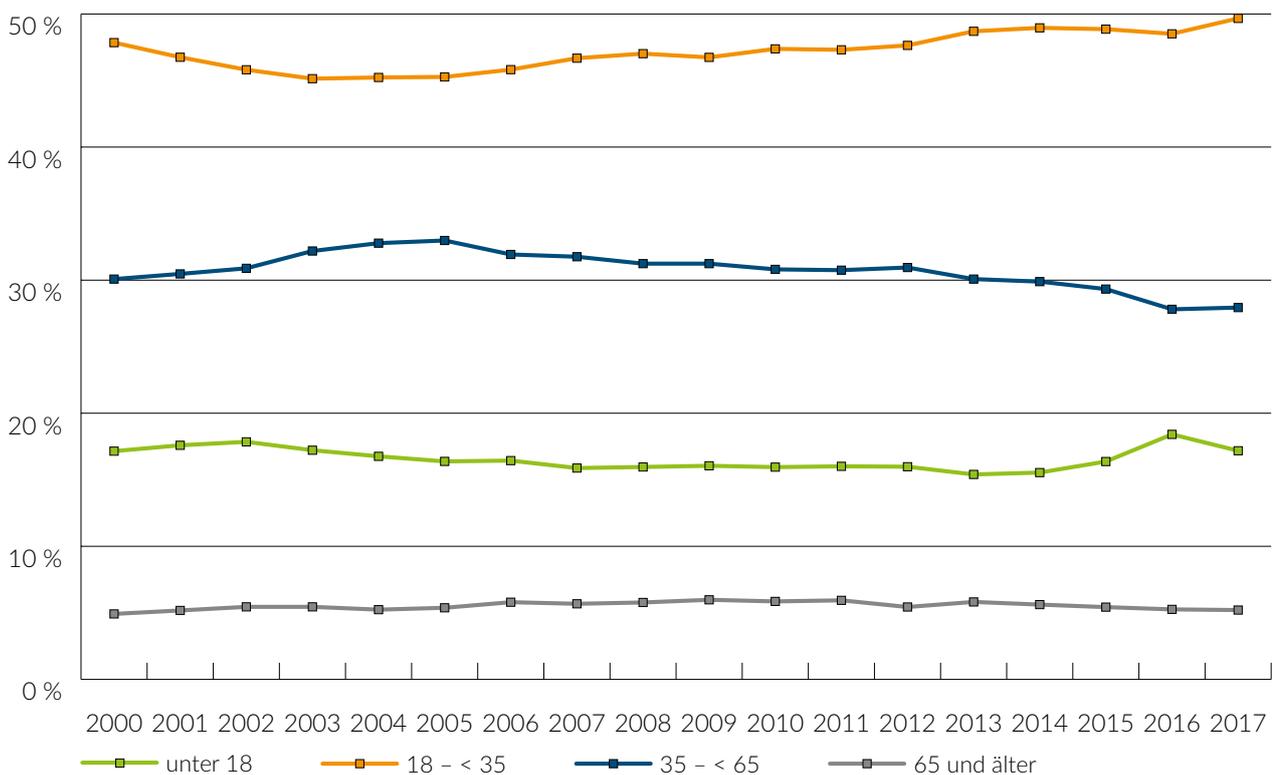
Köln | Mülheim

Wohnungswechsel im Stadtgebiet

Die Stadtteile Neustadt-Nord und Neustadt-Süd, Lindenthal, Mülheim und Kalk weisen mit einem Saldo von über 300 Einwohnern den höchsten Rückgang der Bevölkerung durch innerstädtische Umzüge auf. Die höchsten Gewinne von über 200 Einwohnern weisen Dellbrück, Zollstock, Weiden, Marienburg, Brück und Neubrück auf. Die eindeutige, räumliche Präferenz des innerstädtischen Umzugsverhaltens besteht nach wie vor im Umzug innerhalb der Stadtteile. Die Häufigkeit der Umzüge innerhalb eines Stadtteils steht in engem Zusammenhang mit ihrer Größe und Bevölkerungsdichte. In den Stadtteilen Sülz, Ehrenfeld, Neustadt-Süd und Nippes wird mit Umzügen von 700 Einwohnern am häufigsten gewechselt.

Mit 78.500 Umzügen hatten die Wohnortwechsel innerhalb des Kölner Stadtgebiets 2016 noch einen Höchststand erreicht, der zuletzt 2010 übertroffen wurde. 2017 ist ihre Anzahl auf 72.144 Umzüge zurückgegangen und befindet sich damit auf dem tiefsten Stand seit über 20 Jahren. Es ist möglich, dass der Rückgang innerstädtischer Umzüge auf die wachsenden Barrieren und die höhere Miete zurückzuführen ist. Weil der Mangel an Kauf- und Mietangeboten die Wohnungssuche erschwert, lassen sich Umzugswünsche schwieriger realisieren.

Innerstädtische Umzüge



Quelle: Stadt Köln | Grafik: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Vermieter nutzen bei der Anschlussvermietung ihre Möglichkeiten zur Anpassung der Miete. Bestands- und Neubaupreise verlieren ausschließlich am oberen Ende an Dynamik. So ist manch ein Umzug mit höhe-

ren einmaligen und laufenden Kosten verbunden. Die durch diese Umstände verstärkte Neigung, in der bisherigen Wohnung zu bleiben, wird als Lock-in-Effekt bezeichnet.

Umzugshäufigkeit	unter 18	18 – < 35	35 – < 65	65 und älter	Insgesamt
Umzugsquote in Prozent	7,08	13,21	4,49	1,98	6,65
Wohndauer in Jahren	14	7,5	22	50,5	15

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. | Tabelle: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Der Anteil innerstädtischer Umzüge ist 2017 auf etwa 7 Prozent gesunken. Der Rückgang könnte sich in den kommenden Jahren als ein auf dem Lock-in-Effekt basierender Trend mit unerwünschten Folgen für die optimale Nutzung des Wohnungsbestandes fortsetzen. In dieser Entwicklung würde sich die Attraktivität des Kölner Umlands als Wohnortalternative weiter erhöhen.

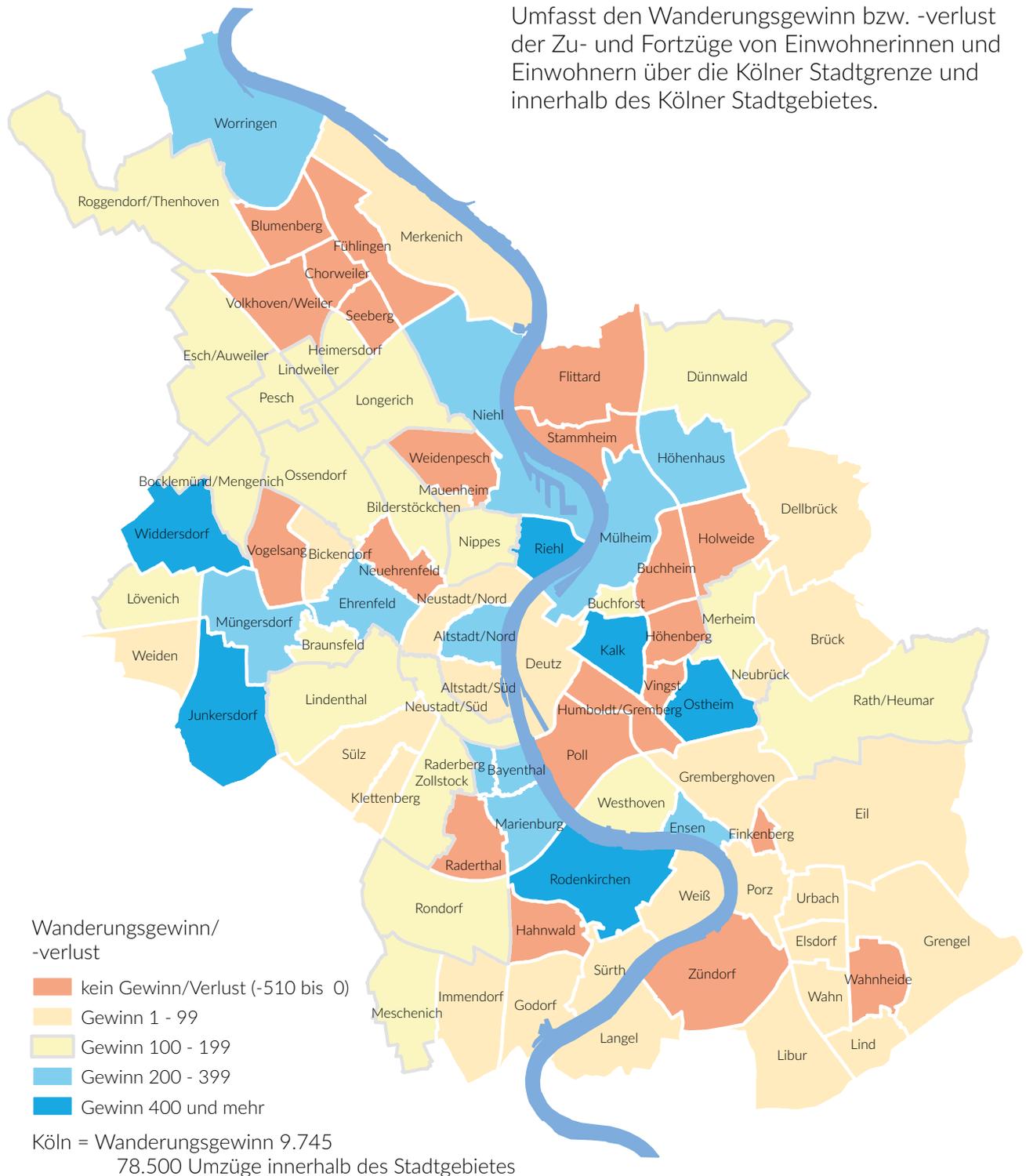
Die Salden der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen hinaus und innerhalb des Stadtgebiets bilden auf der linken Rheinseite die altbekannte Attraktivität der Rheinlagen und des Kölner Westens ab. Auf der rechten Seite verdeutlichen sie die zunehmende Attrakti-

vität der Stadtteile Kalk, Ostheim, Ensen, Mülheim und Höhenhaus.

Im Stadtbezirk Porz sind die Bewegungen am geringsten ausgeprägt. Einige Stadtteile im Bezirk Chorweiler und eine aneinander angrenzende Reihe linksrheinischer Stadtteile, die sich von Poll bis Holweide erstreckt, sind von den Wanderungsgewinnen ausgenommen. Auch in solch beliebten Stadtteilen wie Poll und Föhlingen schlägt sich der von 2016 noch sehr deutlich wahrzunehmende Zuwanderungstrend nicht nieder.

Die Kölner Stadtteile – Wanderungsbilanz 2016

Umfasst den Wanderungsgewinn bzw. -verlust der Zu- und Fortzüge von Einwohnerinnen und Einwohnern über die Kölner Stadtgrenze und innerhalb des Kölner Stadtgebietes.



Quelle: Statistisches Jahrbuch 2017 | Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)



Köln | Ehrenfeld

Dichte der Gesuche

Im Vergleich zum vorherigen Beobachtungszeitraum sind die aktuellen Gesuche nach Miet- und Eigentumswohnungen fast im gesamten Kölner Stadtgebiet zurückgegangen. Die meisten Mietgesuche je 100 Haushalte vereint der Kölner Südwesten auf sich. Auf Bayenthal, Klettenberg, Braunsfeld, Raderthal, Hahnwald und Marienburg entfallen über 400 Mietgesuche je 100 Haushalte. In Hahnwald und Bayenthal sind die Gesuche verhältnismäßig geringfügig zurückgegangen. Beide Stadtteile erreichen über 95 Prozent der zuvor beobachteten Gesuche. Der Stadtteil Weiß erreicht kaum mehr als drei Viertel des vorherigen Stands und Merheim erreicht über 99 Prozent.

Da die Mietgesuche in Bayenthal mit 475 je 100 Haushalte nur um etwa 2 Prozent zurückgehen, positioniert sich der Stadtteil aktuell an erster Stelle vor Klettenberg, Braunsfeld und Raderthal, die ungefähr 85 Prozent der vorherigen Gesuche erreichen. Mit Meschenich, Finkenberg, Chorweiler, Urbach, Seeberg und Worringen bleiben die Stadtteile mit den bisher wenigsten Gesuchen wieder am unteren Ende der Liste.

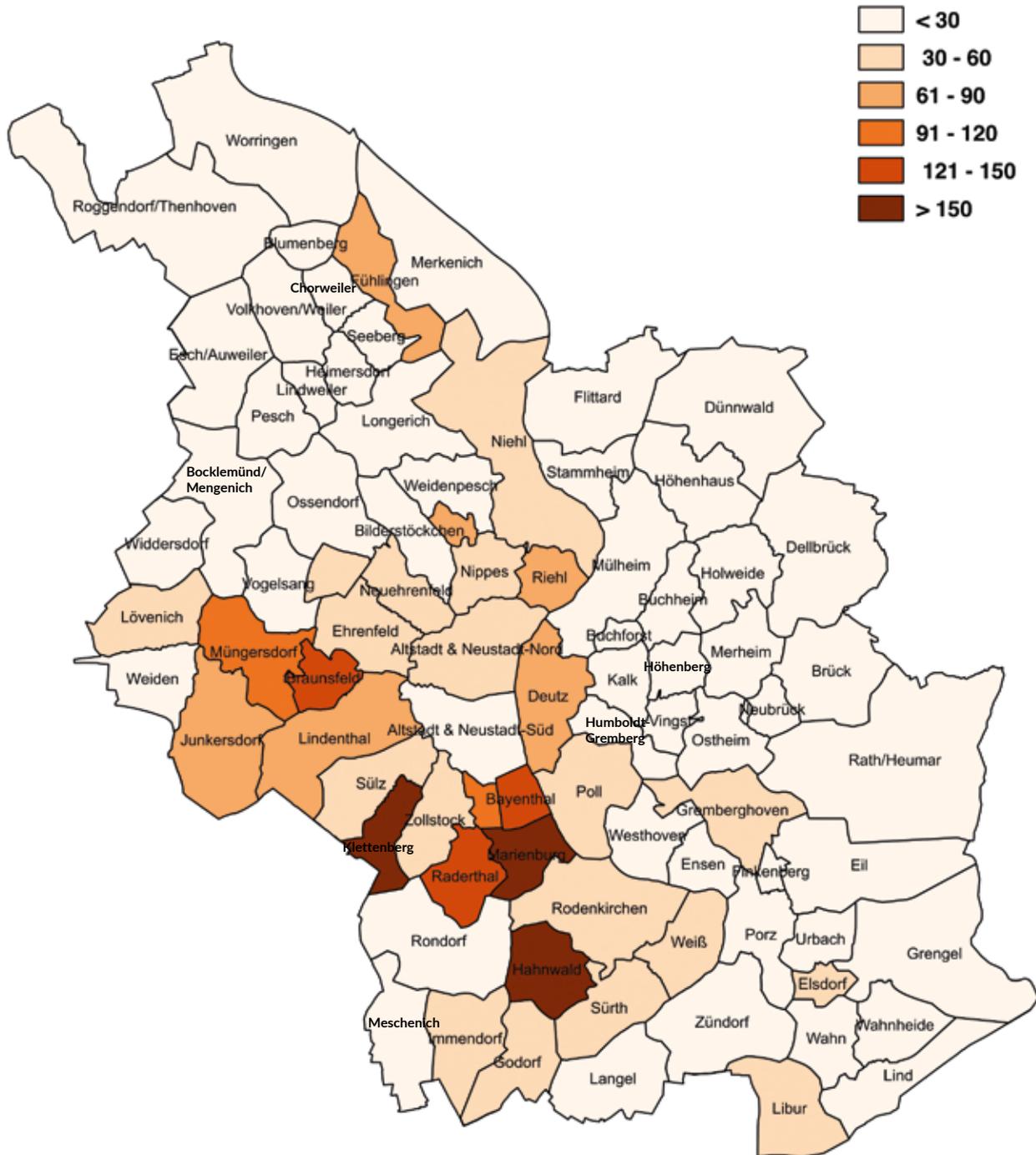
Insgesamt konzentrieren sich die Mietgesuche unterschiedlich stark auf südwestliche und zentrale Stadtteile. Die Gesuche einiger Stadtteile in den Bezirken Nippes und Ehrenfeld nähern sich den beliebten Klassikern etwas an.

Mietgesuche sind in allen Stadtteilen zurückgegangen. Bei den Kaufgesuchen bilden die beiden Stadtteile Hahnwald und Libur mit ihrem geringfügigen Anstieg eine Ausnahme. Der Rückgang reicht von unter einem Prozent in Giregel bis etwa 23 Prozent im Stadtteil Mülheim. Einen starken Rückgang der Kaufgesuche gibt es auch für beliebte Stadtteile wie Raderberg, Niehl oder Junkersdorf. Zu den stabilen Stadtteilen gehören sowohl die weniger gesuchten Stadtteile Giregel, Wahn, Vingst und Chorweiler als auch die besonders gefragten Stadtteile Riehl, Bayenthal, Müngersdorf und Rodenkirchen. Rechtsrheinisch erreichen mit Deutz, Poll, Gremberghoven, Elsdorf und Libur nur vier Stadtteile mehr als 30 Gesuche

je 100 Haushalte. Auf der linken Rheinseite ist Wohnungseigentum nach wie vor in den etablierten Stadtteilen gefragt. Auf die Bezirke Lindenthal und Rodenkirchen entfällt ein hoher Anteil der Stadtteile mit über 60 Gesuchen. Mehr als 60 Gesuche erreichen sonst ausschließlich die Stadtteile Deutz, Riehl, Bilderstöckchen und Fühligen.

