



KÖLN 2020



www.kampmeyer.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD™

Köln

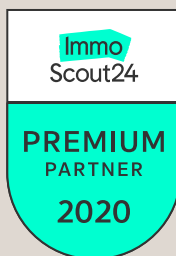
Waidmarkt 11
50676 Köln
Tel.: (0221) 92 1642-0

Bonn

Reuterstraße 22
53113 Bonn
Tel.: (0228) 22 72 76-0

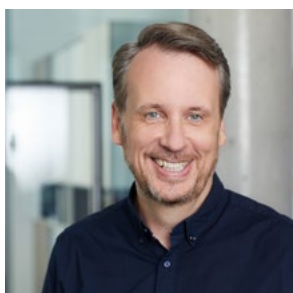
Düsseldorf

Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf
Tel.: (0211) 33 99 72-03



**IMMOBILIEN
MARKETING
AWARD 2020**

Inhalt



5

Resistenz der Märkte
Stabile Wertsteigerung
in Köln



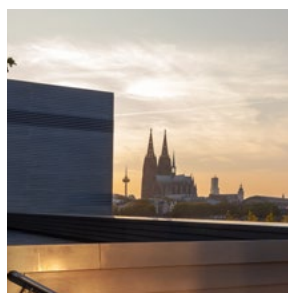
8

Dynamische Wohnlagen
Köln 2020: Dynamik von
historischem Ausmaß



32

**Immobilien Bestand
und Neubau**



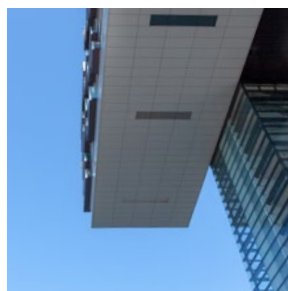
86

Prognosen und Renditen



96

Das Laurenz Carré
Gastbeitrag von
Mathias Düsterdick



100

Perspektiven der Nachfrage



114

Perspektiven des Angebots



122

Neubauprojekte



RESISTENZ DER MÄRKTE

Stabile Wertsteigerung in Köln

Der krisenbedingte Einbruch der Wohnungspreise, der seit Beginn der Corona-Pandemie vorhergesagt wird, war erst einmal nur eine Behauptung, für die es bis heute keine Belege gibt. Als zum Beispiel das Beratungshaus Empirica unter der Überschrift „Corona und die Immobilienpreise“ die Frage stellte, ob das nun die Nadel wäre, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringe, habe ich kopfschüttelnd mit einem klaren Nein geantwortet. In den folgenden Monaten sind die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in den meisten Kölner Stadtbezirken sogar besonders stark gestiegen. Mit einem geringeren Anstieg der Mieten wird sich die Entkopplung von Mieten und Kaufpreisen im Bestand und im Neubau fortsetzen. Statt der Abschwächung der Kölner Preisdynamik durch die Pandemie kommt also eher eine verstärkende Wirkung in Betracht.

Derzeit sieht Empirica ein stark erhöhtes „Rückschlagpotenzial“, das durch die „Preiskluft zwischen Kaufpreisen und Mieten“ beschrieben würde. In den Top-7-

Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart habe es im zweiten Quartal 2020 bei 42 Prozent, nach 28 Prozent im Jahr 2017, gelegen. Das Institut für Weltwirtschaft in Kiel kommt zur völlig gegenteiligen Erkenntnis, dass es in deutschen Großstädten keinerlei Anzeichen für eine Spekulationsblase auf dem Immobilienmarkt gäbe, weil Haus- und Wohnungskäufer mit dem Immobilienkauf gegenüber einer Festgeldanlage eine „Überschussrendite“ erzielen.

Der Immobilienmarktbericht Köln 2020 geht auf viele weitere Gründe ein, warum ein „Rückschlag“ in der Domstadt absolut unwahrscheinlich ist, und stellt mit den aktuellen Marktdaten umfangreiche Informationen zur Verfügung, die den anhaltenden Megatrend steigender Kaufpreise belegen. Der Bericht konzentriert sich auf die Entwicklung Kölner Wohnungspreise und zeigt, dass keine Indizien für rückläufige Mieten oder Kaufpreise existieren. Im Gegenteil, die dynamische Wohnlagenkarte und die nach der Art der Wohn-

immobilien differenzierten Preiskarten zeigen einen eindeutigen Trend weiter nach oben. Die Entwicklung der Kölner Marktstrukturen wird sowohl aus der Perspektive der Nachfrage als auch aus der des Angebots beleuchtet. Die Prognosen deuten auf eine wachsende Dynamik hin, die Kölner Wohnimmobilien selbst bei anhaltend fallenden Renditen für Eigennutzer und Kapitalanleger attraktiv machen.

Mathias Düsterdick, Vorstandsvorsitzender der GERCHGROUP AG, Düsseldorf, berichtet in seinem Gastbeitrag über die Entstehung des Laurenz Carrés. Die besondere Herausforderung des prominenten Areals besteht in der harmonischen Verbindung zwischen der Via Culturalis und des denkmalgeschützten, ehemaligen Senatshotels mit dem neuen Quartier in seiner städtebaulich sensiblen Umgebung. Für den exklusiven Einblick in die einzigartige Projektentwicklung im Zentrum der Kölner Altstadt gilt ihm ein ganz besonderes Dankeschön.

Auch in diesem Jahr hat das Amt für Statistik und Stadtentwicklung der Stadt Köln wieder fundierte Unterstützung durch topaktuelle Informationen über den Kölner Wohnungsbau sowie die Kölner Bevölkerung geleistet. Unserem langjährigen Partner iib Institut Dr. Hettenbach gilt mein besonderer Dank für die Einordnung der ultralokalen, dynamischen Wohnlagen und für den iib Immobilien-Richtwert, auf den sich die stadtteilspezifischen Preisangaben beziehen. Das Institut leistet seit Jahren wertvolle Beiträge, die relevanten Aspekte der Kölner Immobilienmärkte eingehend zu beleuchten.

Zum Wichtigsten, was ich persönlich aus der Krise lerne und mache, nehme ich gerne gleich hier am Anfang kurz und bündig Stellung. Während die zentralen Wohnungsmärkte von der Corona-Krise weitgehend unberührt bleiben, entfaltet sie auf die Immobilienbranche selbst eine starke und weit überregionale Wirkung. Das Team KAMPMEYER arbeitet beispiels-

weise in Online-Konferenzen und Video-Chats reibungslos mit Kunden und Dienstleistungspartnern zusammen. Wohnungen werden in virtuellen Besichtigungen und mit online steuerbaren Robotern präsentiert. Unsere Kunden nutzen die neuen und die bereits etablierten, digitalen Angebote jetzt gleichermaßen selbstverständlich. Das alles wäre früher oder später sowieso passiert. Das Coronavirus hat die Virtualisierung der Immobilienbranche allerdings auf eine unfassbare Geschwindigkeit gebracht. Ohne Covid-19 würde einiges von dem, was plötzlich gang und gäbe geworden ist, noch etwas länger auf sich warten lassen. Wohnung und Zuhause werden zunehmend selbstverständlichere Elemente im Netz der Dinge. Interessenten und Anbieter möchten das Beste aus der Vielfalt virtueller Möglichkeiten machen. Ich habe es immer schon als meine Aufgabe verstanden, ihnen alle Möglichkeiten dazu zu bieten. Nach wie vor berät unser Expertenteam Sie sicher und mit höchster Qualität – auch auf Abstand.

In diesem Sinne: Bleiben Sie gesund und halten Sie sich mit uns für eine erfolgreiche Immobilienzukunft fit.

Mit besten Grüßen

Robert Kämpf







Köln 2020: Dynamik von historischem Ausmaß

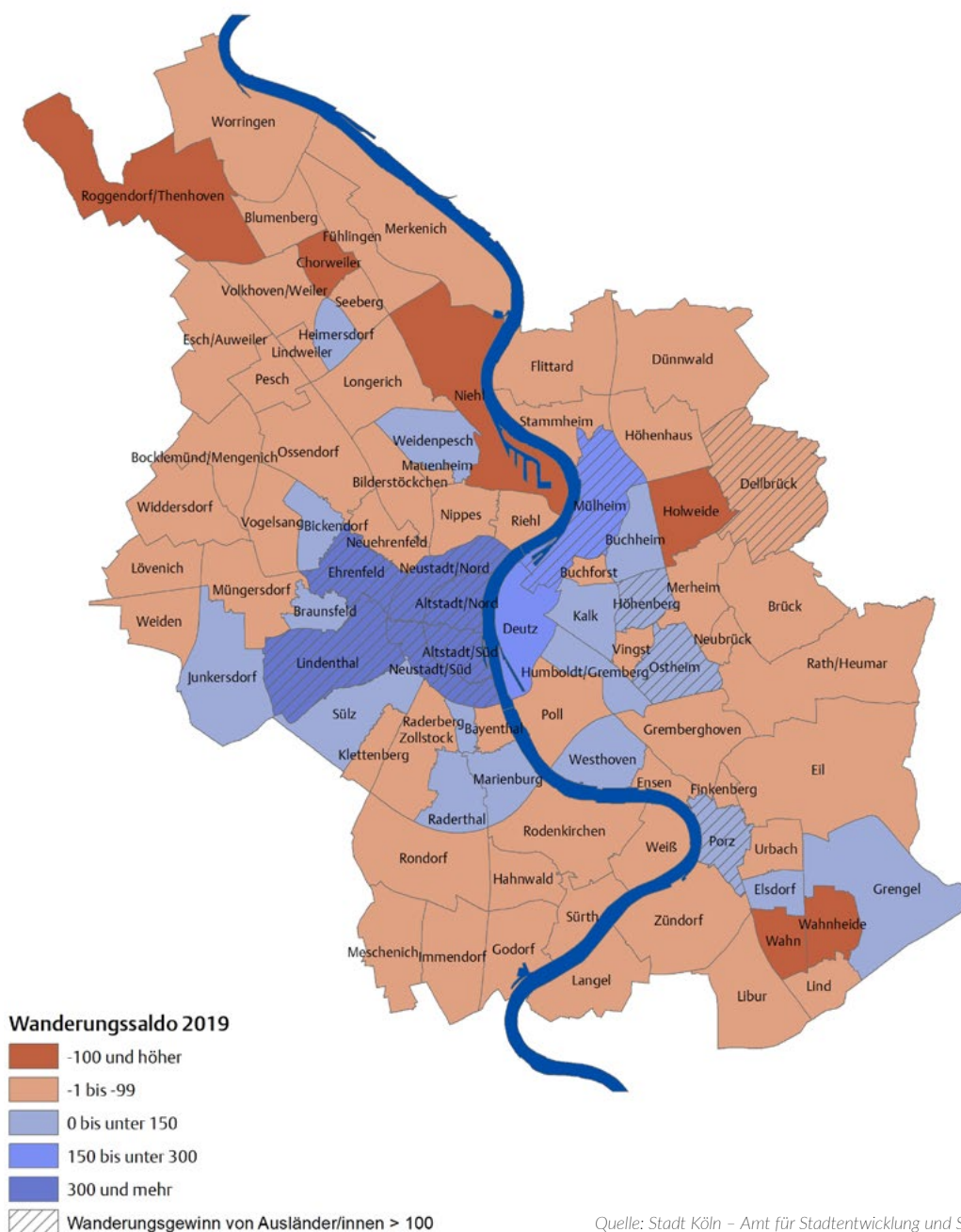
Wohnlagen werden je nach Anlass an unterschiedlichen Faktoren gemessen. Mietspiegel ziehen zum Beispiel die Nahversorgungssituation, die überwiegende Bebauung, die Verkehrsanbindung, das Verkehrsaufkommen, den Lärmpegel und sonstige Emissionen als Lagekriterien heran, um die Wohnlage einzuordnen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weist darauf hin, dass die Lage bei der Erstellung von Mietspiegeln „ein komplexes und in seiner Wirkung durchaus umstrittenes Wohnwertmerkmal“ darstellt. Wohnlagen könnten, so informiert das Institut weiter, individuell sehr unterschiedlich beurteilt werden. „Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes ... von Bedeutung. Inwieweit die Lage Einfluss auf die Miethöhe hat, hängt sehr stark von den regionalen Besonderheiten ab. In der Praxis hat sich die Unterteilung in zwei oder drei

Wohnlagen (zum Beispiel einfach, mittel, gut) bewährt.“ Um eine differenzierte, realitätsnahe und marktorientierte Abbildung der Entwicklung des Wohnens in der Domstadt zu ermöglichen, wird bei der Kartierung der dynamischen Wohnlagen 2020 die Multifaktorenanalyse angewendet. Über die in Mietspiegeln üblichen Lagekriterien und über ökonomische und demografische Informationen wie Bautätigkeit, Transaktionen, Mobilität und Kaufkraft hinaus werden auch Kaufpreise und Mieten analysiert. Die Berücksichtigung des im direkten Umfeld vorherrschenden Preisniveaus ermöglicht eine stärkere Marktnähe der Einordnung von Kölner Wohnlagen. Die dynamische Wohnlagenkarte visualisiert die Wohnlagenhierarchie anhand der verfügbaren, aussagekräftigen Wohnwertmerkmale. Sie werden, wenn möglich, ultralokal und in Echtzeit ausgewertet.

Die Subjektivität der Wohnlagenbewertung ist gut anhand des Umzugsverhaltens zu verdeutlichen. In Köln, wo der Wanderungsgewinn ausschließlich auf Zuzüge 18- bis unter 30-Jähriger basiert, werden derzeit Wohnlagen bevorzugt, die sich gut für junge Erwachsene und also auch für Studenten eignen. Ehrenfeld, Lindenthal und insbesondere die innerstädtischen Stadtteile, auf die etwa jeder fünfte Zuzug ins Kölner

Stadtgebiet entfällt, verzeichnen deutliche Außenwanderungsgewinne, die durch den jeweiligen „Wanderungsgewinn von Ausländer/innen > 100“ noch erhöht werden. Stadtteile, deren Wohnlagendynamik durch nach Köln ziehende Ausländer verstärkt wird, befinden sich mit Mülheim, Dellbrück, Höhenberg, Ostheim und Porz sonst ausschließlich auf der rechten Rheinseite.

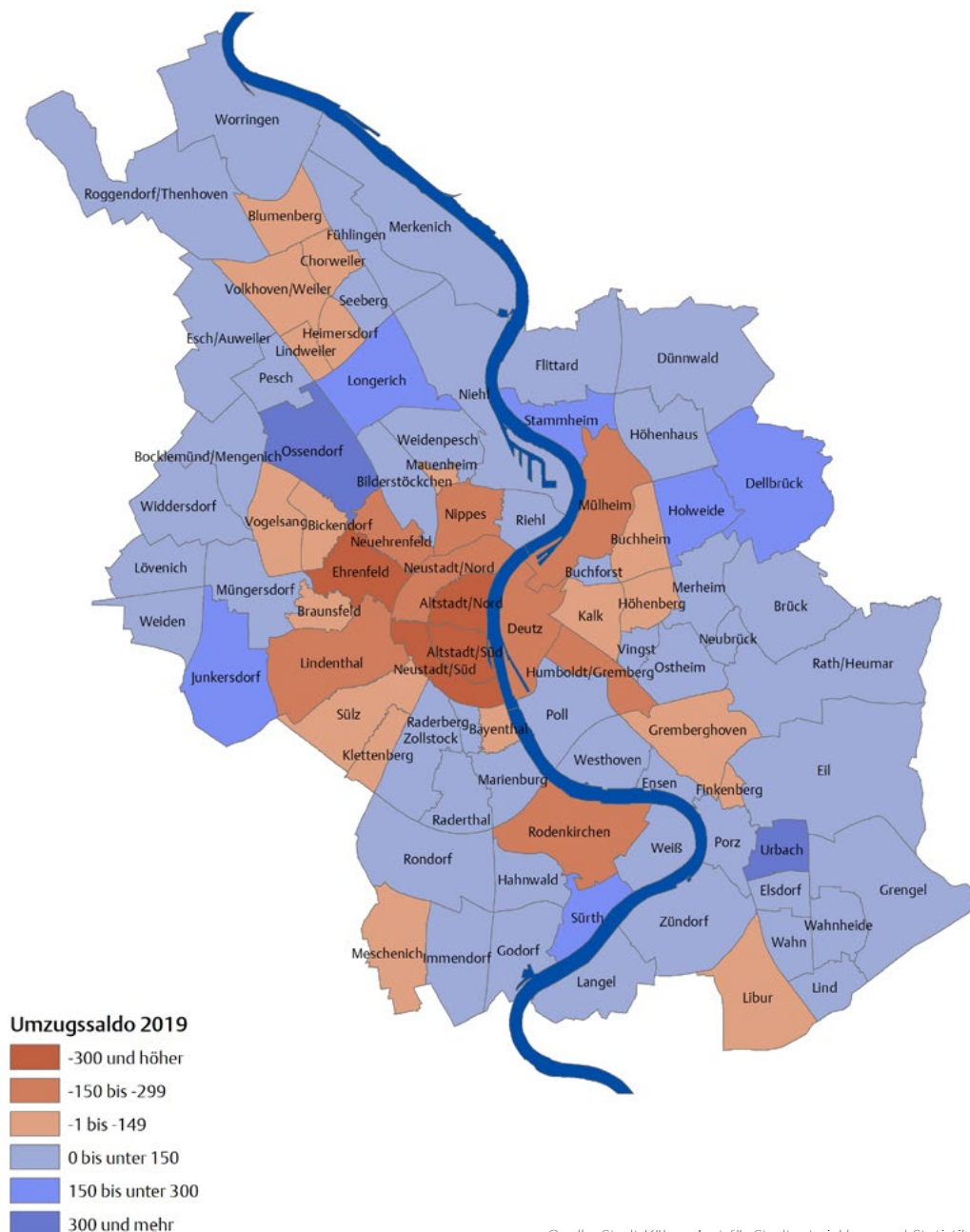
Außenwanderungssaldo auf Stadtteilebene 2019



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020b, S. 16, Karte 2)²

Die meisten zentralen Stadtteile, deren Bevölkerung aufgrund der Außenwanderung steigt, verlieren durch Umzugsbewegungen innerhalb des Stadtgebiets. Aus der Karte „Umzugssaldo auf Stadtteilebene“ geht hervor, dass die Dynamik weniger zentraler Stadtteile durch Umzüge im Stadtgebiet erhöht wird, während sie in den zentraleren Stadtteilen tendenziell durch negative Wanderungssalden reduziert wird.

Umzugssaldo auf Stadtteilebene



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020b, S. 18, Karte 3)²



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

Das Stadtgebiet

Weil das Umzugsverhalten nur einen der zahlreichen Faktoren darstellt, die die Wohnlagendynamik bestimmen, wird seine Wirkung von anderen Lagefaktoren relativiert. Die Dynamik der Wohnlagen wird auch von historischen Entwicklungen beeinflusst, die vom 21. Jahrhundert bis ins preußische Köln und genau genommen über die Anfänge des Dombaues bis ins römische Köln zurückreichen. Die lageprägenden Akzente fallen in teilweise weit auseinanderliegende Zeiträume. Während die für die südwestlichen Wohnlagen heute noch maßgeblichen Entwicklungen im 19. Jahrhundert eingesetzt haben, wurde die Entwicklung der stillen Landreserve im Kölner Norden zu Zeiten von Konrad Adenauer geplant. Die Wohnlagendynamik wird von ursprünglichen topografischen Gegebenheiten, von weit in die Vergangenheit zurückreichenden Ereignissen, von demografischen Entwicklungen und vom jeweiligen Marktgeschehen ebenso beeinflusst wie von aktuellen Wirtschafts-, Sozial-, Nutzungs- und Infrastrukturen. Eine logische Konsequenz dieser Komplexität zeigt sich darin, dass die großräumigen Lagestrukturen von hoher Stabilität geprägt sind und die Neuordnung der Wohnlagen im Rahmen von sukzessiven und kleinräumigen Veränderungen stattfindet.

Die markanteste topografische Grenze, die auch die Wohnlagen voneinander trennt, bildet der Rhein. Schon beim ersten Eindruck wird deutlich, dass blasé Töne unter den rechtsrheinischen Wohnlagen stärker vertreten sind als unter den linksrheinischen. Das deutlich höhere Aufkommen einfacher und mittlerer rheinnaher Wohnlagen der Schäl Sick resultiert vor allem aus ihrer stärker industriell geprägten Geschichte und dem dichten Netz der rechtsrheinischen Schienenstrecken. Das Niveau verdichtet sich in Richtung der Naturschutzgebiete Königsforst und Wahner Heide, die sich entlang der östlichen Stadtgrenze erstrecken, zu einem Gefüge mittlerer bis sehr guter Wohnlagen.

Auf der linken Rheinseite hat sich unabhängig vom charakteristischen Netz aus Ringen und Achsen ein Nord-Süd-Gefälle der Wohnlagen entwickelt. Die Ursprünge des Gefälles der Wohnlagen reichen bis in die Gründerzeit zurück und wirken sich bis heute auf deren Dynamik aus. Es kommt im Südwesten des Stadtgebiets in der hohen Dichte guter bis sehr guter Wohnlagen und zahlreicher Top-Wohnlagen zum Ausdruck. Im Norden der Stadt herrscht ein Gemenge aus einfachen bis guten Wohnlagen vor, in dem sich einige sehr gute Wohnlagen und vereinzelt auch kleinräumige Top-Wohnlagen behaupten.



Stadtbezirk Innenstadt

Besonders intensiv wirken sich die historischen Stadtstrukturen auf die innerstädtischen Wohnlagen aus. Es besteht sogar ein Zusammenhang zwischen dem römischen Köln und der heutigen Gliederung in die vier linksrheinischen Stadtteile des Bezirks und das rechtsrheinische Deutz. Die Stadtteile Neustadt-Nord, Altstadt-Nord, Neustadt-Süd und Altstadt-Süd bilden den 8,8 Quadratkilometer großen, linksrheinischen Teil der Innenstadt mit überwiegend guten bis sehr guten Wohnlagen, die sich zwischen Grüngürtel und Rheinufer erstrecken. Der Stadtkern umfasst die beiden Stadtteile Altstadt-Süd und Altstadt-Nord, die halbkreisförmig von den Ringen als Grenze zu den Stadtteilen Neustadt-Nord und Neustadt-Süd umschlossen werden. Durch die Verkehrsachse, die den Rudolfplatz über die Hahnenstraße, den Neumarkt und die Cäcilienstraße mit dem Heumarkt verbindet und von dort aus auf die Deutzer Brücke führt, werden die beiden Stadtteile voneinander getrennt. Die Altstadt-Nord, wo sich mit der Schildergasse und der Hohe Straße die prominentesten Kölner Einkaufsmeilen und Geschäftsadressen befinden, weist die höchste Dichte sehr guter Wohnlagen auf. Die sehr guten Wohnlagen der Altstadt-Süd konzentrieren sich auf den Waidmarkt und den Rheinauhafen. Darüber hinaus überwiegen dort gute Wohnlagen, die sich in der Neustadt-Nord und in der Neustadt-Süd zu einer von wenigen mittleren und sehr guten Wohnlagen unterbrochenen Fläche verdichten.

Im rechtsrheinischen Deutz sind ausschließlich mittlere bis gute Wohnlagen vertreten. Durch städtebauliche Akzente wie dem Rheinboulevard hat Deutz Impulse erhalten, deren Einfluss auf die Wohnlagendynamik jedoch noch nicht feststellbar beziehungsweise abbildbar ist. Eine besondere städtebauliche Herausforderung der umfangreichen Restrukturierung besteht darin, dem Stadtteil einen selbstbewussten, städtebaulich eigenständigen Charakter zu verleihen. Die Lanxess Arena mit ihrer von der Stadtverwaltung genutzten Mantelbebauung, der ICE-Bahnhof Deutz und die Neugestaltung des Messegeländes gehören zu den Highlights. Der Deutzer Hafen wird dem Stadtteil als Schlüsselprojekt der Kölner Stadtentwicklung ab 2022 zusätzlich Dynamik verleihen und zu einer deutlichen Positionierung des Stadtteils im Innenstadtgefüge beitragen.



Stadtbezirk Mülheim

Mülheim ist der nördlichste der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke. Sein gleichnamiges Zentrum grenzt im Süden an Deutz und ans Bezirkszentrum Kalk. Wie das gesamte rechtsrheinische Stadtbild ist auch Mülheim von industriellen Infrastrukturen, Ansiedlungen und Flächen geprägt, die heute und insbesondere zukünftig anderweitig genutzt werden, weil ihr Betrieb eingestellt wurde. In den Mülheimer Stadtteilen sind überwiegend einfache bis mittlere Wohnlagen vertreten. Auf sehr gutem Niveau befinden sich rechtsrheinische Wohnlagen ausschließlich an der Grenze zum Königsforst und zur Wahner Heide im Naturraum der Bergischen Heideterrasse im Übergang der Rheinebene ins Bergische Land.

Im Nordwesten des rechtsrheinischen Stadtgebiets befindet sich Flittard. Im Süden des Stadtteils grenzt Stammheim an und im Norden die Kölner Nachbarstadt Leverkusen. Im Spannungsfeld zwischen der Millionenstadt Köln und der kleinen Großstadt Leverkusen zwischen Rheinaue und Industrieanlagen hat Flittard seinen dörflichen Charakter bewahrt. Die flächendeckend mittleren Wohnlagen werden von einem Korridor einfacher und vereinzelt guter Wohnlagen unterbrochen. Noch weiter südlich trennen die Faultürme des Stammheimer Großklärwerks Flittard vom Nachbarstadtteil Stammheim. Dort fügen sich gute Wohnlagen an den Schlosspark Stammheim an. Weiter südlich befinden sich einfache Wohnlagen, die an der Grenze zu Mülheim, dem sozioökonomischen Zentrum des Bezirks, in mittlere bis gute Wohnlagen übergehen. Stammheim und der Böcking-Park im Stadtteil Mülheim, wo sich gute Wohnlagen etabliert haben, profitieren von ihren Rheinlagen. Diese Wohnwertmerkmale führen zu einem von guten Wohnlagen dominierten Gefüge. Ein vergleichbares Wohnlagen-niveau befindet sich außerdem in Höhenhaus und in Holweide, dem Stadtteil im räumlichen Zentrum des Stadtbezirks, westlich des Höhenfelder Sees.

Im Nordwesten des Bezirks Mülheim befindet sich Dünnwald. Der Ortskern des Stadtteils ist im Nordwesten vom Naturschutzgebiet Am Hornpottweg und seinen angrenzenden Wäldern umgeben, die ihn von den Kölner Nachbarstädten Leverkusen und Bergisch Gladbach abgrenzen. Die mittleren und überwiegend guten Wohnlagen profitieren von diesem wertvollen Biotop der Bergischen Heideterrasse.

Im Stadtteil Mülheim entstehen derzeit neue Stadtstrukturen, die zu einer weiteren Aufwertung der bislang mittleren bis guten Wohnlagen führen werden. Die Mischung neuer Wohn-, Freizeit- und Büroflächen im gesamten Entwicklungsgebiet Mülheim-Süd, vom Mülheimer Hafen bis zum Messegelände, und die damit verbundene wirtschaftliche und infrastrukturelle Dynamik, die von Kulturangeboten und der Medien- und Kreativwirtschaft in Mülheim ausgeht, wird mit der Zeit zu einer je nach Stadtteil mehr oder weniger intensiven Aufwertung der Wohnlagen des gesamten Stadtbezirks führen.