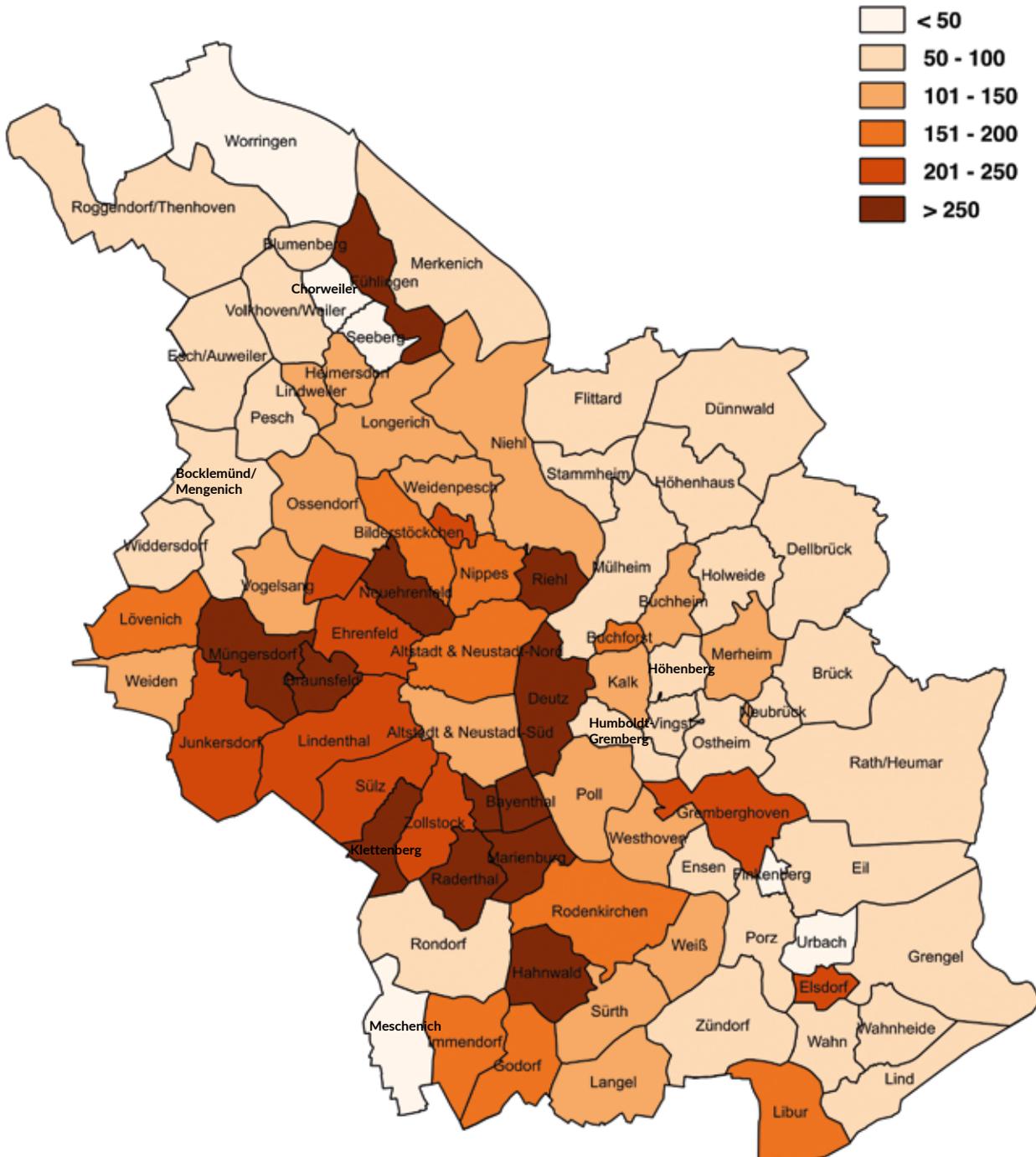
Auf den ersten Blick scheint die abnehmende Intensität von Wohnungsgesuchen dem wachsenden Wohnungsmangel zu widersprechen. Der Grund für die Zurückhaltung dürfte angesichts des Bevölkerungswachstums mit sinkenden Erwartungen an den Erfolg der Gesuche verbunden sein. Ähnlich wie der Rückgang der Umzüge innerhalb des Kölner Stadtgebiets basiert auch die verstärkte Passivität von Wohnungssuchenden auf höheren Barrieren des Wohnungswechsels.

Gesuche je 100 Haushalte in Köln – Wohnung Kauf 2018



Quelle: ImmobilienScout24

Gesuche je 100 Haushalte in Köln - Wohnung Miete 2018



Quelle: ImmobilienScout24

Pendler

Der Pendleratlas der Bundesagentur für Arbeit weist die zehn Kreise des unmittelbaren Nahbereichs der Region „Köln, Stadt“ aus, in denen die meisten Auspendler arbeiten beziehungsweise aus denen die meisten Einpendler kommen. Im Juni 2017 wohnen 404.702 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Kölner Stadtgebiet. Der Pendlersaldo beträgt 148.443. In der Summe arbeiten in der Stadt demnach 553.145 Beschäftigte. Von ihnen sind 270.118 oder fast die Hälfte Einpendler. 121.675 oder fast ein Drittel der in Köln wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendeln in einen der angrenzenden Kreise. Die Anzahl der Berufspendler ist in den vergangenen zehn Jahren um 15 Prozent gestiegen. Die Karten des Pendleratlas zeigen die aktuellen Pendlerbeziehungen zwischen Köln und den Umlandgemeinden.

Rund 60.000 Einpendler, und damit der größte Anteil, wohnen im Rhein-Erft-Kreis. Der Rhein-Sieg-Kreis steht in Bezug auf einen Kölner Arbeitsplatz an zweiter und der Rheinisch-Bergische Kreis an dritter Stelle mit rund 34.000 und 27.000 Einpendlern. Der Rhein-Kreis Neuss folgt nach Leverkusen und Bonn an sechster Stelle. Die Einpendler aus den vier benachbarten Landkreisen machen knapp die Hälfte der Einpendler aus.

In den Rhein-Erft-Kreis pendeln rund 18.900 Beschäftigte. Bonn und Düsseldorf nehmen mit jeweils über 11.000 Kölnern die Plätze zwei und drei der Auspendler-Tabelle ein.

Der positive Pendlersaldo wird durch die hohe Beschäftigung in Köln und das eng miteinander verknüpfte regionale Gefüge begünstigt, das die Millionenstadt mit der Metropolregion vernetzt. Gewerbeflächen und Infrastrukturen werden bis an ihre Belastungsgrenzen in Anspruch genommen.

Die Gründe und die Auswirkungen des Platzmangels im Kölner Stadtgebiet sind vielschichtig, das Potenzial regionaler Beziehungen hoch, die Herausforderungen für Köln, die Wirtschafts- und Wohnungsmarktregion

komplex. Immobilienwirtschaft, Städte, Kommunen und Unternehmen sind gefordert, auf die langfristigen Beobachtungen von realen, regionalen Chancen und Fehlentwicklungen zu reagieren und die Region zukunftsorientiert zu gestalten.

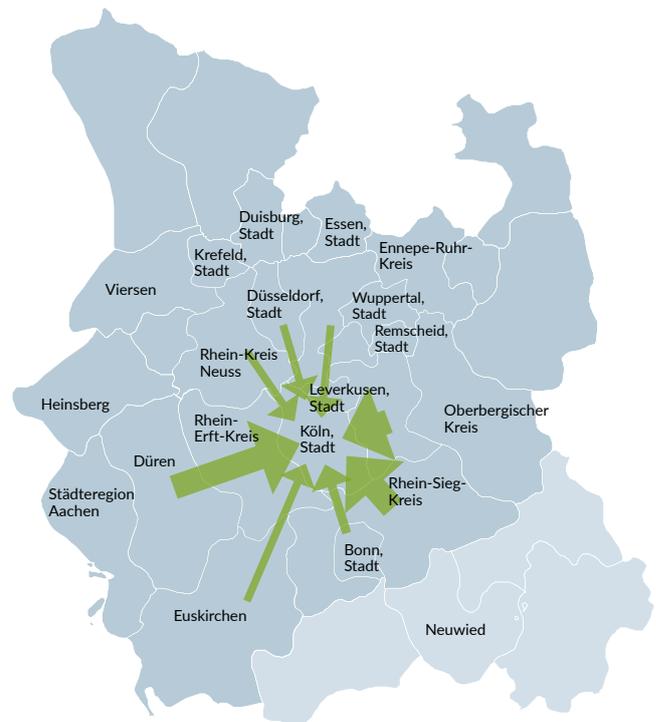
Auspendlerübersicht Köln, Stadt

Ort	Innenstadt
Rhein-Erft-Kreis	18.918
Bonn, Stadt	11.983
Düsseldorf, Stadt	11.815
Rheinisch-Bergischer Kreis	8.595
Leverkusen, Stadt	8.526
Rhein-Sieg-Kreis	8.504
Rhein-Kreis Neuss	4.747
Mettmann	4.007
Städteregion Aachen	2.120
Oberbergischer Kreis	1.752



Eipendlerübersicht Köln, Stadt

Ort	Innenstadt
Rhein-Erft-Kreis	60.751
Bonn, Stadt	34.412
Düsseldorf, Stadt	27.038
Rheinisch-Bergischer Kreis	12.720
Leverkusen, Stadt	11.241
Rhein-Sieg-Kreis	11.049
Rhein-Kreis Neuss	7.988
Mettmann	7.869
Städteregion Aachen	6.376
Oberbergischer Kreis	6.279



Grafiken und Tabellen: KAMPMEYER, verändert nach Statistik der Bundesagentur für Arbeit | Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Fakten

- Einwohner im Alter von 20 bis 35 Jahren bilden den gesamten, moderaten Wanderungsgewinn der Stadt.
- Geburten stellen einen wesentlichen Teil des moderaten Bevölkerungswachstums dar.
- Wohnanfänger schwärmen im Alleinflug und heben den jetzt bereits fünfzigprozentigen Anteil der Einpersonenhaushalte weiter an.
- Stadtflucht-Familien mit Kleinstkindern oder Kindern im Vorschulalter schwärmen aus und nutzen die Vorteile, die ihnen insbesondere im Rhein-Erft-Kreis geboten werden.
- Landflucht-Familien in beruflicher oder akademischer Ausbildung finden teilweise ihren Weg zurück nach Köln.
- Das regionale Gefüge des Rheinlands lädt zur Kooperation im Wettbewerb der Metropolen ein.
- Der Lock-in-Effekt wird durch höhere Barrieren und Mieten verstärkt und führt zu suboptimaler Wohnungsnutzung.
- Rechtsrheinische Stadtteile gewinnen trotz anhaltender Treue zum bisherigen Wohnort neue Anziehungskraft.
- Hemmschwellen von Wohnungssuchenden steigen angesichts sinkender Erfolgsaussichten.
- Regionale Wirtschafts- und Mobilitätsstrukturen werden bis an ihre Grenzen in Anspruch genommen.





Köln | Zündorf

Köln | Innenstadt

PERSPEKTIVEN DES ANGEBOTS

Angebot bestimmt die Nachfrage

Die Perspektive des Angebots erstreckt sich auf Bestandswohnungen, Innenentwicklung, Neubauprojekte, Bauland und Infrastrukturen, auf fünf Bereiche, deren Bereitstellung, Veränderung und Weiterentwicklung viele Jahre in Anspruch nehmen. Weil das Angebot nur mit großer Verzögerung umgestaltet werden kann, gilt für Wohnimmobilien der Grundsatz, dass die Nachfrage auf das Angebot reagiert. Das Angebot bestimmt die Nachfrage. Deshalb ist es wichtig, Handlungsbedarf rechtzeitig zu erkennen und alle fünf Bereiche langfristig sinnvoll zu gestalten. Mit dem Wohnungs-

angebot erschaffen wir die Nachfrage der Zukunft und die Zukunft der Region.

Wohnungsbestand

2017 umfasst der Kölner Wohnungsbestand 463.247 Wohnungen in 55.633 mehrgeschossigen Wohngebäuden und 94.791 Wohnungen in 81.878 Ein- und Zweifamilienhäusern, dementsprechend insgesamt auf 137.511 Wohngebäude verteilte 558.038 Wohnungen.

Wohnungen nach Zahl der Räume in den Stadtbezirken seit 2000 (Wohnungen insgesamt)

Jahr	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln insgesamt
2010	80.584	52.428	78.451	54.531	59.631	34.222	52.433	54.774	72.881	539.935
2011	80.628	52.849	79.058	54.784	59.960	34.343	52.517	54.821	72.930	541.890
2012	80.841	53.159	79.889	54.961	60.059	34.524	52.764	55.237	73.196	544.630
2013	81.002	53.626	80.800	55.191	60.104	34.700	53.067	55.604	73.459	547.553
2014	81.147	54.690	81.385	55.367	60.348	34.823	53.116	56.164	73.605	550.645
2015	81.171	56.076	82.062	55.721	60.326	35.037	53.449	56.383	73.793	554.018
2016	81.195	56.248	82.658	55.795	60.580	35.209	53.648	56.683	73.993	556.009
2017	81.335	56.468	83.151	56.172	60.905	35.351	53.746	56.703	74.207	558.038

Quelle: Stadt Köln, Statistisches Jahrbuch 2017 | Tabelle: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Veränderung	Innenstadt	Rodenkirchen	Lindenthal	Ehrenfeld	Nippes	Chorweiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln insgesamt
Insgesamt	14,58 %	10,12 %	14,90 %	10,07 %	10,91 %	6,33 %	9,63 %	10,16 %	13,30 %	100,00 %
Vorjahr	0,17 %	0,39 %	0,60 %	0,68 %	0,54 %	0,40 %	0,18 %	0,04 %	0,29 %	0,36 %

Quelle: Stadt Köln, Statistisches Jahrbuch 2017 | Tabelle: KAMPMEYER, eigene Berechnung und Darstellung

Zimmer	Wohnungen	Anteil	Wachstum 2017	Anteil
1 bis 2	138.404	~25 %	854	~42 %
3 bis 4	307.060	~55 %	922	~45 %
über 4	112.547	~20 %	253	~13 %
Gesamt	558.038	100 %	2.029	100 %

Quelle: Stadt Köln, Statistisches Jahrbuch 2017 | Tabelle: KAMPMEYER, eigene Berechnung und Darstellung

Der Gesamtbestand ist 2017 um 2.029 Wohnungen oder 0,36 Prozent gestiegen. Der Anstieg um 854 Ein- bis Zweizimmerwohnungen entspricht etwa 42 Prozent und der Anstieg von Drei- bis Vierzimmerwohnungen um 922 etwa 45 Prozent des Bestandswachstums. Der Anteil von Wohnungen mit mehr als vier Räumen ist von 20 auf 13 Prozent gefallen, wobei Wohnungen

in Einfamilienhäusern inbegriffen sind. Das bedeutet, dass der Anteil an Wohnungen mit mehr als vier Zimmern um fast ein Drittel gesunken ist, während sich der Anteil an Ein- bis Zweizimmerwohnungen fast verdoppelt hat.

Wohnungen nach Zahl der Räume in den Stadtbezirken seit 2000

Räume	Innen- stadt	Roden- kirchen	Linden- thal	Ehrenfeld	Nippes	Chor- weiler	Porz	Kalk	Mülheim	Köln insgesamt
1 bis 2	36 %	20 %	24 %	30 %	25 %	14 %	16 %	26 %	23 %	25 %
3 bis 4	54 %	53 %	53 %	55 %	59 %	53 %	57 %	56 %	57 %	55 %
über 4	10 %	27 %	23 %	15 %	16 %	34 %	27 %	18 %	20 %	20 %

Quelle: Stadt Köln, Statistisches Jahrbuch 2017 | Tabelle: KAMPMEYER, eigene Berechnung und Darstellung

In der Innenstadt beträgt der Anteil von Wohnungen mit mehr als vier Räumen etwa 10 Prozent. In den Stadtbezirken Ehrenfeld, Nippes und Kalk beträgt er knapp über 15 Prozent. In Mülheim ist der Anteil mit 20 Prozent und in Lindenthal mit 23 Prozent deutlich höher. In Rodenkirchen und Porz liegt er mit 27 Prozent 7 Prozentpunkte über dem Kölner Durchschnitt und in Chorweiler verfügt etwa jede dritte Wohnung über mehr als vier Räume.