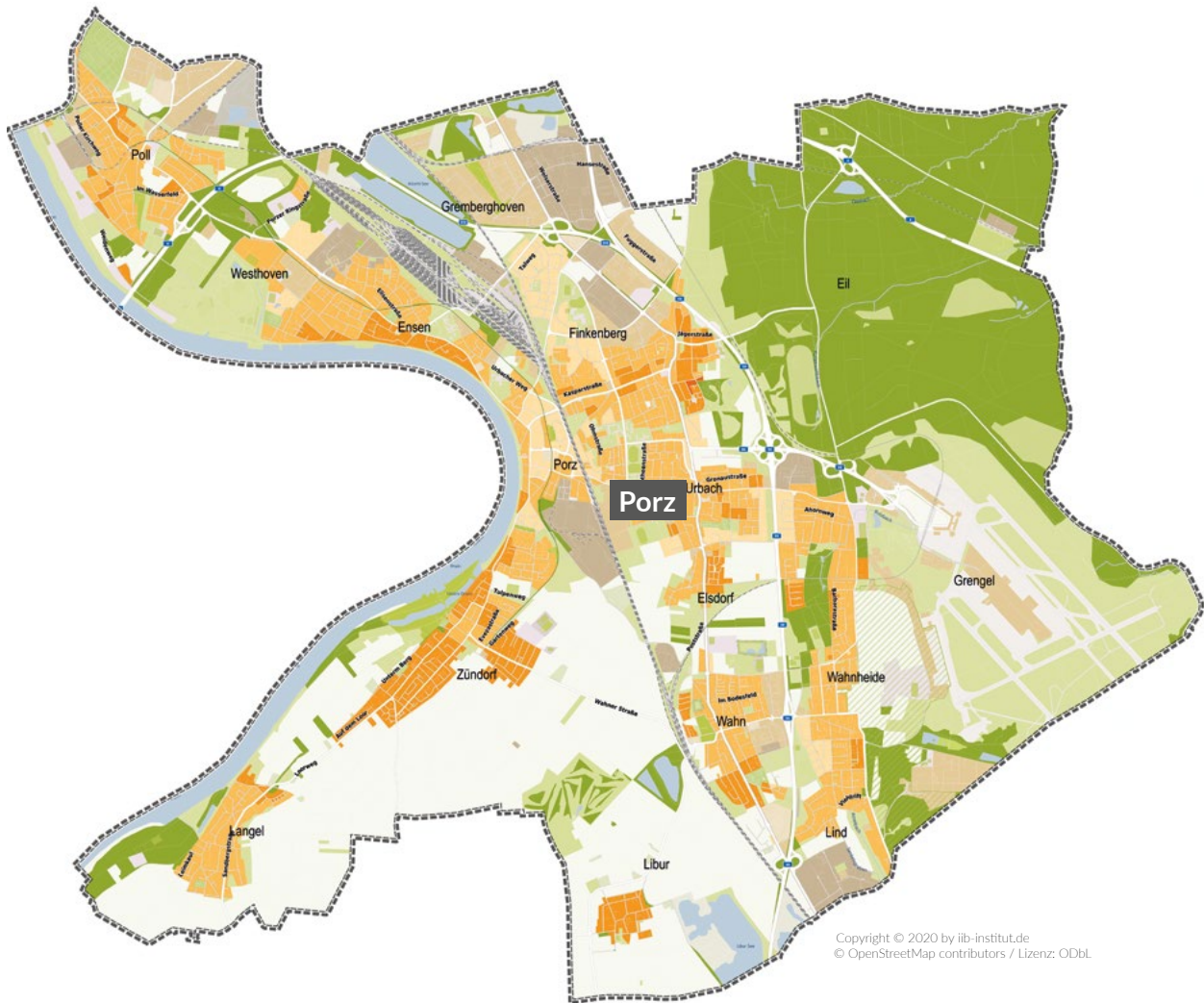
Stadtbezirk Kalk

Im Unterschied zu den beiden anderen rechtsrheinischen Stadtbezirken gehört zum Bezirk Kalk kein einziger Stadtteil, der an den Rhein angrenzt. Zwischen Rhein und den westlichsten Kalker Stadtteilen Humboldt-Gremberg und Kalk befindet sich der innerstädtische Stadtteil Deutz. Die Wohnlagen der beiden westlichen Stadtteile erreichen überwiegend einfaches bis mittleres Niveau. Gute Wohnlagen sind nur partiell vertreten. Die guten Wohnlagen des Bezirks verdichten sich östlich der Bahntrasse in Richtung Stadtgrenze und nehmen am Stadtrand teilweise sehr gutes Niveau an.

Zwischen Bahntrasse und Bundesautobahn 4 befinden sich drei weitere der insgesamt neun Kalker Stadtteile. Während in Höhenberg gute Wohnlagen überwiegen, ist der Anteil mittlerer Wohnlagen in Vingst und Ostheim erkennbar höher. Eine Ausnahme zum dort vorherrschenden mittleren Wohnlagenniveau bildet das Badische Viertel, das sich in Ostheim westlich und östlich der Frankfurter Straße erstreckt. Dort dehnen sich flächendeckend gute Wohnlagen aus. Das junge, benachbarte Waldbadviertel am Naturfreibad Vingst erreicht dieses Niveau noch nicht. In Merheim existiert ein Gefüge aus hauptsächlich mittleren und guten Wohnlagen. Das Wohnlagengefüge des Stadtteils Neubrück enthält aufgrund seiner sozialen Strukturen auch einfache Cluster. Gute Wohnlagen konzentrieren sich in Brück und Rath/Heumar, wo sich ähnlich wie im Mülheimer Stadtteil Dellbrück sehr gute Wohnlagen am Rand des Königsforstes befinden.



Copyright © 2020 by iib-institut.de
© OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL



Stadtbezirk Porz

In Porz sind mittlere Wohnlagen am stärksten verbreitet. Obwohl die Nähe des Rheins mindestens sehr gute Wohnlagen erwarten lässt, sind die besten Porzer Wohnlagen unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Faktoren nur als gut einzuordnen. Das Niveau von sehr guten oder Top-Wohnlagen wird unter Einbeziehung aller Faktoren nicht erreicht. Der Köln Bonn Airport ist einerseits als Wirtschaftsstandort und Verkehrsknotenpunkt für das gesamte Rheinland bedeutend. Andererseits mindert er durch den mit ihm verbundenen Stadt- und Flugverkehr den Wohnwert seiner Umgebung. Für den Stadtbezirk Porz hat das zur Folge, dass sich gute Wohnlagen ausschließlich abseits des Fluglärms befinden. So sind gute Wohnlagen des Stadtteils Libur in dörfliche Strukturen eingebettet. In Eil werden die Wohnlagen vom Königsforst und in Ensen und Zündorf vom Rhein begünstigt.



Stadtbezirk Chorweiler

Der Stadtbezirk Chorweiler befindet sich außerhalb der ursprünglichen Wachstumsringe des Stadtgebiets. Die Entfernung des Bezirks vom Kölner Zentrum entspricht ungefähr der Entfernung einiger Pulheimer oder Frechener Stadtteile und von Städten wie Hürth, Brühl oder Wesseling. Im Unterschied zu ihnen gehört der Bezirk mit seinen 14 Stadtteilen kommunalrechtlich zur Stadt Köln. Die Bandbreite der Wohnlagen reicht vom einfachen Niveau im Stadtteil Chorweiler bis zu sehr guten im Stadtteil Fühlingen. Die kleinräumigen Unterschiede sind auch auf die Geschichte des Bezirks zurückzuführen, in deren Verlauf sich 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 Seeberg Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser in guten bis sehr guten Lagen.

Im Nordwesten, gleich hinter den einfachen Lagen des Stadtteils Lindweiler, überwiegen gute bis sehr gute Wohnlagen der Stadtteile Pesch, Esch und Auweiler. Wald-, Acker- und Wiesenflächen verleihen dem Stadtbezirk teilweise ländlichen Charakter, der im starken Kontrast zur Hochhausarchitektur steht. Aktuell stehen Entscheidungen über die Landreserve für den neuen, an Blumenberg angrenzenden Stadtteil Kreuzfeld an, der ein kontrovers diskutiertes Potenzial aufweist. Mit der Planung und Durchführung eines Wettbewerblichen Dialogverfahrens zur Entwicklung des neuen Stadtteils und anschließender, integrierter

Planung zur Entwicklung eines städtebaulichen Masterplans werden die Voraussetzungen für neue Akzente der städtebaulichen Entwicklung im Kölner Norden geschaffen. Zu ihnen gehören auch die Beschlüsse zur Beauftragung eines verfahrensbegleitenden Moderationsbüros und zur Vergabe von Gutachten. Auf einer Fläche von etwa 47 Hektar können 2.200 bis 3.000 Wohneinheiten und neue Arbeitsplätze entstehen. So soll es auf Dauer gelingen, einen attraktiven, vernetzten Stadtteil zu schaffen, der dem gesamten Stadtbezirk Chorweiler neue Impulse verleiht. Die Maximalforderung führt dort rein rechnerisch mit einer Bevölkerungsdichte von etwa 18.000 Personen pro Quadratkilometer zu einem Kölner Spitzenwert, gefolgt von ungefähr 14.000 Einwohnern pro Quadratkilometer in der Neustadt-Süd. Dieser Wert verdeutlicht die mit der Herausforderung des Leitbildes „Kreuzfeld – Ein gutes Stück Köln“ verbundene Verantwortung.



Stadtbezirk Nippes

Der Bezirk Nippes gehört wie Ehrenfeld und Lindenthal zu den drei linksrheinischen Stadtbezirken, deren Grenzen zur Innenstadt dem Verlauf des Inneren Grüngürtels, vom Rhein über die Innere Kanalstraße und die Universitätsstraße zur Luxemburger Straße folgen. Der Innere Grüngürtel gehört zu den Interventionsräumen des Masterplans. Bis zur Güterumgehungsbahn weitergedacht, bildet er einen etwa sieben Kilometer langen Teil eines Halbkreises, der das Rheinufer in Riehl mit dem in Rodenkirchen oder, anders ausgedrückt, die Zoobrücke mit der Südbrücke verbindet.

Die besten Lagen des Stadtbezirks Nippes befinden sich im gleichnamigen Stadtteil und in Riehl, die an die Neustadt-Nord angrenzen. Dort dehnt sich ein dichtes Gefüge guter bis sehr guter Wohnlagen aus. Der Nordosten des Zoologischen Gartens wird von den einzigen Top-Wohnlagen des gesamten Bezirks gesäumt.

Die sehr guten Wohnlagen des Stadtteils Nippes konzentrieren sich insbesondere auf das Clouth-Quartier und das Sechzigviertel. Die sehr guten Wohnlagen des Stadtteils Riehl konzentrieren sich insbesondere auf das Villenviertel am Botanischen Garten. Im größten Teil des Bezirks, der in insgesamt sieben Stadtteile gegliedert ist, überwiegen mittlere Wohnlagen, die teilweise von guten und sehr guten Lagen unterbrochen werden. Die erheblichen, kleinteiligen Unterschiede des Lageniveaus in den zentralen Vierteln der Stadtteile Nippes und Riehl stellen ein gutes Beispiel für die Wirkung ultralokaler Faktoren auf die Qualität von Wohnlagen dar.

Im traditionellen Stadtteil Longerich existiert außer den überwiegend guten Wohnlagen auch ein Cluster mit sehr guter Lagequalität. Im flächenmäßig sehr viel kleineren Stadtteil Mauenheim besteht eine ähnliche Mischung aus mittleren bis guten Wohnlagen. Dort wird der Westen des Nippeser Tälchens von sehr guten Wohnlagen gesäumt. Im Bilderstöckchen, der Stadtteil, der mit Weidenpesch und Niehl zu den drei Nippeser Bindegliedern zwischen ihren zentraleren Nachbarstadtteilen und dem Kölner Norden gehört, sind einfache und mittlere Wohnlagen mit etwa gleicher Ausdehnung vertreten. In Weidenpesch und Niehl überwiegen mittlere Wohnlagen deutlich.



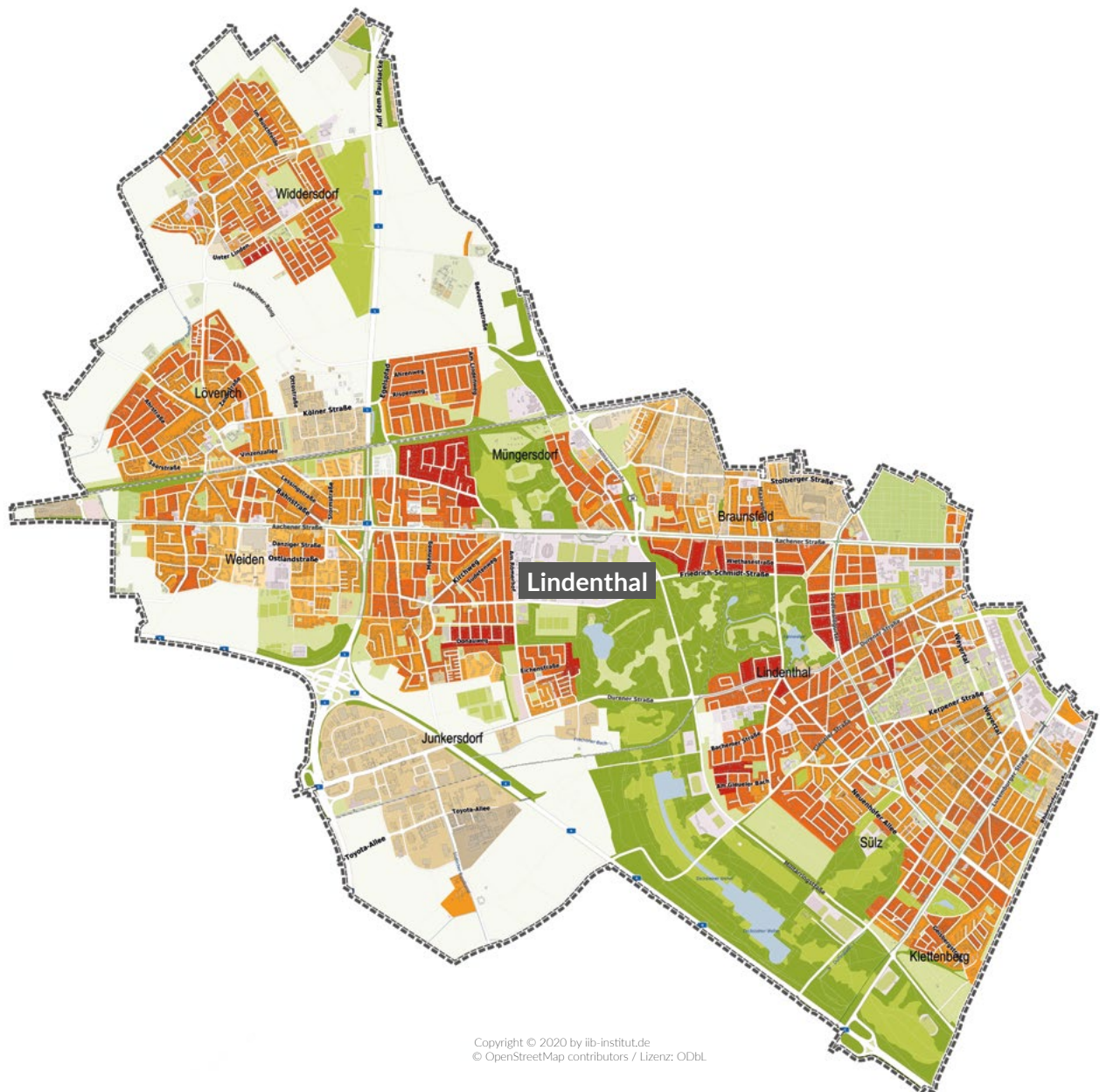
Stadtbezirk Ehrenfeld

In Ehrenfeld sind mittlere und gute Wohnlagen relativ gleichmäßig auf die Stadtteile des Bezirks verteilt. Das Ossendorfer Quartier Am Butzweilerhof hat sich dauerhaft als sehr gute Wohnlage etabliert. Das überwiegend mit traditionellen Einfamilienhäusern bebaute Straßengefüge im Stadtteil Neuhrenfeld nimmt die umfangreichste Fläche sehr guter Wohnlagen im Bezirk ein. Das Bezirkszentrum Ehrenfeld/Venloer Straße bleibt mit mittleren bis guten Wohnlagen unter diesem Niveau. Trotz all ihrer Vorteile schränken die verblüffende Vielfalt urbaner Wohnformen, das quicklebendige kulturelle Geschehen und die unüberschaubare sozioökonomische Durchmischung die eindeutige Ausprägung eines höheren Lageniveaus im Ehrenfelder Bezirkszentrum ein.

Die mittleren Wohnlagen des Stadtteils Bickendorf befinden sich im Süden des Stadtteils. Im Norden, Richtung Ossendorf, steigt der Anteil guter Wohnlagen und im Westen Richtung Bocklemünd/Mengenich schließen sich die einfachen Wohnlagen zwischen Matthias-Brüggen-Straße und Westendstraße an. In Bocklemünd/Mengenich machen einfache, mittlere und gute Wohnlagen in etwa gleiche Anteile aus. Ihr Niveau wird stark von dem sehr unterschiedlichen Wohnungsbestand beeinflusst, dessen Bandbreite vom Landhausstil des Arnoldshofs bis zur Hochhausarchitektur des Görlinger Zentrums reicht. Vogelsang, der von Kleinsiedlung geprägte Stadtteil im Südwesten des Bezirks, weist flächendeckend gute Wohnlagen auf.

Der Charakter der Ehrenfelder Stadtteile ist sehr unterschiedlich. In den westlichen Stadtrandlagen zeigt er sich teilweise dörflich mit aufgelockerten Strukturen und in den zentralen Stadtteilen urban in kompakter Blockrandbebauung.





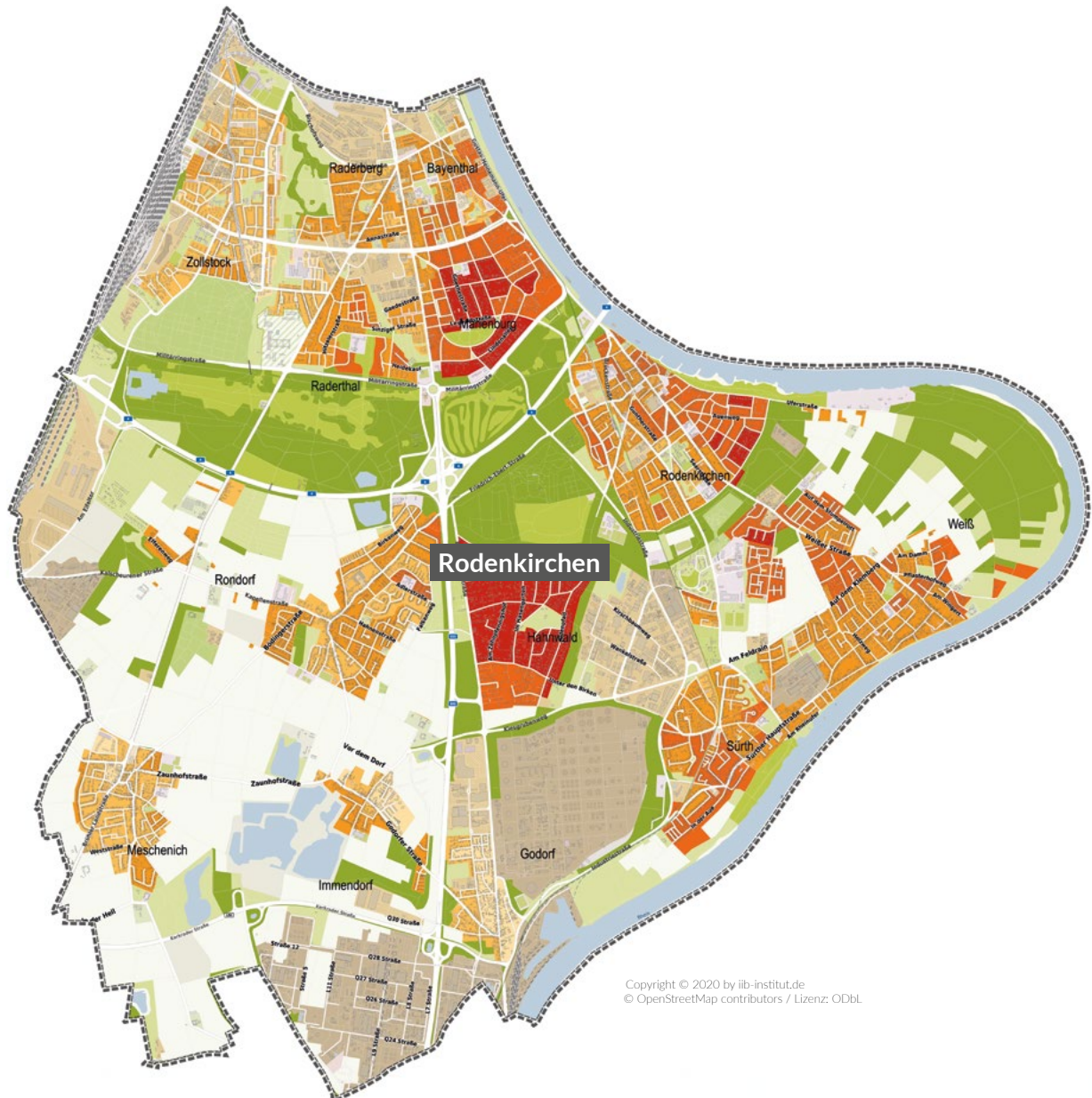
Stadtbezirk Lindenthal

Dass Lindenthal und Rodenkirchen als die beiden Stadtbezirke mit besonders guten Wohnlagen gelten, wird durch den Eindruck, den die dynamische Wohnlagenkarte vermittelt, bestätigt. Im gesamten Bezirk sind kaum einfache oder mittlere Wohnlagen kartiert. Die bebauten Flächen zeigen sich in den satten Farbtönen von sehr guten Wohnlagen und Top-Wohnlagen.

Die Bundesautobahn 4 bildet eine Nord-Süd-Achse, die unterschiedliche Wohnlagen voneinander abgrenzt. Die Widdersdorfer, Lövenicher und Weidener Wohnlagen westlich der Autobahn weisen eine wesentlich geringere Dichte sehr guter Wohnlagen auf als die Stadtteile, die sich östlich von ihr befinden. Eine weitere natürliche Grenze zwischen den unterschiedlichen Wohnlagen bildet die in Ost-West-Richtung verlaufende S-Bahntrasse. Sie grenzt die südlich von ihr liegenden Müngersdorfer Top-Wohnlagen deutlich von den guten bis sehr guten Wohnlagen nördlich von ihr ab.

Eine besonders ausgeprägte, lückenlose Fläche von Top-Wohnlagen erstreckt sich nördlich des Brauweiler Wegs. Dort ist besonders gut zu erkennen, dass Top-Wohnlagen häufig von sehr guten Wohnlagen umschlossen werden. Eine dritte geografische Grenze innerhalb des Bezirks bildet die Gleueler Straße. Alle Lindenthaler Top-Wohnlagen befinden sich in den Stadtteilen Müngersdorf, Braunsfeld, Lindenthal und Junkersdorf zwischen der Bahntrasse und der Gleueler Straße.





Stadtbezirk Rodenkirchen

Im Stadtbezirk Rodenkirchen wird das Prinzip des höheren Niveaus zentralerer Wohnlagen besonders eindrucksvoll durchbrochen. Die Nord-Süd-Achse, die von der Bonner Straße und der parallel zu Bundesautobahn 555 verlaufenden Bonner Landstraße gebildet wird, trennt Raderberg, Zollstock, Raderthal, Rondorf, Meschenich und Immendorf mit hauptsächlich mittleren bis guten Wohnlagen von den Stadtteilen Bayenthal, Marienburg, Rodenkirchen, Sürth und Hahnwald, in denen ein deutlich höheres Wohnlagenniveau vorherrscht. Auch in Marienburg wird die Wirkung natürlicher Barrieren auf die Dynamik der Wohnlagen innerhalb eines Stadtteils deutlich. Östlich der Bonner Straße dehnt sich ein dichtes, großflächiges Gefüge sehr guter Wohnlagen und Top-Wohnlagen in Richtung Rheinufer aus. Die westliche Straßenseite wird von mittleren bis guten Wohnlagen gesäumt. Erst mit einigem Abstand zur Bonner Straße befinden sich im Nachbarstadtteil Raderthal um den Fritz-Encke-Volkspark herum wieder sehr gute Wohnlagen.

Das Villenviertel in Hahnwald, das größte Kölner Gebiet zusammenhängender Top-Wohnlagen, befindet sich nördlich des Rheinland-Raffinerie-Werks Nord relativ weit von der Kölner Innenstadt entfernt. Die besonderen Wohnlagen des Stadtteils sind auf die flächendeckende Villenbebauung als prägendes Wohnwertmerkmal zurückzuführen. Insgesamt zeigen sich die Struktur und die Dynamik der Rodenkirchener Wohnlagen mit den Stadtteilen Meschenich und Immendorf im Blick gegensätzlich. Mit dem Stadtteil Hahnwald und dem Wohnpark auf dem Kölnberg in Meschenich besteht im Bezirk Rodenkirchen der wohl größte Niveauunterschied des gesamten Stadtgebiets.





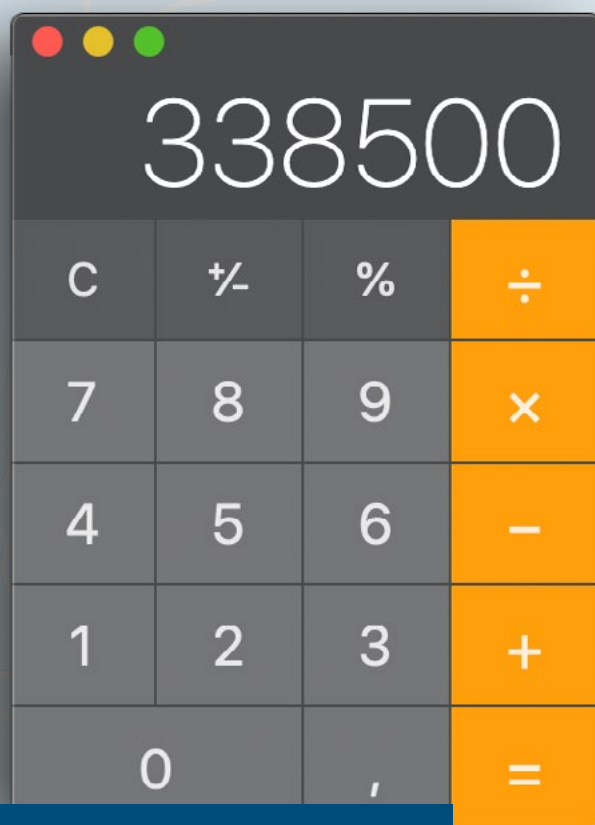
Fazit

Die Kölner Wohnlagen verändern sich wie die anderer gewachsener Großstädte nur sehr allmählich. Die Beständigkeit der Lage- und Infrastrukturen beschränkt die Wohnlagendynamik ganz erheblich. Sie setzt ihr einen Widerstand entgegen, der dem Marktwert, dem politischen und dem kulturellen Wert etablierter Strukturen und den Kosten struktureller Veränderung entspricht. Über den Zeitaufwand der Vorbereitungen geeigneter Maßnahmen und deren Umsetzung hinaus sind technische, rechtliche und finanzielle Voraussetzungen zu schaffen, um bestehende Strukturen zu verändern. Im Verhältnis zum strukturellen Bestand sind die strukturellen Veränderungen gering. So ist zum Beispiel eine deutliche Ausdehnung des hohen Niveaus innenstadtnaher Wohnlagen in den Rodenkirchener Osten denkbar. Sie wird jedoch bis zur Entwicklung der Parkstadt Süd, mit der frühestens 2030 zu rechnen ist, auf sich warten lassen. Die Kölner Wohnlagendynamik wird also hauptsächlich ultralokal und über einen längeren Zeitraum beobachtbar bleiben.

**Kostenlos
unverbindlich
schnell**

 **Köln**

Immobilienwert
in nur 3 Minuten

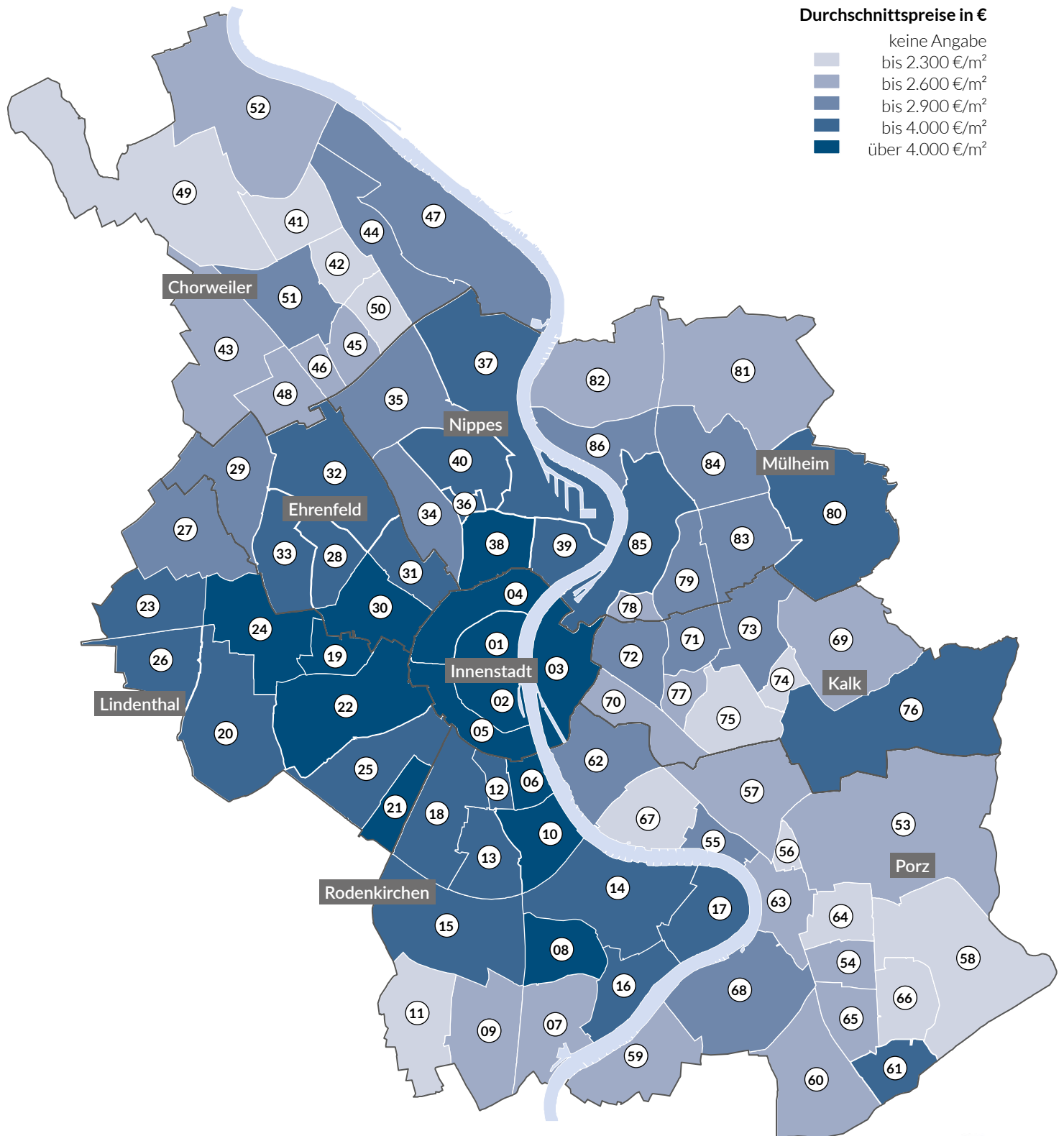


www.kampmeyer.com/immobilienbewertung





Eigentumswohnungen Bestand



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2020



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
Innenstadt, Stadtbezirk	4.900 €	↑ 17,1 %
01 Altstadt-Nord	4.200 €	↑ 5,6 %
02 Altstadt-Süd	4.800 €	↑ 15,1 %
03 Deutz	4.400 €	↑ 18,0 %
04 Neustadt-Nord	4.900 €	↑ 13,2 %
05 Neustadt-Süd	5.000 €	↑ 13,0 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	4.000 €	↑ 15,3 %
06 Bayenthal	4.900 €	↑ 10,0 %
07 Godorf	2.500 €	↑ 6,4 %
08 Hahnwald	4.900 €	↑ 5,4 %
09 Immendorf	2.400 €	↑ 6,2 %
10 Marienburg	4.800 €	↑ 18,5 %
11 Meschenich	1.700 €	↑ 20,6 %
12 Raderberg	3.900 €	↑ 10,1 %
13 Raderthal	3.900 €	↗ 3,8 %
14 Rodenkirchen	3.900 €	↑ 6,0 %
15 Rondorf	3.100 €	↑ 8,7 %
16 Sürth	3.000 €	↑ 15,2 %
17 Weiß	3.200 €	↑ 9,5 %
18 Zollstock	3.500 €	↑ 13,5 %
Lindenthal, Stadtbezirk	4.000 €	↗ 3,4 %
19 Braunsfeld	4.600 €	↑ 6,0 %
20 Junkersdorf	3.700 €	↑ 13,5 %
21 Klettenberg	4.100 €	↑ 20,9 %
22 Lindenthal	4.900 €	↑ 9,5 %
23 Lövenich	3.200 €	↗ 2,9 %
24 Müngersdorf	4.300 €	↑ 9,9 %
25 Sülz	3.800 €	↑ 24,6 %
26 Weiden	3.200 €	→ 1,9 %
27 Widdersdorf	2.900 €	↑ 11,1 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	3.600 €	↑ 23,7 %
28 Bickendorf	3.200 €	↑ 7,1 %
29 Bocklemünd/Mengenich	2.700 €	↑ 11,3 %
30 Ehrenfeld	4.100 €	↑ 23,6 %
31 Neuehrenfeld	3.600 €	↑ 31,4 %
32 Ossendorf	3.200 €	↑ 9,8 %
33 Vogelsang	3.300 €	↑ 5,4 %
Nippes, Stadtbezirk	3.600 €	↑ 18,2 %
34 Bilderstöckchen	2.900 €	↑ 14,5 %
35 Longerich	2.900 €	↗ 2,9 %
36 Mauenheim	3.200 €	↑ 11,1 %
37 Niehl	3.400 €	↑ 13,5 %
38 Nippes	4.200 €	↑ 17,2 %
39 Riehl	3.800 €	↑ 12,8 %
40 Weidenpesch	3.200 €	↑ 9,4 %
Chorweiler, Stadtbezirk	2.800 €	↑ 20,9 %
41 Blumenberg	2.200 €	↗ 3,7 %
42 Chorweiler	2.100 €	↑ 7,0 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
43 Esch/Auweiler	2.600 €	↑ 11,5 %
44 Fühlingen	2.700 €	↑ 13,8 %
45 Heimersdorf	2.500 €	→ 1,6 %
46 Lindweiler	2.500 €	↑ 10,3 %
47 Merkenich	2.800 €	↑ 6,9 %
48 Pesch	2.600 €	↗ 3,6 %
49 Roggendorf/Thenhoven	2.200 €	↑ 18,6 %
50 Seeberg	2.000 €	↑ 16,8 %
51 Volkhoven/Weiler	2.800 €	↑ 7,0 %
52 Worringen	2.600 €	↑ 12,1 %
Porz, Stadtbezirk	2.700 €	↗ 3,4 %
53 Eil	2.600 €	↑ 12,3 %
54 Elsdorf	2.500 €	↑ 5,5 %
55 Ensen	2.800 €	↑ 14,8 %
56 Finkenbergr	2.300 €	↑ 8,3 %
57 Gremberghoven	2.500 €	↑ 6,0 %
58 Grengel	2.300 €	↗ 3,2 %
59 Langel	2.400 €	↑ 10,1 %
60 Libur	2.500 €	↑ 11,9 %
61 Lind	3.000 €	↗ 4,2 %
62 Poll	2.900 €	↑ 8,3 %
63 Porz	2.600 €	↑ 22,5 %
64 Urbach	2.200 €	↑ 12,1 %
65 Wahn	2.400 €	↑ 11,8 %
66 Wahnheide	2.300 €	↑ 6,9 %
67 Westhoven	2.300 €	↑ 8,6 %
68 Zündorf	2.800 €	↗ 2,5 %
Kalk, Stadtbezirk	2.900 €	↑ 12,9 %
69 Brück	2.600 €	↑ 20,9 %
70 Humboldt-Gremberg	2.500 €	↑ 11,1 %
71 Höhenberg	2.800 €	↑ 5,8 %
72 Kalk	2.700 €	↑ 17,2 %
73 Merheim	2.900 €	↑ 7,5 %
74 Neubrück	2.200 €	↗ 4,9 %
75 Ostheim	2.300 €	↑ 10,2 %
76 Rath/Heumar	3.000 €	↑ 7,5 %
77 Vingst	2.500 €	↑ 6,0 %
Mülheim, Stadtbezirk	3.200 €	↑ 23,3 %
78 Buchforst	2.600 €	↑ 6,9 %
79 Buchheim	2.700 €	↗ 4,6 %
80 Dellbrück	3.100 €	↑ 6,2 %
81 Dünnwald	2.500 €	↑ 5,8 %
82 Flittard	2.600 €	↗ 4,8 %
83 Holweide	2.800 €	↑ 5,3 %
84 Höhenhaus	2.800 €	↑ 8,6 %
85 Mülheim	3.200 €	↑ 12,4 %
86 Stammheim	2.900 €	↑ 7,4 %

In der Karte „Eigentumswohnungen Bestand“ sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandswohnungen im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene von Stadtteilen verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet ist der durchschnittliche Kaufpreis von Bestandswohnungen um über 20 Prozent auf 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gestiegen.

Die Spanne der Bestandspreise für Eigentumswohnungen im Kölner Stadtgebiet beträgt mit 1.700 Euro in Meschenich (11) bis 5.000 Euro in der Neustadt-Süd (05) satte 3.300 Euro. Die erhebliche Differenz zwischen den Kaufpreisen für Bestandswohnungen ist auf deutliche Lageunterschiede zurückzuführen. In der Preisdifferenztabelle sind die größten Spannen der Bestandspreise für Eigentumswohnungen innerhalb der

neun Kölner Bezirke gelistet: Spitzenpreise sind in der Kölner Innenstadt zu registrieren, die sogar über die Preise der Rodenkirchener Villenviertel gestiegen sind. Das untere Preissegment ist beispielsweise in der Meschenicher Großwohnsiedlung Auf dem Kölnberg vertreten. Rechtsrheinisch ergibt sich die Spanne, die 1.000 Euro beträgt, aus den Durchschnittspreisen im Bezirk Mülheim und denen in den Bezirken Kalk und Porz. In Mülheim (85), dem Kernstadtteil des gleichnamigen Bezirks, beträgt der durchschnittliche Bestandspreis 3.200 Euro. Im Kalker Stadtteil Neubrück (74) und im Porzer Stadtteil Urbach (64) betragen die Durchschnittspreise jeweils 2.200 Euro. Ihre Differenz ist mit 1.000 Euro wesentlich geringer als die zwischen den linksrheinischen Preisen.

Preisdifferenztabelle Eigentumswohnungen Bestand im Stadtbezirk, Köln 2020

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	Im Stadtteil
Mülheim	3.200	700	2.500	Dünnwald	3.200	Mülheim
Kalk	2.900	800	2.200	Neubrück	3.000	Rath/Heumar
Porz	2.700	800	2.200	Urbach	3.000	Lind
Chorweiler	2.800	800	2.000	Seeberg	2.800	Merkenich, Volkhoven/Weiler
Nippes	3.600	1.300	2.900	Bilderstöckchen, Longerich	4.200	Nippes
Ehrenfeld	3.600	1.400	2.700	Bocklemünd/Mengenich	4.100	Ehrenfeld
Lindenthal	4.000	2.000	2.900	Widdersdorf	4.900	Lindenthal
Rodenkirchen	4.000	3.200	1.700	Meschenich	4.900	Bayenthal
Innenstadt	4.900	800	4.200	Altstadt-Nord	5.000	Neustadt-Süd
Linksrheinisch		3.300	1.700	Meschenich	5.000	Neustadt-Süd
Rechtsrheinisch		1.000	2.200	Neubrück, Urbach	3.200	Mülheim
Köln	4.000	3.300	1.700	Meschenich	5.000	Neustadt-Süd

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2020

MÜLHEIM

Im Stadtbezirk Mülheim beträgt der Durchschnittspreis 3.200 Euro. Der nördlichste Stadtteil Dünwald (81) weist mit 2.500 Euro den geringsten Durchschnittspreis auf. Der Stadtteil Flittard (82) und der kleinste Mülheimer Stadtteil Buchforst (78) befinden sich mit Preisen bis 2.600 Euro im unteren Bereich der Mülheimer Preisskala. Der Bestandspreis des Stadtteils Buchheim (79) liegt mit 2.700 Euro wie Holweide (83) und Höhenhaus (84) mit jeweils 2.800 Euro und Stammheim (86) mit 2.900 Euro in der mittleren Preisklasse bis 2.900 Euro. Mit 3.200 Euro in Mülheim (85) und 3.100 Euro in Dellbrück (80) befinden sich zwei der neun Stadtteile im unteren Bereich der breitesten Preisklasse bis 4.000 Euro. Mit 700 Euro besteht in Mülheim die geringste Preisspanne aller neun Kölner Stadtbezirke. Zum Anstieg des Mülheimer Durchschnitts um 23,3 Prozent trägt der starke Wandel der Stadtteilstruktur bei.

KALK

Bei einem Durchschnitt von 2.900 Euro beträgt die Spanne zwischen den Kalker Durchschnittspreisen 800 Euro. Sie reicht von 2.200 Euro in Neubrück (74) bis 3.000 Euro in Rath/Heumar (76). Der durchschnittliche Bestandspreis von Ostheim (75) liegt auf der Obergrenze der untersten Preisklasse bis 2.300 Euro. In der Preisklasse bis 2.600 Euro liegen die Durchschnittspreise von Vingst (77), Humboldt-Gremberg (70) im Kalker Südwesten und von Brück (69) im Nordosten des Stadtbezirks. In Brück ist der Bestandspreis mit über 20 Prozent am stärksten gestiegen. Kalk (72), wo der Preis mit einem Anstieg um über 17 Prozent ebenfalls deutlich zugelegt hat, bildet mit den Stadtteilen Höhenberg (71) und Merheim (73) einen Korridor eines vergleichbaren Preisniveaus in der mittleren Klasse bis 2.900 Euro.

PORZ

Im Stadtbezirk Porz, wo im vorherigen Marktbericht mit 2.650 Euro noch der höchste durchschnittliche Bestandspreis für Wohnungen in den drei rechtsrheinischen Bezirken auszuweisen war, ist nach einem relativ moderaten Anstieg um etwa dreieinhalb Prozent auf 2.700 Euro der niedrigste Durchschnittspreis zu verzeichnen. Die Kaufpreisspanne des Bezirks beträgt 800 Euro und reicht von 2.200 Euro in Urbach (64) bis 3.000 Euro in Lind (61). In der Klasse bis 2.300 Euro befinden sich außer dem durchschnittlichen Urbacher Bestandspreis (64) auch die Durchschnittspreise der Stadtteile Finkenberg (56), Giregel (58), Wahnheide (66) und Westhoven (67) von jeweils 2.300 Euro. In die Klasse bis 2.600 Euro fällt der Durchschnitt der Stadtteile Langel (59) und Wahn (65) von 2.400 Euro sowie der Stadtteile Elsdorf (54), Gremberghoven (57) und Libur (60) von 2.500 Euro. Die Durchschnittspreise des Stadtteils Eil (53) und des Kernstadtteils Porz (63) entsprechen mit genau 2.600 Euro der Obergrenze dieser Klasse und liegen damit 100 Euro unter dem Durchschnitt des Bezirks. In den beiden Stadtteilen Ensen (55) und Zündorf (68) beträgt der durchschnittliche Bestandspreis 2.800 Euro. In Poll (62) ist er um 8,3 Prozent auf 2.900 Euro gestiegen, und in Lind (61) ist mit 3.000 Euro nach wie vor der höchste Durchschnittspreis aller 16 Porzer Stadtteile zu verzeichnen.

DIE RECHTE RHEINSEITE

Für die rechtsrheinischen Bezirke ist ihre hohe Preisdichte charakteristisch. In Kalk und Porz liegen die Durchschnittspreise 800 Euro auseinander und in Mülheim ist die Spanne der durchschnittlichen Bestandspreise mit nur 700 Euro die geringste aller Kölner Stadtbezirke. Die größte Spanne zwischen den rechtsrheinischen Preisen beträgt 1.000 Euro und reicht von 2.200 Euro in Neubrück (74) und Urbach (64) bis 3.200 Euro im Stadtteil Mülheim (85). Sie ist deutlich geringer als die linksrheinische Preisspanne von 3.300 Euro. Im Stadtteil Mülheim (85) befindet sich der Durchschnittspreis mit 3.200 Euro am nächsten am Kölner Durchschnitt von 4.000 Euro. Die Preisentwicklungen in den rechtsrheinischen Stadtbezirken fallen unterschiedlich aus. Während der Porzer Durchschnitt mit 3,4 Prozent verhältnismäßig moderat gestiegen ist, haben die durchschnittlichen Bestandspreise im Bezirk Kalk um 12,9 und im Bezirk Mülheim um 23,3 Prozent zugelegt. Dieser Anstieg wird ausschließlich von dem im linksrheinischen Bezirk Ehrenfeld mit 23,7 Prozent übertroffen.

INNENSTADT

In der Innenstadt ist der durchschnittliche Bestandspreis um 17,1 Prozent auf 4.900 Euro gestiegen und entspricht den Top-Preisen der Stadtteile Lindenthal (22), Bayenthal (06) und Hahnwald (08). Das hohe Niveau wird insbesondere von den Durchschnittspreisen in der Neustadt-Süd und der Neustadt-Nord geprägt, wo sie um gut 13 Prozent gestiegen sind. In der Neustadt-Süd (05) beträgt der Durchschnittspreis 5.000 Euro und in der Neustadt-Nord (04) 4.900 Euro. Mit 4.200 Euro befindet sich der Durchschnitt in der Altstadt-Nord (01) am unteren Ende der innerstädtischen Preisskala und in der Altstadt-Süd (02) mit 4.800 Euro am oberen Ende. Der Deutzer Durchschnitt (03) liegt mit 4.400 Euro 500 Euro unter dem innerstädtischen und 400 Euro über dem Kölner Durchschnitt. Unter den erheblichen Steigerungen der innerstädtischen Preise ist der geringste Anstieg von 5,6 Prozent in der Altstadt-Nord (01) und der deutlichste mit 18 Prozent in Deutz (03) zu verzeichnen.

RODENKIRCHEN

In Rodenkirchen, dem Stadtbezirk der gegensätzlichen Wohnlagen, entspricht der Durchschnittspreis mit 4.000 Euro dem Kölner Durchschnitt. Die Preisspanne ist mit 3.200 Euro fast so hoch wie die zwischen allen Kölner Stadtteilen. Sie reicht von 1.700 Euro in Meschenich (11), dem niedrigsten Bestandspreis im gesamten Stadtgebiet, und 4.900 Euro in Bayenthal (06). Unter der 3.000-Euro-Marke bleiben auch die Durchschnittspreise der Stadtteile Immendorf (09) von 2.400 Euro und Godorf (07) von 2.500 Euro. Der Sürther Preis (16) erreicht die 3.000-Euro-Marke durch einen Anstieg um 15,2 Prozent und die durchschnittlichen Bestandspreise der übrigen Stadtteile fallen ebenfalls in eine der beiden höchsten Preisklassen. In die Klasse bis 4.000 Euro fallen die Bestandspreise der Stadtteile Rondorf (15) von 3.100 Euro, Weiß (17) von 3.200 Euro, Zollstock (18) von 3.500 Euro sowie die der drei Stadtteile Raderberg (12), Raderthal (13) und Rodenkirchen (14), die sich mit jeweils 3.900 Euro im oberen Bereich der Klasse bis 4.000 Euro befinden. Der Marienburger Durchschnitt (10) ist um 18,5 Prozent auf 4.800 Euro gestiegen. Die Stadtteile Bayenthal (06) und Hahnwald (08) sind außer Lindenthal (22) die einzigen Kölner Stadtteile, die den innerstädtischen Durchschnittspreis von 4.900 Euro erreichen.



LINDENTHAL

Der durchschnittliche Bestandspreis des Bezirks Lindenthal entspricht wie der des Bezirks Rodenkirchen dem Kölner Durchschnitt von 4.000 Euro. Er ist mit 3,4 Prozent vergleichsweise moderat gestiegen. Für die Durchschnittspreise aller anderen Bezirke ist wie für das gesamte Stadtgebiet ein zweistelliger Anstieg zu verzeichnen. Die Lindenthaler Preisspanne beträgt 2.000 Euro und reicht von 2.900 Euro in Widdersdorf (27), dem einzigen Durchschnittspreis, der nicht in eine der beiden oberen Preisklassen fällt, bis 4.900 Euro im Stadtteil Lindenthal (22). In der Klasse bis 4.000 Euro befinden sich außer den Durchschnittspreisen der Stadtteile Lövenich (23) und Weiden (26) von 3.200 Euro sowie Junkersdorf (20) von 3.700 Euro am westlichen Stadtrand auch der Durchschnittspreis von 3.800 Euro im zentrumsnahen Stadtteil Sülz (25) mit seinen studentischen Szenevierteln. In Sülz ist mit 24,6 Prozent der höchste Anstieg innerhalb des Bezirks zu verzeichnen. In Klettenberg (21) hat der Durchschnittspreis die höchste Preisklasse über 4.000 Euro durch einen Anstieg von 20,9 Prozent auf 4.100 Euro erreicht und in Müngersdorf (24) ist der Preis um 9,9 Prozent auf durchschnittlich 4.300 Euro gestiegen. Die Spitzenpreise des Bezirks sind für die Stadtteile Braunsfeld (19) mit durchschnittlich 4.600 Euro und Lindenthal (22) mit durchschnittlich 4.900 Euro zu registrieren.

EHRENFELD

Im Stadtbezirk Ehrenfeld hat der durchschnittliche Bestandspreis durch den höchsten Anstieg aller Bezirke von 23,7 Prozent auf 3.600 Euro jetzt das Preisniveau vom Nachbarbezirk Nippes erreicht. Damit hat der schon seit Jahren anhaltende Anstieg der Ehrenfelder Preise das zweite Mal in Folge erheblich zugenommen. Dafür sind insbesondere die Entwicklungen im Kernstadtteil Ehrenfeld (30) und im ebenfalls an die Kölner Innenstadt angrenzenden Neuehrenfeld (31) maßgeblich. In Ehrenfeld (30) ist ein Anstieg von 23,6 Prozent auf durchschnittlich 4.100 Euro und in Neuehrenfeld (31) mit 31,4 Prozent auf 3.600 Euro der höchste Anstieg aller stadtteilbezogenen Bestandspreise zu verzeichnen. Der Durchschnitt von Bocklemünd/Mengenich (29) liegt mit 2.700 Euro als einziger Preis in der mittleren Klasse bis 2.900 Euro. Der Bezirksdurchschnitt von 3.600 Euro wird auch vom Durchschnittspreis der Stadtteile Bickendorf (28) und Ossendorf (32), der 3.200 Euro beträgt, und vom 100 Euro höheren Vogelsanger Durchschnittspreis (33) unterschritten. Die Preisspanne zwischen dem Durchschnitt von 2.700 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29) und dem Ehrenfelder Spitzenpreis (30) von 4.100 Euro beträgt 1.400 Euro. Da die Preise über die gesamte Spanne steigen, bleibt ungewiss, ob sich die Preisdistanz noch vergrößern wird. Es ist hingegen mit einiger Sicherheit davon auszugehen, dass das Preisniveau aller Segmente weiter steigt.

NIPPES

Mit durchschnittlich 3.600 Euro haben sich die Preise in den Stadtbezirken Nippes und Ehrenfeld bis auf 400 Euro an die Durchschnittspreise der Bezirke Lindenthal und Rodenkirchen angenähert. Die Preisspanne der beiden Stadtbezirke, die in Nippes 1.300 Euro und in Ehrenfeld 1.400 Euro beträgt, ist allerdings deutlich geringer als in den beiden südlichen Bezirken. In Nippes reicht sie von 2.900 Euro in den westlichen Stadtteilen Bilderstöckchen (34) und Longerich (35) bis 4.200 Euro im Stadtteil Nippes (38), wo der Preis mit durchschnittlich 17,2 Prozent am stärksten gestiegen ist. Der Nippeser Preis (38) überschreitet als einziger im Bezirk den Durchschnitt des Kölner Stadtgebiets. In Mauenheim (36) und Weidenpesch (40) beträgt der Durchschnittspreis 3.200 Euro. In Niehl (37) befindet er sich mit 3.400 Euro wie in Riehl (39) mit 3.800 Euro ebenfalls noch unter dem Bezirksdurchschnitt.

CHORWEILER

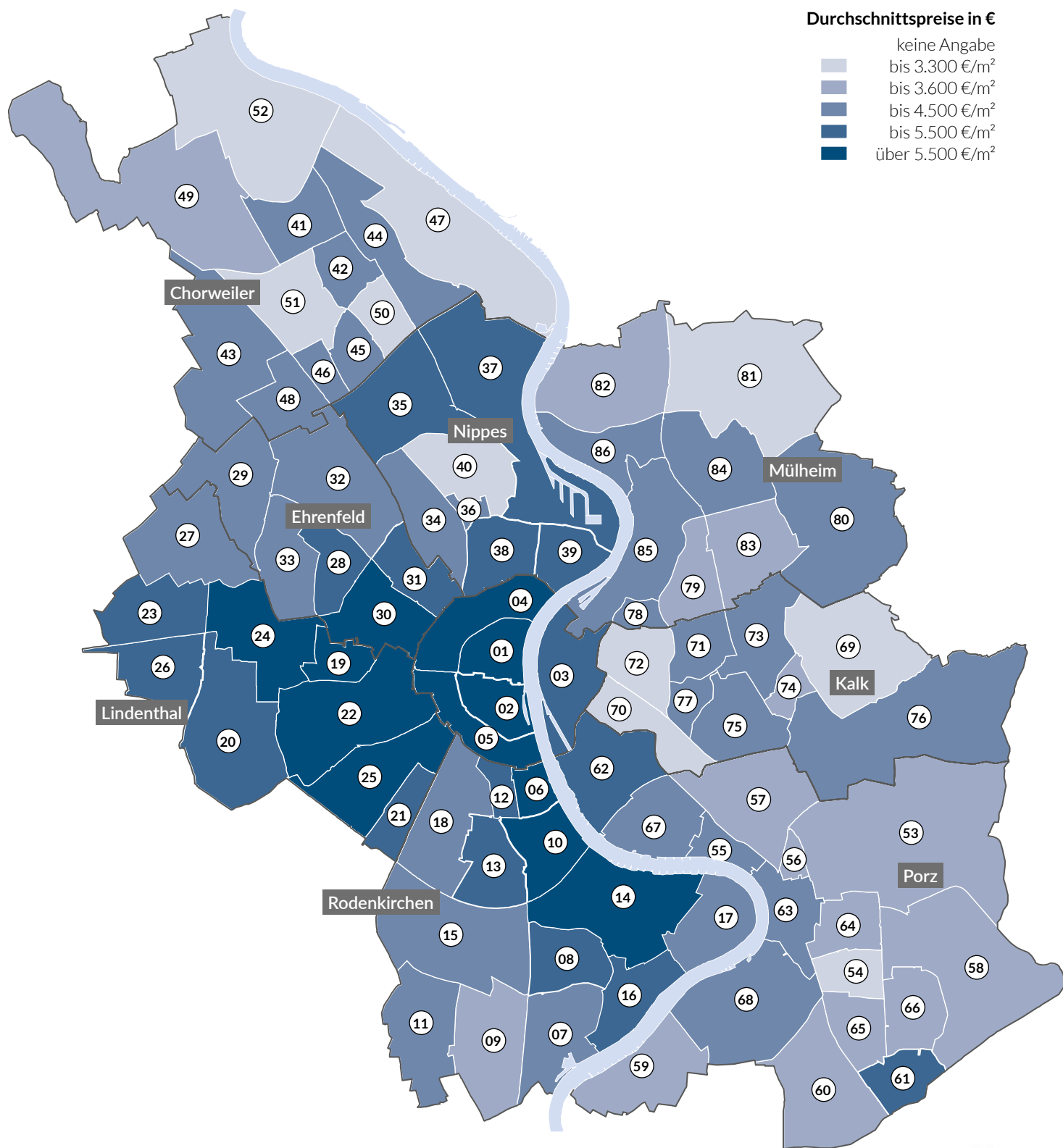
Chorweiler hat durch einen Preisanstieg von 20,9 Prozent auf durchschnittlich 2.800 Euro den Porzer Durchschnitt überschritten. Die Preisspanne beträgt 800 Euro und reicht von 2.000 Euro in Seeberg (50), wo ein Anstieg von 16,8 Prozent zu verzeichnen ist, bis 2.800 Euro in Merkenich (47) und Volkhoven/Weiler (51). Außer in diesen beiden Stadtteilen liegen alle stadtteilbezogenen Durchschnittspreise unter dem des Bezirks. Mit einem Durchschnitt von 2.200 Euro befinden sich auch die Durchschnittspreise der Stadtteile Blumenberg (41) und Roggendorf/Thenhoven (49) in der niedrigsten Preisklasse bis 2.300 Euro. Mit 18,6 Prozent ist der Durchschnittspreis in Roggendorf/Thenhoven (49) stärker als in allen anderen Stadtteilen des Bezirks gestiegen.

Die Durchschnittspreise der Stadtteile Heimersdorf (45) und Lindweiler (46) fallen mit 2.500 Euro in die Klasse bis 2.600 Euro. Auf der Obergrenze dieser Klasse liegen die Bestandspreise der Stadtteile Esch/Auweiler (43), Pesch (48) und Worringen (52). In Fühlingen (44) bleibt der durchschnittliche Bestandspreis mit 2.700 Euro ebenfalls unter dem Durchschnitt des Bezirks von 2.800 Euro. Er wird von den Durchschnittspreisen der beiden Stadtteile Merkenich (47) und Volkhoven/Weiler (51) von jeweils 2.800 Euro genau erreicht.

KÖLNER PREISSTRUKTUR

Beim Blick in die Tabellenspalte „Veränderung 2019 zu 2020“ wird deutlich, dass die Kölner Preise einen eindeutigen Trend nach oben zeigen. Die so gegensätzlichen Stadtbezirke Lindenthal und Porz weisen mit 3,4 bzw. 3,5 Prozent den moderatesten Anstieg auf. Trotz der hohen Dynamik in Mülheim und in Kalk, wo ihr Ausmaß etwas geringer ist, bleibt das Preisgefälle zwischen linker und rechter Rheinseite weiter bestehen. Die klassische Struktur der Kölner Preise für Eigentumswohnungen hat sich auf gestiegenem Niveau etwas verdichtet.