In der Innenstadt, in Nippes und in Ehrenfeld sind die Wohnflächen mit durchschnittlich unter 70 Quadratmeter Wohnfläche etwas kleiner als im Kölner Durchschnitt, der 72,8 Quadratmeter beträgt. In Lindenthal, Mülheim und Kalk entspricht die durchschnittliche Wohnfläche dem Durchschnittswert der Stadt. Wohnungen mit mehr Wohnfläche sind im Norden und im

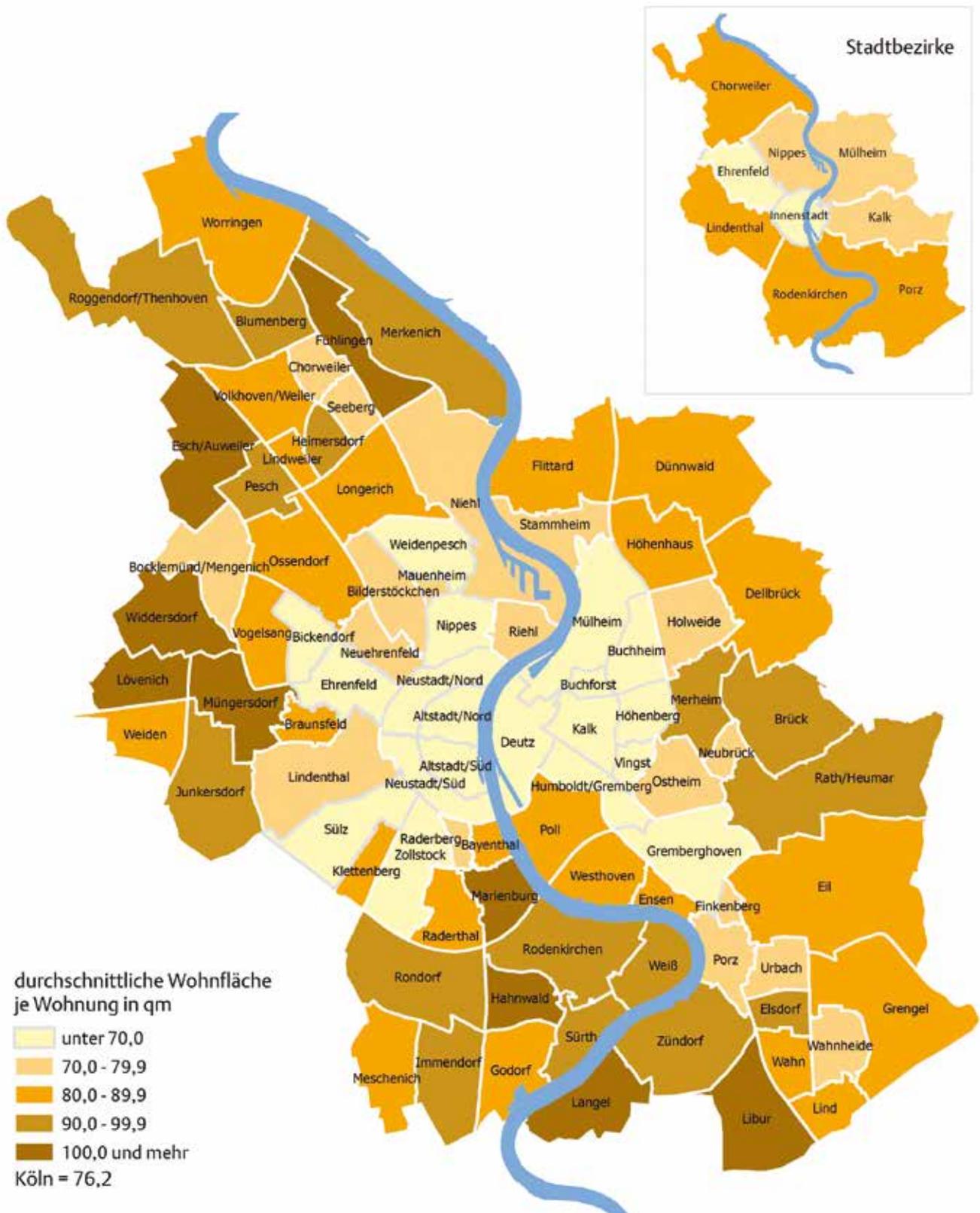
Süden der Stadt stärker vertreten. In Rodenkirchen und Porz wird er mit durchschnittlich 80 Quadratmeter Wohnfläche deutlich überschritten. Obwohl jede dritte Wohnung in Chorweiler über mehr als vier Räume verfügt, liegt die durchschnittliche Wohnfläche unter der 90-Quadratmeter-Klasse.

Mit der Konzentration des Angebots auf Wohnungen mit einem bis vier Räumen auf durchschnittlich etwas mehr als 70 Quadratmeter Wohnfläche wird sich die Nachfrage weiter in Richtung kleinerer Wohnungen entwickeln und die Bevölkerungsstruktur noch stärker von Ein- bis Zweipersonenhaushalten bestimmt sein.



Köln | Deutz

Die Kölner Stadtteile – durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung 2017



Quelle: Die Kölner Stadtteile – durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung 2017 | Stadt Köln, Statistisches Jahrbuch

Wohnungsangebote

Anhand der Wohnungen, die in Online-Portalen angeboten werden, lässt sich die Angebotsdichte im Kölner Stadtgebiet darstellen. Innerhalb der beobachteten zwölf Monate entfallen in Nordrhein-Westfalen 39 Mietangebote und zwölf Kaufangebote auf je 1.000 Einwohner. Die Zahlen ähneln denen im Kölner Stadtgebiet, in dem 38 Mietangebote und 15 Kaufangebote je 1.000 Einwohner im gleichen Zeitraum veröffentlicht wurden. Die Anzahl der Wohnungsangebote der einzelnen Stadtbezirke und Stadtteile weicht von diesen Werten ab. Je größer das Gebiet ist, in dem die Angebote erfasst werden, desto höher wird die Angebotsdichte. Das liegt daran, dass die Angebote teilweise ohne genaue Adresse veröffentlicht werden. Die Anzahl der stadtteilgenau adressierten Angebote ist so umfangreich, dass eine aussagefähige Angabe der Angebotsdichte auf Stadtteil- beziehungsweise Bezirksebene möglich ist.

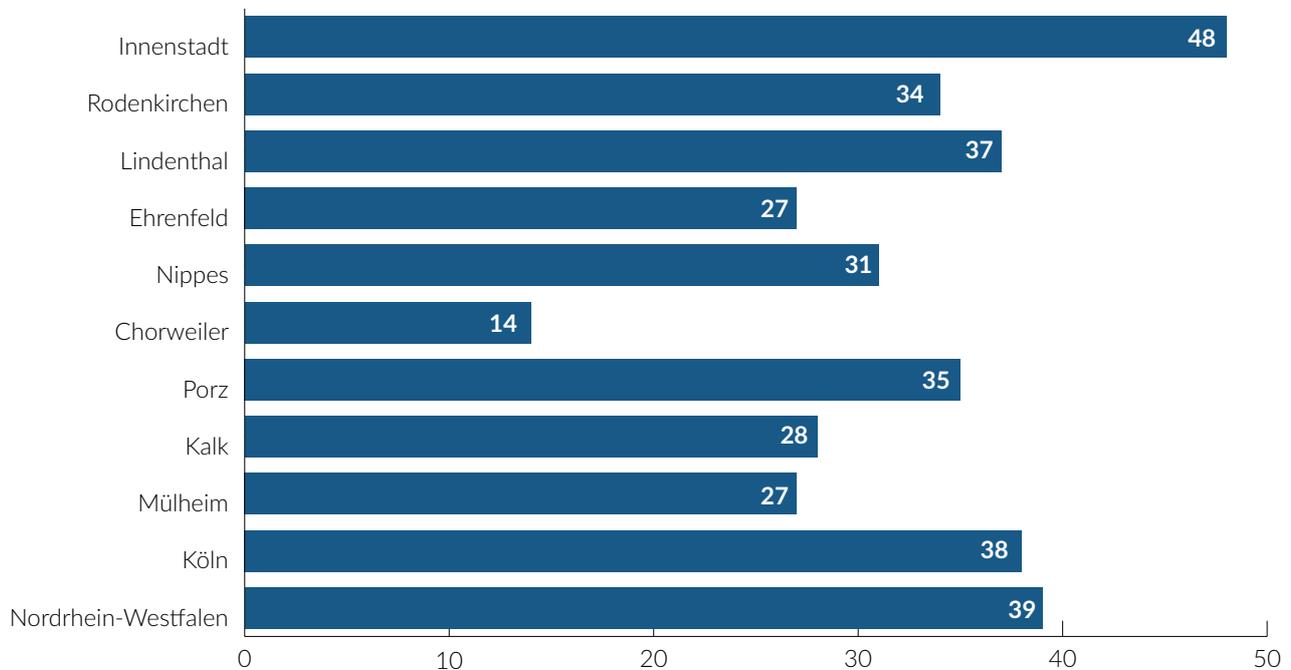
In der Innenstadt ist das Mietangebot mit 48 Wohnungen je 1.000 Einwohner deutlich dichter als in allen anderen Stadtbezirken. Die Kaufangebotsdichte liegt mit 13 Kaufangeboten zurück. Lindenthal befindet sich mit 37 Angeboten auf dem Mietmarkt an zweiter Stelle. Im Kauf liegt der Bezirk mit elf Angeboten je 1.000 Einwohner relativ knapp hinter der Innenstadt. Mit 35 beziehungsweise 34 Mietangeboten fallen Porz und Rodenkirchen in die gleiche Größenordnung und die 11 Kaufangebote je 1.000 Einwohner beider Stadtteile entsprechen exakt der Mietangebotsdichte von Lindenthal. Die Angebotsdichte des Stadtbezirks Nippes ist mit 31 Miet- und 10 Kaufangeboten je 1.000 Einwohner in beiden Segmenten etwas geringer.

Im Bezirk Kalk entspricht die Dichte mit 28 Miet- und sieben Kaufangeboten der des Stadtbezirks Ehrenfeld, für den ein Mietangebot weniger und ein Kaufangebot mehr je 1.000 Einwohner veröffentlicht wird. Die beiden Stadtteile sind die einzigen, die das Prinzip geringfügig durchbrechen, dass die Dichte der beiden Angebotssegmente im Vergleich mit denen eines anderen Bezirks in die gleiche Richtung abweichen. Wie in Ehrenfeld beträgt die Anzahl der Mietangebote in

Mülheim 27 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Mit Abstand die geringste Angebotsdichte besteht mit 14 Miet- und drei Eigentumswohnungen im Stadtbezirk Chorweiler.

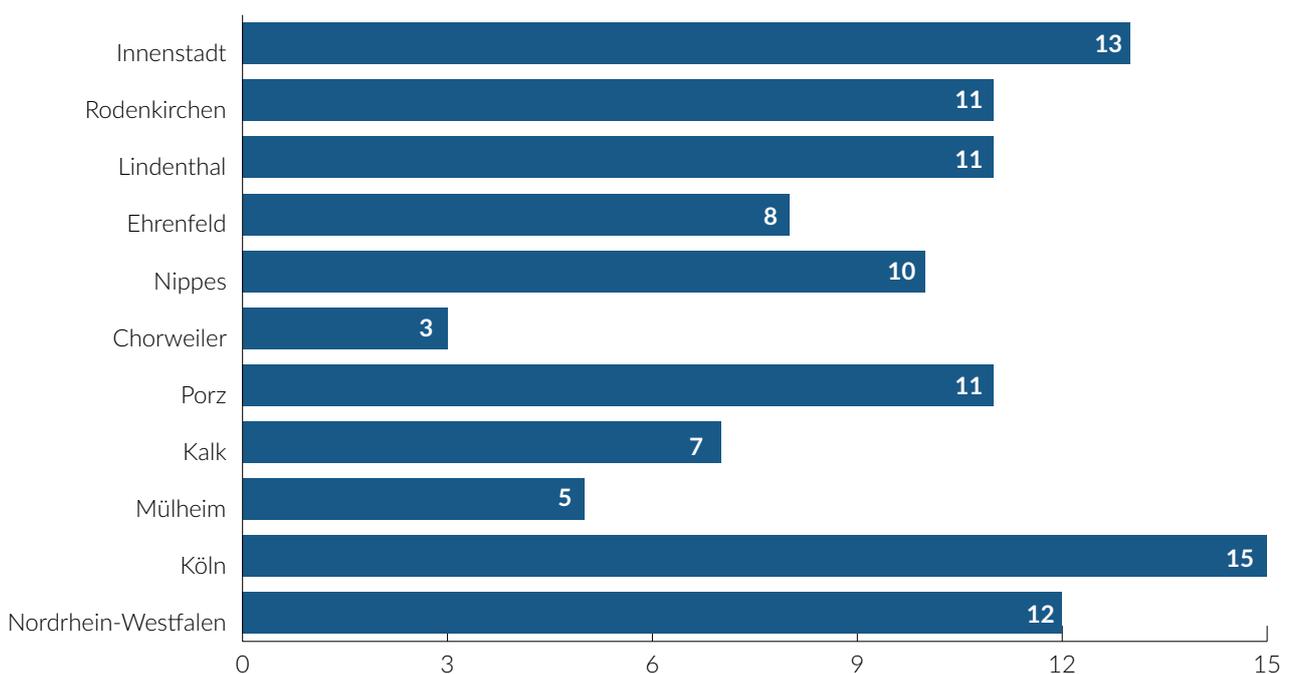
Im Vergleich zwischen den Kölner Stadtbezirken zeigt sich der Grundsatz, dass die Dichte der Kaufangebote mit der Dichte der Mietangebote einhergeht. Das Verhältnis zwischen Miet- und Kaufangeboten reicht von über 18 Prozent in Mülheim bis über 32 Prozent in Rodenkirchen.

Mietangebote je 1.000 Einwohner



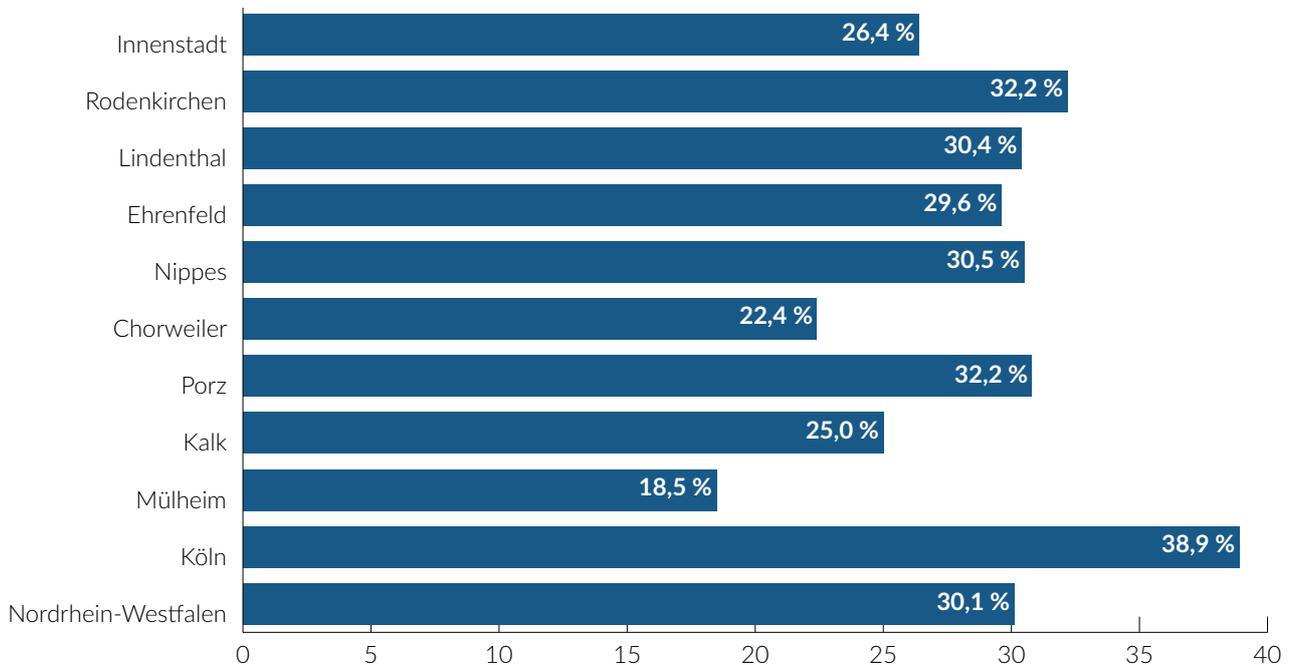
Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut 2018 | Grafik: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Kaufangebote je 1.000 Einwohner



Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut 2018 | Grafik: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Prozentuales Angebotsverhältnis von Kauf- zu Mietangeboten



Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut 2018 | Grafik: KAMPMEYER, eigene Berechnung und Darstellung

Wohnungsbau

2017 ist die Bautätigkeit mit 2.140 fertiggestellten Wohnungen hinter dem Bedarf zurückgeblieben. Der Rückgang von 249 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr entspricht 10 Prozent.