Eigentumswohnungen Neubau



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2020

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
Innenstadt, Stadtbezirk	6.100 €	↗ 3,4 %
01 Altstadt-Nord	6.800 €	↑ 7,3 %
02 Altstadt-Süd	5.800 €	↑ 5,6 %
03 Deutz	5.200 €	↗ 3,2 %
04 Neustadt-Nord	6.400 €	↗ 3,1 %
05 Neustadt-Süd	5.900 €	→ 1,7 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	5.900 €	↑ 13,1 %
06 Bayenthal	6.000 €	↑ 6,4 %
07 Godorf	4.100 €	↑ 10,5 %
08 Hahnwald	5.500 €	↗ 3,4 %
09 Immendorf	3.600 €	↑ 13,8 %
10 Marienburg	5.700 €	↑ 9,6 %
11 Meschenich	3.800 €	↑ 8,3 %
12 Raderberg	4.900 €	↑ 8,0 %
13 Raderthal	5.100 €	↑ 12,4 %
14 Rodenkirchen	5.600 €	↑ 7,3 %
15 Rondorf	4.000 €	↑ 13,2 %
16 Sürth	5.000 €	↑ 7,6 %
17 Weiß	3.800 €	↑ 13,9 %
18 Zollstock	4.500 €	↗ 2,8 %
Lindenthal, Stadtbezirk	6.300 €	↑ 9,8 %
19 Braunsfeld	6.100 €	↑ 8,0 %
20 Junkersdorf	5.500 €	↗ 2,8 %
21 Klettenberg	5.500 €	→ 0,0 %
22 Lindenthal	6.800 €	→ 0,0 %
23 Lövenich	4.900 €	→ 1,0 %
24 Müngersdorf	6.200 €	↑ 8,1 %
25 Sülz	5.900 €	→ 0,9 %
26 Weiden	5.000 €	→ 0,8 %
27 Widdersdorf	4.400 €	→ 1,2 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	5.500 €	↑ 9,0 %
28 Bickendorf	4.900 €	↑ 6,6 %
29 Bocklemünd/Mengenich	3.800 €	↑ 7,7 %
30 Ehrenfeld	5.700 €	↗ 2,0 %
31 Neuehrenfeld	4.700 €	↑ 11,2 %
32 Ossendorf	4.100 €	↑ 8,7 %
33 Vogelsang	4.200 €	→ 0,7 %
Nippes, Stadtbezirk	5.000 €	↑ 8,7 %
34 Bilderstöckchen	4.100 €	↑ 8,7 %
35 Longerich	4.600 €	↗ 2,2 %
36 Mauenheim	4.200 €	↗ 2,5 %
37 Niehl	4.800 €	↑ 9,1 %
38 Nippes	5.100 €	↑ 6,0 %
39 Riehl	4.600 €	↗ 2,4 %
40 Weidenpesch	3.300 €	↑ 8,2 %
Chorweiler, Stadtbezirk	3.800 €	↑ 13,6 %
41 Blumenberg	4.000 €	↑ 7,8 %
42 Chorweiler	3.700 €	↑ 7,9 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
43 Esch/Auweiler	4.000 €	↑ 11,4 %
44 Fühlingen	3.900 €	↑ 5,9 %
45 Heimersdorf	3.700 €	→ 0,8 %
46 Lindweiler	3.700 €	↑ 11,8 %
47 Merkenich	3.100 €	↑ 6,6 %
48 Pesch	4.000 €	→ 0,8 %
49 Roggendorf/Thenhoven	3.500 €	↑ 14,2 %
50 Seeberg	2.900 €	↓ -5,0 %
51 Volkhoven/Weiler	3.000 €	→ -1,6 %
52 Worringen	3.300 €	↗ 3,1 %
Porz, Stadtbezirk	4.000 €	→ -0,2 %
53 Eil	3.600 €	↑ 5,9 %
54 Elsdorf	3.200 €	→ 1,4 %
55 Ensen	4.100 €	↗ 2,3 %
56 Finkenbergl	3.500 €	↑ 8,4 %
57 Gremberghoven	3.600 €	→ 0,6 %
58 Grengel	3.600 €	↗ 4,7 %
59 Langel	3.500 €	↑ 7,8 %
60 Libur	3.500 €	↑ 9,1 %
61 Lind	4.600 €	↗ 2,2 %
62 Poll	4.600 €	↘ -3,6 %
63 Porz	3.800 €	↑ 8,3 %
64 Urbach	3.600 €	↑ 8,5 %
65 Wahn	3.500 €	↑ 5,7 %
66 Wahnheide	3.500 €	↗ 3,6 %
67 Westhoven	4.500 €	→ 0,0 %
68 Zündorf	4.000 €	↗ 3,9 %
Kalk, Stadtbezirk	4.600 €	↑ 8,6 %
69 Brück	3.200 €	↑ 10,5 %
70 Humboldt-Gremberg	3.300 €	↗ 3,1 %
71 Höhenberg	4.300 €	→ 1,2 %
72 Kalk, Stadtteil	3.000 €	↑ 11,1 %
73 Merheim	3.800 €	→ 0,5 %
74 Neubrück	3.500 €	↑ 6,7 %
75 Ostheim	3.700 €	↗ 2,8 %
76 Rath/Heumar	3.800 €	↗ 2,7 %
77 Vingst	3.700 €	↑ 10,4 %
Mülheim, Stadtbezirk	4.200 €	↗ 3,8 %
78 Buchforst	3.700 €	↑ 8,8 %
79 Buchheim	3.500 €	↗ 3,5 %
80 Dellbrück	4.500 €	→ 0,0 %
81 Dünnwald	3.300 €	→ -1,5 %
82 Flittard	3.500 €	↗ 2,9 %
83 Holweide	3.600 €	↗ 2,9 %
84 Höhenhaus	3.900 €	↑ 10,0 %
85 Mülheim	4.000 €	→ 0,0 %
86 Stammheim	4.500 €	→ 1,1 %

In der Karte „Eigentumswohnungen Neubau“ sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauwohnungen im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene von Stadtteilen verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet beträgt der Neubaupreis für Eigentumswohnungen durchschnittlich 5.700 Euro und liegt damit etwa 1.700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche über dem durchschnittlichen Kölner Bestandspreis von 4.000 Euro. Der durchschnittliche Kölner Neubaupreis ist mit rund 7 Prozent weniger stark gestiegen als der Bestandspreis, der über 20 Prozent zugelegt hat.

Die Kaufpreise der 86 Stadtteile weichen teilweise erheblich vom Kölner Durchschnitt ab. Die Spanne der Neubaupreise ist mit 4.600 Euro höher als die Spanne zwischen den Kölner Bestandspreisen, die 3.300 Euro beträgt. Sie reicht von 2.900 Euro in Seeberg (50) bis 6.800 Euro in der Altstadt-Nord (01) und in Lindenthal (22). Die Spitzenkaufpreise beruhen auf der Knappheit des Neubauangebots in den Kölner Top-Wohnlagen am Kölner Stadtwald und im Stadtzentrum. Die Kaufpreise im unteren Bereich des Preisspektrums sind auf die etwas geringere Knappheit von Neubauarealen im Kölner Norden und in den rechtsrheinischen Stadtteilen mit industrieller Vorgeschichte zurückzuführen.

Preisdifferenztafel Eigentumswohnungen Neubau im Stadtbezirk, Köln 2020

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	Im Stadtteil
Mülheim	4.200	1.200	3.300	Dünwald	4.500	Dellbrück, Stammheim
Kalk	4.600	1.100	3.200	Brück	4.300	Höhenberg
Porz	4.000	1.400	3.200	Elsdorf	4.600	Lind, Poll
Chorweiler	3.800	1.100	2.900	Seeberg	4.000	Blumenberg, Esch/Auweiler, Pesch
Nippes	5.000	1.800	3.300	Weidenpesch	5.100	Nippes
Ehrenfeld	5.500	1.900	3.800	Bocklemünd/ Mengenich	5.700	Ehrenfeld
Lindenthal	6.300	2.400	4.400	Widdersdorf	6.800	Lindenthal
Rodenkirchen	5.900	2.400	3.600	Immendorf	6.000	Bayenthal
Innenstadt	6.100	1.600	5.200	Deutz	6.800	Altstadt-Nord
Rechtsrheinisch		3.900	2.900	Seeberg	6.800	Altstadt-Nord, Lindenthal
Linksrheinisch		1.400	3.200	Elsdorf, Brück	4.600	Lind, Poll
Köln	5.700	3.900	2.900	Seeberg	6.800	Altstadt-Nord, Lindenthal

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2020

In der Preisdifferenztafel sind die größten Spannen der Neubaupreise für Eigentumswohnungen innerhalb der neun Kölner Bezirke gelistet. Wegen der geringen

Angebotsdichte ist für die flächendeckende Angabe von Neubaupreisen eine Fortschreibung zuletzt beobachteter Entwicklungen besonders häufig erforderlich.

MÜLHEIM

Der durchschnittliche Neubaupreis des Stadtbezirks Mülheim beträgt 4.200 Euro. Der Stadtteil Dünwald (81) steht mit 3.300 Euro am unteren Ende der Mülheimer Preisskala und der höchste Neubaupreis wird mit 4.500 Euro in Dellbrück (80) und Stammheim (86) erreicht. Die Preisspanne des Bezirks beträgt 1.200 Euro. Der Dünwalder Durchschnittspreis (81) von 3.300 Euro befindet sich genau auf der Obergrenze der niedrigsten und der Buchheimer (79), Flittarder (82) und Holweider (83) mit 3.600 Euro fast auf der Obergrenze der nächsthöheren Preisklasse. Im Kernstadtteil Mülheim (85) beträgt er 4.000 Euro, im südlich an Mülheim angrenzenden Stadtteil Buchforst (78) 3.700 Euro und im westlich angrenzenden Stadtteil Höhenhaus (84) 3.900 Euro. Die Neubaupreise der Stadtteile Stammheim (86) und Dellbrück (80) von 4.500 Euro liegen über dem Bezirksdurchschnitt, aber deutlich unter dem Durchschnitt des gesamten Kölner Stadtgebiets von 5.700 Euro. Die Entwicklung der Mülheimer Durchschnittspreise ist uneinheitlich und zeigt sich aufgrund eines geringen Angebots an Neubau in den letzten 12 Monaten stadtteilübergreifend mit 3,8 Prozent moderat.

KALK

Dass der durchschnittliche Neubaupreis des Stadtbezirks Kalk mit 4.600 Euro höher als der der einzelnen Stadtteile im Bezirk ist, liegt an Angeboten, in denen zwar der Bezirk, aber kein bestimmter Stadtteil ausgewiesen wurde. Die Spanne zwischen den Durchschnittspreisen der Kalker Stadtteile reicht von 3.000 Euro in Kalk (72) bis 4.300 Euro in Höhenberg (71). Sie ist mit 1.300 Euro die größte der rechtsrheinischen Bezirke. In der niedrigsten Preisklasse bis 3.300 Euro befinden sich die Neubaupreise der drei Kalker Stadtteile Kalk (72) mit 3.000 Euro, Brück (69) mit 3.200 Euro und Humboldt-Gremberg (70) mit 3.300 Euro. Der Neubrücker Durchschnitt (74) von 3.500 Euro ist der einzige in der nächsthöheren Klasse bis 3.600 Euro. Die Preise der Stadtteile Vingst (77) und Ostheim (75) mit durchschnittlich 3.700 Euro und die Durchschnittspreise von Merheim (73) und Rath/Heumar (76) mit 3.800 Euro sowie Höhenberg (71) mit 4.300 Euro befinden sich in der nächsthöheren Klasse bis 4.500 Euro.

Mit 8,6 Prozent ist für Kalk der höchste Anstieg der Neubaupreise in den rechtsrheinischen Bezirken zu verzeichnen, der allerdings, wenn teilweise auch nur geringfügig, unter den linksrheinischen Stadtbezirken liegt.

PORZ

Der Neubaupreis des Stadtbezirks Porz ist mit durchschnittlich 4.000 Euro der niedrigste der drei rechtsrheinischen Bezirke und die Spanne zwischen den Durchschnittspreisen seiner Stadtteile mit 1.400 Euro die höchste. Sie reicht von 3.200 Euro in Elsdorf (54) bis 4.600 Euro in Lind (61) und Poll (62). Der Elsdorfer Durchschnitt (54) ist mit 3.200 Euro der einzige Porzer Neubaupreis in der niedrigsten Preisklasse. Mit 3.500 Euro übertreffen ihn die Preise der Stadtteile Finkenberg (56), Langel (59), Libur (60), Wahn (65), Wahnheide (66). Die Obergrenze der Klasse bis 3.600 Euro stimmt mit den Neubaupreisen der Stadtteile Gremberghoven (57), Grengel (58), Urbach (64) überein. Porz (63) bleibt mit 3.800 Euro unter der 4.000-Euro-Marke, die von Zündorf (68) erreicht und in Ensens (55) um 100 Euro überschritten wird. Der Westhoveener Neubaupreis (67) entspricht mit 4.500 Euro der Obergrenze der mittleren Preisklasse, die vom Durchschnitt in Lind (61) und Poll (62) mit 4.600 Euro überschritten wird. Während für alle anderen Kölner Bezirke ein Preisanstieg zwischen gut 3 Prozent und über 13 Prozent zu verzeichnen ist, bleibt der durchschnittliche Neubaupreis im Bezirk Porz im Vergleich zum Vorjahr so gut wie unverändert.

DIE RECHTE RHEINSEITE

Auf Bezirksebene betragen alle rechtsrheinischen Neubaupreise mindestens 4.000 Euro. Die 4.000-Euro-Marke wird in Porz genau erreicht, in Mülheim um 200 Euro und in Kalk, wo mit 8,6 der deutlichste Anstieg zu registrieren ist, um 600 Euro übertroffen. Insgesamt zeigen sich die Neubaumärkte rechtsrheinisch etwas weniger dynamisch als zuvor. Dass das angesichts des teilweise erheblichen Anstiegs der Bestandspreise und vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels so bleibt, erscheint eher unwahrscheinlich. Die Knappheit von Neubauwohnungen und die Preisakzeptanz der Immobilienkäufer machen einen noch deutlicheren Anstieg der rechtsrheinischen Preise sehr wahrscheinlich.

INNENSTADT

Der durchschnittliche Neubaupreis des Stadtbezirks Innenstadt ist um 3,4 Prozent auf 6.100 Euro gestiegen und liegt damit 400 Euro über dem Kölner Durchschnitt von 5.700 Euro. Er wurde vom Lindenthaler Durchschnitt, der um 9,8 Prozent auf 6.300 Euro gestiegen ist, überholt. Den niedrigsten Durchschnittspreis der innerstädtischen Stadtteile weist Deutz (03) mit 5.200 Euro auf. Die Preisspanne von 1.600 Euro ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Deutzer Preis (03) und dem in der Altstadt-Nord (01), der um 7,3 Prozent auf 6.800 Euro am stärksten gestiegen ist. In der Altstadt-Süd (02) liegt der Durchschnittspreis mit 5.800 Euro und in der Neustadt-Süd (05) mit 5.900 Euro ebenfalls unter dem Durchschnitt des Bezirks. In der Neustadt-Nord (04) liegt der Neubaupreis von 6.400 Euro um 400 Euro unter dem des Spitzenpreises von durchschnittlich 6.800 Euro in der Altstadt-Nord (01). In der Altstadt sind die Neubaupreise stärker gestiegen als in der Neustadt. In der Neustadt-Süd (05) ist mit 1,7 Prozent der geringste Anstieg zu verzeichnen.

RODENKIRCHEN

Der Neubaupreis für Eigentumswohnungen im Stadtbezirk Rodenkirchen liegt nach einem Anstieg um 13,1 Prozent auf durchschnittlich 5.900 Euro deutlich über dem Kölner Durchschnitt. Die Preisspanne reicht von 3.600 Euro in Immendorf (09) bis 6.000 Euro in Bayenthal (06). Mit 2.400 Euro ist die Spanne zwischen den Neubaupreisen der Stadtteile im Bezirk genauso hoch wie die der Lindenthaler Stadtteile. Der Neubaupreis in Immendorf (09) von 3.600 Euro erreicht durch einen Anstieg von 13,8 Prozent die Obergrenze der zweitniedrigsten Preisklasse. Im unteren Bereich der nächsthöheren, mittleren Preisklasse bis 4.500 Euro befindet sich außer den Durchschnittspreisen der Stadtteile Meschenich (11) und Weiß (17) von 3.800 Euro auch der Rondorfer (15) von 4.000 Euro und der Godorfer Durchschnitt (07) von 4.100 Euro. Mit einer Differenz von 400 Euro entspricht der Zollstocker Durchschnitt (18) der Obergrenze dieser Preisklasse. Ebenfalls 400 Euro beträgt der Unterschied zum Raderberger Durchschnittspreis (12) von 4.900 Euro in der zweithöchsten Preisklasse. In der oberen Hälfte der Klasse bis 5.500 Euro befinden sich die durchschnittlichen Neubaupreise von Raderthal (13) mit 5.100 Euro und Hahnwald (08) mit 5.500 Euro. Die Neubaupreise der Stadtteile Rodenkirchen (14) von 5.600 Euro und Marienburg (10) von 5.700 Euro befinden sich unter dem Durchschnitt des Bezirks von 5.900 Euro. Der einzige Neubaupreis, der über dem Rodenkirchener Bezirksdurchschnitt liegt, ist Bayenthal (06) mit 6.000 Euro. Der Anstieg des Rodenkirchener Durchschnitts ist mit 13,1 Prozent der zweithöchste hinter dem der durchschnittlichen Neubaupreise des Bezirks Chorweiler von 13,6 Prozent. Ein besonders hoher Anstieg ist auf dem niedrigen Preisniveau der Stadtteile Immendorf (09) und Weiß (17) zu registrieren.

LINDENTHAL

Lindenthal weist durch einen Preisanstieg von 9,8 Prozent mit 6.300 Euro vor der Innenstadt den höchsten Durchschnitt der Kölner Stadtbezirke auf. Die Preisspanne reicht von 4.400 Euro in Widdersdorf (27) bis 6.800 Euro im Stadtteil Lindenthal (22). Unter dem Kölner Durchschnitt von 5.700 Euro liegen die durchschnittlichen Neubaupreise der Stadtteile Lövenich (23) von 4.900 Euro, Weiden (26) von 5.000 Euro, Junkersdorf (20) und Klettenberg (21) von jeweils 5.500 Euro. In Sülz (25) wird der Kölner Durchschnitt mit 5.900 Euro, in Braunsfeld (19) mit 6.100 Euro und in Müngersdorf (24) mit 6.200 Euro überschritten. Über dem Bezirksdurchschnitt von 6.300 Euro liegt ausschließlich der Durchschnitt des Stadtteils Lindenthal (22). Der Durchschnitt des Bezirks ist mit 9,8 Prozent deutlich stärker gestiegen als der der meisten seiner Stadtteile. In Braunsfeld (19) und Müngersdorf (24) kommt der Anstieg mit etwa 8 Prozent am nächsten an den Anstieg des Bezirksdurchschnitts heran.

EHRENFELD

Der durchschnittliche Ehrenfelder Neubaupreis liegt mit 5.500 Euro unter dem Kölner Durchschnitt von 5.700 Euro. Die Preisspanne des Bezirks beträgt 1.900 Euro und reicht von 3.800 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29) bis 5.700 Euro im Kernstadtteil Ehrenfeld (30). In den beiden untersten Preisklassen ist keiner der Ehrenfelder Durchschnittspreise vertreten. Der Durchschnittspreis im Stadtteil Bocklemünd/Mengenich (29) liegt mit 3.800 Euro wie die Durchschnittspreise der Stadtteile Ossendorf (32) von 4.100 Euro und Vogelsang (33) von 4.200 Euro in der mittleren Preisklasse bis 4.500 Euro. In Neuehrenfeld (31) ist der Preis mit 11,2 Prozent auf 4.700 Euro am stärksten gestiegen. Der Bickendorfer Neubaupreis (28) liegt mit 4.900 Euro noch deutlich unter dem Bezirksdurchschnitt von 5.500 Euro, der mit 5.700 Euro ausschließlich vom Durchschnitt des Kernstadtteils Ehrenfeld (30) überschritten wird. Der Anstieg der Ehrenfelder Neubaupreise von 9,0 Prozent ist etwas stärker als die Entwicklung in seinem Nachbarbezirk Nippes.

NIPPES

Der durchschnittliche Neubaupreis im Bezirk Nippes liegt mit 5.000 Euro unter dem Kölner Durchschnitt. Die Spanne zwischen den Durchschnittspreisen für Neubauwohnungen in den Stadtteilen beträgt 1.800 Euro und reicht von 3.300 Euro in Weidenpesch (40) bis 5.100 Euro im Kernstadtteil Nippes (38). Der Weidenpescher (40) Durchschnittspreis entspricht der Obergrenze der niedrigsten Preisklasse bis 3.300 Euro. In der nächsthöheren Preisklasse von über 3.300 bis 3.600 Euro befindet sich keiner der Durchschnittspreise im Bezirk. Die Neubaupreise im Bildershöckchen (34) von durchschnittlich 4.100 Euro und in Mauenheim (36) von durchschnittlich 4.200 Euro liegen in der mittleren Preisklasse von über 3.600 bis 4.500 Euro. Die Preise in Longerich (35) und Riehl (39) von jeweils 4.600 Euro sind moderat gestiegen und befinden sich im unteren Bereich der Preisklasse bis 5.500 Euro. Der Niehler Durchschnitt (37) bleibt trotz des Anstiegs um 9,1 Prozent auf 4.800 Euro unter dem Bezirksdurchschnitt. Der einzige Stadtteil, dessen durchschnittlicher Neubaupreis über dem Bezirksdurchschnitt liegt, ist Nippes (38). Dort steigt er um 6 Prozent auf 5.100 Euro. Von den Entwicklungen des Kernstadtteils sind weitere Impulse zu erwarten, die einen weiteren Anstieg der Preise im Bezirk bewirken.

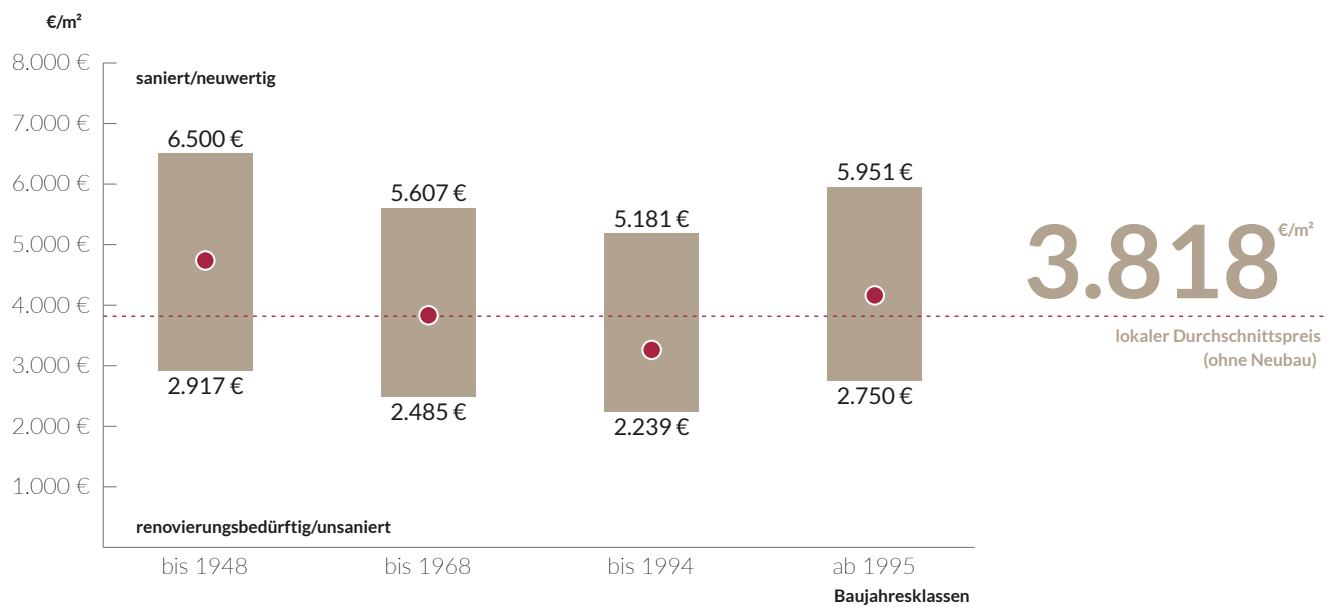
CHORWEILER

Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen im Stadtbezirk Chorweiler beträgt 3.800 Euro und ist mit einem Abstand von 200 Euro zum Porzer Durchschnitt der geringste aller neun Kölner Stadtbezirke. Die Preisspanne zwischen den Stadtteilen des Bezirks beträgt 1.100 Euro und reicht von 2.900 Euro in Seeberg (50) bis 4.000 Euro in Pesch (48). Außer dem Seeberger Neubaupreis (50) befinden sich die Durchschnittspreise dreier weiterer Stadtteile des Bezirks in der niedrigsten Preisklasse bis 3.300 Euro: In Volkhoven/Weiler (51) beträgt er 3.000 Euro, in Merkenich (47) 3.100 Euro und in Worringen (52) 3.300 Euro. Der Durchschnittspreis des Stadtteils Roggendorf/Thenhoven (49) befindet sich mit 3.500 Euro in der Klasse bis 3.600 Euro. Mit Chorweiler (42), Heimersdorf (45) und Lindweiler (46), wo der Durchschnitt 3.700 Euro beträgt, liegen die Neubaupreise dreier weiterer Stadtteile unter dem Durchschnitt des Bezirks. Fühlingen (44) liegt mit 3.900 Euro 100 Euro darüber. Blumenberg (41), Esch/Auweiler (43) und Pesch (48) nehmen mit einem Durchschnitt von 4.000 Euro die drei ersten Plätze im Bezirk ein. In Chorweiler zeigt sich die Entwicklung der Neubaupreise sehr uneinheitlich. Auf Bezirksebene ist dort mit 13,6 Prozent der höchste Anstieg zu verzeichnen. Während die Neubaupreise in Roggendorf/Thenhoven (49) mit 14,2 Prozent am stärksten gestiegen sind, haben die Seeberger Neubaupreise (50) mit minus 5 Prozent entgegen dem in Köln vorherrschenden Trend nachgegeben.

KÖLNER PREISSTRUKTUREN

Neubaupreise sind außer von der Lage auch stark vom einzelnen Bauvorhaben beziehungsweise von der Qualität des einzelnen Quartiers und den projektspezifischen Besonderheiten abhängig. Deshalb ist ihre Entwicklung innerhalb der Stadtbezirke häufig uneinheitlich. Trotzdem haben die klassischen Lageunterschiede, die das Kölner Stadtgebiet ausmachen, auch einen erkennbaren Einfluss auf Neubaupreisgefüge. In der aktuellen Preiskarte sind für die rechtsrheinischen Bezirke Durchschnittspreise von 4.200 Euro beziehungsweise 4.600 Euro ausgewiesen. Im linksrheinischen Stadtteil Chorweiler befindet sich der Kaufpreis mit 3.800 Euro auf dem niedrigsten Niveau. Die traditionellen Arbeiterbezirke Nippes und Ehrenfeld befinden sich im nachhaltigen Aufschwung. Die klassischen Wohnlagen der südwestlichen Stadtbezirke Lindenthal und Rodenkirchen steigen auf hohem Preisniveau weiter. In der Innenstadt zeigen sich die Entwicklungen aufgrund geringer Angebote im Beobachtungszeitraum moderater.