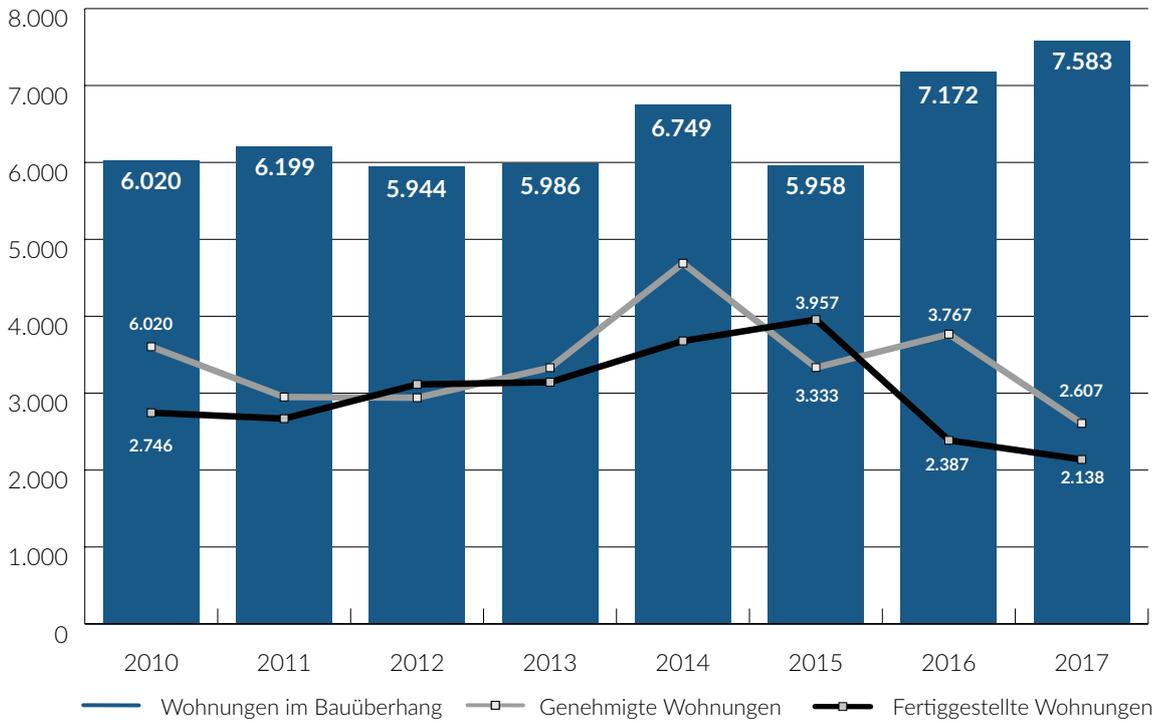
Im Jahr 2017 wurden rund 2.600 Wohnungen genehmigt. Ende 2017 lagen Baugenehmigungen für etwa 7.583 Wohnungen vor, die noch nicht fertiggestellt waren. Das entspricht dem größten Bauüberhang seit 2005. 74 Prozent dieser 7.600 Wohnungen waren bereits im Bau, 2.410 Wohnungen in der Rohbauphase und der Rohbau von 3.187 Wohnungen war bereits abgeschlossen. Deshalb steigen die Fertigstellungen 2018 im Vergleich zum Vorjahr deutlich an.

In den kommenden Jahren werden größere Kölner Wohnungsbauvorhaben realisiert. Bis 2030 sollen rund 25.000 neue Wohnungen mit mehr als 20 Wohnungen auf größeren Flächen entstehen. Planungs-

recht existiert für Flächen, auf denen rund 6.000 der 25.000 Wohnungen gebaut werden. Zu den größten unter ihnen gehören das Clouth-Quartier in Nippes, die Butzweilerhofallee und der ehemalige Güterbahnhof in Ehrenfeld, der Mülheimer Süden und die Robertstraße in Kalk. Die Entwicklung dieser Quartiere steht in der Verantwortung privater Vorhabenträger. Von der Stadt Köln werden das Sürther Feld in Rodenkirchen, der Poller Damm und das Nördliche Wielermaar in Porz erschlossen.

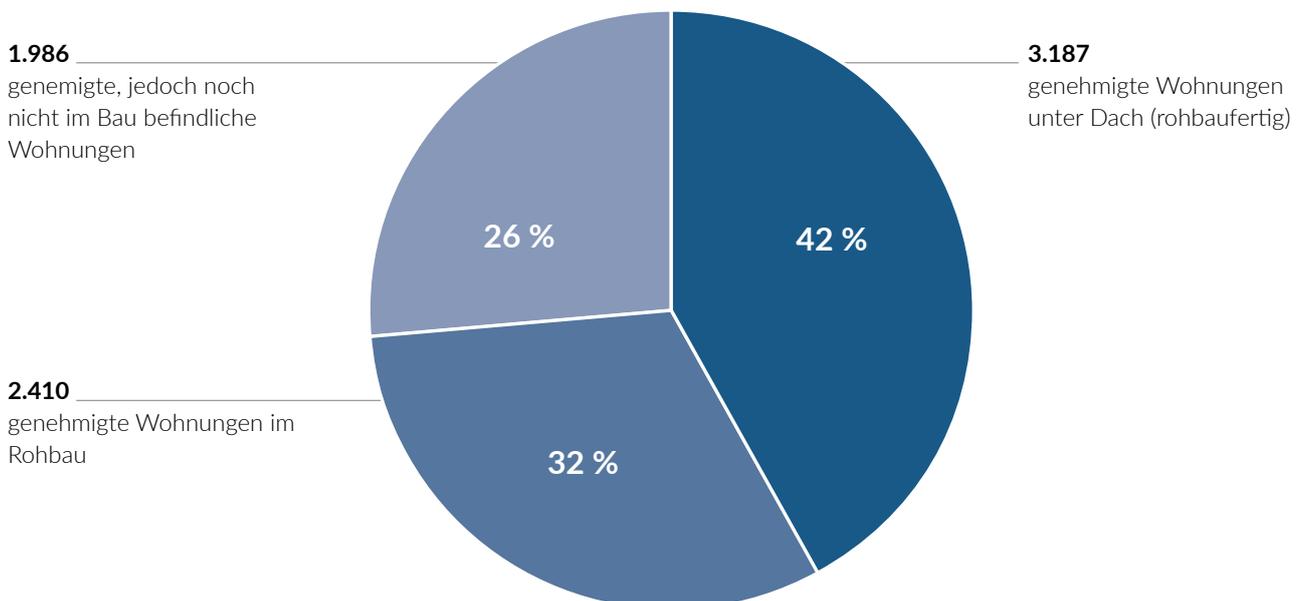
Einen erheblichen Beitrag zur Wohnbebauung werden auch viele Flächen leisten, für die bereits ein Bauverfahren eingeleitet oder vorbereitet wurde. Nach Abschluss der Planungs- und Erschließungsphase können sie mit rund 14.500 Wohnungen bebaut werden. Zu ihnen gehören Rondorf-Nordwest und Deutsche Welle im Stadtbezirk Rodenkirchen, Zündorf-Süd im Stadtbezirk Porz, nördlich Colonia in der Innenstadt und das Deutz-Areal in Mülheim.

Wohnungsbaufertigstellungen, -genehmigungen und Bauüberhang 2010 – 2017



Quelle: Stadt Köln, Statistisches Jahrbuch 2017 | Grafik: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Bauzustand genehmigter Wohnungen Ende 2017



Quelle: Stadt Köln, Statistisches Jahrbuch 2017 | Grafik: KAMPMEYER, eigene Darstellung

In Köln können über 4.400 Wohnungen auf größeren Flächen ohne Bebauungsplan nach § 34 Baugesetzbuch entstehen. In der Innenstadt ist dies an der Riehler Straße, an der Stolkasse und an der Gummersbacher Straße möglich. Weitere Möglichkeiten der Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch bieten das Baumwollquartier und die Bertholdistraße in Mülheim, das ehemalige MHD-Gelände und die Steinmetzstraße in Kalk, die Danziger Straße in Porz, der Gottesweg in Zollstock und in Ehrenfeld die Ossendorfer Gartenhöfe sowie die Liebigstraße.

Die Innenentwicklung birgt Potenzial für etwa 1.200 Wohnungen jährlich in Form von Aufstockung, Anbau, Konversion, Blockinnenbereichen und Baulücken.

Beim geplanten Um- oder Ausbau bestehender Wohn- und Nichtwohngebäude in Köln gab es im ersten Halbjahr 2018 nach Angaben der amtlichen Statistikstelle des Landes IT.NRW im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum einen Zuwachs um 75,7 Prozent von 70 auf 123 Baugenehmigungen.

In neuen Wohngebäuden wurden allerdings mit 842 Wohnungen im ersten Halbjahr über ein Drittel beziehungsweise 34,5 Prozent weniger Wohnungen ge-

nehmigt. In Mehrfamilienhäusern ist mit 696 genehmigten Wohnungen ein Rückgang von 41,4 Prozent gegenüber 2017 zu verzeichnen. Im ersten Halbjahr 2018 wurden mit insgesamt 1.003 genehmigten Wohnungen 26,2 Prozent weniger Genehmigungen erteilt als im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Ein neues Ausmaß hat der Rückgang von Baugenehmigungen schon 2017 angenommen. Im vergangenen Jahr wurden mit etwa 2.600 Wohnungen ungefähr ein Drittel oder 1.160 Wohnungen weniger genehmigt als 2016. Die rückläufige Entwicklung betrifft die Stadt, das Land und das Bundesgebiet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden 2017 bundesweit 7,3 Prozent weniger und nach Angaben der amtlichen Statistikstelle des Landes IT.NRW in Nordrhein-Westfalen 21,1 Prozent weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr.

In Köln werden bis Ende 2018 hochgerechnet etwa 2.000 Baugenehmigungen erreicht. Das ist dann der tiefste Stand der vergangenen zehn Jahre.

Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen im ersten Halbjahr 2017 und 2018

Verwaltungsbezirk Zeitraum (jew. Januar bis Juni)	Errichten neuer Wohngebäude				Wohnungen in neuen			Wohn- und Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon			Wohngebäuden		Nicht-wohn-gebäuden ²⁾	durch Um- oder Aus-bauarbeiten entstehen Wohnungen	Wohnungen insgesamt
		Ein-	Zwei-	Mehr- ¹⁾	zusammen	darunter in Mehr-familien-häusern ¹⁾			
familienhäuser									
Bonn, Stadt									
2017	147	114	10	23	409	275	-	61	470
2018	86	52	11	23	283	209	-	64	347
Zu- (+) / Abnahme (-)	- 41,5 %	- 54,4 %	+ 10,0 %	-	- 30,8 %	- 24,0 %	X	+ 4,9 %	- 26,2 %
Köln, Stadt									
2017	221	84	7	130	1.285	1.187	4	70	1.359
2018	211	130	8	73	842	696	38	123	1.003
Zu- (+) / Abnahme (-)	- 4,5 %	+ 54,8 %	+ 14,3%	- 43,8 %	- 34,5 %	- 41,4 %	+ 850,0 %	+ 75,7 %	- 26,2 %
Leverkusen, Stadt									
2017	31	22	3	6	97	69	-	16	113
2018	27	16	4	7	125	101	-	13	138
Zu- (+) / Abnahme (-)	- 12,9 %	- 27,3 %	+ 33,3 %	+ 16,7 %	+ 28,9 %	+ 46,4 %	X	- 18,8 %	+ 22,1 %
Düsseldorf, Stadt									
2017	192	104	6	82	1.728	1.612	25	347	2.100
2018	137	43	13	81	1.128	1.059	-	444	1.572
Zu- (+) / Abnahme (-)	- 28,6 %	- 58,7 %	+ 116,7 %	- 1,2%	- 34,7 %	- 34,3 %	- 100,0 %	+ 28,0 %	- 25,1 %
Münster, Stadt									
2017	176	108	8	60	769	645	41	111	921
2018	185	127	12	46	661	510	15	143	819
Zu- (+) / Abnahme (-)	+ 5,1 %	+ 17,6 %	+ 50,0 %	- 23,3 %	- 14,0 %	- 20,9 %	- 63,4 %	+ 28,8 %	- 11,1 %

1) einschl. Wohnheimen;

2) „Nichtwohngebäude“ sind gemischt genutzte Gebäude, die überwiegend nicht Wohnzwecken dienen; - = nichts vorhanden (genau null); X = Aussage nicht sinnvoll

Quelle: IT NRW Wohnungsbau | Tabelle: KAMPMEYER, eigene Darstellung



Köln | Innenstadt

Neue Quartiere

Wie anspruchsvoll Stadtentwicklung sein kann, verdeutlicht die kontroverse Diskussion über die Gründung des neuen Stadtteils Kreuzfeld im Stadtbezirk Chorweiler. Die Planung von Kreuzfeld hat um 1980 begonnen, während sich Blumenberg in der ersten Phase seiner Entwicklung befand. Strukturelle Fehlentwicklungen des Nachbarstadtteils führten zur Einstellung aller Bauvorhaben in Kreuzfeld, da die heute noch anhaltende Entwicklung des Nachbarstadtteils Vorrang erhielt. Vor dem Hintergrund der Defizite der städtebaulichen Geschichte des Bezirks Chorweiler wurden für das Areal verschiedene Lösungen gefordert. Unter ihnen befanden sich die Entwicklung eines neuen Stadtteils, der sich an Blumenberg orientiert, und die deutliche Positionierung gegen Alternativen wie ein großflächiges Festivalgelände oder die Entwicklung einer neu interpretierten Gartenstadt.

Vor Beginn soll über eine bessere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, an den motorisierten Individualverkehr zur Kölner Innenstadt und zur Leverkusener Rheinbrücke entschieden werden. Zusätzlich stehen Fahrradwege, der Bildungscampus Köln-Nord, ein Krankenhaus, der Worringer Bruch als Retentionsraum und der Verzicht auf die 30-Prozent-Quote für den sozialen Wohnungsbau unter Beteiligung der Kölner Bürger zur Diskussion. Das Ziel besteht in der ganzheitlichen Planung der Rahmenbedingungen, des Wohnungsbaus und der Infrastruktur für den gesamten Kölner Norden. Zu den Beteiligten gehören die Stadt Köln, die Bezirksvertretung Chorweiler, städtische Betriebe, Wohnungsunternehmen und die Bürger des Stadtbezirks. Am Beispiel Kreuzfeld und der bewegten Geschichte des jüngsten Kölner Stadtbezirks wird deutlich, wie viel Um- und Voraussicht für die erfolgreiche Entwicklung neuer Wohnquartiere erforderlich ist. Es sind noch einige Hürden zu nehmen, bis in Kreuzfeld etwa 2.000 Wohnungen entstehen können.

2014 hatte der Rat der Stadt Köln einen Masterplan beschlossen, der die Verbindung der Parkstadt Süd (35) mit dem Rhein beinhaltet, die durch die Vollenendung des Inneren Grüngürtels geschaffen werden

soll. Dadurch dass der Grüngürtel als breite Parkfläche bis zum Rhein durchgezogen wird, soll auch im gewachsenen Kölner Süden ein ganz neuer Stadtteil, ein „neues Stück Stadt“ entstehen. Das Plangebiet rund um die historische Markthalle umfasst rund 115 Hektar mit 63 Prozent Grün- und Freifläche, die Straßen, Plätze, Sportanlagen, weitläufige Parkflächen, naturbelassene Gebiete, Wasserflächen und nutzergebundene Areale wie beispielsweise für Urban Gardening umfasst. Auf der Baufläche, die 37 Prozent des Plangebiets ausmacht, entstehen 3.000 bis 4.000 Wohnungen und 4.000 bis 5.000 neue Arbeitsplätze. Durch die überwältigende urbane Vielfalt, mit der die Stadt der städtebaulichen Herausforderung Parkstadt Süd im Bezirk Rodenkirchen begegnet, möchte sie eine Jahrhundertchance der Kölner Stadtentwicklung verwirklichen.

Auf dem 70 Hektar großen Neubaugebiet Rondorf Nord-West (32) zwischen der Bundesautobahn A 4 im Norden, Kapellenstraße im Süden, Husarenstraße im Westen und dem alten Ortskern im Osten machen sich das Bauunternehmen Amand und die Aurelis-Gruppe für integrierte Stadtentwicklung stark. In enger Zusammenarbeit mit den Bürgern möchte die Stadt städtebauliche Planungsfehler der jüngeren Vergangenheit, wie sie in Widdersdorf und Sürth gemacht wurden, vermeiden. Bildung, Familie, Nahversorgung, Mobilität, Frei- und Ausgleichsflächen werden gleichzeitig mit den etwa 1.300 Wohnungen in unterschiedlichen Stadtquartieren geplant. Der Wohnungsbau soll mit der Schaffung bedarfsgerechter Infrastrukturen einhergehen. In die Planung ist die Erweiterung der Stadtbahnlinie 5 inbegriffen, die sich am anderen Streckenende am Butzweilerhof bereits als wichtiger Erfolgsfaktor der Stadtentwicklung bewiesen hat.

Auf dem ehemaligen, 55.700 Quadratmeter großen Grundstück des Deutsche-Welle-Funkhauses (19) im Nordwesten von Marienburg sind über 700 Wohnungen geplant. Als Joint Venture von BAUWENS Development und der Wohnkompanie NRW erstreckt sich die Welle Köln auf etwa 70.000 Quadratmeter Wohn-, 10.000 Quadratmeter Gewerbefläche und eine Kindertagesstätte. In dem neuen Stadtquartier werden Gebäude mit fünf bis sieben Geschossen mit

einem Wohnraumspektrum gebaut, das eine vielfältige soziale Durchmischung ermöglicht. Die Entwicklung der Welle Köln wird durch den vollständigen Rückbau der drei bis zu 138 Meter hohen Türme ermöglicht.