Eigentumswohnungen: saniert/unsaniert

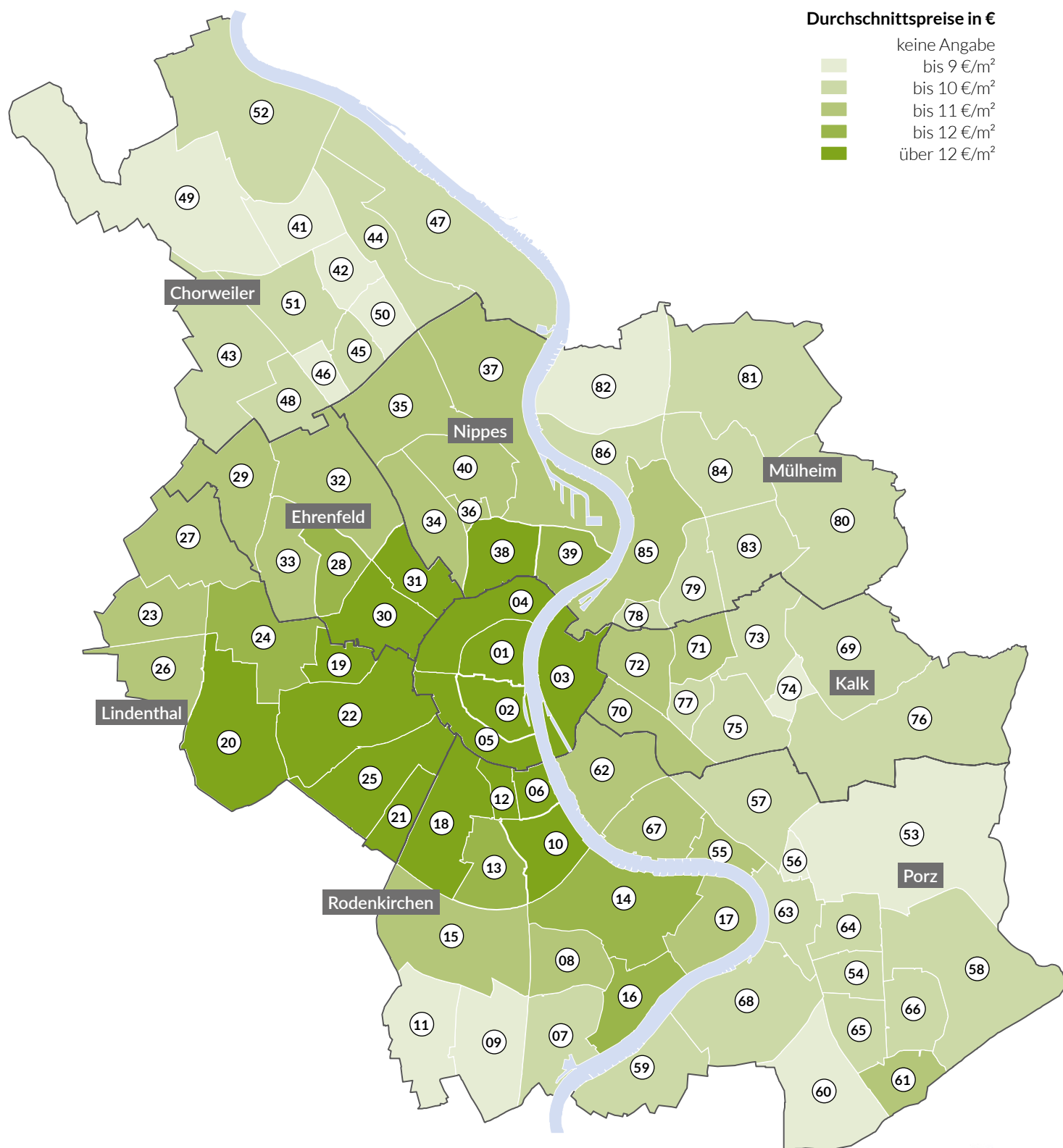


Grafik: Marktübersicht Wohnung Kauf, Stadtgebiet Köln, Datenstand 01.08.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut





Mietwohnungen Bestand



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2020

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
Innenstadt, Stadtbezirk	13,90 €	↗ 4,5 %
01 Altstadt-Nord	13,30 €	↑ 5,6 %
02 Altstadt-Süd	13,80 €	↗ 2,2 %
03 Deutz	12,50 €	↗ 3,3 %
04 Neustadt-Nord	13,70 €	↗ 4,6 %
05 Neustadt-Süd	13,45 €	→ 1,9 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	12,25 €	↑ 7,5 %
06 Bayenthal	12,60 €	↑ 5,0 %
07 Godorf	9,30 €	↗ 3,3 %
08 Hahnwald	10,70 €	↗ 3,9 %
09 Immendorf	8,55 €	→ 0,6 %
10 Marienburg	12,40 €	→ 0,8 %
11 Meschenich	8,80 €	↗ 3,5 %
12 Raderberg	12,50 €	↗ 4,2 %
13 Raderthal	11,20 €	↘ -2,6 %
14 Rodenkirchen	11,50 €	→ 1,8 %
15 Rondorf	10,40 €	↗ 3,0 %
16 Sürth	11,30 €	↗ 4,6 %
17 Weiß	10,90 €	↗ 3,8 %
18 Zollstock	12,05 €	↗ 2,1 %
Lindenthal, Stadtbezirk	12,50 €	↗ 4,2 %
19 Braunsfeld	12,75 €	↗ 2,0 %
20 Junkersdorf	12,25 €	↗ 3,8 %
21 Klettenberg	12,80 €	↗ 3,2 %
22 Lindenthal	13,30 €	↗ 3,9 %
23 Lövenich	10,30 €	↗ 4,0 %
24 Müngersdorf	11,90 €	↗ 3,5 %
25 Sülz	13,00 €	↗ 2,4 %
26 Weiden	11,00 €	↗ 2,8 %
27 Widdersdorf	10,50 €	→ 1,9 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	11,85 €	↗ 3,9 %
28 Bickendorf	11,05 €	↑ 5,2 %
29 Bocklemünd/Mengenich	10,10 €	↑ 5,2 %
30 Ehrenfeld	12,50 €	↗ 2,5 %
31 Neuehrenfeld	12,10 €	↗ 2,5 %
32 Ossendorf	10,80 €	↗ 3,8 %
33 Vogelsang	10,60 €	→ 1,0 %
Nippes, Stadtbezirk	11,30 €	↑ 5,6 %
34 Bilderstöckchen	10,75 €	↑ 5,4 %
35 Longerich	10,30 €	→ 1,0 %
36 Mauenheim	10,50 €	↗ 4,0 %
37 Niehl	10,90 €	→ 0,9 %
38 Nippes	12,30 €	↗ 4,2 %
39 Riehl	11,55 €	↑ 5,0 %
40 Weidenpesch	10,70 €	↗ 3,9 %
Chorweiler, Stadtbezirk	9,50 €	↑ 5,6 %
41 Blumenberg	8,80 €	↗ 2,3 %
42 Chorweiler	7,00 €	↑ 9,4 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
43 Esch/Auweiler	9,80 €	↘ -2,0 %
44 Fühlingen	9,40 €	↘ -2,1 %
45 Heimersdorf	9,80 €	↑ 5,4 %
46 Lindweiler	8,60 €	→ 0,0 %
47 Merkenich	9,55 €	→ 1,6 %
48 Pesch	9,70 €	↗ 4,3 %
49 Roggendorf/Thenhoven	8,35 €	↘ -4,0 %
50 Seeberg	8,45 €	→ 0,6 %
51 Volkhoven/Weiler	9,30 €	↘ -2,1 %
52 Worringen	9,60 €	↗ 3,2 %
Porz, Stadtbezirk	9,65 €	↑ 6,0 %
53 Eil	9,00 €	↗ 2,3 %
54 Elsdorf	9,15 €	↗ 4,0 %
55 Ensen	10,05 €	↗ 4,7 %
56 Finkenbergr	8,50 €	↗ 3,7 %
57 Gremberghoven	9,30 €	↑ 5,7 %
58 Grengel	9,15 €	→ 0,5 %
59 Langel	9,35 €	↑ 7,5 %
60 Libur	8,40 €	↗ 2,4 %
61 Lind	10,50 €	→ 0,0 %
62 Poll	10,40 €	↘ -1,9 %
63 Porz	9,65 €	→ 0,5 %
64 Urbach	9,10 €	↗ 3,4 %
65 Wahn	9,50 €	↗ 3,3 %
66 Wahnheide	9,15 €	↗ 4,0 %
67 Westhoven	10,10 €	↗ 4,1 %
68 Zündorf	9,50 €	↑ 5,6 %
Kalk, Stadtbezirk	9,85 €	↗ 4,8 %
69 Brück	9,95 €	↗ 3,6 %
70 Humboldt-Gremberg	10,05 €	↗ 2,6 %
71 Höhenberg	10,25 €	→ 0,5 %
72 Kalk	10,20 €	↑ 5,2 %
73 Merheim	9,45 €	↗ 3,8 %
74 Neubrück	8,65 €	↑ 6,8 %
75 Ostheim	9,65 €	↗ 2,7 %
76 Rath/Heumar	9,95 €	↗ 4,7 %
77 Vingst	9,60 €	↑ 6,7 %
Mülheim, Stadtbezirk	10,10 €	↗ 3,1 %
78 Buchforst	9,40 €	↑ 5,6 %
79 Buchheim	9,90 €	↗ 3,1 %
80 Dellbrück	9,75 €	→ 0,5 %
81 Dünnwald	9,40 €	↗ 3,3 %
82 Flittard	8,95 €	↗ 4,1 %
83 Holweide	9,50 €	→ -1,0 %
84 Höhenhaus	9,90 €	↗ 4,2 %
85 Mülheim	10,75 €	→ 0,5 %
86 Stammheim	9,15 €	→ 0,5 %

In der Karte „Mietwohnungen Bestand“ sind die durchschnittlichen Kaltmieten für Bestandswohnungen ohne Nebenkosten im Kölner Stadtgebiet auf Ebene der Stadtteile verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 12,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Durchschnittsmieten der 86 Stadtteile weichen teilweise erheblich vom Kölner Durchschnitt ab. Die Spanne reicht von 7,00

Euro im Stadtteil Chorweiler (42) bis 13,80 Euro in der Altstadt-Süd (02) und beträgt satte 6,80 Euro. Sie stimmt mit der Mietpreisspanne im linksrheinischen Stadtgebiet überein und beruht auf den Unterschieden zwischen den hochpreisigen Innenstadtlagen und den teilweise durch Hochhausarchitektur geprägten Lagen außerhalb der traditionellen Kölner Stadt- und Siedlungsräume.

Preisdifferenztafel Mietwohnungen Bestand im Stadtbezirk, Köln 2020

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	Im Stadtteil
Mülheim	10,10	1,80	8,95	Flittard	10,75	Mülheim
Kalk	9,85	1,60	8,65	Neubrück	10,25	Höhenberg
Porz	9,65	2,10	8,40	Libur	10,50	Lind
Chorweiler	9,50	2,80	7,00	Chorweiler	9,80	Esch/Auweiler, Heimersdorf
Nippes	11,30	2,00	10,30	Longerich	12,30	Nippes
Ehrenfeld	11,85	2,40	10,10	Bocklemünd/ Mengenich	12,50	Ehrenfeld
Lindenthal	12,50	3,00	10,30	Lövenich	13,30	Lindenthal
Rodenkirchen	12,25	4,05	8,55	Immendorf	12,60	Bayenthal
Innenstadt	13,90	1,30	12,50	Deutz	13,80	Altstadt-Süd
Rechtsrheinisch		2,35	8,40	Libur	10,75	Mülheim
Linksrheinisch		6,80	7,00	Chorweiler	13,80	Altstadt-Süd
Köln	12,30	6,80	7,00	Chorweiler	13,80	Altstadt-Süd

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2020

In der „Preisdifferenztafel Mietwohnungen Bestand, Köln 2020“ sind die größten Spannen der Bestandsmieten innerhalb der neun Kölner Bezirke gelistet.

MÜLHEIM

Die durchschnittliche Bestandsmiete des Bezirks Mülheim ist mit 10,10 Euro die höchste der drei rechtsrheinischen Bezirke. Die Preisspanne beträgt 1,80 Euro. Sie reicht von 8,95 Euro in Flittard (82) bis 10,75 Euro im Kernstadtteil Mülheim (85). Flittard (82) ist der einzige Mülheimer Stadtteil, in dem die Mieten mit durchschnittlich 8,95 Euro unter 9 Euro liegen. Mit Ausnahme von Mülheim (85) liegen die Preise der Stadtteile des Bezirks zwischen 9 und 10 Euro. In der unteren Hälfte der Klasse liegen außer der Bestandsmiete des Stadtteils Flittard (82) auch die durchschnittlichen Bestandsmieten des Stadtteils Stammheim (86) von 9,15 Euro sowie der Stadtteile Buchforst (78) und Dünnwald (81), wo sie jeweils 9,40 Euro betragen. Die Holweider Bestandsmiete (83) ist entgegen dem allgemeinen Trend um 1 Prozent gesunken und beträgt genau 9,50 Euro. Der Durchschnitt der Stadtteile Dellbrück (80) von 9,75 Euro, Buchheim (79) und Höhenhaus (84) von jeweils 9,90 Euro bleiben unter dem des Bezirks von 10,10 Euro. Der Durchschnittspreis von 10,75 Euro im Stadtteil Mülheim (85) ist der einzige des Bezirks, der die 10-Euro-Marke überschreitet.

KALK

Mit 9,85 Euro ist die durchschnittliche Bestandsmiete in Kalk 25 Cent niedriger als die Mülheimer. Die Bestandsmieten der Kalker Stadtteile liegen dicht beieinander. Die Spanne reicht von 8,65 Euro in Neubrück (74) bis 10,25 Euro in Höhenberg (71) und ist die geringste außerhalb der Kölner Innenstadt. Die Durchschnittsmiete des Stadtteils Neubrück (74) ist die einzige des Stadtbezirks, die sich unterhalb der 9-Euro-Marke befindet. Im Stadtteil Merheim (73), der zweitniedrigsten Miete für Bestandswohnungen im Bezirk Kalk, ist sie mit durchschnittlich 9,45 Euro 80 Cent höher.

Die Bestandsmieten der Stadtteile Vingst (77) von 9,60 Euro und Ostheim (75) von 9,65 Euro liegen unter dem Bezirksdurchschnitt. In Brück (69) und Rath/Heumar (76) liegen sie mit 9,95 Euro 10 Cent über dem Bezirksdurchschnitt. Der Durchschnitt des Stadtteils Humboldt-Gremberg (70) liegt mit 10,05 Euro geringfügig über der 10-Euro-Marke. Die Bestandsmieten des Kernstadtteils Kalk (72) und seines westlichen Nachbarstadtteils Höhenberg (71) liegen mit 10,25 Euro und 10,20 Euro dicht beieinander auf den beiden ersten Plätzen im Kalker Mietpreisgefüge. Der Anstieg der Kalker Bestandsmiete (72) ist mit 5,2 Prozent höher als der Anstieg der Durchschnittsmiete des Bezirks von 4,8 Prozent. Ein stärkerer Anstieg ist nur in Vingst (77) mit 6,7 und Neubrück (74) mit 6,8 Prozent zu verzeichnen.

PORZ

Mit durchschnittlich 9,65 Euro ist die Bestandsmiete in Porz die niedrigste der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke. Der Durchschnitt von 8,40 Euro in Libur (60) ist die niedrigste Bestandsmiete aller rechtsrheinischen Stadtteile. Die höchste Porzer Bestandsmiete von 10,50 Euro in Lind (61) wird in den drei rechtsrheinischen Bezirken nur von der im Stadtteil Mülheim (85) übertroffen. Die Spanne der Porzer Bestandsmieten ist mit 2,10 Euro die höchste der rechtsrheinischen Bezirke. Neben der durchschnittlichen Bestandsmiete von Libur (60) fallen die Mieten der Stadtteile Finkenbergl (56) von 8,50 und Eil (53) von 9,00 Euro in die niedrigste Preisklasse bis 9,00 Euro. Die Mieten von neun der 16 Porzer Stadtteile betragen bis 10 Euro. Unter dem Porzer Durchschnitt befinden sich die durchschnittlichen Bestandsmieten der Stadtteile Urbach (64) von 9,10 Euro, Elsdorf (54), Grengel (58), und Wahnheide (66) von jeweils 9,15 Euro, Gremberghoven (57) von 9,30 Euro, Langel (59) von 9,35 Euro, Wahn (65) und Zündorf (68) von jeweils 9,50 Euro. Die Bestandsmiete des Kernstadtteils Porz (63) entspricht genau dem Durchschnitt des Bezirks von 9,65 Euro. Im unteren Bereich der Klasse bis 11 Euro befinden sich die Bestandspreise der Stadtteile Ensen (55) von 10,05 Euro und Westhoven (67) von 10,10 Euro. Die beiden höchsten Durchschnittsmieten im Stadtbezirk sind in Poll (62) mit 10,40 Euro und Lind (61) mit 10,50 Euro zu verzeichnen. Insgesamt steigt die Miete des Bezirks um 6,0 Prozent.

DIE RECHTE RHEINSEITE

Die Spanne zwischen den Bestandsmieten der rechtsrheinischen Stadtteile beträgt 2,35 Euro. Sie erstreckt sich von 8,40 Euro im Porzer Stadtteil Libur (60) bis 10,75 Euro im Mülheimer Kernstadtteil Mülheim (85). Die rechtsrheinischen Lageunterschiede wirken sich nur eingeschränkt auf das Gefüge der Bestandsmieten aus. Der Anstieg der durchschnittlichen Bestandsmieten nimmt in den drei rechtsrheinischen Bezirken trotz der rechtlichen Schranken zu. Im Bezirk Mülheim bleibt der Anstieg mit 3,1 Prozent unverändert. Im Unterschied dazu hat er im Bezirk Kalk von 2,2 Prozent auf 4,8 Prozentpunkte zugelegt. Im Bezirk Porz hat sich der Anstieg von 3,4 Prozent auf 6 Prozent erhöht.

INNENSTADT

Die innerstädtische Miete ist die höchste durchschnittliche Bestandsmiete der neun Kölner Stadtbezirke und liegt mit durchschnittlich 13,90 Euro deutlich über dem Kölner Durchschnitt. Die Mietpreisspanne beträgt 1,30 Euro und reicht von 12,50 Euro in Deutz (03) bis 13,80 Euro in der Altstadt-Süd (02). Die Deutzer Bestandsmiete (03) von 12,50 Euro bleibt als einzige in der Innenstadt unter der 13-Euro-Marke. In der Altstadt-Nord (01) erreicht die Durchschnittsmiete mit dem stärksten innerstädtischen Anstieg von 5,6 Prozent 13,30 Euro. In der Neustadt-Süd (05) beträgt der Durchschnitt 13,45 Euro, in der Neustadt-Nord (04) 13,70 Euro und in der Altstadt-Süd (02) ist mit 13,90 Euro die innerstädtische Spitzenmiete zu verzeichnen. Die Durchschnittsmieten der linksrheinischen innerstädtischen Stadtteile nehmen auch auf Stadtgebiets-ebene die ersten vier Plätze ein. Die Mieten des Bezirks steigen trotz ihres hohen Niveaus mit unterschiedlicher Dynamik weiter. Der Anstieg reicht von 1,9 Prozent in der Neustadt-Süd (05) bis 5,6 Prozent in der Altstadt-Nord (01).

RODENKIRCHEN

Die Mietpreise der Rodenkirchener Stadtteile weichen von der Durchschnittsmiete des Bezirks, die 12,25 Euro beträgt, teilweise erheblich ab. Die Spanne von 4,05 Euro reicht von 8,55 Euro in Immendorf (09) bis 12,60 Euro in Bayenthal (06). Außer in Immendorf (09), wo der Durchschnitt 8,55 Euro, und in Meschenich (11), wo er 8,80 Euro beträgt, liegen alle Rodenkirchener Durchschnittsmieten über der 9-Euro-Marke. Die Godorfer Miete (07) von 9,30 Euro ist die einzige in der Klasse bis 10 Euro. In der Preisklasse von über 10 bis 11 Euro befinden sich die Bestandsmieten der Stadtteile Rondorf (15) mit 10,40 Euro, Hahnwald (08) mit 10,70 Euro und Weiß (17) mit 10,90 Euro. In der nächsthöheren Klasse bis 12 Euro befinden sich die Mieten der Stadtteile Raderthal (13) von 11,20 Euro, Sürth (16) von 11,30 Euro und Rodenkirchen (14) von 11,50 Euro. Auch der Zollstocker Durchschnitt (18) liegt mit 12,05 Euro noch unter dem Bezirksdurchschnitt von 12,25 Euro. Mit den Mieten in Marienburg (10) von 12,40 Euro, in Raderberg (12) von 12,50 Euro und in Bayenthal (06) von 12,60 Euro ist der Durchschnitt von drei Stadtteilen höher als die

durchschnittliche Bestandsmiete des Bezirks. Auf Stadtbezirksebene ist die Bestandsmiete um 7,5 Prozent gestiegen. Der stärkste Anstieg ist mit 5 Prozent in Bayenthal (06) zu verzeichnen.

LINDENTHAL

Im Stadtbezirk Lindenthal beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 12,50 Euro. Sie ist 25 Cent höher als die Rodenkirchener und wird ausschließlich vom Durchschnitt in der Innenstadt, der 13,90 Euro beträgt, übertroffen. Die Preisspanne innerhalb des Bezirks beträgt 3 Euro. Sie reicht von 10,30 Euro in Lövenich (23) bis 13,30 Euro im Stadtteil Lindenthal (22), der höchsten Bestandsmiete außerhalb der Innenstadt. Die Bestandsmieten von 10,30 Euro in Lövenich (23) und 10,50 Euro in Widdersdorf (27) sind die einzigen Lindenthaler Stadtteile unterhalb der 10-Euro-Marke. In Weiden (26) übertrifft die Miete von 11 Euro die Widdersdorfer (27) um 50 Cent. Der Müngersdorfer Durchschnitt (24) befindet sich mit 11,90 Euro am oberen Ende der Klasse bis 12 Euro. Der Junkersdorfer Bestandspreis (20) liegt mit durchschnittlich 12,25 in der Klasse bis 13 Euro und 25 Cent unter dem Lindenthaler Durchschnitt. Überschritten wird er von den durchschnittlichen Bestandsmieten der Stadtteile Braunsfeld (19) von 12,75 Euro, Klettenberg (21) von 12,80 Euro und Sülz (25) von 13,00 Euro. Der Kernstadtteil Lindenthal (22) ist der einzige Lindenthaler Stadtteil, dessen durchschnittlicher Bestandspreis die 13-Euro-Marke überschreitet. Sein Anstieg um 3,9 Prozent auf 13,30 Euro ist der zweitstärkste im gesamten Stadtbezirk. Nur in Lövenich (23) ist mit 4 Prozent auf 10,30 Euro ein stärkerer Anstieg zu verzeichnen. Die schwächere Preisentwicklung, die vor Beginn des Berichtszeitraums festzustellen war, hat wieder angezogen. Die Preisdynamik des Bezirks bleibt mit einem Preisanstieg von 4,2 Prozent hinter der der meisten Kölner Stadtbezirke zurück.

EHRENFELD

Im Kölner Stadtgebiet sind die Bestandsmieten insgesamt stärker gestiegen als im Stadtbezirk Ehrenfeld. Die Ehrenfelder Durchschnittsmiete liegt mit 11,85 Euro jetzt unter den Kölner Durchschnitt, der auf

12,30 Euro gestiegen ist. Die Mietpreisspanne des Bezirks beträgt 2,40 Euro und reicht von durchschnittlich 10,10 Euro im Stadtteil Bocklemünd/Mengenich (29) bis 12,50 Euro im Stadtteil Ehrenfeld (30). Die Bestandsmiete in Bocklemünd/Mengenich (29) befindet sich mit 10,10 Euro wie die Vogelsanger (33) mit 10,60 Euro und die Ossendorfer (32) mit 10,80 Euro in der Klasse bis 11 Euro. Der Bickendorfer Durchschnitt (28) liegt mit 11,05 Euro knapp über der Untergrenze der Klasse bis 12 Euro und deutlich unter der Durchschnittsmiete des Bezirks von 11,85 Euro. In der Klasse über 12 Euro befinden sich die beiden Stadtteile Neuehrenfeld (31) mit 12,10 Euro und Ehrenfeld (30) mit 12,50 Euro, dem einzigen Ehrenfelder Mietpreis über dem Durchschnitt des Stadtgebiets. Der Anstieg der Ehrenfelder Durchschnittsmiete von 3,9 Prozent ist relativ gering. Mit jeweils 5,2 Prozent werden nur in Bocklemünd/Mengenich (29) und Bickendorf (28) Steigerungen von über 5 Prozent realisiert.

NIPPES

Die durchschnittliche Bestandsmiete des Stadtbezirks Nippes liegt mit 11,30 Euro einen Euro unter dem Kölner Durchschnitt. Die Spanne der Nippeser Bestandsmieten beträgt 2,00 Euro und erstreckt sich von 10,30 Euro in Longerich (35) bis 12,30 Euro im Stadtteil Nippes (38). Alle Durchschnittsmieten des Bezirks liegen über der 10-Euro-Marke und außer der Riehler (39) und Nippeser (38) unter dem Bezirksdurchschnitt von 11,30 Euro. In Longerich (35) beträgt die Miete 10,30 Euro, in Mauenheim (36) 10,50 Euro, in Weidenpesch (40) 10,70 Euro, im Bilderstöckchen (34) 10,75 Euro und in Niehl (37) 10,90 Euro. Die Riehler Bestandsmiete (39) befindet sich mit 11,55 Euro in der Mitte der Klasse bis 12 Euro. Ausschließlich im Kernstadtteil Nippes (38) befindet sich die Bestandsmiete mit durchschnittlich 12,30 Euro in der höchsten Preisklasse über 12 Euro. Der Anstieg der Nippeser Durchschnittsmiete um 5,6 Prozent auf 11,30 ist verglichen mit den Steigerungen in den anderen Bezirken im aktuellen Berichtszeitraum hoch. Er entspricht dem Anstieg im Bezirk Chorweiler und liegt nur unter dem der Bezirke Porz von 6 Prozent und Rodenkirchen von 7,5 Prozent.

CHORWEILER

Der Stadtteil Chorweiler (42) weist mit 7,00 Euro die geringste Durchschnittsmiete des gesamten Kölner Stadtgebiets auf, die 2,50 Euro unter der durchschnittlichen Bestandsmiete des gleichnamigen Bezirks von 9,50 Euro liegt. Die Mietpreisspanne beträgt 2,80 Euro und reicht von 7,00 Euro im Stadtteil Chorweiler (42) bis 9,80 Euro in den Stadtteilen Heimersdorf (45) und Esch/Auweiler (43). In der niedrigsten Preisklasse bis 9 Euro befinden sich außer der durchschnittlichen Bestandsmiete im Stadtteil Chorweiler (42) auch die der Stadtteile Roggendorf/Thenhoven (49) von 8,35 Euro, Seeberg (50) mit 8,45 Euro, Lindweiler (46) von 8,60 Euro und Blumenberg (41) von 8,80 Euro. Die Bestandsmieten in Volkhoven/Weiler (51) von 9,30 Euro und Fühlingen (44) von 9,40 Euro befinden sich in der unteren Hälfte der Klasse bis 10 Euro und damit unter der Durchschnittsmiete des Bezirks von 9,50 Euro. In der oberen Hälfte dieser Mietpreisklasse befinden sich die Durchschnittsmieten der Stadtteile Merkenich (47) von 9,55 Euro, Worringen (52) von 9,60 Euro, Pesch (48) von 9,70 Euro sowie der Stadtteile Esch/Auweiler (43) und Heimersdorf (45) von jeweils 9,80 Euro. Die durchschnittlichen Bestandsmieten der fünf Stadtteile liegen in einer Mietpreisspanne von 25 Cent. Der bezirksbezogene Anstieg von 5,6 Prozent entspricht dem des Stadtbezirks Nippes. Während sich daraus in Chorweiler ein Anstieg von 50 Cent ergibt, entspricht der Nippeser Anstieg einem absoluten Betrag von 60 Cent.

KÖLNER PREISSTRUKTUREN

An der Anzahl der Angebote gemessen, nehmen die Märkte für Mietwohnungen im Bestand das größte Volumen der Kölner Wohnimmobilienmärkte ein. Da sie insbesondere für Haushalte mit geringeren und mittleren Einkommen von Bedeutung sind, gilt die Mietpreisbremse im gesamten Kölner Stadtgebiet. Vor dem Hintergrund des Anstiegs der Bestandsmieten um 10,8 Prozent von 11,10 auf 12,30 Euro erscheint ihre Wirkung im aktuellen Berichtszeitraum schwächer ausgeprägt als vorher. Auf Ebene der Stadtbezirke ergibt sich mit Steigerungen zwischen 3,1 in Mülheim und 7,5 Prozent in Rodenkirchen ein moderateres Bild. Die Tabelle „Entwicklung der Mieten in Kölner Stadtbezirken 2020“ zeigt die Unterschiede auf Ebene der neun Kölner Stadtbezirke.