Mit der Projektierung des Deutzer Hafens (24) hat die moderne Stadt, die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Köln, die Verantwortung für einen Superlativ der Kölner Stadtentwicklung übernommen. Auf dem insgesamt 37,7 Hektar großen Plangebiet mit 8,1 Hektar Wasserfläche werden auf 550.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche 3.000 Wohnungen und Platz für 6.000 Arbeitsplätze entstehen. Die städtebauliche Umgestaltung des ehemaligen Industriedhafens wird den Charakter der Innenstadt verändern und eine neue rechtsrheinische Identität schaffen. Die Gestaltung der Erdgeschosses soll für eine funktionale Vernetzung von Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Bildung, Freizeit und Wohnen sorgen und das von Parks und öffentlichen Plätzen umgebene Hafenbecken eine offene Verbindung zwischen Quartier, Uferlandschaft und dem gesamten Stadtteil schaffen. Die Entwicklung des Deutzer Hafens wird bis 2030 für eine tiefgreifende Veränderung innerstädtischer Strukturen führen, die besondere Chancen in sich birgt, die Raumbezüge der beiden innerstädtischen Rheinseiten neu zu gestalten.

Das Beispiel Neue Mitte Porz (15) verdeutlicht, dass die Bedeutung von Neubauprojekten über ihren Umfang hinaus maßgeblich von ihrer Lage abhängt. Mit der Erneuerung des Bezirkszentrums erhalten Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen in Porz wertvolle Impulse, die weit über die Stadtteilgrenzen hinausgehen. Das städtebauliche Konzept sieht drei neue Gebäude auf dem Friedrich-Ebert-Platz vor, mit denen die moderne Stadt, die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Köln, attraktiven Raum für Einzelhandel, Gastronomie und gewerbliche sowie gemeinnützige Dienstleistung schafft. Zusätzlich entstehen auf insgesamt 18.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche etwa 130 Wohnungen. Die Neue Mitte Porz erreicht ihre städtebauliche Qualität durch klare Raum-, Wege- und Sichtbeziehungen innerhalb des Zentrums und in Richtung Rhein. Für noch größere Attraktivität des Stadtteils wäre es wünschenswert, die Pfarrkirche St. Josef wieder freizustellen. So oder so erhält Porz bis 2020

ein Zentrum mit deutlich höherer Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Bis 2020 wird das Quartier Cologneo I (18) und bis 2022 das Nachbarquartier Cologneo II (19) zwischen Messegelände, Auenweg und Deutz-Mülheimer-Straße entwickelt. Die Grenze zwischen den beiden Teilen der insgesamt etwa 104.000 Quadratmeter großen Industriebrache in Köln-Mülheim wird von der ICE-Trasse gebildet.

Cologneo I befindet sich mit seinem Flächenangebot für Wohnen, Gewerbe, Büros und Kreativwirtschaft im Norden der Bahntrasse. Dort sind fast 500 Wohnungen, eine Kindertagesstätte, ein Nahversorgungszentrum, Flächen für Künstler, Kulturschaffende und ein Hotel geplant, das von der Messe aus zu Fuß erreichbar ist. Die kulturelle Prägung soll durch Galerien, Designläden, Regional- und Kunstmärkten verstärkt und von gastronomischen Angeboten begleitet werden. Die Gewerbefläche wird etwa 61.000 und die Fläche der Wohnungen etwa 33.700 Quadratmeter betragen. Durch die Quartiersentwicklung Cologneo II, die sich zwischen der ICE-Trasse und dem Auenweg entlang der Hafenpromenade erstreckt, sollen rund 90.450 Quadratmeter Bruttogeschossfläche geschaffen werden. Cologneo II bereichert den Stadtteil um ein weiteres Mosaikstück moderner Industrieflächen-Konversion. Das urbane Stadtquartier begleitet den Verlauf des Rheins direkt am Mülheimer Hafen mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Einer der vier Baukörper beherbergt als Landmarke an der Zoobrücke ein Hotel, Büroflächen und Wohnen auf 27 Geschossen.

Das 70.000 Quadratmeter große Stadtquartier Ehrenveedel (04) auf dem ehemaligen Güterbahnhof umfasst fünf Baufelder, die sich in einen öffentlichen Grünzug einfügen. Bis 2021/2022 sollen dort etwa 500 Wohnungen entstehen. Die Entwicklung des Quartiers zwischen Bahntrasse im Süden, Maarweg im Westen und Vogelsanger Straße im Nordosten folgt dem Konzept der Ehrenfelder Mischung. Nahversorgung, Dienstleistung, Kindertagesstätte, ein vierzügiger Spielplatz und intensiv begrünte, offen gestaltete Außenbereiche bilden den Rahmen für urbanes, familiengerechtes Wohnen. An der Ostspitze

sind zusätzlich 25.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für Kultur, Büro, Hotel, Gastronomie und Handel vorgesehen. Dort setzen zwei markante Bürogebäude und ein zwölfgeschossiger Turm mit flexiblen Flächen, zukunftsorientierter Gebäudetechnik und beeindruckendem Ausblick einen überragenden Akzent. Der dem Verlauf der Vogelsanger Straße folgende Gebäuderiegel öffnet das Quartier räumlich zur unmittelbaren Umgebung und integriert das Quartier perfekt in den Trendstadtteil Ehrenfeld. Richtung Westen erfüllt die niedrigere, aufgelockerte, mit Grünflächen und Baumreihen gestaltete Bebauung die zentrale Wohnfunktion des Quartiers.

Die Convalor Projektpartner GmbH und BAUWENS GmbH & Co. KG verwirklichen mit dem 6,2 Hektar großen Waldviertel (34) gemeinsam eine besondere städtebauliche Akzentuierung für Rodenkirchen. Das grüne und autofreie Stadtquartier entsteht zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Bahnstraße. Die zwischen der geplanten Wohnbebauung bereits existierenden Bürogebäude bleiben erhalten und werden in das städtebauliche Konzept integriert. In der ersten Entwicklungsphase, die bis 2021 abgeschlossen sein wird, entstehen 270 Wohnungen mit insgesamt 22.000 Quadratmeter Wohnfläche auf einem Gebiet, das 22.300 Quadratmeter groß ist und 44.600 Quadratmeter Bruttogeschossfläche ermöglicht. Die Planung des neuen, urbanen Viertels zum Leben, Wohnen und Arbeiten umfasst eine Kindertagesstätte, eine neue Gewerbeeinheit und eine Tiefgarage. 14 drei- bis siebengeschossige Gebäude werden um einen zentralen Park herum angeordnet, der eine private Oase in grüner Wohnumgebung bildet. Die innere Grünanlage des Quartiers kündigt den fließenden Übergang in den Forstbotanischen Garten, den Friedenswald und den äußeren Grüngürtel an. Es soll ein Quartier mit attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten realisiert werden, das eine Architektur erlebbar macht, die Wege, Wasserläufe, Plätze und Gebäude naturnah miteinander verbindet.

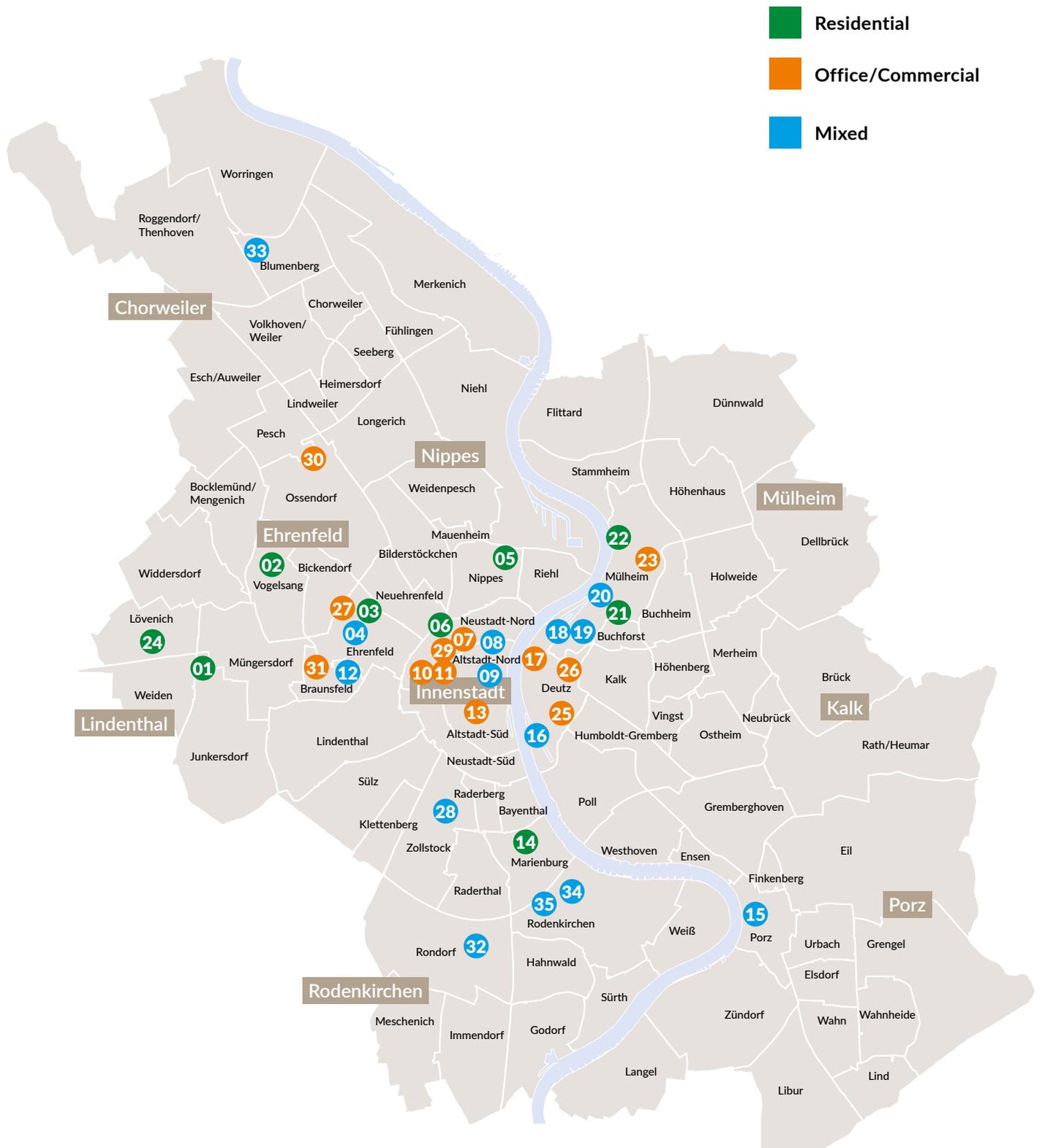
Der Hotspot für Kultur, Medien und Kreativwirtschaft im Mülheimer Norden wird bis 2024 durch das I/D Cologne Quartier (30) von Art-Invest und OS-MAB Holding umfassend erweitert. Durch die zukunftsorientierte Transformation der Industriearchi-

tektur, die für das Schanzenviertel charakteristisch ist, schaffen Lofts auf dem ehemaligen Güterbahnhofgelände neue Freizeit-, Sport- und Arbeitswelten. Herz und Seele des Quartiers bilden ein öffentlich zugänglicher Platz mit vielfältiger Gastronomie und das Inkubator Service Haus, das unter anderem ein Konferenz-, Business- und Co-Working-Center sowie eine Eventhalle bietet. Mit 160.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche in insgesamt zehn Gebäuden ist I/D Cologne das erste Kölner New-Industry-Quartier. Dort werden Kreativität, digitale Wirtschaft und Industrie miteinander vernetzt. Insgesamt werden etwa 7.000 Arbeitsplätze entstehen. Die Schanzenstraße ist mit dem Pkw und öffentlichen Verkehrsmitteln, die einen Teil des Mobilitätskonzepts bilden, gut erreichbar. I/D Cologne wird den Stadtteil stärken und nicht zuletzt durch die Mülheimer Brücke auch Mehrwert für Kölner Bürger außerhalb des Bezirks schaffen.

Zusätzlich zu den dominierenden Bauvorhaben entstehen außer einer erheblichen Anzahl von Wohn-, Stadt-, Einzelhandels-, Büro- und Industrie-Quartieren auch kleinere Bauvorhaben, die unter anderem im Rahmen der Innenentwicklung realisiert werden. Mit ihnen bringt sich Köln kooperativ in die besondere regionale Wettbewerbssituation zwischen dem Stadtgebiet, den Landkreisen und den anderen Metropolstädten ein. Mit der Konzentration des Angebots auf Wohnungen mit einem bis vier Räumen auf durchschnittlich etwas mehr als 70 Quadratmeter Wohnfläche wird sich die Nachfrage weiter in Richtung kleinerer Wohnungen entwickeln und die Bevölkerungsstruktur noch stärker von Ein- bis Zweipersonenhaushalten bestimmt sein. Einerseits gehören Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätze, Grünflächen und Wohnstraßen zu den Faktoren kinderfreundlichen Wohnens, die ein familiengerechtes Wohnungsangebot sinnvoll ergänzen. Andererseits veranlasst der Mangel an Ein- und Zweifamilienhäusern oder Wohnungen mit mehr als vier Zimmern Familien mit kleinen Kindern dazu, die Stadt zu verlassen. Damit Köln auch im 21. Jahrhundert die familienfreundliche Stadt bleibt, sollte mehr ansprechender, familiengerechter Wohnraum für Kinder und Jugendliche in die Stadtentwicklung einbezogen werden.

Projekte Köln

Stand: 01.11.2018



Nr.	Stadtteile	Projekt	Projektentwickler	Projektart
01	Junkersdorf	Junkersdorfer Stadtgärten	Bonava Deutschland GmbH	Residential
02	Vogelsang	Am Seeadlerweg	Erbbauverein Köln eG	Residential
03	Ehrenfeld	Wohnen am Alpenerplatz	Bonava Deutschland GmbH	Residential
04	Ehrenfeld	Ehrenveedel	verschiedene Bauträger	Mixed
05	Nippes	Xantener Straße 19 – 23	Projektion Immobilien GmbH	Residential
06	Neustadt-Nord	Subbelratherstraße 13	iLive	Residential
07	Neustadt-Nord	Kaiser Hof	Art-Invest Real Estate Management	Office/Commercial
08	Altstadt-Nord	Vertical Village Apartments Köln CologneApart	CG Gruppe	Mixed
09	Innenstadt	Laurenz Carré	Gerch Group AG	Mixed
10	Neustadt-Nord	Wallarkaden	MOMENI Immobilien Holding GmbH	Office/Commercial
11	Neustadt-Nord	Rudolfplatz	Development Partner AG	Office/Commercial
12	Braunsfeld	Clarenbachplatz 1	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH, Friedrich Wassermann Bauunternehmung für Hoch- & Tiefbauten GmbH & Co. KG	Mixed
13	Innenstadt	Hi52	Art-Invest Real Estate Management	Office/Commercial
14	Marienburg	Die Welle	BAUWENS Development GmbH & Co. KG, DIE WOHNKOMPANIE Berlin GmbH & Co. KG	Residential
15	Porz	Neue Mitte Porz	moderne stadt	Mixed
16	Deutz	Deutzer Hafen	moderne stadt	Mixed
17	Deutz	MesseCity Köln	STRABAG Real Estate GmbH, ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG	Office/Commercial
18	Mülheim	Cologneo I	CG Gruppe	Mixed
19	Mülheim	Cologneo II	CG Gruppe	Mixed
20	Mülheim	Deutz Quartiere	Gerch Group AG	Mixed
21	Mülheim	Bertoldistraße 17	Ten Brinke Bau, Ten Brinke Projektentwicklung	Residential
22	Mülheim	Opal	Kondor Wessels West GmbH, Reggeborgh Investment & Management GmbH	Residential
23	Mülheim	I/D Cologne	Art-Invest Osmab Projekt GmbH	Office/Commercial
24	Lövenich	Living Point Lövenich	BBF-Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co.KG	Residential
25	Deutz	SIEGI.241	STRABAG AG	Office/Commercial
26	Deutz	Firmenzentrale GAG Immobilien	GAG Immobilien AG	Office/Commercial
27	Ehrenfeld	The Ship	Fond of GmbH	Office/Commercial
28	Zollstock	SüdEck	Ulrich Schumacher Bauunternehmung	Mixed
29	Neustadt-Nord	Hohenzollerring 62	Proximus AG, Quantum Immobilien AG	Office/Commercial
30	Ossendorf	Coco Cologne Office Center Ossendorf	Osmab Projekt GmbH	Office/Commercial
31	Braunsfeld	HYBRID PARK KÖLN	Lammerting Immobilien Gruppe	Office/Commercial
32	Rondorf	Rondorf Nord-West	AMELIS Projektentwicklungs GmbH Co. KG	Mixed
33	Kreuzfeld	Neubaugebiet Kreuzfeld	n/a	Mixed
34	Rodenkirchen	WALDVIERTEL	CONVALOR Projektpartner GmbH BAUWENS Development GmbH & Co KG	Mixed
35	Rodenkirchen	Parkstadt Süd	-	Mixed

Fakten

- Der Anteil an Wohnungen mit mehr als vier Zimmern am Gesamtbestand ist um fast ein Drittel gesunken.
- Der Anteil an Ein- bis Zweizimmerwohnungen am Gesamtbestand hat sich fast verdoppelt.
- In Köln wird 2018 ein deutlicher Anstieg der Baufertigstellungen festzustellen sein.
- In der Innenstadt existieren mehr Miet- und Kaufangebote je 1.000 Einwohner als in allen anderen Stadtbezirken.
- Die Innenentwicklung birgt Potenzial für etwa 1.200 Wohnungen jährlich.
- 2017 wurde in Köln ungefähr ein Drittel weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Vorjahr.
- Flächenmangel und Anstieg der Baukosten hemmen die Neubautätigkeit.
- In Köln werden bis Ende 2018 hochgerechnet etwa 2.000 Baugenehmigungen erreicht. Das ist der tiefste Stand der vergangenen zehn Jahre.
- Bis 2020 entsteht in Porz ein neues Bezirkszentrum mit 130 Wohnungen.
- 2020 erhält die Kölner Kreativwirtschaft durch Cologneo I neue Impulse und der Mülheimer Süden 500 neue Wohnungen.
- 2021 wird der Stadtteil Ehrenfeld mit dem Ehrenveedel um ein neues Stadtviertel und 500 Wohnungen bereichert.
- In der bis 2021 abgeschlossenen, ersten Entwicklungsphase des Rodenkirchener Waldviertels entstehen 270 Wohnungen.
- Bis 2022 werden mit Cologneo II 46.000 Quadratmeter Wohnfläche und 25.500 Quadratmeter Gewerbefläche geschaffen.
- 2024 wird das I/D Cologne, das erste Kölner New-Industry-Quartier, einen Hotspot für Kultur, Medien und Kreativwirtschaft im Mülheimer Norden bilden.
- Mit Kreuzfeld, Parkstadt Süd, Rondorf Nord-West, Die Welle Köln und Deutzer Hafen öffnen sich teilweise über 2030 hinaus spektakuläre Entwicklungsräume des Kölner Stadtgebiets.





Köln | Zündorf

Köln | Schokoladenmuseum



HÜTTIG & ROMPF MARKTREPORT

Immobilienfinanzierung Köln

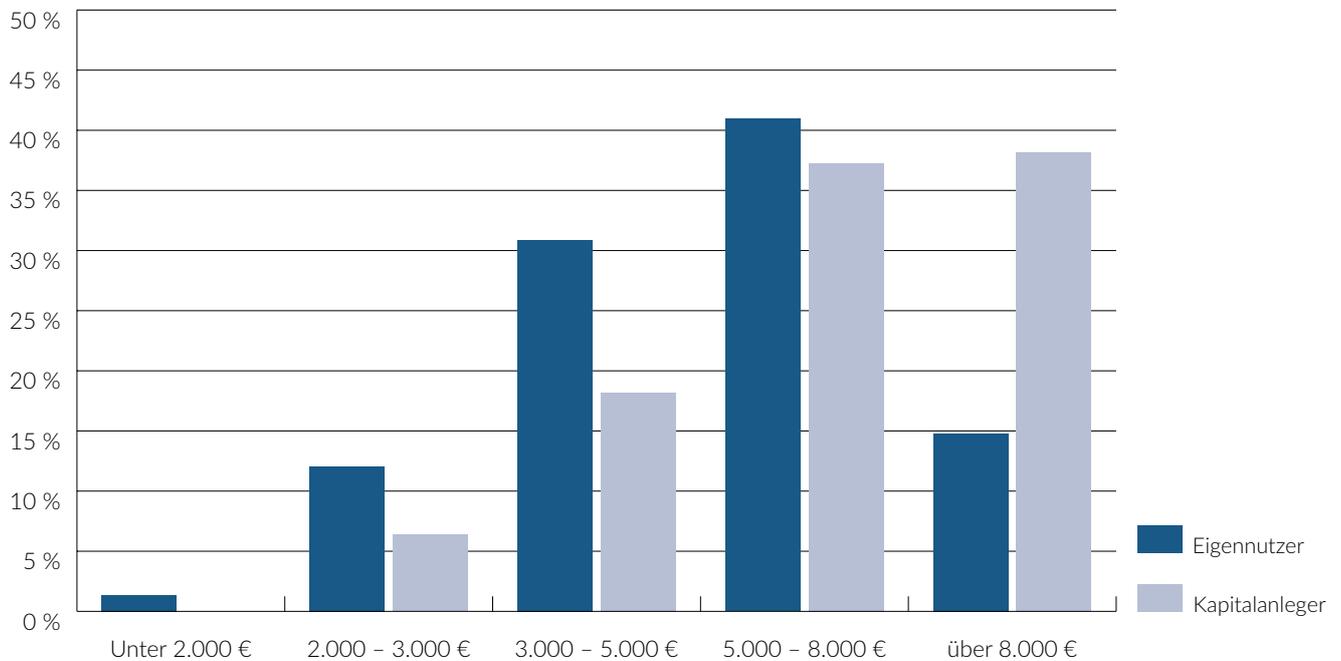
Der Hüttig & Rompf Marktreport untersucht die Finanzierung Kölner Wohnimmobilien. Auf Grundlage von anonymisierten Vertragsdaten der durch die Hüttig & Rompf AG vermittelten Kredite bildet der Marktreport die Finanzierungsstrategien von Eigennutzern und Kapitalanlegern ab. Aus den Informationen wird ersichtlich, wer welche Kredite wofür in Anspruch nimmt. Sie werden aus den Finanzierungen von 500 Transaktionen abgeleitet.

Der Anteil der Kapitalanleger an den Immobilienkäufern, die von der Hüttig & Rompf AG vermittelte Kredite in Anspruch genommen haben, beträgt 42,47 Prozent. Das sind fast 18 Prozentpunkte mehr als im Vorjahreszeitraum. Der wachsende Anteil der Kapitalanleger an den Immobilienkäufern spiegelt einerseits die Attraktivität der Wohnimmobilie als Investitionsgut wider und ist andererseits ein Hinweis auf die Knappheit des Wohnungsangebots, das für Eigennutzer geeignet ist.

Einkommen und Lebensalter

Das Einkommen von über 6 Prozent der Kapitalanleger und über 13 Prozent der Eigennutzer liegt unter 3.000 Euro monatlich. Einkommen aus Vermietungen oder eingesparte Mieten und günstige Finanzierungen sind für Kreditnehmer in den unteren Einkommensklassen von besonderer Bedeutung. Zusätzlich zu den genannten 13 Prozent finanzieren weitere 30 Prozent, demnach insgesamt fast 45 Prozent der Eigennutzer, ihr Wohnungseigentum mit einem Gesamteinkommen von bis zu 5.000 Euro. Für einen Teil von ihnen dient die selbst genutzte Wohnimmobilie dem Einstieg in die Vermögensbildung. Mit einem Einkommen von über 5.000 Euro, über das etwa 55 Prozent der Eigennutzer verfügen, gewinnt die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität als Kaufmotiv an Bedeutung. Insbesondere für Kreditnehmer, die über ein Einkommen von über 8.000 Euro verfügen und damit einen Anteil von unter 15 Prozent der Eigennutzer ausmachen, spielen private oder berufliche Veränderungen in Verbindung mit dem Nebeneffekt der günstigen Finanzierung eine große Rolle.

Gesamteinkommen

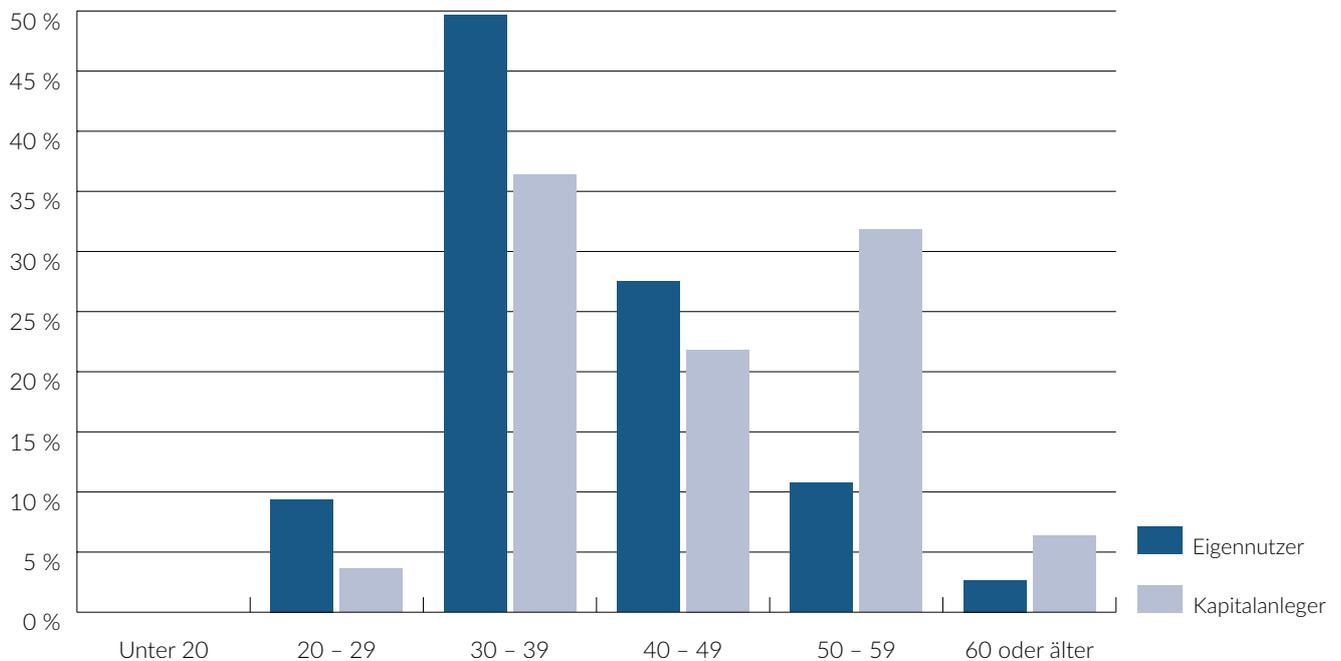


Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG

Das Einkommen von über drei Viertel der Kapitalanleger überschreitet die 5.000-Euro-Marke. Fast 40 Prozent der Kapitalanleger verfügen sogar über ein Einkommen von 8.000 Euro im Monat. Die günstige Finanzierung rangiert in dieser Einkommensklasse deutlich hinter Substanzsicherung und Risikominimierung. Mit 38 Prozent befinden sich mehr als zweieinhalb Mal so viele Kapitalanleger in der Einkommensklasse über 8.000 Euro wie Eigennutzer, von denen sich knapp 15 Prozent in der höchsten Einkommensklasse befinden. Der Umschwung vom Eigentümer- zum Anlegerübergewicht in der höchsten Einkommensklasse ähnelt der Bildung des Anlegerübergewichts in den beiden höchsten Altersklassen ab 50 Jahre.

Anders als bei den Kapitalanlegern nimmt der Anteil der Eigennutzer mit höherem Alter kontinuierlich ab. Etwa 13 Prozent der Eigennutzer befinden sich im Alter von über 49 Jahren. Bei Kapitalanlegern sind es mit über 38 Prozent fast dreimal so viele. Die meisten Finanzierungen beider Käufergruppen fallen in die Altersklasse von 30 bis 39 Jahren.

Lebensalter



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG

Objektart

Dass die Anzahl der Kapitalanleger, die in eine Eigentumswohnung investieren, höher ist als die Anzahl der Eigennutzer, ist im Zusammenhang mit der mangelnden Eignung der Kaufangebote für Eigennutzer zu sehen. Die geringe Größe der Kaufobjekte stimmt

häufig nicht mit den Ansprüchen von Interessenten an selbst genutztem Wohnungseigentum überein. Die Knappheit geeigneter Wohnungsangebote und die hohe Nachfrage von Kapitalanlegern führen in Köln teilweise zu einem Rückzug von Käufern, die Immobilien für eigene Wohnzwecke suchen.

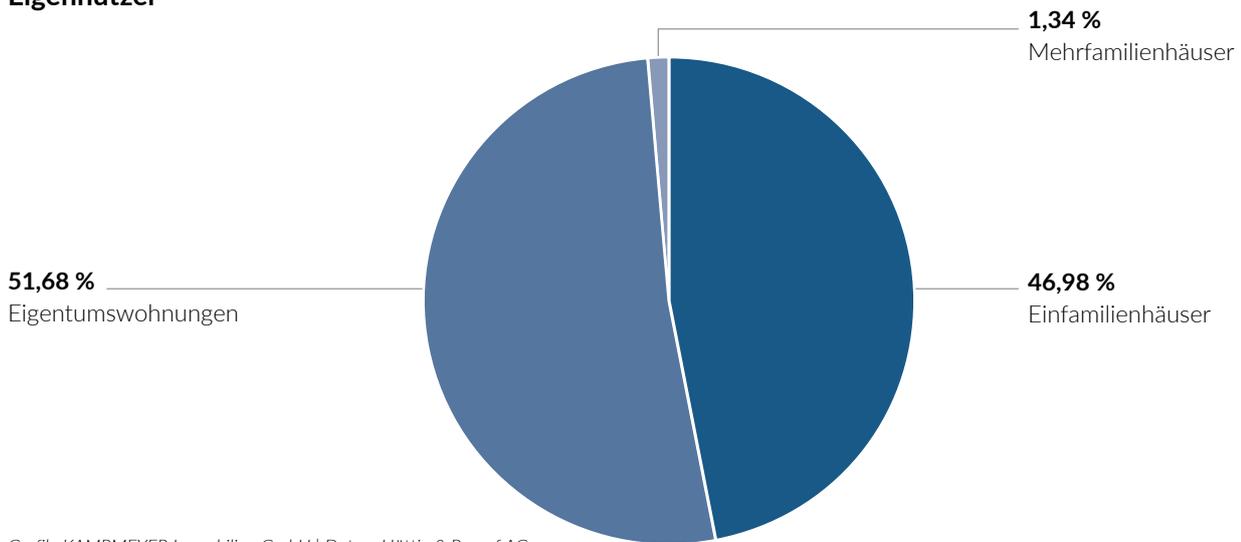
Objektart	Eigennutzer	Kapitalanleger	Gesamt
Eigentumswohnungen	29,73 %	37,26 %	67,00 %
Einfamilienhäuser	27,03 %	2,41 %	29,43 %
Mehrfamilienhäuser	0,77 %	2,80 %	3,57 %
Summe	57,53 %	42,47 %	100,00 %

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG

Da Eigennutzer bei der Finanzierung von Einfamilienhäusern deutlich stärker vertreten sind, hat der Anteil an Einfamilienhäusern an den Finanzierungen durch

Eigennutzer mit fast 47 Prozent den Anteil an Eigentumswohnungen, der rund 52 Prozent beträgt, beinahe erreicht.

Eigennutzer

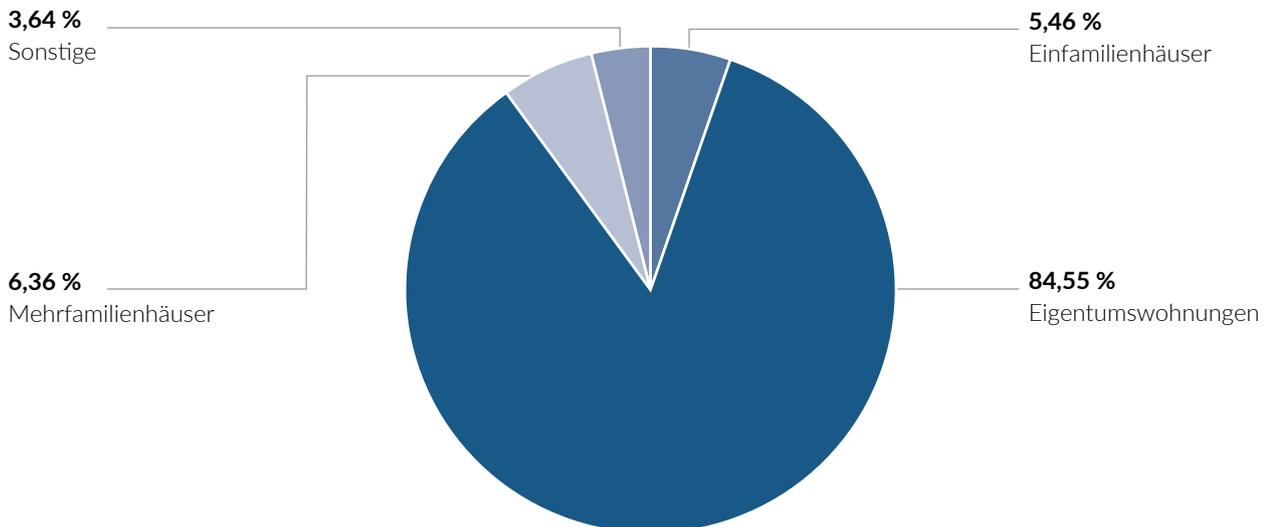


Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG

Der Anteil an Eigentumswohnungen an den Finanzierungen von Kapitalanlegern beträgt fast 85 Prozent. Aufgrund ihrer Wohnfläche und der Anzahl ihrer

Zimmer steigt die Eignung des Wohnungseigentums für Vermietung, während die Eignung für eigene Wohnzwecke abnimmt.