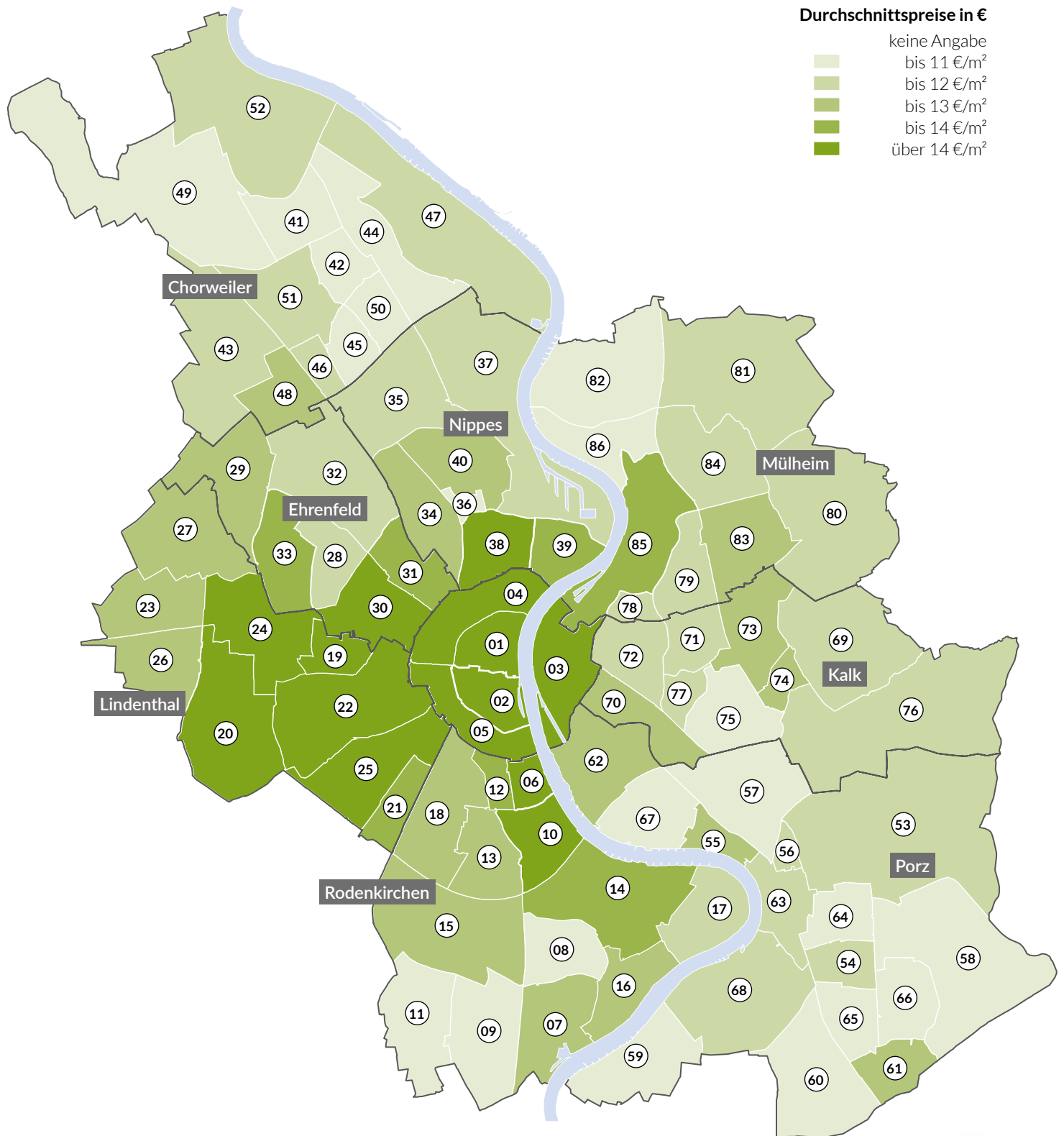
Entwicklung der Mieten in Kölner Stadtbezirken 2020

Gebiet	Durchschnitt (€)	relative Entwicklung (%)	absolute Entwicklung
Mülheim	10,10	3,1	0,30
Ehrenfeld	11,85	3,9	0,44
Kalk	9,85	4,8	0,45
Chorweiler	9,50	5,6	0,50
Lindenthal	12,50	4,2	0,50
Porz	9,65	6	0,55
Innenstadt	13,90	4,5	0,60
Nippes	11,30	5,6	0,60
Rodenkirchen	12,25	7,5	0,87

Während die klassischen Lagegefüge an der Höhe der Mieten erkennbar sind, zeigt sich ihre Entwicklung uneinheitlich. Die Preisakzeptanz der Mieter scheint auch in den hochpreisigen Kölner Top-Wohnlagen noch nicht überschritten zu sein. In Mülheim ist der Anstieg noch am schwächsten ausgeprägt. In fünf der neun Bezirke steigt die Bestandsmiete zwischen 44 und 50 Cent. In Porz ist der Anstieg mit 55 Cent etwas höher, bleibt aber hinter dem Anstieg in der Innenstadt und im Stadtbezirk Nippes zurück. In Rodenkirchen ist der An-

stieg mit Abstand am höchsten. Unter 4 Prozent beträgt der Anstieg nur in Mülheim und Ehrenfeld. Bei anhaltender Dynamik der Wohnungsmieten erscheint eine Unterstützung der Mietpreisbremse durch Maßnahmen der Objekt- und Subjektförderung weiterhin erwägenswert. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass stagnierende Mieten mit fallenden Renditen verbunden sein können. Ein einfaches Modell wird es für die optimale Entwicklung der Kölner Mieten und Immobilienmärkte wohl kaum geben.

Mietwohnungen Neubau



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2020



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
Innenstadt, Stadtbezirk	15,70 €	↗ 4,7 %
01 Altstadt-Nord	14,60 €	→ 1,4 %
02 Altstadt-Süd	15,00 €	→ 0,7 %
03 Deutz	14,90 €	→ -0,7 %
04 Neustadt-Nord	16,30 €	↑ 5,2 %
05 Neustadt-Süd	15,70 €	→ 1,3 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	14,00 €	↗ 2,9 %
06 Bayenthal	14,05 €	→ 1,8 %
07 Godorf	12,15 €	↑ 6,6 %
08 Hahnwald	10,75 €	→ 1,4 %
09 Immendorf	10,60 €	→ 1,0 %
10 Marienburg	14,50 €	↗ 3,6 %
11 Meschenich	10,85 €	↑ 8,5 %
12 Raderberg	13,60 €	→ 0,7 %
13 Raderthal	12,80 €	↗ 2,4 %
14 Rodenkirchen	13,30 €	↗ 2,3 %
15 Rondorf	12,40 €	↑ 6,0 %
16 Sürth	12,60 €	↑ 7,7 %
17 Weiß	11,60 €	↗ 4,5 %
18 Zollstock	12,65 €	↘ -3,4 %
Lindenthal, Stadtbezirk	15,40 €	↗ 4,1 %
19 Braunsfeld	14,55 €	↗ 3,9 %
20 Junkersdorf	14,55 €	↗ 3,2 %
21 Klettenberg	13,90 €	↗ 3,0 %
22 Lindenthal	16,05 €	↘ -4,5 %
23 Lövenich	12,35 €	↗ 2,9 %
24 Müngersdorf	14,35 €	↗ 4,0 %
25 Sülz	15,25 €	↘ -5,9 %
26 Weiden	13,00 €	↗ 4,0 %
27 Widdersdorf	12,80 €	→ 1,6 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	13,85 €	→ -1,1 %
28 Bickendorf	11,75 €	↑ 5,9 %
29 Bocklemünd/Mengenich	12,40 €	→ 0,8 %
30 Ehrenfeld	14,25 €	→ -0,3 %
31 Neuehrenfeld	13,35 €	↑ 6,0 %
32 Ossendorf	11,65 €	↗ 4,0 %
33 Vogelsang	13,35 €	↗ 2,7 %
Nippes, Stadtbezirk	13,45 €	↗ 3,5 %
34 Bilderstöckchen	12,30 €	→ -1,6 %
35 Longerich	11,70 €	→ 0,0 %
36 Mauenheim	10,30 €	→ 1,0 %
37 Niehl	11,85 €	→ 0,4 %
38 Nippes	14,15 €	→ -0,4 %
39 Riehl	13,60 €	→ 0,7 %
40 Weidenpesch	12,70 €	↑ 5,8 %
Chorweiler, Stadtbezirk	11,50 €	↗ 4,5 %
41 Blumenberg	10,20 €	↗ 2,0 %
42 Chorweiler	10,75 €	↘ -6,5 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
43 Esch/Auweiler	11,20 €	↗ 3,7 %
44 Fühlingen	10,55 €	→ 1,4 %
45 Heimersdorf	10,90 €	→ -0,9 %
46 Lindweiler	11,85 €	→ 0,4 %
47 Merkenich	11,30 €	↗ 3,7 %
48 Pesch	12,45 €	↗ 2,0 %
49 Roggendorf/Thenhoven	10,60 €	→ 0,0 %
50 Seeberg	9,40 €	→ 1,1 %
51 Volkhoven/Weiler	11,95 €	↘ -5,2 %
52 Worringen	11,10 €	↑ 1,8 %
Porz, Stadtbezirk	11,70 €	↑ 5,4 %
53 Eil	11,75 €	→ -1,3 %
54 Elsdorf	11,90 €	↗ 3,5 %
55 Ensen	12,10 €	→ 0,8 %
56 Finkenbergring	11,10 €	→ 0,9 %
57 Gremberghoven	10,70 €	→ -0,9 %
58 Grengel	10,90 €	↘ -2,7 %
59 Langel	10,60 €	↑ 6,0 %
60 Libur	10,60 €	→ 1,0 %
61 Lind	12,15 €	↘ -2,8 %
62 Poll	12,40 €	↗ 3,3 %
63 Porz	11,45 €	↗ 3,2 %
64 Urbach	10,75 €	↗ 2,4 %
65 Wahn	10,15 €	→ -1,5 %
66 Wahnheide	10,55 €	↗ 3,4 %
67 Westhoven	10,25 €	→ 0,5 %
68 Zündorf	11,85 €	↘ -3,7 %
Kalk, Stadtbezirk	12,05 €	↗ 4,8 %
69 Brück	11,65 €	↘ -2,9 %
70 Humboldt-Gremberg	12,40 €	→ 1,6 %
71 Höhenberg	11,50 €	↗ 4,5 %
72 Kalk	11,75 €	↘ -2,1 %
73 Merheim	12,15 €	↑ 8,5 %
74 Neubrück	12,10 €	→ 0,8 %
75 Ostheim	10,30 €	→ -1,9 %
76 Rath/Heumar	11,60 €	↑ 5,5 %
77 Vingst	11,75 €	↘ -2,1 %
Mülheim, Stadtbezirk	12,50 €	↗ 4,2 %
78 Buchforst	11,60 €	→ 0,9 %
79 Buchheim	11,20 €	↘ -2,6 %
80 Dellbrück	11,50 €	→ -0,9 %
81 Dünnwald	11,65 €	→ -1,3 %
82 Flittard	11,00 €	→ 0,0 %
83 Holweide	12,78 €	↑ 8,3 %
84 Höhenhaus	11,95 €	↘ -4,4 %
85 Mülheim	13,20 €	→ 1,5 %
86 Stammheim	10,65 €	↑ 6,5 %

In der Karte „Mietwohnungen Neubau“ sind die durchschnittlichen Kaltmieten für Neubauwohnungen ohne Nebenkosten im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene von Stadtteilen verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet beträgt die durchschnittliche Neubaumiete 14,60 Euro und damit etwa 2,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche mehr als die durchschnittliche Bestandsmiete. Der Anstieg der Bestandsmieten im Kölner Stadtgebiet um 10,8 Prozent oder 1,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf durchschnittlich 12,30 Euro ist deutlich höher als der Anstieg der Neubaumieten um 6,6 Prozent oder 90 Cent auf 14,60 Euro.

Die Neubau- und Bestandsmieten der 86 Stadtteile haben sich unterschiedlich entwickelt und weichen teilweise erheblich vom Durchschnittswert der Bezirke ab. Im Neubau reicht die Mietpreisspanne von 9,40 Euro im Stadtteil Seeberg (50) bis 16,30 in Neustadt-Nord (04) und beträgt insgesamt 6,90 Euro. Die Differenz zwischen den Neubaumieten beruht auf den Unterschieden zwischen den Top-Wohnlagen am Kölner Stadtwald und der vergleichsweise spät entwickelten Erweiterung der Stadt.

Preisdifferenztafel Mietwohnungen Neubau im Stadtbezirk, Köln 2020

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	Im Stadtteil
Mülheim	12,50	2,55	10,65	Stammheim	13,20	Mülheim
Kalk	12,05	2,10	10,30	Ostheim	12,40	Huboldt-Gremberg
Porz	11,70	2,25	10,15	Wahn	12,40	Poll
Chorweiler	11,50	3,05	9,40	Seeberg	12,45	Pesch
Nippes	13,45	3,85	10,30	Mauenheim	14,15	Nippes
Ehrenfeld	15,40	3,70	12,35	Lövenich	16,05	Lindenthal
Lindenthal	13,85	2,60	11,65	Ossendorf	14,25	Ehrenfeld
Rodenkirchen	14,00	3,90	10,60	Immendorf	14,50	Marienburg
Innenstadt	15,70	1,70	14,60	Altstadt-Nord	16,30	Neustadt-Nord
Rechtsrheinisch		3,05	10,15	Wahn	13,20	Mülheim
Linksrheinisch		6,90	9,40	Seeberg	16,30	Neustadt-Nord
Köln	14,60	6,90	9,40	Seeberg	16,30	Neustadt-Nord

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2020

In der „Preisdifferenztafel Mietwohnungen Neubau, Köln 2020“ sind die größten Spannen der Neubaumieten innerhalb der neun Kölner Bezirke gelistet.

MÜLHEIM

Die durchschnittliche Neubaumiete im Stadtbezirk Mülheim beträgt 12,50 Euro. Dort ist die höchste durchschnittliche Neubaumiete der drei rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirke zu verzeichnen. Obwohl sie um 4,2 Prozent gestiegen ist, hat sich ihre Differenz zur Durchschnittsmiete des Kölner Stadtgebiets mit 2,10 Euro um 40 Cent erhöht. Die Mülheimer Preisspanne in Höhe von 2,55 Euro liegt zwischen 10,65 Euro in Stammheim (86) und 13,20 Euro im Kernstadtteil Mülheim (85). In der niedrigsten Preisklasse bis 11 Euro befinden sich die Durchschnittsmieten der beiden Stadtteile Stammheim (86) mit 10,65 Euro und Flittard (82), die mit genau 11 Euro ihrer Obergrenze entspricht. Die Neubaumieten der Stadtteile Buchheim (79) von 11,20 Euro, Dellbrück (80) von 11,50 Euro, Buchforst (78) von 11,60 Euro, Dünnwald (81) von 11,65 Euro und Höhenhaus (84) von 11,95 Euro befinden sich in der Klasse bis 12 Euro unter dem Durchschnitt des Bezirks von 12,50 Euro. In Holweide (83), wo die Neubaumiete durchschnittlich 12,78 Euro beträgt, und in Mülheim (85), in dem sie mit 13,20 Euro an der Spitze des Bezirks liegt, sind die einzigen Stadtteile mit einem Durchschnitt, der über dem des Bezirks liegt.

KALK

Die durchschnittliche Kalker Neubaumiete ist mit 12,05 Euro 45 Cent geringer als der Durchschnitt im Bezirk Mülheim. Sie reicht von 10,30 Euro in Ostheim (75) bis 12,40 Euro in Humboldt-Gremberg (70). Ostheim (75) ist der einzige Kalker Stadtteil, dessen Neubaumiete mit 10,30 Euro in die niedrigste Klasse bis 11 Euro fällt. Zwischen den Durchschnittsmieten der Stadtteile Höhenberg (71) von 11,50 Euro, Rath/Heumar (76) von 11,60 Euro, Brück (69) von 11,65 Euro, Kalk (72) und Vingst (77) von jeweils 11,75 Euro beträgt die Differenz 25 Cent. Über dem Kalker Durchschnitt befinden sich die Neubaumietpreise von Neubrück (74) mit durchschnittlich 12,10 Euro und Merheim (73) mit 12,15 Euro. Die Durchschnittsmiete des Stadtteils Humboldt-Gremberg (71) ist mit 12,40 Euro die höchste des Bezirks. Die Entwicklung der Kalker Neubaumiete ist weniger uneinheitlich als die der Mülheimer Stadtteile. Auf Bezirksebene ist der Kalker Durchschnitt um 4,8 Prozent gestiegen.

PORZ

Mit durchschnittlich 11,70 Euro besteht in Porz das niedrigste Mietpreisniveau für Neubauwohnungen in den rechtsrheinischen Bezirken. Die Preisspanne beträgt 2,25 Euro und reicht von 10,15 Euro in Wahn (65) bis 12,40 Euro in Poll (62). Die Durchschnittsmieten von Wahn (65) mit 10,15 Euro und Westhoven (67) von 10,25 Euro liegen im unteren Bereich der Klasse. Die Neubaumieten von Wahnheide (66) mit 10,55 Euro, Langel (59) und Libur (60) mit 10,60 Euro, Gremberghoven (57) mit 10,70 Euro, Urbach (64) mit 10,75 Euro und Grengel (58) mit 10,90 Euro befinden sich in der oberen Hälfte der Klasse bis 11 Euro. Unter dem Durchschnitt des Bezirks von 11,70 Euro liegen auch die durchschnittlichen Neubaumieten der Stadtteile Finkenberg (56) mit 11,10 Euro und Porz (62) mit 11,45 Euro. Über dem Durchschnitt und unter der 12-Euro-Marke liegen die Neubaumietpreise in Eil (53) von 11,75 Euro, Zündorf (68) von 11,85 Euro und Elsdorf (54) von 11,90 Euro. In der zweithöchsten Preisklasse bis 13 Euro befinden sich die Mieten der Stadtteile Ensen (55) von 12,10 Euro, Lind (61) von 12,15 Euro sowie Poll (62) von 12,40 Euro, die ebenso wie die höchsten Kalker Durchschnittspreise deutlich unter der 13-Euro-Marke bleiben. Die Entwicklung der Durchschnittspreise auf Bezirksebene ergibt mit durchschnittlich 5,4 Prozent den höchsten Anstieg aller Kölner Bezirke.

DIE RECHTE RHEINSEITE

Die rechtsrheinische Spanne der Neubaumieten beträgt 3,05 Euro. Sie reicht von 10,15 Euro in Wahn (65) bis 13,20 Euro im Stadtteil Mülheim (85). Rechtsrheinisch führen die geringeren Lageunterschiede zu einer weniger deutlichen Preisdifferenz als auf der linken Rheinseite, aber auch in den drei rechtsrheinischen Stadtbezirken sind die durchschnittlichen Neubaumieten unterschiedlich stark gestiegen. Für Porz ist mit 5,4 Prozent der deutlichste Anstieg zu verzeichnen. In Kalk ist er mit 4,8 Prozent etwas geringer und für Mülheim ergibt sich mit 4,2 Prozent der geringste Anstieg.

INNENSTADT

Der innerstädtische Neubaumietpreis von 15,70 Euro ist der höchste der neun Kölner Stadtbezirke. Aufgrund des insgesamt hohen Preisniveaus der fünf innerstädtischen Stadtteile ist die Preisspanne mit 1,70 Euro relativ gering. Sie reicht von 14,60 Euro in der Altstadt-Nord (01) bis 16,30 Euro in der Neustadt-Nord (04). Die Neubaumieten der innerstädtischen Stadtteile Altstadt-Nord (01) von 14,60 Euro, Deutz (03) von 14,90 Euro und Altstadt-Süd (02) von 15,00 Euro liegen – obwohl in der höchsten Klasse – deutlich unter der innerstädtischen Neubaumiete von durchschnittlich 15,70 Euro, der höchsten Durchschnittsmiete aller neun Kölner Bezirke. Die durchschnittliche Neubaumiete in der Neustadt-Süd (05) entspricht mit 15,70 Euro genau dem Durchschnitt des Bezirks. Die Durchschnittsmiete in der Neustadt-Nord (04) ist mit 16,30 Euro die höchste im gesamten Stadtgebiet. Mit 4,7 Prozent ist in der Innenstadt der deutlichste linksrheinische Anstieg der Neubaumieten zu verzeichnen.

CHORWEILER

Die durchschnittliche Neubaumiete des Bezirks Chorweiler befindet sich mit 11,50 Euro am unteren Ende der Skala der Kölner Durchschnittsmiete im Neubau. Die Spanne zwischen den Neubaumieten des Bezirks beträgt 3,05 Euro und reicht von 9,40 Euro in Seeberg (50) bis 12,45 Euro in Pesch (48).

Mit durchschnittlich 10,20 Euro in Blumenberg (41), 10,55 Euro in Fühlingen (44), 10,60 Euro in Roggendorf/Thenhoven (49), 10,75 Euro in Chorweiler (42) und 10,90 Euro in Heimersdorf (45) befinden sich die Neubaumietpreise von fünf der zwölf Stadtteile in der Klasse bis 11 Euro. Die Neubaumieten der Stadtteile Worringen (52) von 11,10 Euro, Esch/Auweiler (43) von 11,20 Euro und Merkenich (47) von 11,30 Euro liegen jeweils 10 Cent auseinander und unter dem Durchschnitt des Bezirks von 11,50 Euro. Die der Stadtteile Lindweiler (46) und Volkhoven/Weiler (51) befinden sich mit 11,85 Euro beziehungsweise 11,95 Euro im oberen Bereich derselben Preisklasse. In die mittlere Preisklasse bis 13 Euro fällt nur der Pescher Durchschnitt (48) von 12,45 Euro, der deutlich geringer ist als der Kölner Durchschnitt von 14,60 Euro. Die Hauptursache für das niedrigere Preisniveau ist die geringere Knappheit bebaubarer Grundstücke. Mit dem relativ

starken Anstieg von 4,5 Prozent oder 50 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche holen die Neubaumieten in Chorweiler leicht gegenüber anderen linksrheinischen Stadtteilen auf.

NIPPES

Die durchschnittliche Neubaumiete des Stadtteils Nippes von 13,45 Euro ist um 1,15 Euro geringer als die des Stadtgebiets. In Nippes ist die Mietpreisspanne mit 3,85 Euro fast so hoch wie im deutlich größeren Bezirk Rodenkirchen, wo sie mit 3,90 Euro den höchsten Kölner Wert annimmt. Sie reicht von 10,30 Euro in Mauenheim (36) bis 14,15 Euro im Kernstadtteil Nippes (38). Mauenheim (36) ist mit durchschnittlich 10,30 Euro der einzige Nippeser Stadtteil mit einer durchschnittlichen Neubaumiete unter 11 Euro. Ihre Differenz zum nächsthöheren Preis von 11,70 Euro im Stadtteil Longerich (35) beträgt 1,40 Euro. Außer für Longerich (35) ist auch für Niehl (37) mit 11,85 Euro ein Durchschnitt unter der 12-Euro-Marke zu registrieren. In der mittleren Klasse bis 13 Euro befinden sich die Neubaumietpreise der Stadtteile Bilderstöckchen (34) von 12,30 Euro und Weidenpesch (40) von 12,70 Euro, die beide geringer als der Durchschnitt des Bezirks von 13,45 Euro sind. Die an die Innenstadt angrenzenden Nippeser Stadtteile Riehl (39) und Nippes (38) weisen die höchsten Neubaumieten des Bezirks auf. Die Riehler Neubaumiete (39) befindet sich mit durchschnittlich 13,60 Euro in der zweithöchsten Preisklasse bis 14 Euro, die Nippeser Neubaumiete (38) liegt mit 14,15 Euro im unteren Bereich der höchsten Preisklasse über 14 Euro und ist 45 Cent niedriger als die durchschnittliche Kölner Neubaumiete. Mit einem Anstieg von 3,5 Prozent zeigt sich die Entwicklung der Neubaumietpreise im Bezirk moderat. Auf Spitzenniveau geben die Neubaumieten im Kernstadtteil Nippes (38) um 0,4 Prozent nach. Stärker geht mit minus 1,6 Prozent nur der Durchschnitt im Bilderstöckchen (34) zurück. Außer in Weidenpesch (40), wo der Anstieg 5,8 Prozent beträgt, bewegen sich die Nippeser Neubaumieten tendenziell seitwärts.

EHRENFELD

Die durchschnittliche Ehrenfelder Neubaumiete ist die höchste außerhalb des Kölner Südwestens und der Kölner Innenstadt. Mit durchschnittlich 13,85 Euro ist sie, wie die fast aller Kölner Bezirke, niedriger als der Kölner Durchschnitt von 14,60 Euro. Die Preisspanne der Ehrenfelder Stadtteile reicht von 11,65 Euro in Ossendorf (32) bis 14,25 Euro im Stadtteil Ehrenfeld (30). Mit 2,60 Euro ist sie relativ gering. Weder die durchschnittliche Neubaumiete im Stadtteil Ossendorf (32) von 11,65 Euro noch die im Nachbarstadtteil Bickendorf (28) von 11,75 Euro erreichen die 12-Euro-Marke. Die einzige Durchschnittsmiete in der Klasse bis 13 Euro ist die des Stadtteils Bocklemünd/Mengenich (29) von 12,40 Euro. In Neuehrenfeld (31) und Vogelsang (33) liegen die Durchschnittsmieten mit 13,35 Euro preisgleich um 50 Cent unter dem Durchschnitt des Bezirks. Mit der höchsten Neubaumiete des Bezirks liegt der Durchschnitt des Stadtteils Ehrenfeld (30) von 14,25 Euro als einziger über dem Durchschnitt des Bezirks. Der Ehrenfelder Durchschnitt nimmt den vierten Platz unter den Neubaumietpreisen der Kölner Bezirke ein.

LINDENTHAL

Nach der Innenstadt weist Lindenthal mit 15,40 Euro die zweithöchste durchschnittliche Neubaumiete der neun Kölner Stadtbezirke auf. Die Spanne reicht von 12,35 Euro in Lövenich (23) bis 16,05 Euro im Stadtteil Lindenthal (22) und beträgt 3,70 Euro. Außer der durchschnittlichen Lövenicher Neubaumiete (23) fällt auch die des Stadtteils Widdersdorf (27) von 12,80 Euro in die mittlere Klasse, auf deren Obergrenze von 13 Euro die durchschnittliche Neubaumiete des Stadtteils Weiden (26) liegt. Die durchschnittliche Neubaumiete des Stadtteils Klettenberg (21) befindet sich mit 13,90 Euro als einzige des Bezirks in der Klasse bis 14 Euro. In der nächsthöheren Klasse bis 15 Euro liegen die durchschnittlichen Neubaumieten der Stadtteile Müngersdorf (24) von 14,35 Euro, Braunsfeld (19) und Junkersdorf (20) von jeweils 14,55 Euro. In Sülz (25) überschreitet der Durchschnitt mit 15,25 Euro die 15-Euro-Marke. Über der durchschnittlichen Neubaumiete des Bezirks von 15,40 Euro liegt ausschließlich der Lindenthaler Durchschnitt (22) von 16,05 Euro. Sie ist die höchste Neubaumiete außerhalb der Innenstadt

und wird nur vom Durchschnitt der Neustadt-Nord (04), der 16,30 Euro beträgt, übertroffen. Insgesamt steigt die Lindenthaler Neubaumiete um 4,1 Prozent.

RODENKIRCHEN

Die Rodenkirchener Neubaumiete liegt mit durchschnittlich 14,00 Euro 60 Cent unter dem Kölner Durchschnitt von 14,60 Euro, der nur vom Durchschnitt der Bezirke Lindenthal von 15,40 Euro und Innenstadt vom 15,70 Euro überschritten wird. Die Spanne der Neubaumieten des Bezirks reicht von 10,60 Euro in Immendorf (09) bis 14,50 Euro in Marienburg (10). Mit 3,90 Euro ist sie die größte Spanne der neun Kölner Stadtbezirke. In der untersten Preisklasse bis 11 Euro befinden sich die Durchschnittsmieten der sehr unterschiedlichen Stadtteile Immendorf (09) mit 10,60 Euro, Hahnwald (08) mit 10,75 Euro und Meschenich (11) mit 10,85 Euro. In die Klasse bis 12 Euro fällt nur die Neubaumiete des Stadtteils Weiß (17) von 11,60 Euro. In der unteren Hälfte der Klasse bis 13 Euro befinden sich die durchschnittlichen Neubaumieten der Stadtteile Godorf (07) von 12,15 Euro und Rondorf (15) von 12,40 Euro. In der oberen Hälfte liegt der Durchschnitt der Stadtteile Sürth (16) von 12,60 Euro, Zollstock (18) von 12,65 Euro und Raderthal (13) von 12,80 Euro. In der Klasse bis 14 Euro, deren Obergrenze dem Durchschnitt des Bezirks entspricht, befinden sich die Neubaumieten des Kernstadtteils Rodenkirchen (14) von 13,30 Euro und des an die Kölner Innenstadt angrenzenden Stadtteils Raderberg (12) von 13,60 Euro. Der ebenfalls an die Innenstadt angrenzende Nachbarstadtteil Bayenthal (06) überschreitet den Durchschnitt des Bezirks mit 14,05 Euro um 5 Cent. Die Marienburger Neubaumiete (10) ist mit 14,50 Euro die höchste Durchschnittsmiete des Bezirks, die sich mit einem Anstieg von 3,6 Prozent moderat nach oben entwickelt hat. Besonders stark hat die Meschenicher Neubaumiete (11) mit einem Anstieg von 8,5 Prozent zugelegt.

KÖLNER PREISSTRUKTUREN

Der Unterschied zwischen den durchschnittlichen Kölner Neubau- und Bestandsmieten beträgt 2,30 Euro. In Rodenkirchen und in der Innenstadt ist die Differenz mit 1,75 Euro beziehungsweise 1,80 Euro am geringsten. In den Bezirken Chorweiler, Ehrenfeld, Porz und Nippes beträgt der Unterschied 2,00 Euro bis 2,20 Euro. Mülheim weist einen Unterschied von 2,40 Euro auf. Die bei Weitem größte Differenz besteht zwischen Neubau- und Bestandsmieten in Lindenthal, die 2,90 Euro beträgt.