Kapitalanleger



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG



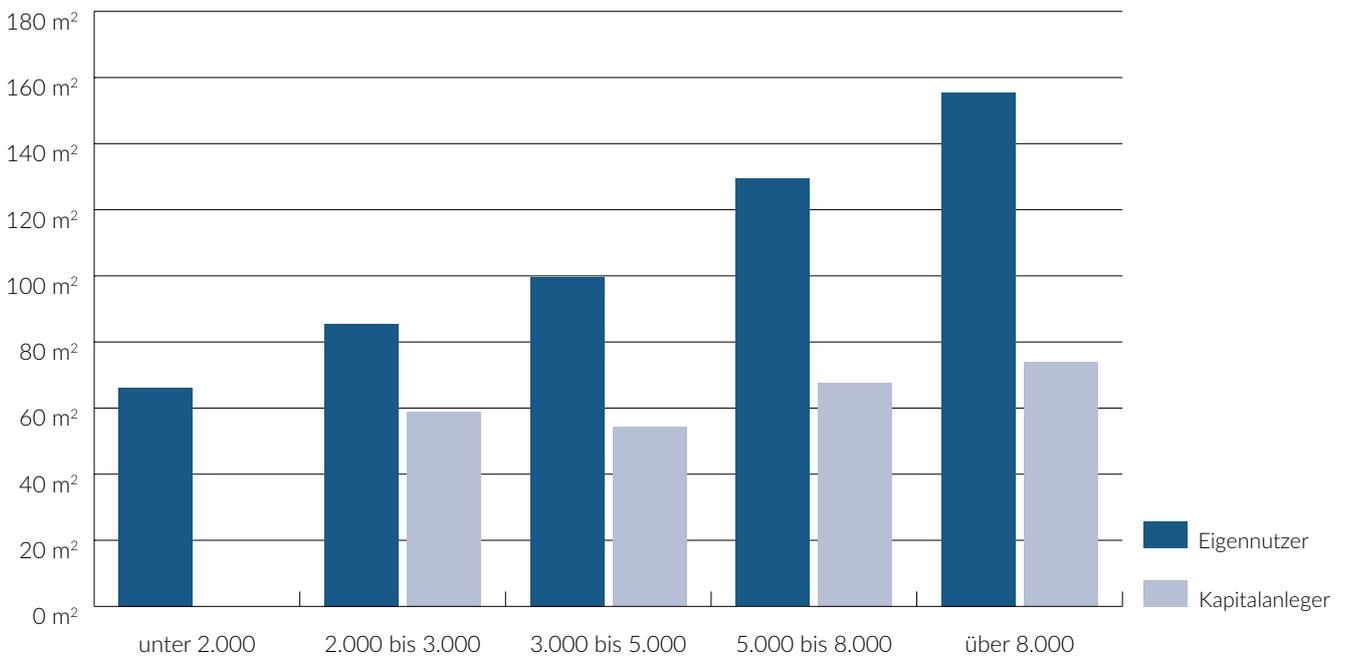
Köln | Deutz

Wohnfläche

Unterschiede in den Finanzierungsstrategien von Eigennutzern und Kapitalanlegern lassen sich an der Abhängigkeit der Wohnungsgröße vom Haushaltseinkommen der Kreditnehmer ableiten. Das Verhältnis des Gesamteinkommens zum Median der Wohnungsgröße, der die Wohnflächen in zwei gleich große Hälften teilt, verdeutlicht die Zunahme der Wohnflächenpräferenz von Eigennutzern mit steigendem Einkommen. Die Präferenz der Kapitalanleger für Wohnungsgrößen, die eine gute Vermietbarkeit gewährleisten, ist mehr oder weniger einkommensunabhängig.

Ohne Berücksichtigung des Einkommens beträgt der Median der Wohnfläche von Wohnungen, die von Eigennutzern finanziert werden, 115 Quadratmeter. Bei Kapitalanlegern beträgt er 66 Quadratmeter.

Wohnfläche und Einkommen



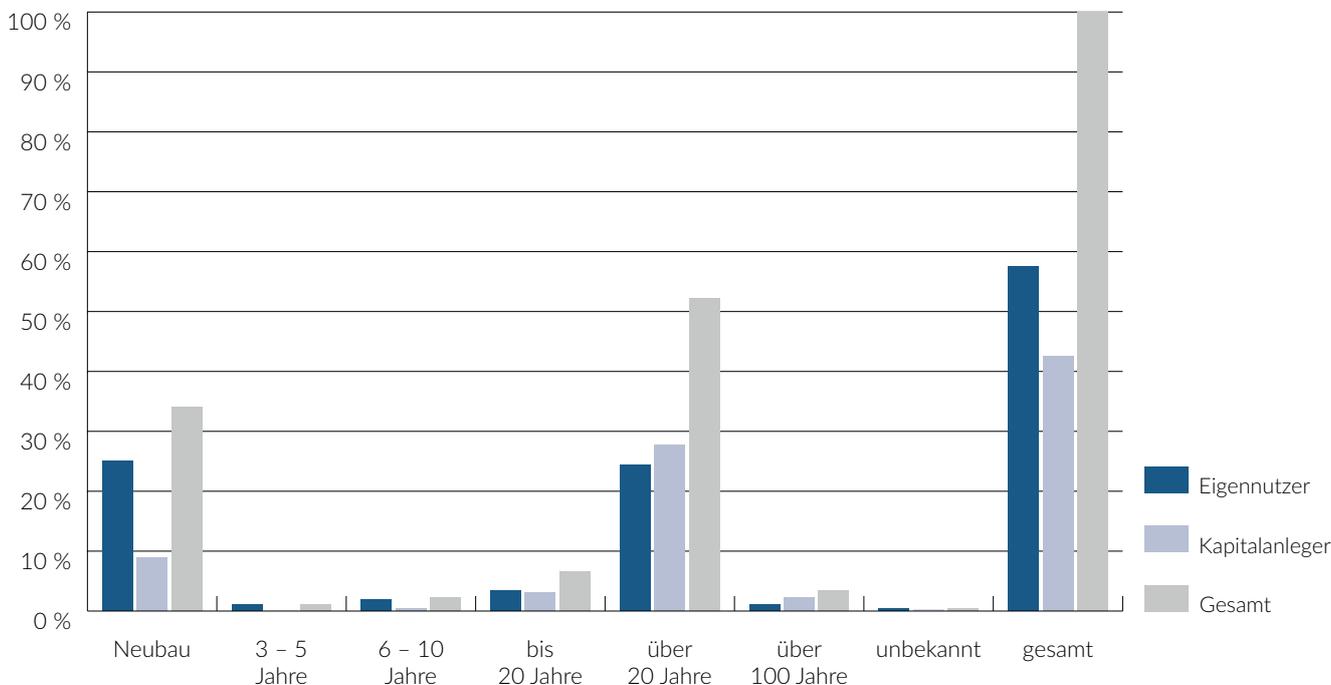
Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG

Objektalter

Bei der Finanzierung von Neubauimmobilien sind Eigennutzer wesentlich stärker vertreten als bei der Finanzierung von Bestandsimmobilien. Fast 44 Prozent der Eigennutzer investieren in den Neubau. Das sind etwa 25 Prozent aller durch die Hüttig & Rompf AG vermittelten Finanzierungen. Im Vorjahreszeitraum waren es noch etwa doppelt so viele. Insgesamt sind die Neubaufinanzierungen von über 60 Prozent auf etwa 34 Prozent zurückgegangen. Die Abnahme hängt mit dem rückläufigen Kölner Neubauangebot im Beobachtungszeitraum zusammen. Immobilien im Alter von zwischen über drei und 20 Jahren sind bei den Finanzierungen mit insgesamt etwa 10 Prozent vertreten.

Mit einem Anteil von insgesamt etwa 56 Prozent werden mehrheitlich Immobilien im Alter von über 20 Jahren finanziert. Für Wohnimmobilien mit einem Alter von über 20 Jahren, die für eigene Wohnzwecke gekauft werden, werden ungefähr 26 Prozent aller Finanzierungen eingesetzt. Als Kapitalanlage dienen etwa 30 Prozent der Finanzierungen von Immobilien dieses Alters.

Objektalter



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG



Köln | Mülheim

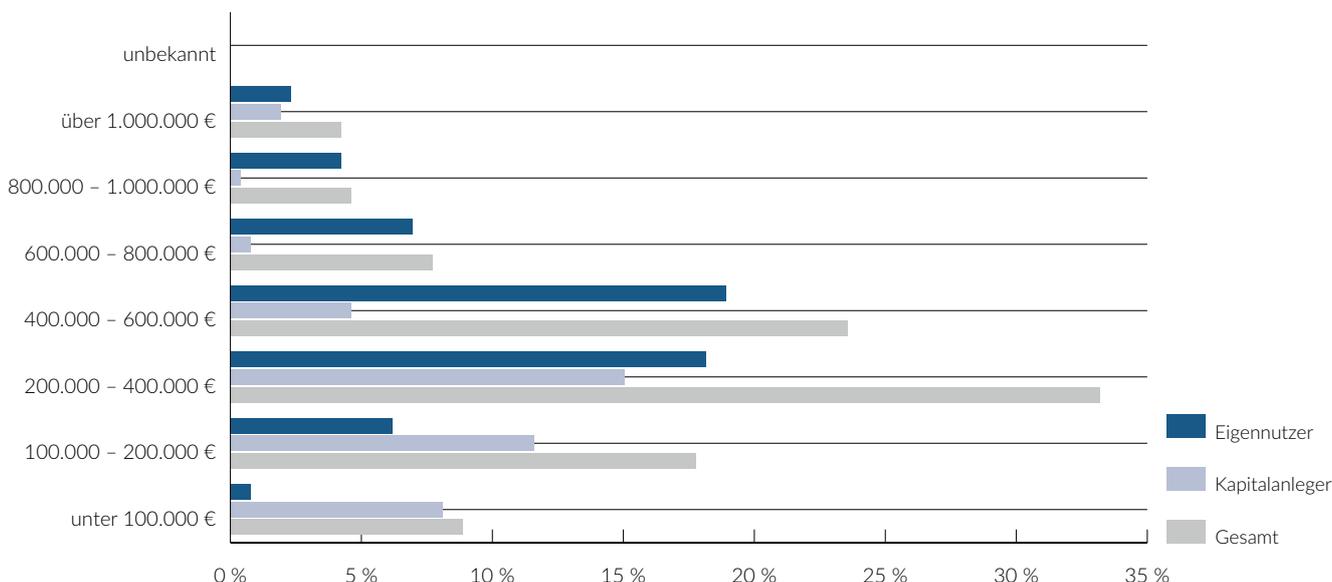
Objektwert

Zwischen dem höheren Anteil an Kapitalanlegern an den Kreditnehmern und dem Wert der finanzierten Wohneinheiten besteht eine Wechselwirkung. Mit etwa 9 Prozent werden im aktuellen Beobachtungszeitraum deutlich mehr Objekte finanziert, deren Wert unter 100.000 Euro beträgt. Dabei ist der Anteil selbst genutzter Wohnungen mit unter einem Prozent etwa gleichgeblieben. Der Anteil der Kapitalanlagen an Wohnungen dieser Preisklasse ist auf über 8 Prozent gestiegen. Ähnliches lässt sich für Wohnungen von 100.000 Euro bis 200.000 Euro feststellen. In dieser Klasse ist der Anteil an Finanzierungen von Eigennutzern um etwa einen Prozentpunkt auf mehr als 6 Prozent gestiegen. Der Anteil der Kapitalanleger ist durch einen Anstieg um über 3 Prozentpunkte auf einen Anteil von etwa 11,5 Prozent angewachsen. Durch die erhöhten Investitionen von Kapitalanlegern im unteren Preissegment hat sich der Anteil von Wohnungen bis 200.000 Euro an den durch die

Hüttig & Rompf AG vermittelten Finanzierungen mit über 26 Prozent fast verdoppelt.

In der Klasse von 200.000 bis 400.000 Euro ist der Anteil der Finanzierungen von fast 45 Prozent auf über 33 Prozent zurückgegangen. Beim Rückgang in dieser Preisklasse ist die Abnahme der Finanzierungen selbst genutzter Wohnimmobilien von etwa 35 Prozent um fast 17 Prozentpunkte auf knapp über 18 Prozent maßgeblich. Eigennutzer sind in diesem Segment nicht mehr viel stärker vertreten als Kapitalanleger. In den drei Preisklassen zwischen über 400.000 Euro und einer Million Euro sind Eigennutzer deutlich in der Mehrheit. Der Anteil von Kölner Wohnimmobilien, die eigenen Wohnzwecken dienen und deren Wert eine Million Euro übersteigt, ist größer geworden.

Objektwert



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG

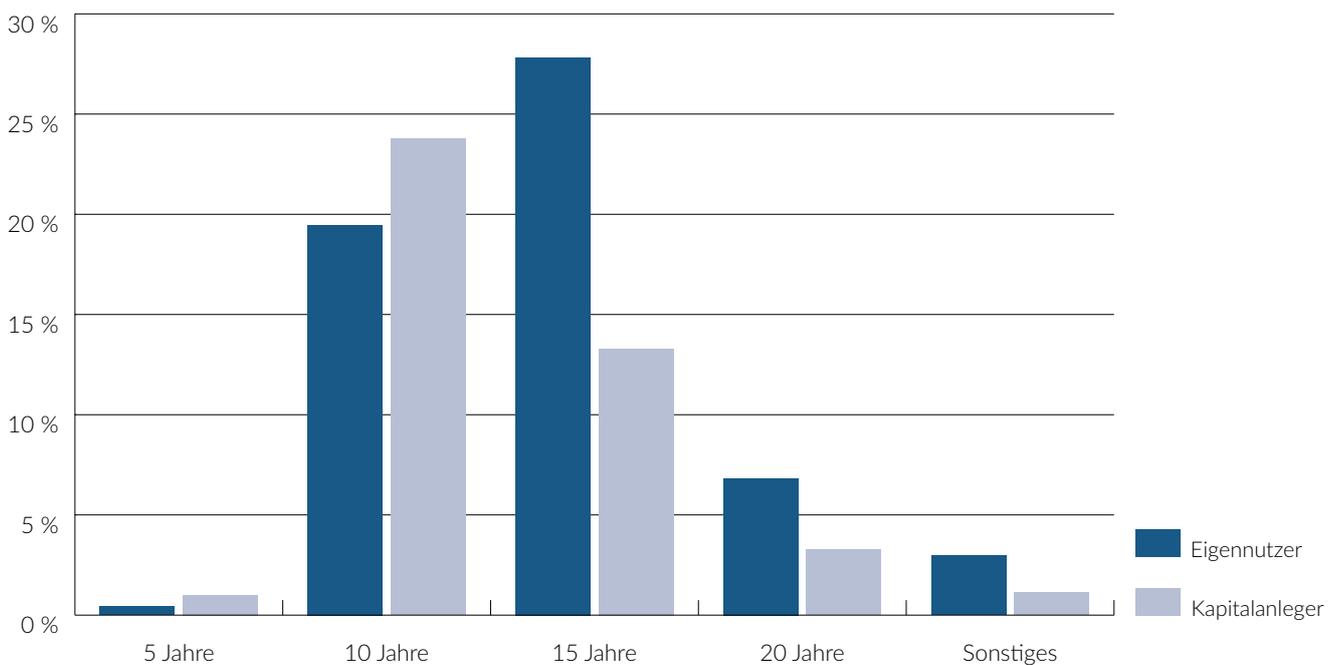
Kredite, Zinsen, Konditionen

Die Tilgungssätze von Eigennutzern und Kapitalanlegern liegen mit durchschnittlich 3 beziehungsweise 3,2 Prozent nah beieinander. Bei 80 Prozent der Finanzierungen wurde ein Tilgungssatz von 1 bis 4 Prozent vereinbart, wobei fast 58 Prozent mit einem Tilgungssatz von 2 bis 3 Prozent verbunden sind.

Die durchschnittliche Monatsrate beträgt bei Eigennutzern etwa 1.390 Euro. Sie macht ungefähr 25 Prozent ihres durchschnittlichen Einkommens aus. Die

Durchschnittsrate der Kapitalanleger stellt mit etwa 1.007 Euro einen Anteil von unter 14 Prozent des Einkommens dar.

Zinsfestschreibung



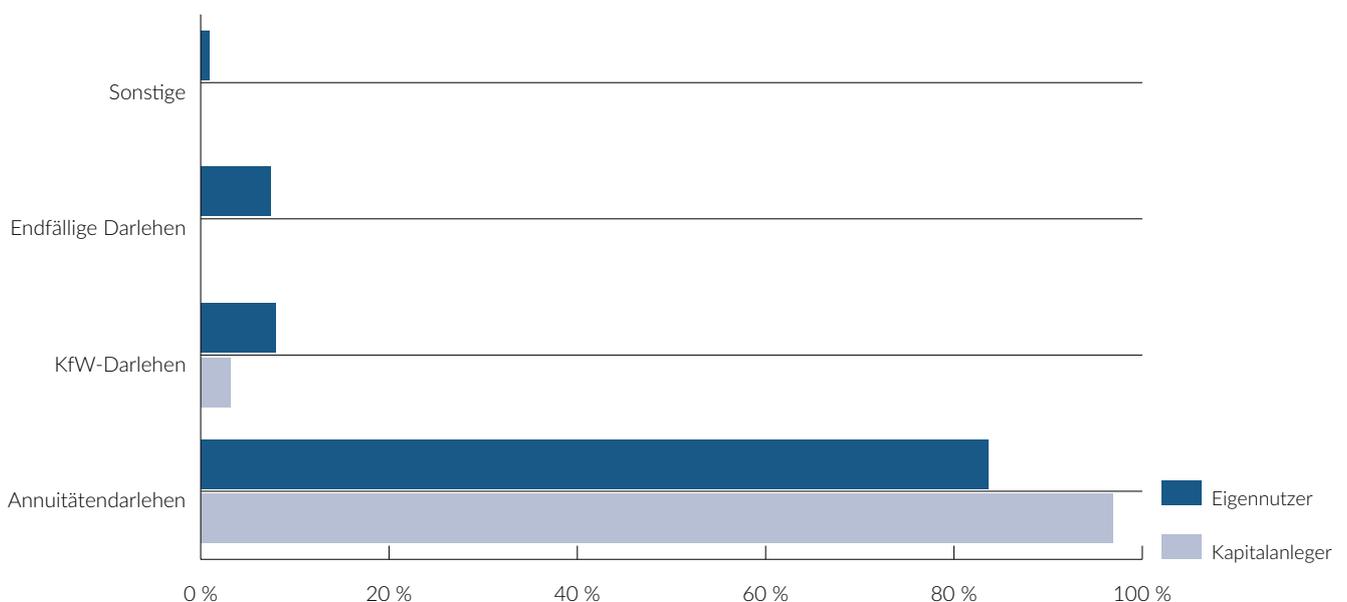
Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG

Fast 50 Prozent der Eigennutzer wählen eine Zinsfestschreibung von 15 Jahren und fast 56 Prozent der Kapitalanleger entscheiden sich für zehn Jahre. Insgesamt werden fast 85 Prozent der Kredite mit Zinsfestschreibungen von 10 oder 15 Jahren vereinbart, wobei die kürzere Zeit von Kapitalanlegern und die längere von Eigennutzern bevorzugt wird.

Bei Immobilienfinanzierungen gibt es viele verschiedene Angebote. Die Vertragsgestaltung kann sich beträchtlich voneinander unterscheiden. Von der Einmalrückzahlung über jährliche Zahlungen, monatliche

Zahlungen, Darlehen mit Tilgungswechsel bis hin zu Sondertilgungen ist alles möglich. Ein Annuitätendarlehen, dessen gleichbleibende Rate sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammensetzt, ist mit fast 90 Prozent aller Darlehen die üblichste Kreditart. Bedeutende Sonderformen werden mit den Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) angeboten. Sie machen einen Anteil von 6 Prozent der durch die Hüttig & Rompf AG vermittelten Finanzierungen aus. Die übrigen 4 Prozent der Kredite sind endfällige Darlehen.

Darlehensart



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG

KfW-Darlehen	Eigennutzer	Kreditnehmer	Gesamt
KfW 124	27,99 %	0,00 %	27,99 %
KfW 153	27,02 %	37,75%	64,77 %
Sonstige	2,51 %	4,72 %	7,23 %
Summe	57,52 %	42,47 %	100,0 %

Das KfW-Programm „Energieeffizientes Bauen (153)“ wird aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie finanziert. Dieser KfW-Kredit ermöglicht einen Effektivzins ab 1,11 Prozent bei zehn Jahren Laufzeit, zwei tilgungsfreien Anlaufjahren und zehn Jahren Zinsbindung. Er ist sowohl von Eigennutzern als auch von Kapitalanlegern einsetzbar und macht fast 65 Prozent der durch die Hüttig & Rompf AG vermittelten KfW-Darlehen aus.

Das Darlehen „KfW-Wohnungseigentumsprogramm (124)“ ist mit einem Anteil von fast 28 Prozent der KfW-Kredite vertreten. Es ermöglicht einen effektiven Jahreszins von 1 Prozent bei 25 Jahren Laufzeit, drei tilgungsfreien Jahren und fünf Jahren Zinsbindung. Mit dem Programm fördert die KfW den Kauf oder Bau von selbst genutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen mit bis zu 50.000 Euro pro Vorhaben. Es soll die Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums unterstützen.

Fakten

- Die Abnahme der Neubaufinanzierungen hängt mit dem rückläufigen Kölner Neubauangebot im Beobachtungszeitraum zusammen.
- Der Anteil an Eigentumswohnungen an den Finanzierungen von Eigennutzern nimmt alarmierend ab.
- Obwohl das Angebot an Einfamilienhäusern äußerst gering ist, hat ihr Anteil an den Finanzierungen durch Eigennutzer fast 47 Prozent erreicht.
- Der Anteil an Eigentumswohnungen an den Finanzierungen von Kapitalanlegern beträgt fast 85 Prozent.
- Aufgrund ihrer Wohnfläche und der Anzahl ihrer Zimmer steigt die Eignung des Wohnungseigentums für Vermietung, während die Eignung für eigene Wohnzwecke abnimmt.
- Es werden zunehmend Objekte finanziert, deren Wert unter 100.000 Euro beträgt.





Hüttig & Rompf



Genau Ihr Baufinanzierer

www.huettig-rompf.de

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.

Hüttig & Rompf AG | Subbelrather Str. 15a | D-50823 Köln
T. +49(0)221 - 179 37 - 0 | F. +49(0)221 - 179 37 - 37
E. koeln@huettig-rompf.de

Köln | Ehrenfeld

HEUER-DIALOG KÖLN 2019

5 Fragen an Roland Kampmeyer

»Der Superzyklus hat sich längst zum Megatrend entwickelt und dieser Megatrend kennt keinen Zyklus.«

Im Januar findet der Heuer-Dialog Köln 2019 statt. Roland Kampmeyer beantwortet zum Jahresauftakt der Immobilienwirtschaft 5 Fragen der Heuer-Dialog-Online-Redaktion.

Frage: Herr Kampmeyer, wird 2018 wieder ein Rekordjahr für den Kölner Immobilienmarkt?

Roland Kampmeyer: Auch 2018 wird mit Sicherheit ein Jahr mit spürbaren Preissteigerungen. Vielleicht sorgen Ausweichräume wie der Rhein-Erft-Kreis und die insgesamt attraktive Metropolregion Rheinland für etwas Entlastung, was die Preisentwicklung im Stadtgebiet angeht. Das ist allerdings nur wenig beruhigend, da wir in der gesamten Region Steigerungen in Kauf- und Mietpreisen feststellen.

Frage: Wirkt sich der viel beklagte Mangel an Büroflächen auch auf Ihr Geschäft aus?

Roland Kampmeyer: Zwischen dem Mangel an Büroflächen und Wohnimmobilien besteht ein direkter Zusammenhang. Die engen räumlichen Verbindungen von Arbeits- und Wohnwelten werden nur peripher durch Pendlerbewegungen gelockert. Wenn sich Unternehmen in anderen Regionen ansiedeln, gehen die Beschäftigten meistens mit oder kommen erst gar nicht hierhin. Deshalb ist es wichtig, dass die unternehmerische Standortwahl auf die Wohnungsmarktregion Köln beziehungsweise die Metropolregion fällt. Dafür müssen Kapazitäten, Angebote und eine erstklassige Infrastruktur bereitstehen. Mit einer Leerstandsquote von weniger als 3 und 2 Prozent ist der Büromarkt in den Städten Köln und Bonn besorgniserregend nahezu ohne Reserven.

Frage: Ist der gleichzeitig existierende Mangel an (preiswertem) Wohnraum eine natürliche Wachstumsgrenze?

Roland Kampmeyer: Die natürliche Wachstumsgrenze ist die Fläche, zusätzlich erhöht wird diese durch das restriktive Kölner Höhenkonzept. Es ist bedenklich, zum Schutz der gebauten Geschichte, des Stadtbilds und der Denkmäler aus Köln ein Millionendorf zu machen. Aus diesem Grund und aus dem Anlass, das Leitbild 2020 zeitnah auf den Prüfstand zu stellen, sollte die Frage nach der Möglichkeit erlaubt sein, zukünftig neue Architektur zu ermöglichen, die über 22,5 Meter hinausragt. Wenn gleichzeitig sinnvoll in die Fläche und in die Höhe gedacht werden darf, tut sich zusätzlicher Entwicklungsraum in der Stadt auf. Höhere Bebauung ist allerdings nur einer von mehreren Schlüsseln zu zusätzlichem Wohnraum. In Köln sind beeindruckende Quartiersentwicklungen auf dem Weg, die zusätzlichen Wohnraum schaffen. Dieser wird trotzdem hochpreisig bleiben, denn Preise werden sowohl vom Angebot als auch von der Nachfrage bestimmt. Solange Wohnen und Leben in Köln als attraktiv empfunden werden, bleibt die Nachfrage auch dementsprechend hoch. Das Flächenangebot bleibt in jedem Fall begrenzt. Für Bevölkerungswachstum, Nachfrage und Preise lässt sich das nicht so einfach behaupten. In attraktiven Metropolstädten ist und bleibt Wohnraum knapp und wird deshalb fast immer und überall schneller steigen als die Inflationsrate. Da Fehlentscheidungen der Vergangenheit zu intensiver Privatisierung geführt haben, bestehen zwei der wesentlichsten Herausforderungen darin, Wohnraum auch durch Subjektförderung bezahlbar zu halten und zumindest in Teilen mitzubestimmen, welches Wohnraumangebot in Zukunft wie gestaltet wird.

Frage: Beim Immobilien-Dialog Köln haben wir neben Ihnen auch Herrn Greitemann, den neuen Baudezernenten, auf dem Podium. Was wünschen Sie sich von der Stadt?

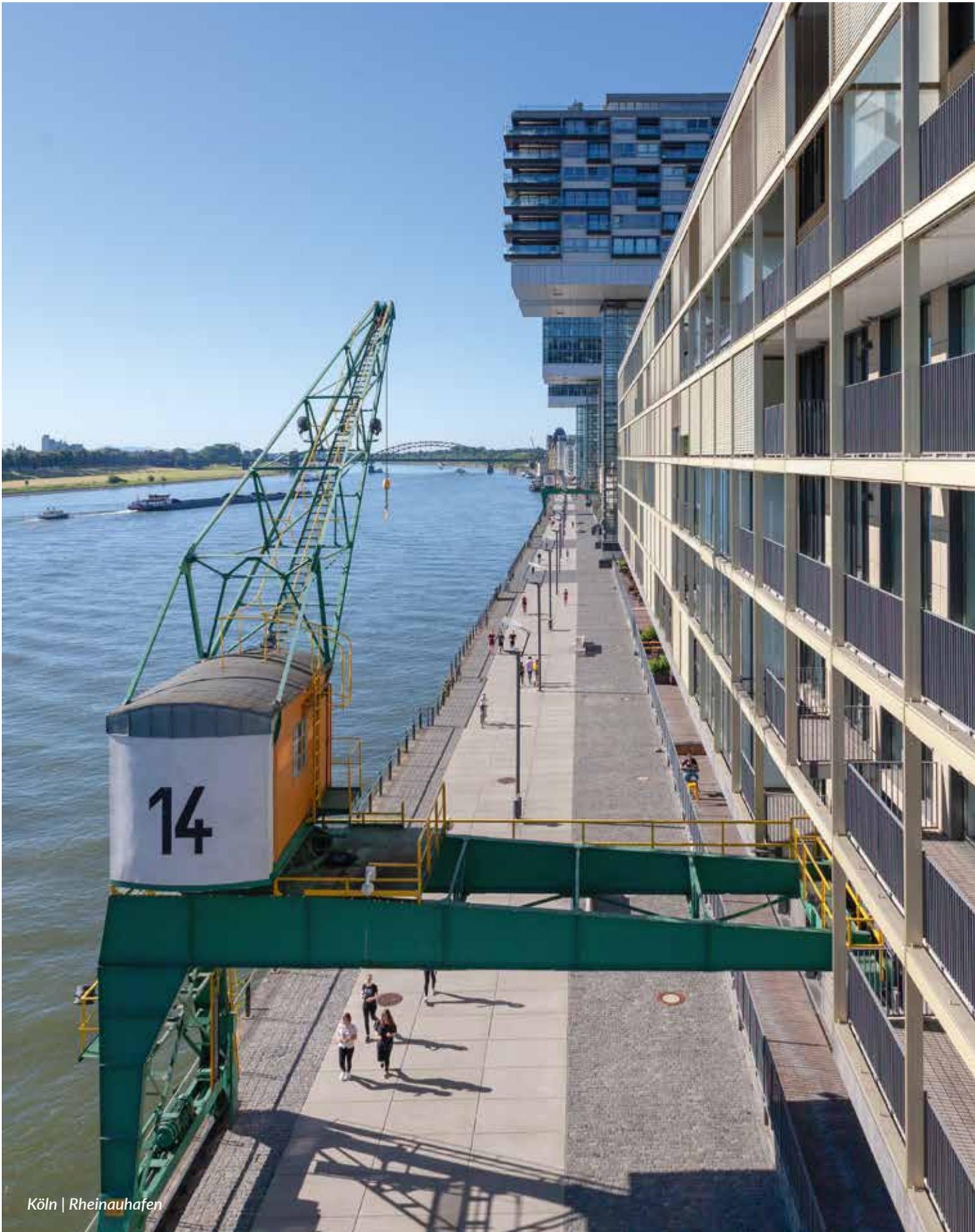
Roland Kampmeyer: Ich wünsche mir kompetente Entscheider, die gleichermaßen in öffentlich-rechtlichen, sozialen und privatwirtschaftlichen Zusammen-

hängen denken und in effizienten und schlanken Prozessen handeln. Da sehe ich Markus Greitemann weit vorne. Mit seiner Erfahrung und dem Modellprojekt „digitales Baugenehmigungsverfahren“ engagiert er sich für die ökonomische und ökologische Straffung von Genehmigungsverfahren. Ich wünsche mir maximalen Einsatz für Prozessoptimierung und Transparenz durch Vereinfachung und Beschleunigung. Darüber hinaus braucht es mehr Zusammenarbeit mit den Bezirksverwaltungen und Landkreisen. Wir alle sind die Region, das sollten wir über den politischen und regionalen Wettbewerb hinaus im Sinne der Bevölkerung im Auge behalten.

Frage: Auch an Sie die Gretchenfrage: Wann endet der Superzyklus?

Roland Kampmeyer: Der Superzyklus hat sich längst zum Megatrend entwickelt und dieser Megatrend kennt keinen Zyklus. Das Einzige, was ihn aufhalten könnte, sind Einkommens- und Kaufkraftverhältnisse. Starke Übertreibungen dürften der Vergangenheit angehören. In Zeiten strenger Kreditrichtlinien werden sie meistens durch eine hohe Sensibilität verhindert. Wir haben immer wieder auf Überschuldung beruhende Pleiten und bis vor einigen Jahren noch mit der Stadt- und Landflucht einhergehende Preisschwankungen erlebt. Jetzt steigen hier wie dort die Preise.

In deutschen Metropolen sind Preissteigerungen lediglich eine Frage der Geschwindigkeit. Eine Abwendung von Zukunftsstandorten, attraktive Anlagealternativen durch höhere Zinsen und schwindendes Interesse globaler Investoren an hiesigen Immobilienmärkten sind extrem unwahrscheinlich. Die Nachfrage lässt sich kaum beeinflussen, das Angebot jedoch schon. Daran müssen wir alle gemeinsam und stetig arbeiten.



Köln | Rheinauhafen

Herausgeber

KAMPMEYER Immobilien GmbH
Waidmarkt 11 | 50676 Köln
Reuterstr. 22 | 53113 Bonn
Elisabethstraße 11 | 40217 Düsseldorf

0221 921642-0 | www.kampmeyer.com

Die KAMPMEYER Immobilienmarktberichte können auch online bestellt werden:
www.kampmeyer.com/marktbericht

Datenanalyse

KAMPMEYER Expert GmbH
Waidmarkt 11 | 50676 Köln

Bildnachweis

Melanie Landwehr

Daten

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

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)
Mauerstraße 51 | 40476 Düsseldorf

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

Hüttig & Rompf AG
Hanauer Landstraße 126–128 | 60314 Frankfurt a. M.

Immobilien Scout GmbH
Andreasstraße 10 | 10243 Berlin

Bundesagentur für Arbeit
Regensburger Str. 104 | 90478 Nürnberg

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.
Konrad-Adenauer-Ufer 21 | 50668 Köln

iib-Immobilien-Richtwert

Der iib-Immobilien-Richtwert ist eine Schätzung des durchschnittlich zu erzielenden Markt-Preises, ohne Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht. Er wird unabhängig, adress- und stichtagsbezogen ermittelt, basierend auf: iib-Wohnlagen, aktuellen Marktdaten und gesetzlich normierten Bewertungsverfahren.

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht 2018 einschließlich aller Inhalte wie Text, Fotos und grafische 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 mithilfe elektronischer Systeme jeglicher Art, vollständig oder auszugsweise, ist ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der KAMPMEYER Immobilien GmbH nicht gestattet.

Mit der Verwendung von FSC®-zertifiziertem Papier haben wir uns bewusst für ein Papier aus verantwortungsvoller Waldwirtschaft entschieden. Der Druck ist klimaneutral durch Kompensation der CO₂-Emissionen mit dem Erwerb eines Klimaschutzzertifikates. Wir unterstützen gezielt das Klimaschutzprojekt: Waldschutz in Brasilien Pará.



Verkauf. Nutzen Sie KAMPMEYER 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.



VERKAUF

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 | 0221 921642-200