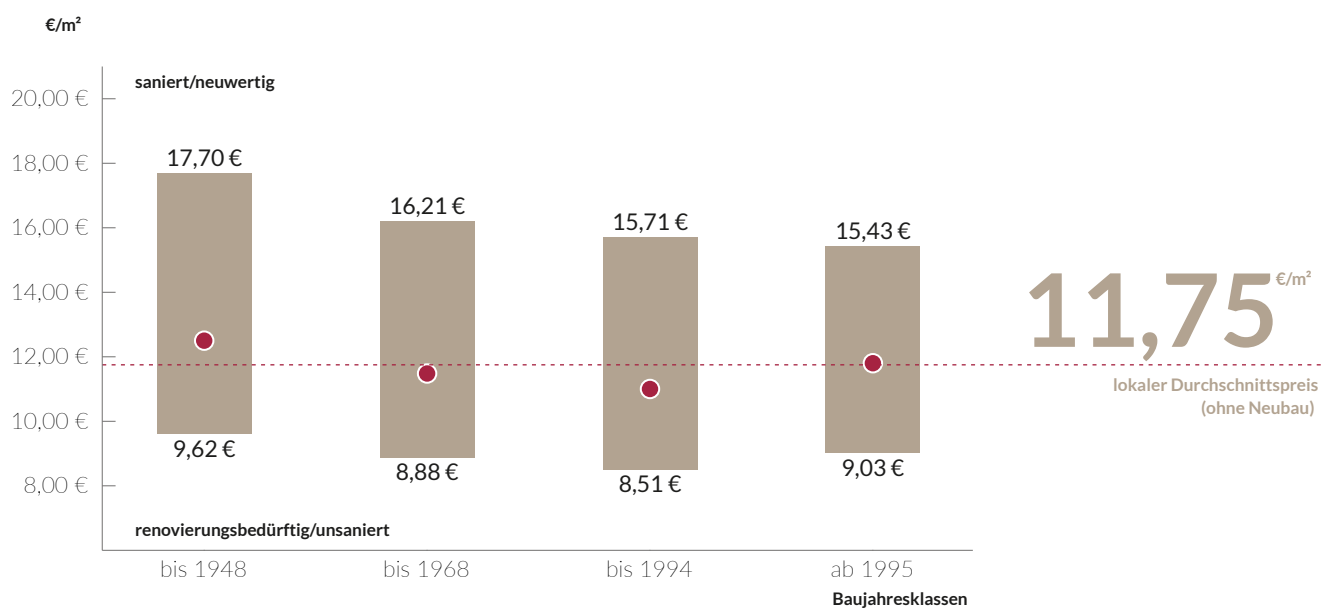
Differenz zwischen Neubau- und Bestandsmieten 2020

Gebiet	Neubaumiete	Bestandsmiete	Differenz
Rodenkirchen	14,00	12,25	1,75
Innenstadt	15,70	13,90	1,80
Chorweiler	11,50	9,50	2,00
Ehrenfeld	13,85	11,85	2,00
Porz	11,70	9,65	2,05
Nippes	13,45	11,30	2,15
Kalk	12,05	9,85	2,20
Mülheim	12,50	10,10	2,40
Lindenthal	15,40	12,50	2,90
Köln	14,60	12,30	2,30

Die Tatsache, dass Neubauwohnungen nur kleine Unterschiede in Bezug auf ihr Baujahr aufweisen, legt den Gedanken nah, dass die Preisstrukturen der Neubaumieten einheitlicher sein könnten als die der Bestandsmieten. Dass die Spannen der Kölner Neubaumieten mit 6,90 Euro und die der Bestandsmieten mit 6,80 Euro beinahe gleich groß sind, widerspricht diesem Gedanken allerdings.

In Bezug auf die Preisentwicklung ergibt sich ein uneinheitliches Bild. Der Hauptgrund für die Unterschiede in der Entwicklung von Mietpreisen besteht in der Angebotsqualität. Mikrolagen, Ausstattungsmerkmale und die Qualität der Ausführung üben im Neubau einen stärkeren Einfluss auf die Preisbildung aus als im Bestand. Auch quartiers- und wohnungsspezifische Besonderheiten fallen wegen des geringeren Umfangs von Neubauangeboten preislich stärker ins Gewicht. Die Entwicklung der Bestandsmieten in einem bestimmten Stadtteil ist deshalb vorausschaubarer als die Entwicklung von Neubaumieten.

Mietwohnungen: saniert/unsaniert

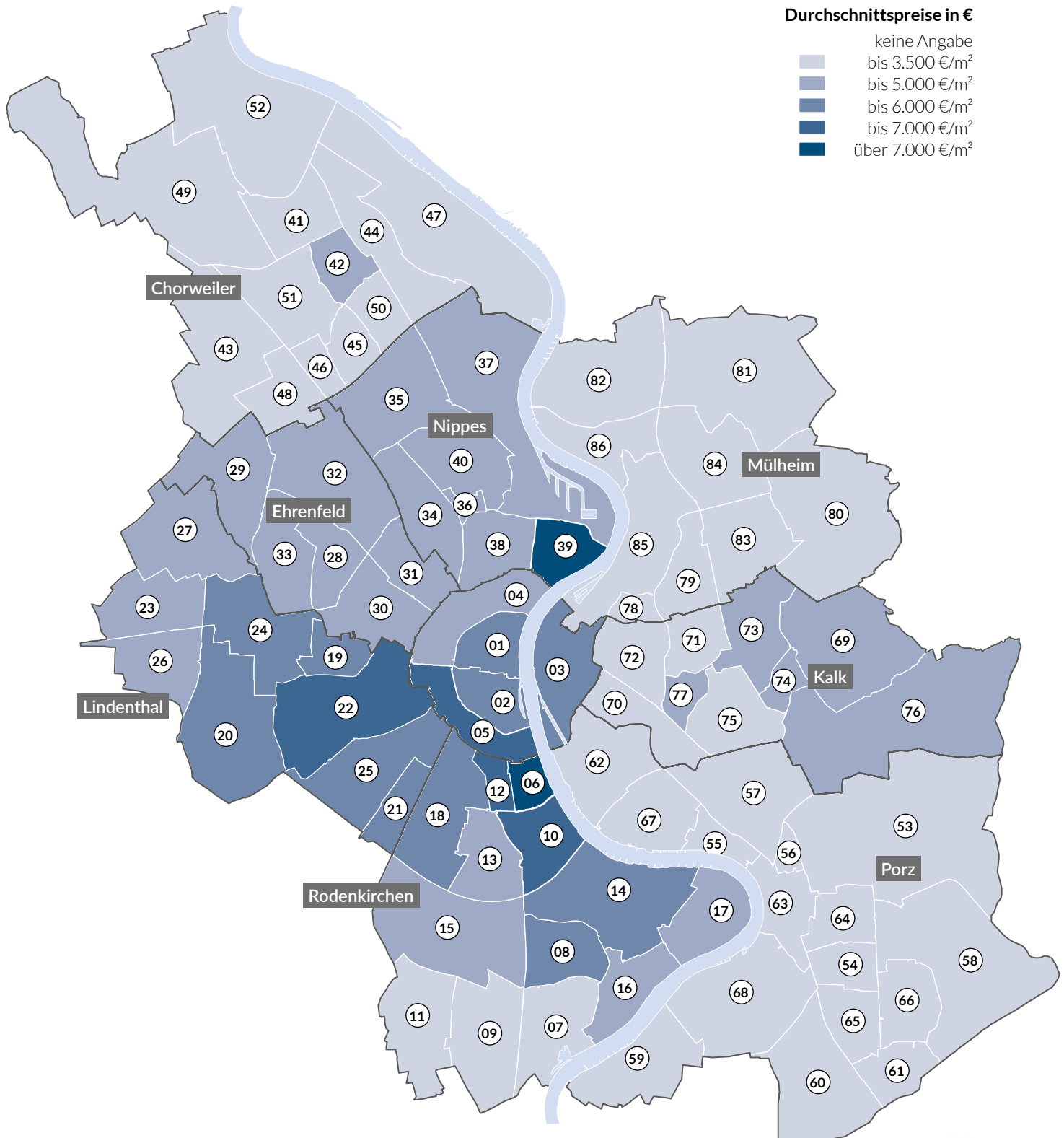


Grafik: Marktübersicht Wohnung Miete, Stadtgebiet Köln, Datenstand 01.08.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut





Häuser Bestand



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2020



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
Innenstadt, Stadtbezirk	5.050 €	↓ -5,8 %
01 Altstadt-Nord	5.900 €	↓ -10,6 %
02 Altstadt-Süd	5.300 €	→ -1,1 %
03 Deutz	5.450 €	→ 1,1 %
04 Neustadt-Nord	4.550 €	↗ 3,4 %
05 Neustadt-Süd	6.950 €	↓ -8,9 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	5.150 €	↘ -3,0 %
06 Bayenthal	7.200 €	↓ -10,6 %
07 Godorf	2.750 €	→ 0,0 %
08 Hahnwald	5.050 €	↑ 7,7 %
09 Immendorf	3.000 €	↗ 4,9 %
10 Marienburg	6.900 €	→ 0,1 %
11 Meschenich	2.950 €	↗ 3,1 %
12 Raderberg	6.050 €	↗ 3,8 %
13 Raderthal	4.900 €	↓ -9,4 %
14 Rodenkirchen	5.200 €	↓ -6,6 %
15 Rondorf	3.800 €	↘ -2,1 %
16 Sürth	4.300 €	→ -0,7 %
17 Weiß	4.700 €	↓ -16,2 %
18 Zollstock	5.400 €	↘ -4,9 %
Lindenthal, Stadtbezirk	5.200 €	↘ -4,8 %
19 Braunsfeld	5.300 €	↓ -13,0 %
20 Junkersdorf	5.500 €	↓ -15,5 %
21 Klettenberg	5.400 €	↘ -2,9 %
22 Lindenthal	6.300 €	↓ -9,4 %
23 Lövenich	4.100 €	→ -1,7 %
24 Müngersdorf	5.400 €	→ 1,1 %
25 Sülz	6.000 €	→ -1,2 %
26 Weiden	4.300 €	→ -1,6 %
27 Widdersdorf	4.300 €	↑ 13,2 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	3.800 €	→ 1,6 %
28 Bickendorf	3.650 €	↘ -4,2 %
29 Bocklemünd/Mengenich	3.550 €	→ 0,6 %
30 Ehrenfeld	4.400 €	↑ 10,0 %
31 Neuehrenfeld	4.700 €	↗ 2,2 %
32 Ossendorf	4.200 €	→ 0,7 %
33 Vogelsang	3.600 €	↗ 3,4 %
Nippes, Stadtbezirk	3.950 €	↘ -3,2 %
34 Bilderstöckchen	3.650 €	→ -0,8 %
35 Longerich	3.650 €	→ -1,6 %
36 Mauenheim	3.850 €	↓ -9,6 %
37 Niehl	4.200 €	→ -0,9 %
38 Nippes	4.300 €	→ 1,9 %
39 Riehl	7.050 €	→ 1,3 %
40 Weidenpesch	4.200 €	↑ 5,0 %
Chorweiler, Stadtbezirk	3.300 €	→ -1,8 %
41 Blumenberg	3.500 €	→ 1,4 %
42 Chorweiler	3.550 €	↑ 5,3 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
43 Esch/Auweiler	3.400 €	↘ -4,5 %
44 Fühlingen	3.300 €	↘ -3,8 %
45 Heimersdorf	3.400 €	→ 0,3 %
46 Lindweiler	3.300 €	↗ 2,8 %
47 Merkenich	3.100 €	↘ -3,7 %
48 Pesch	3.250 €	↓ -8,2 %
49 Roggendorf/Thenhoven	2.950 €	↓ -8,7 %
50 Seeberg	3.450 €	↗ 3,0 %
51 Volkhoven/Weiler	3.250 €	→ -1,2 %
52 Worringen	3.050 €	↓ -8,4 %
Porz, Stadtbezirk	3.150 €	↘ -4,3 %
53 Eil	3.050 €	→ -1,9 %
54 Elsdorf	3.150 €	↘ -2,5 %
55 Ensen	3.100 €	↓ -8,0 %
56 Finkenbergr	3.250 €	→ -0,3 %
57 Gremberghoven	3.250 €	↘ -3,3 %
58 Grengel	3.000 €	↗ 4,9 %
59 Langel	3.000 €	↗ 3,1 %
60 Libur	3.450 €	↑ 19,0 %
61 Lind	3.050 €	↘ -2,2 %
62 Poll	3.350 €	→ 1,2 %
63 Porz	3.300 €	↓ -7,6 %
64 Urbach	3.000 €	↓ -9,9 %
65 Wahn	3.200 €	→ -0,6 %
66 Wahnheide	3.150 €	↓ -5,1 %
67 Westhoven	3.300 €	↘ -2,1 %
68 Zündorf	3.450 €	↗ 2,7 %
Kalk, Stadtbezirk	3.550 €	↑ 6,0 %
69 Brück	3.650 €	↗ 2,8 %
70 Humboldt-Gremberg	2.900 €	→ -1,7 %
71 Höhenberg	3.150 €	↘ -4,0 %
72 Kalk	3.250 €	↓ -5,8 %
73 Merheim	3.550 €	↑ 5,7 %
74 Neubrück	3.550 €	↑ 10,2 %
75 Ostheim	3.150 €	↘ -2,2 %
76 Rath/Heumar	3.600 €	↗ 4,0 %
77 Vingst	3.650 €	↑ 9,6 %
Mülheim, Stadtbezirk	3.400 €	→ 1,2 %
78 Buchforst	3.100 €	↓ -8,6 %
79 Buchheim	3.300 €	↗ 2,2 %
80 Dellbrück	3.450 €	↘ -2,8 %
81 Dünnwald	3.100 €	↘ -3,7 %
82 Flittard	2.950 €	→ 0,3 %
83 Holweide	3.250 €	↓ -6,9 %
84 Höhenhaus	3.350 €	→ -1,2 %
85 Mülheim	3.000 €	↗ 2,4 %
86 Stammheim	3.250 €	↑ 10,5 %

In der Karte „Häuser Bestand“ sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser pro Quadratmeter Wohnfläche im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene von Stadtteilen verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet ist der durchschnittliche Kaufpreis von Häusern im Bestand um 4,4 Prozent auf 4.050 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Ihr Quadratmeterpreis stimmt etwa mit dem für Kölner Bestandswohnungen überein, der 4.000 Euro beträgt. Die Spanne der Bestandspreise für Häuser ist mit 4.450 Euro deutlich

größer als die Spanne der Wohnungspreise von 3.300 Euro. Sie reicht von 2.750 Euro für Häuser im Stadtteil Godorf (07) bis 7.200 Euro für Häuser in Bayenthal (06). Die Spanne zwischen den Bestandspreisen für Häuser ist sowohl lage- als auch gebäudebedingt. Sie ist auf die Unterschiede zwischen den Spitzenpreisen der teilweise historischen Gebäude im zentrumsnahen Bayenthal oder Marienburg und den Preisen des unteren Segments im infrastrukturell schwach ausgeprägten Stadtteil Godorf zurückzuführen.

Preisdifferenztafel Häuser Bestand im Stadtbezirk, Köln 2020

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	Im Stadtteil
Mülheim	3.400	500	2.950	Flittard	3.450	Dellbrück
Kalk	3.550	750	2.900	Humboldt-Gremberg	3.650	Brück, Vingst
Porz	3.150	450	3.000	Grenge, Langel, Urbach	3.450	Libur, Zündorf
Chorweiler	3.300	600	2.950	Roggendorf/Thenhoven	3.550	Chorweiler
Nippes	3.950	3.400	3.650	Longerich, Bilderstöckchen	7.050	Riehl
Ehrenfeld	3.800	1.150	3.550	Bocklemünd/Mengenich	4.700	Neuehrenfeld
Lindenthal	5.200	2.200	4.100	Lövenich	6.300	Lindenthal
Rodenkirchen	5.150	4.450	2.750	Godorf	7.200	Bayenthal
Innenstadt	5.050	2.555	4.550	Neustadt-Nord	6.950	Neustadt-Süd
Rechtsrheinisch		750	2.900	Humboldt-Gremberg	3.650	Brück, Vingst
Linksrheinisch		4.450	2.750	Godorf	7.200	Bayenthal
Köln	4.050	4.450	2.750	Godorf	7.200	Bayenthal

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2020

In der Preisdifferenztafel sind die größten Spannen der Bestandspreise für Häuser innerhalb der neun Kölner Bezirke gelistet.

MÜLHEIM

Im Stadtbezirk Mülheim beträgt die Preisspanne 500 Euro. Sie reicht von 2.950 Euro in Flittard (82) bis 3.450 Euro in Dellbrück (80). Die durchschnittlichen Bestandspreise des Bezirks befinden sich ausnahmslos in der niedrigsten Preisklasse bis 3.500 Euro verteilt. Der Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser im Stadtteil Mülheim (85) beträgt 3.000 Euro. In Buchforst (78) und Dünnwald (81) beträgt der Durchschnittspreis 3.100 Euro, in Holweide (83) und Stammheim (86) 3.250 Euro. In Buchheim (79) liegt der Durchschnitt mit 3.300 Euro und in Höhenhaus (84) mit 3.350 Euro unter dem Durchschnitt des Bezirks von 3.400 Euro. Der einzige Mülheimer Stadtteil mit einem höheren durchschnittlichen Preis für Bestandshäuser ist Dellbrück (80) mit 3.450 Euro. Der Mülheimer Durchschnitt ist moderat um 1,2 Prozent gestiegen. Der Anstieg ist geringer als der des Kölner Durchschnitts von 4,4 Prozent.

KALK

Der Bezirk Kalk weist mit 3.550 Euro den höchsten Durchschnittspreis der drei rechtsrheinischen Bezirke auf. Die Kalker Preisspanne entspricht mit 750 Euro der rechtsrheinischen und reicht von 2.900 Euro in Humboldt-Gremberg (70) bis 3.650 Euro in Brück (69). Der Durchschnittspreis in Humboldt-Gremberg (70) ist der einzige, der die 3.000-Euro-Marke unterschreitet. Die Durchschnittspreise der Stadtteile Höhenberg (71) und Ostheim (75) von jeweils 3.150 Euro und Kalk (72) von 3.250 Euro fallen ebenfalls in die Klasse bis 3.500 Euro und liegen damit unter dem Kalker Durchschnitt von 3.550 Euro. Der Durchschnitt aller anderen Stadtteile liegt deutlich unter der 4.000-Euro-Marke. Bis auf Deutz konzentrieren sich die rechtsrheinischen Stadtteile mit einem Durchschnitt von über 3.500 Euro auf den Osten des Bezirks Kalk. In den Stadtteilen Merheim (73) und Neubrück (74) entsprechen die Bestandspreise dem Kalker Durchschnitt von 3.550 Euro. Der Durchschnittspreis des Stadtteils Rath/Heumar (76) ist 50 Euro höher. Die höchsten Kalker Preise sind mit durchschnittlich 3.650 Euro in Vingst (77) und Brück (69) zu registrieren. Die Preissteigerungen in Neubrück (74) von 10,2 Prozent und Vingst (77) von 9,6 Prozent haben wesentlich zum Anstieg des Kalker Durchschnittspreises von 6,0 Prozent beigetragen.

PORZ

Der Durchschnittspreis des Bezirks Porz ist mit 3.150 Euro der niedrigste der rechtsrheinischen Stadtbezirke. Die geringe Preisspanne von 450 Euro ergibt sich aus der Differenz zwischen den Durchschnittspreisen von 3.000 Euro in Grengel (58), Langel (59) und Urbach (64) und von 3.450 Euro in Libur (60) und Zündorf (68). Die Preise in Eil (53) und Lind (61) von durchschnittlich 3.050 Euro und in Ensen (55) von 3.100 Euro befinden sich unterhalb des Porzer Durchschnitts von 3.150 Euro, dem der Durchschnitt der Stadtteile Eldorf (54) und Wahnheide (66) entspricht. Die Preise für Bestandshäuser in den acht anderen Porzer Stadtteilen liegen nur 250 Euro auseinander. In Wahn (65) beträgt der Durchschnitt 3.200 Euro, in Gremberghoven (57) und Finkenberg (56) jeweils 3.250 Euro. In Westhoven (67) und Porz (63) sind es 3.300 Euro, in Poll (62) 3.350 Euro und in Libur (60) und Zündorf (68) jeweils 3.450 Euro. Wie in Mülheim befinden sich auch in Porz alle Durchschnittspreise in der niedrigsten Preisklasse bis 3.500 Euro. Sie haben sich in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich entwickelt. Obwohl in Libur (60) mit 19,0 Prozent der stärkste Anstieg zu verzeichnen ist, ist der Bezirksdurchschnitt insgesamt gesunken.

DIE RECHTE RHEINSEITE

Die Durchschnittspreise der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke von 3.150 Euro in Porz, 3.400 Euro in Mülheim und 3.550 Euro in Kalk liegen deutlich unter dem Kölner Durchschnitt von 4.050 Euro. Rechtsrheinisch beträgt die Preisspanne 750 Euro. Sie reicht von 2.900 Euro in Humboldt-Gremberg (70) bis 3.650 Euro in Brück (69) und Vingst (77). Anders als das der beiden anderen rechtsrheinischen Stadtteile ist das Kalker Niveau der Preise für Bestandshäuser mit 6 Prozent signifikant gestiegen. Dass die durchschnittlichen Bestandspreise von Häusern in den rechtsrheinischen Stadtbezirken dicht zusammenliegen, ist auf die Ähnlichkeit von Gebäudetypen und Grundstücksgrößen zurückzuführen. Die Preisrelevanz unterschiedlicher Baujahre wird durch die Instandhaltung der Bestandshäuser gemindert, sodass es nur einen relativ geringen Einfluss auf den Durchschnittspreis entwickelt.

INNENSTADT

In der Kölner Innenstadt beträgt der Durchschnittspreis 5.050 Euro, dessen Höhe außer auf der Qualität der Innenstadtlagen auch auf der besonderen Knappheit von Einfamilienhäusern in der Innenstadt beruht. Die innerstädtische Preisspanne beträgt 2.555 Euro und reicht von 4.550 Euro in der Neustadt-Nord (04) bis 6.950 Euro in der Neustadt-Süd (05). Mit Ausnahme des Durchschnittspreises im Stadtteil Neustadt-Nord (04) von 4.550 Euro überschreiten alle Bestandspreise den innerstädtischen Durchschnitt von 5.050 Euro. In der Altstadt-Süd (02) beträgt der Durchschnittspreis 5.300 Euro und in Deutz (03) 5.450 Euro. Der Durchschnittspreis für Häuser in der Altstadt-Nord (01) von 5.900 Euro befindet sich im oberen Bereich der Klasse bis 6.000 Euro und für Häuser in der Neustadt-Süd (05) liegt er mit 6.950 Euro im oberen Bereich der Klasse bis 7.000 Euro. Die höchste Preisklasse über 7.000 Euro wird nur noch in Rodenkirchen und Nippes von den Stadtteilen Bayenthal (06) und Riehl (39) erreicht.

CHORWEILER

Der Durchschnittspreis für Häuser im Stadtbezirk Chorweiler von 3.300 Euro ist der niedrigste und die Preisspanne zwischen den Durchschnittspreisen der Stadtteile des Bezirks ist mit 600 Euro die kleinste der linksrheinischen Stadtbezirke. Die Preisspanne reicht von 2.950 Euro in Roggendorf/Thenhoven (49) bis 3.550 Euro im Stadtteil Chorweiler (42). Der Durchschnittspreis des Stadtteils Roggendorf/Thenhoven (49) ist der einzige, der weniger als 3.000 Euro beträgt, und der des Stadtteils Chorweiler (42) der einzige, der in der zweithöchsten Klasse bis 5.000 Euro liegt. Zwischen den Durchschnittspreisen der anderen zehn Stadtteile besteht eine Differenz von 450 Euro. Der Durchschnitt der Stadtteile Worringen (52) von 3.050 Euro, Merkenich (47) von 3.100 Euro, Pesch (48) und Volkhoven/Weiler (51) von jeweils 3.250 Euro liegt unter dem Durchschnitt des Bezirks von 3.300 Euro. In Fühlingen (44) und Lindweiler (46) entspricht der Durchschnittspreis von 3.300 Euro dem des Bezirks. Der Durchschnitt von Heimersdorf (45) und Esch/Auweiler (43) liegt mit 3.400 Euro 100 Euro über dem Durchschnitt. In Seeberg (50) beträgt er 3.450 Euro und der Blumenberger Durchschnitt (41) entspricht genau der Obergrenze der niedrigsten Preisklasse von 3.500 Euro. Chorweiler (42) ist der einzige Stadtteil des Bezirks, dessen Preis für Einfamilienhäuser von durchschnittlich 3.550 Euro in der nächsthöheren Preisklasse bis 5.000 Euro liegt. Auf Bezirksebene ist der Durchschnitt leicht um 1,8 Prozent gesunken. Am deutlichsten zugelegt hat der Spitzenpreis mit 5,3 Prozent in Chorweiler (42).

NIPPES

Im Bezirk Nippes beträgt der Durchschnittspreis 3.950 Euro. Er ist 100 Euro geringer als der Kölner Durchschnittspreis. Die Nippeser Preisspanne reicht von 3.650 Euro in den Stadtteilen Longerich (35) und Bilderstöckchen (34) bis 7.050 Euro in Riehl (39). Mit 3.400 Euro ist die Spanne für einen Bezirk, der nur in sieben Stadtteile untergliedert ist, relativ hoch. Ihre Höhe ist hauptsächlich auf den hohen Durchschnittspreis von 7.050 Euro in Riehl (39) zurückzuführen. Zum zweithöchsten Preis von 4.300 Euro im Stadtteil Nippes (38) besteht eine Differenz von 2.750 Euro. Der Durchschnitt von 3.950 Euro wird auch von dem in Niehl (37) und in Weidenpesch (40) übertroffen, der in beiden Stadtteilen 4.200 Euro beträgt. Außer den Durchschnittspreisen der Stadtteile Longerich (35) und Bilderstöckchen (34) von 3.650 Euro befindet sich auch der Mauenheimer Durchschnitt (36) von 3.850 Euro unter dem des Bezirks. Der stärkste Anstieg im Bezirk ist mit 5,0 Prozent in Weidenpesch (40) zu verzeichnen. In den anderen Stadtteilen bewegen sich die Preise zwischen leichten Korrekturen von minus 1,6 Prozent in Longerich (35) und plus 1,9 Prozent im Stadtteil Nippes (38).

EHRENFELD

Mit 3.800 Euro ist Ehrenfeld einer der drei linksrheinischen Bezirke, für die ein durchschnittlicher Bestandspreis von weniger als 4.000 Euro und damit ein unter dem Kölner Durchschnitt liegender Preis zu verzeichnen ist. In Lindenthal, Rodenkirchen und Innenstadt liegt der Durchschnitt über 5.000 Euro. Aufgrund des relativ geringen Anstiegs von unter 2 Prozent bleibt er hinter dem Nippeser Durchschnitt zurück. Die Ehrenfelder Preisspanne reicht von 3.550 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29) bis 4.700 Euro in Neuehrenfeld (31). Die Durchschnittspreise der Stadtteile Bocklemünd/Mengenich (29) von 3.550 Euro, Vogelsang (33) von 3.600 Euro und Bickendorf (28) von 3.650 Euro befinden sich unter dem Durchschnitt des Bezirks, der 3.800 Euro beträgt. In der Klasse bis 5.000 Euro liegen auch die Bestandspreise für Häuser in den Stadtteilen Ossendorf (32) von 4.200 Euro, Ehrenfeld (30) von 4.400 Euro und Neuehrenfeld (31) von 4.700 Euro. Der Durchschnitt dieser drei Ehrenfelder Stadtteile liegt über dem des Bezirks von 3.800 Euro. Im Kernstadtteil Ehrenfeld (30) ist der Durchschnittspreis um 10 Prozent gestiegen. Insgesamt ergibt sich für den Stadtbezirk ein Anstieg von 1,6 Prozent.

LINDENTHAL

Auf Bezirksebene weist Lindenthal mit 5.200 Euro den höchsten Durchschnittspreis auf. Die Lindenthaler Preisspanne beträgt 2.200 Euro und reicht von 4.100 Euro in Lövenich (23) bis 6.300 Euro im Stadtteil Lindenthal (22). Die Bestandspreise für Häuser in den Stadtteilen Lövenich (23) von 4.100 Euro, Weiden (26) und Widdersdorf (27) von jeweils 4.300 Euro liegen deutlich unter dem Lindenthaler Durchschnitt von 5.200 Euro. Über dem Lindenthaler Schnitt und in der Klasse bis 6.000 Euro, deren Obergrenze vom Sülzer Durchschnitt (25) erreicht wird, liegen die Preise der Stadtteile Braunsfeld (19) von 5.300 Euro, Klettenberg (21) und Müngersdorf (24) von jeweils 5.400 Euro und Junkersdorf (20) von 5.500 Euro. Über dem Sülzer Durchschnitt (25) von 6.000 Euro befindet sich der Preis des Stadtteils Lindenthal (22) mit 6.300 Euro an der Spitze des Bezirks.

RODENKIRCHEN

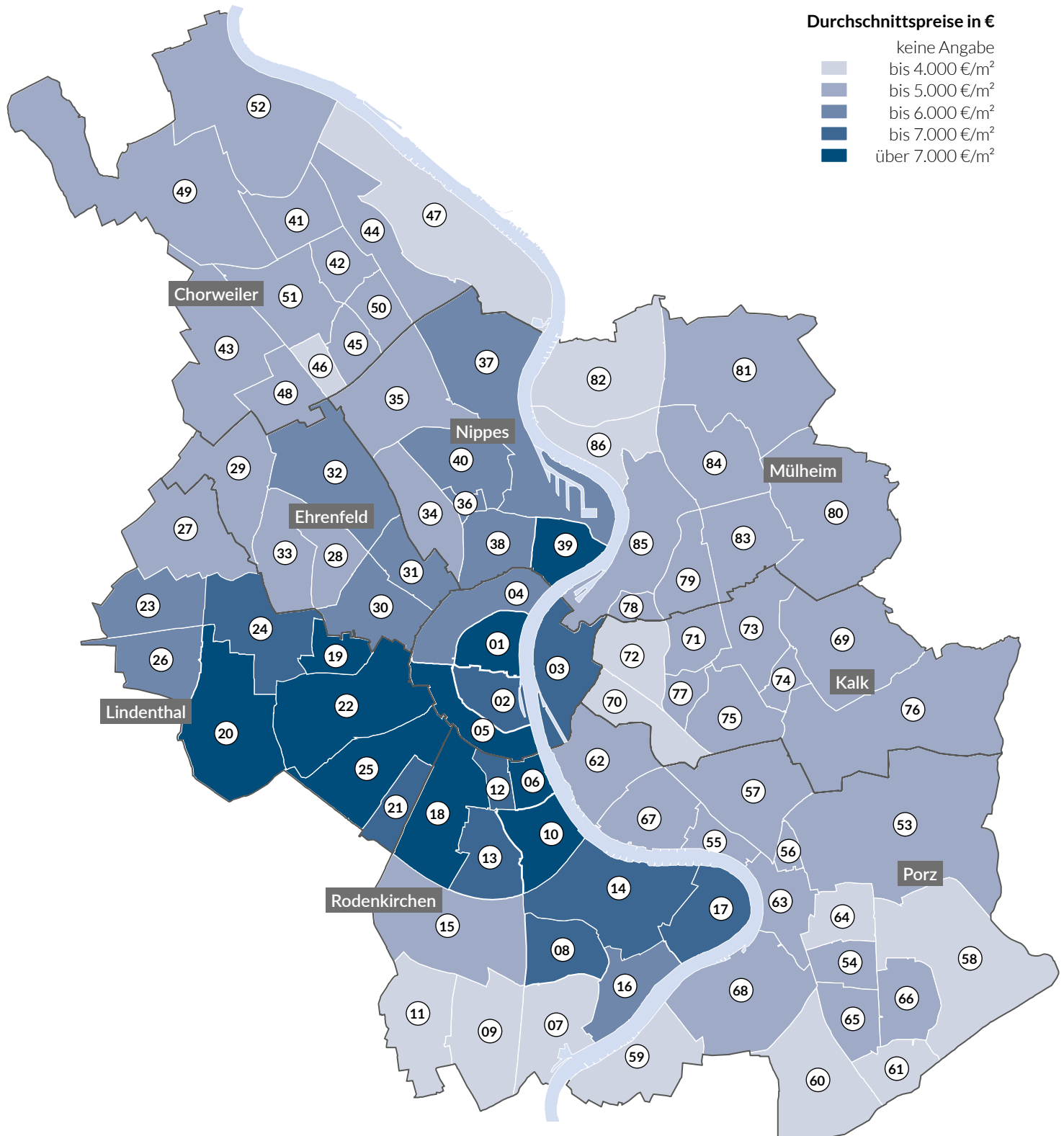
Der Durchschnitt des Stadtbezirks Rodenkirchen liegt mit 5.150 Euro 100 Euro über dem der Innenstadt und 50 Euro unter dem des Nachbarbezirks Lindenthal. Die Rodenkirchener Preisspanne beträgt 4.450 Euro. Da der Stadtteil Godorf (07) mit 2.750 Euro den niedrigsten durchschnittlichen Bestandspreis im Kölner Stadtgebiet und Bayenthal (06) mit 7.200 Euro den höchsten Durchschnittspreis aller Kölner Stadtteile aufweist, stimmt die Spanne der Rodenkirchener Bestandspreise von 4.450 Euro mit der linksrheinischen Preisspanne und der des gesamten Stadtgebiets überein. Unter der 3.000-Euro-Marke, die vom Immendorfer Durchschnitt (09) genau erreicht wird, liegen die durchschnittlichen Bestandspreise der Stadtteile Godorf (07) von 2.750 Euro und Meschenich (11) von 2.950 Euro. Der Stadtteil Rondorf (15) liegt mit 3.800 Euro unter der 4.000-Euro-Marke und in der Preisklasse bis 5.000 Euro. In derselben Preisklasse befinden sich auch die Durchschnittspreise der Stadtteile Sürth (16) mit 4.300 Euro, Weiß (17) mit 4.700 Euro und Raderthal (13) mit 4.900 Euro. Zu den Stadtteilen, deren Durchschnitt kleiner als der des Bezirks Rodenkirchen von 5.150 Euro ist, gehört auch Hahnwald (08) mit durchschnittlich 5.050 Euro. In der Klasse bis 6.000 Euro befinden sich die Durchschnittspreise der Stadtteile Rodenkirchen (14) mit 5.200 Euro und Zollstock (18) mit 5.400 Euro über dem Durchschnittspreis des Bezirks. Der Durchschnittspreis des Stadtteils Raderberg (12) befindet sich mit 6.050 Euro im unteren Bereich und der Marienburger Durchschnitt (10) mit 6.900 Euro im oberen Bereich der Klasse bis 7.000 Euro. Der Stadtteil Bayenthal (06) und der Nippeser Stadtteil Riehl (39) weisen als einzige Kölner Stadtteile einen Durchschnitt in der obersten Klasse über 7.000 Euro auf. Mit 7.200 Euro ist der Bayenthaler Durchschnitt (06) der höchste im gesamten Kölner Stadtgebiet.

KÖLNER PREISSTRUKTUR

Das Gefüge der Bestandspreise für Häuser im Kölner Stadtgebiet ist von der sich verändernden Angebotsstruktur in den Stadtteilen abhängig. Unterschiedliche Einfamilienhaustypen und Größenunterschiede zwischen den Grundstücken haben größere Wirkung auf den Preis als die üblichen wertrelevanten Merkmale von Eigentumswohnungen. Eine geringe Anzahl an Einfamilienhäusern mit stark nach oben oder unten vom bisherigen Niveau abweichenden Preisen kann die Entwicklung des Durchschnittspreises stark beeinflussen. Deshalb können auch segmentbedingte Veränderungen für die Preisentwicklung einzelner Stadtteile entscheidend sein. In Bezug auf einzelne Stadtteile können solche Entwicklungen maßgeblich sein, die grundlegenden Strukturen der Kölner Märkte für Bestandshäuser bleiben von diesen Einflüssen allerdings weitgehend unberührt. Grundsätzlich kommen in den Durchschnittspreisen und in den Preisspannen die langfristig gewachsenen Marktstrukturen der exklusiven Lagen im Südwesten, der traditionellen linksrheinischen Arbeiterbezirke Nippes und Ehrenfeld, des jungen Bezirks Chorweiler, der Kölner Innenstadt und der rechtsrheinischen Stadtbezirke zum Ausdruck. Zwischen den Porzer Bestandspreisen besteht mit 450 Euro die geringste Spanne der Kölner Bezirke. In Mülheim beträgt die Spanne 500 Euro, in Chorweiler 600 Euro und in Kalk ist die Preisspanne auf 750 Euro angewachsen. Ein Grund dafür, dass der durchschnittliche Bestandspreis für Einfamilienhäuser im linksrheinischen Bezirk Chorweiler und den drei rechtsrheinischen Stadtbezirken unter dem Kölner Durchschnitt von 4.050 Euro liegt, ist das hohe Preisniveau der Stadtteile Rodenkirchen von durchschnittlich 5.150 Euro, Innenstadt von durchschnittlich 5.050 Euro und Lindenthal von durchschnittlich 5.200 Euro. An der hohen Preisstreuung, die in diesen Stadtbezirken besteht, lassen sich auch die Unterschiede der Bebauung erahnen, und weil die Wertigkeit der Bebauung häufig mit der Lage korreliert, wirkt sich auch die Lagequalität auf die Preisstruktur aus.



Häuser Neubau



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
Innenstadt, Stadtbezirk	6.650 €	→ 0,3 %
01 Altstadt-Nord	7.900 €	→ 0,5 %
02 Altstadt-Süd	6.700 €	→ 0,8 %
03 Deutz	6.650 €	→ 0,2 %
04 Neustadt-Nord	5.550 €	→ 1,5 %
05 Neustadt-Süd	9.100 €	→ -0,3 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	6.700 €	→ 1,2 %
06 Bayenthal	9.200 €	→ -1,8 %
07 Godorf	3.750 €	↑ 5,3 %
08 Hahnwald	6.700 €	↑ 15,9 %
09 Immendorf	3.900 €	↑ 5,7 %
10 Marienburg	8.200 €	→ -0,6 %
11 Meschenich	3.850 €	↗ 3,8 %
12 Raderberg	6.950 €	→ -1,8 %
13 Raderthal	6.500 €	↘ -2,7 %
14 Rodenkirchen	6.900 €	→ -0,4 %
15 Rondorf	4.750 €	↘ -2,1 %
16 Sürth	5.400 €	→ 0,7 %
17 Weiß	6.950 €	→ -0,1 %
18 Zollstock	7.050 €	→ 1,0 %
Lindenthal, Stadtbezirk	6.700 €	→ -1,0 %
19 Braunsfeld	7.450 €	→ 0,7 %
20 Junkersdorf	7.450 €	↘ -7,0 %
21 Klettenberg	7.000 €	→ 1,3 %
22 Lindenthal	8.350 €	→ 0,6 %
23 Lövenich	5.400 €	↗ 3,6 %
24 Müngersdorf	6.750 €	→ 1,8 %
25 Sülz	7.100 €	↘ -3,8 %
26 Weiden	5.850 €	↑ 7,9 %
27 Widdersdorf	4.950 €	↗ 2,9 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	4.850 €	↗ 2,5 %
28 Bickendorf	5.000 €	↗ 3,7 %
29 Bocklemünd/Mengenich	4.350 €	↘ -2,2 %
30 Ehrenfeld	5.100 €	↗ 2,6 %
31 Neuehrenfeld	5.350 €	↘ -5,3 %
32 Ossendorf	5.050 €	↘ -3,1 %
33 Vogelsang	4.350 €	→ 0,2 %
Nippes, Stadtbezirk	5.100 €	→ -0,2 %
34 Bilderstöckchen	4.800 €	↗ 3,2 %
35 Longerich	4.700 €	→ -0,2 %
36 Mauenheim	5.200 €	→ -1,0 %
37 Niehl	5.400 €	→ 1,5 %
38 Nippes	5.350 €	→ 1,1 %
39 Riehl	7.800 €	↘ -5,9 %
40 Weidenpesch	5.100 €	↗ 2,6 %
Chorweiler, Stadtbezirk	4.350 €	→ 0,9 %
41 Blumenberg	4.300 €	→ -0,7 %
42 Chorweiler	4.550 €	→ 1,3 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
43 Esch/Auweiler	4.500 €	→ 0,7 %
44 Fühlingen	4.400 €	→ 1,1 %
45 Heimersdorf	4.400 €	→ -1,3 %
46 Lindweiler	3.850 €	↘ -6,1 %
47 Merkenich	3.900 €	↘ -5,1 %
48 Pesch	4.250 €	↘ -4,7 %
49 Roggendorf/Thenhoven	4.200 €	→ 1,4 %
50 Seeberg	4.400 €	↗ 2,6 %
51 Volkhoven/Weiler	4.450 €	↗ 4,5 %
52 Worringen	4.100 €	↘ -6,0 %
Porz, Stadtbezirk	4.300 €	→ 1,2 %
53 Eil	4.100 €	↗ 2,0 %
54 Elsdorf	4.200 €	→ 1,4 %
55 Ensen	4.500 €	→ 0,9 %
56 Finkenbergring	4.300 €	→ 1,9 %
57 Gremberghoven	4.400 €	↗ 2,1 %
58 Grengel	3.700 €	→ 0,8 %
59 Langel	3.850 €	→ 0,5 %
60 Libur	3.800 €	↘ 3,3 %
61 Lind	3.800 €	↘ -5,5 %
62 Poll	4.350 €	→ 0,5 %
63 Porz	4.500 €	→ 1,1 %
64 Urbach	3.950 €	↘ -8,6 %
65 Wahn	4.150 €	→ 1,2 %
66 Wahnheide	4.400 €	→ 1,4 %
67 Westhoven	4.350 €	↘ -2,5 %
68 Zündorf	4.350 €	↘ -2,9 %
Kalk, Stadtbezirk	4.300 €	→ 0,2 %
69 Brück	4.800 €	↑ 8,1 %
70 Humboldt-Gremberg	3.700 €	↘ -3,6 %
71 Höhenberg	4.050 €	↘ -4,7 %
72 Kalk	4.000 €	↘ -7,6 %
73 Merheim	4.300 €	↘ -3,8 %
74 Neubrück	4.300 €	↗ 4,6 %
75 Ostheim	4.300 €	↗ 4,9 %
76 Rath/Heumar	4.400 €	→ 1,4 %
77 Vingst	4.400 €	→ 0,9 %
Mülheim, Stadtbezirk	4.400 €	→ -1,8 %
78 Buchforst	4.300 €	→ -0,7 %
79 Buchheim	4.100 €	→ -1,0 %
80 Dellbrück	4.800 €	↑ 7,9 %
81 Dünnwald	4.100 €	→ 0,0 %
82 Flittard	3.900 €	→ 1,0 %
83 Holweide	4.500 €	↗ 3,4 %
84 Höhenhaus	4.050 €	↘ -9,2 %
85 Mülheim	4.300 €	↑ 14,7 %
86 Stammheim	3.850 €	→ 0,5 %

In der Karte „Häuser Neubau“ sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauhäuser pro Quadratmeter Wohnfläche im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene von Stadtteilen verzeichnet. Nach dem vorhergehenden, starken Anstieg ist der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauhäuser im Kölner Stadtgebiet aktuell um 2,3 Prozent auf 4.950 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Er ist 900 Euro höher als der Kölner Durchschnittspreis für Bestandshäuser. Die Spanne der Neu-

baupreise für Häuser ist mit 5.500 Euro um 1.050 Euro größer als die Spanne der Bestandspreise. Sie reicht von 3.700 Euro in Grengel (58) und Humboldt-Gremberg (70) bis 9.200 Euro in Bayenthal (06). Die Spanne ist auf die Spitzenpreise exklusiver Neubauhäuser im zentrumsnahen Bayenthal (06) und das relativ niedrige Preisniveau rechtsrheinischer Neubauquartiere zurückzuführen.

Preisdifferenztafel Häuser Neubau im Stadtbezirk, Köln 2020

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	Im Stadtteil
Mülheim	4.400	950	3.850	Stammheim	4.800	Dellbrück
Kalk	4.300	1.100	3.700	Humboldt-Gremberg	4.800	Brück
Porz	4.300	800	3.700	Grengel	4.500	Ensen, Porz
Chorweiler	4.350	700	3.850	Lindweiler	4.550	Chorweiler
Nippes	5.100	3.100	4.700	Longerich	7.800	Riehl
Ehrenfeld	4.850	1.000	4.350	Bocklemünd/ Mengenich, Vogelsang	5.350	Neuehrenfeld
Lindenthal	6.700	3.400	4.950	Widdersdorf	8.350	Lindenthal
Rodenkirchen	6.700	5.450	3.750	Godorf	9.200	Bayenthal
Innenstadt	6.650	3.550	5.550	Neustadt-Nord	9.100	Neustadt-Süd
Rechtsrheinisch		1.100	3.700	Grengel, Humboldt-Gremberg	4.800	Dellbrück, Brück
Linksrheinisch		5.350	3.850	Lindweiler	9.200	Bayenthal
Köln	4.950	5.500	3.700	Grengel, Humboldt-Gremberg	9.200	Bayenthal

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2020

In der Preisdifferenztafel sind die größten Spannen der Neubaupreise für Häuser innerhalb der neun Kölner Bezirke gelistet.

MÜLHEIM

Der Mülheimer Durchschnittspreis ist 100 Euro höher als der der beiden anderen rechtsrheinischen Bezirke und liegt mit 4.400 Euro 550 Euro unter dem Kölner Durchschnitt von 4.950 Euro. Die Preisspanne zwischen den Mülheimer Stadtteilen beträgt 950 Euro. Sie reicht von 3.850 Euro in Stammheim (86) bis 4.800 Euro in Dellbrück (80). In der niedrigsten Preisklasse bis 4.000 Euro befinden sich die Preise der an den Rhein angrenzenden Stadtteile Stammheim (86) mit 3.850 Euro und Flittard (82) mit 3.900 Euro. Die Preise der anderen Mülheimer Stadtteile befinden sich in der Klasse von über 4.000 bis 5.000 Euro. Die Durchschnittspreise für Neubauhäuser der Stadtteile Höhenhaus (84) von 4.050 Euro, Buchheim (79) und Dünwald (81) von 4.100 Euro sowie Buchforst (78) und Mülheim (85) von 4.300 Euro rangieren in der unteren Klassenhälfte und unter dem Mülheimer Durchschnitt von 4.400 Euro. Über dem Durchschnitt des Bezirks liegen die Neubaupreise der beiden Stadtteile Holweide (83) von 4.500 Euro und Dellbrück (80) von 4.800 Euro. Auf den Bezirk bezogen ist der Durchschnittspreis leicht um 1,8 Prozent gesunken. Die stärkste Veränderung ist im Kernstadtteil Mülheim zu verzeichnen, wo die Neubaupreise für Einfamilienhäuser um 14,7 Prozent gestiegen sind.

KALK

Der Neubaupreis von Einfamilienhäusern im Stadtbezirk Kalk ist mit durchschnittlich 4.300 Euro um 100 Euro geringer als der Mülheimer. Die Preisspanne ist mit 1.100 Euro 150 Euro größer als die Mülheimer. Sie reicht von 3.700 Euro in Humboldt-Gremberg (70) bis 4.800 Euro in Brück (69). Die Durchschnittspreise der Stadtteile Humboldt-Gremberg (70) von 3.700 Euro und Kalk (72) von 4.000 Euro befinden sich in der niedrigsten Klasse bis 4.000 Euro. Der Höhenberger Durchschnitt (71) liegt mit 4.050 Euro knapp über 4.000 Euro und 250 Euro unter dem Durchschnitt des Bezirks. Die Neubaupreise der anderen fünf Stadtteile Merheim (73) sowie Neubrück (74) und Ostheim (75) von jeweils 4.300 Euro und Rath/Heumar (76) sowie Vingst (77) von 4.400 Euro liegen in einer Spanne von 100 Euro. Der Kalker Durchschnitt bleibt durch den minimalen Anstieg von 0,2 Prozent nahezu unverändert.

PORZ

Der Durchschnittspreis des Bezirks Porz entspricht mit 4.300 Euro dem des Bezirks Kalk. Die Preisspanne von 800 Euro ergibt sich aus der Differenz zwischen 4.500 Euro in den Stadtteilen Ensen (55) und Porz (63) und 3.700 Euro im Stadtteil Grengel (58). Die Durchschnittspreise der Porzer Stadtteile Grengel (58) von 3.700 Euro, Libur (60) und Lind (61) von jeweils 3.800 Euro, Langel (59) von 3.850 Euro und Urbach (64) von 3.950 Euro befinden sich in der niedrigsten Preisklasse bis 4.000 Euro. In der unteren Hälfte der nächsthöheren Klasse bis 5.000 Euro liegen die durchschnittlichen Neubaupreise für Einfamilienhäuser in den Stadtteilen Eil (53) von 4.100 Euro, Wahn (65) von 4.150 Euro und Elsdorf (54) von 4.200 Euro unter dem Durchschnitt des Bezirks von 4.300 Euro, dem der Finkenberger Durchschnitt (56) entspricht. In der unteren Hälfte dieser Klasse befinden sich auch die Preise der Stadtteile Westhoven (67) und Zündorf (68) von 4.350 Euro, Gremberghoven (57) und Wahnheide (66) von 4.400 Euro sowie die Spitzenpreise von 4.500 Euro in den beiden Porzer Stadtteilen Ensen (55) und Porz (63). Im Bezirk Porz ist das Niveau der Preise für Neubauhäuser um 1,2 Prozent gestiegen.

DIE RECHTE RHEINSEITE

Rechtsrheinisch beträgt die Preisspanne 1.100 Euro. Sie reicht von 3.700 Euro in Grengel (58) und Humboldt-Gremberg (70) bis 4.800 Euro in Brück (69) und Dellbrück (80). Dass die durchschnittlichen Neubaupreise von Häusern in den rechtsrheinischen Stadtbezirken dicht zusammenliegen, ist auf die ähnliche Qualität der Bauvorhaben und Quartiere zurückzuführen. Die Lageunterschiede haben einen relativ geringen Einfluss auf die Neubaupreise. Der Durchschnitt der beiden Stadtbezirke Porz und Kalk befindet sich mit 4.300 Euro unter dem des Bezirks Mülheim von 4.400 Euro. Die Durchschnittspreise aller rechtsrheinischen Bezirke liegen unter dem Kölner Durchschnitt von 4.950 Euro. Der strukturelle Wandel der rechten Rheinseite schlägt sich noch nicht in den Preisen für Neubauhäuser nieder. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass die Einfamilienhausmärkte noch stärker auf den Wandel reagieren werden und dass die im Stadtgebiet vorherrschende Knappheit in diesem Segment eine preiserhöhende Wirkung entfalten wird.

INNENSTADT

Der Preis von 6.650 Euro für Neubauhäuser in der Innenstadt ist durchschnittlich 50 Euro geringer als der für Neubauhäuser in den Stadtbezirken Lindenthal und Rodenkirchen. Die Spanne der Quadratmeterpreise von 3.550 Euro reicht von 5.550 Euro in der Neustadt-Nord (04) bis 9.100 Euro in der Neustadt-Süd (05). Der absolute Durchschnittspreis für Neubauhäuser in der Altstadt-Nord (01) ist mit 1.327.100 Euro deutlich höher als der von 852.200 Euro für Neubauhäuser in der Neustadt-Süd (05). Dass der Quadratmeterpreis von 7.900 Euro in der Altstadt-Nord (01) mit einer Differenz von 1.200 Euro auf Platz zwei hinter dem in der Neustadt-Süd von 9.100 Euro rangiert, ist auf die unterschiedlichen Wohnflächen zurückzuführen. Die durchschnittliche Wohnfläche ist in der Neustadt-Süd (05) deutlich geringer als in den anderen innerstädtischen Stadtteilen. Mit 6.700 Euro befindet sich der Preis für Neubauhäuser in der Altstadt-Süd (02) 1.200 Euro unter dem in der Altstadt-Nord (01) und 50 Euro über dem Durchschnitt des Bezirks von 6.650 Euro, dem der durchschnittliche Neubaupreis des Stadtteils Deutz (03) entspricht. Der niedrigste innerstädtische Preis von 5.550 Euro in der Neustadt-Nord (04) liegt um 1.100 Euro unter dem Durchschnitt des Bezirks. Die Durchschnittspreise der innerstädtischen Stadtteile haben sich kaum verändert. Auf Bezirksebene ist mit 0,3 Prozent eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen.

CHORWEILER

Die Preisspanne des Bezirks von 700 Euro ist mit der Ehrenfelder Spanne die geringste aller Kölner Stadtbezirke. Sie liegt zwischen dem Durchschnitt von 3.850 Euro in Lindweiler (46) und 4.550 Euro im Stadtteil Chorweiler (42). Mit 3.850 Euro in Lindweiler (46) und 3.900 Euro in Merkenich (47) befinden sich die Preise von zwei Stadtteilen des Bezirks in der niedrigsten Preisklasse bis 4.000 Euro. Die durchschnittlichen Neubaupreise für Häuser in den Stadtteilen Worringen (52) von 4.100 Euro, Roggendorf/Thenhoven (49) von 4.200 Euro, Pesch (48) von 4.250 Euro und Blumenberg (41) von 4.300 Euro liegen unter dem Durchschnitt des Bezirks von 4.350 Euro. In Fühlingen (44), Heimersdorf (45) und Seeberg (50) beträgt der Durchschnitt 4.400 Euro, in Volkhoven/Weiler (51) 4.450 Euro und in Esch/Auweiler (43) 4.500 Euro. Der Preis von 4.550 Euro im Stadtteil Chorweiler (42) liegt an der Spitze des Bezirks. Veränderungen, die von einem Rückgang von 6,0 Prozent in Worringen (52) bis zu einem Anstieg von 4,5 Prozent in Volkhoven/Weiler (51) reichen, führen im Bezirk zu einer Seitwärtsbewegung der Preise. Mit 0,9 Prozent liegt der Anstieg des bezirksbezogenen Durchschnittspreises unter einem Prozent.

NIPPES

Im Bezirk Nippes beträgt der Durchschnitt 5.100 Euro und die Preisspanne 3.100 Euro. Den niedrigsten Durchschnittspreis des Bezirks weist der Stadtteil Longerich (35) mit 4.700 Euro auf und den höchsten von 7.800 Euro der Stadtteil Riehl (39). Außer in Longerich (35) ist auch im Stadtteil Bilderstöckchen (34) mit 4.800 Euro ein durchschnittlicher Neubaupreis für Häuser zu verzeichnen, der niedriger als der Bezirksdurchschnitt ist. In der unteren Hälfte der Klasse bis 6.000 Euro befinden sich die Durchschnittspreise der Stadtteile Weidenpesch (40) von 5.100 Euro, Mauenheim (36) von 5.200 Euro, Nippes (38) von 5.350 Euro und Niehl (37) von 5.400 Euro. Der Riehler Durchschnitt (39) nimmt mit einem Abstand von 2.400 Euro den Spitzenplatz im Bezirk ein.

EHRENFELD

In Ehrenfeld ist der durchschnittliche Preis für Neubauhäuser von 4.850 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 350 Euro geringer als in Nippes. Weil in Ehrenfeld kein Stadtteil existiert, dessen Preisniveau sich wesentlich von dem der anderen abhebt, ist die Preisspanne mit 1.000 Euro wesentlich geringer als in Nippes. Die niedrigsten Durchschnittspreise von 4.350 Euro sind in Bocklemünd/Mengenich (29) und Vogel-sang (33) zu verzeichnen und liegen als einzige unter dem Durchschnitt des Bezirks von 4.850 Euro. Die Durchschnittspreise der Stadtteile Bickendorf (28) von 5.000 Euro, Ossendorf (32) von 5.050 Euro und Ehrenfeld (30) von 5.100 Euro liegen insgesamt nur 100 Euro auseinander. Der höchste Durchschnittspreis existiert mit 5.350 Euro im Stadtteil Neuehrenfeld (31).

LINDENTHAL

Im Vergleich der Kölner Bezirke weisen Lindenthal und Rodenkirchen mit 6.700 Euro den höchsten Durchschnittspreis auf. Die Lindenthaler Preisspanne beträgt 3.490 Euro und reicht von 4.950 Euro in Widdersdorf (27) bis 8.350 Euro im Stadtteil Lindenthal (22). Der Widdersdorfer Durchschnittspreis (27) von 4.950 Euro ist der einzige in der Klasse bis 5.000 Euro. Die Durchschnittspreise der Stadtteile Lövenich (23) von 5.400 Euro und Weiden (26) von 5.850 Euro liegen unter dem Bezirksdurchschnitt von 6.700 Euro. Der Müngersdorfer Durchschnitt (24) ist 50 Euro höher als der Lindenthaler Durchschnitt und befindet sich im oberen Bereich der zweithöchsten Preisklasse bis 7.000 Euro. Der Durchschnittspreis des Stadtteils Klettenberg (21) liegt mit 7.000 Euro auf deren Obergrenze. Die Durchschnittspreise der anderen vier Lindenthaler Stadtteile befinden sich in der höchsten Preisklasse. Der Sülzer Durchschnitt (25) liegt mit 7.100 Euro nur knapp über der 7.000-Euro-Marke. In Braunsfeld (19) und Junkersdorf (20) beträgt der Durchschnitt 7.450 Euro, der von dem des Kernstadtteils Lindenthal (22) von 8.350 Euro um 900 Euro übertroffen wird. Die städtischen Spitzenpreise werden von den beiden einzigen Stadtteilen mit höherem Durchschnitt erreicht: In der Innenstadt mit durchschnittlich 9.100 Euro in der Neustadt-Süd (05) und im Bezirk Rodenkirchen mit durchschnittlich 9.200 Euro im Stadtteil Bayenthal (06). Für den Stadtbezirk Lindenthal ergibt sich ein um 1 Prozent moderat gesunkener Durchschnittspreis von 6.700 Euro.

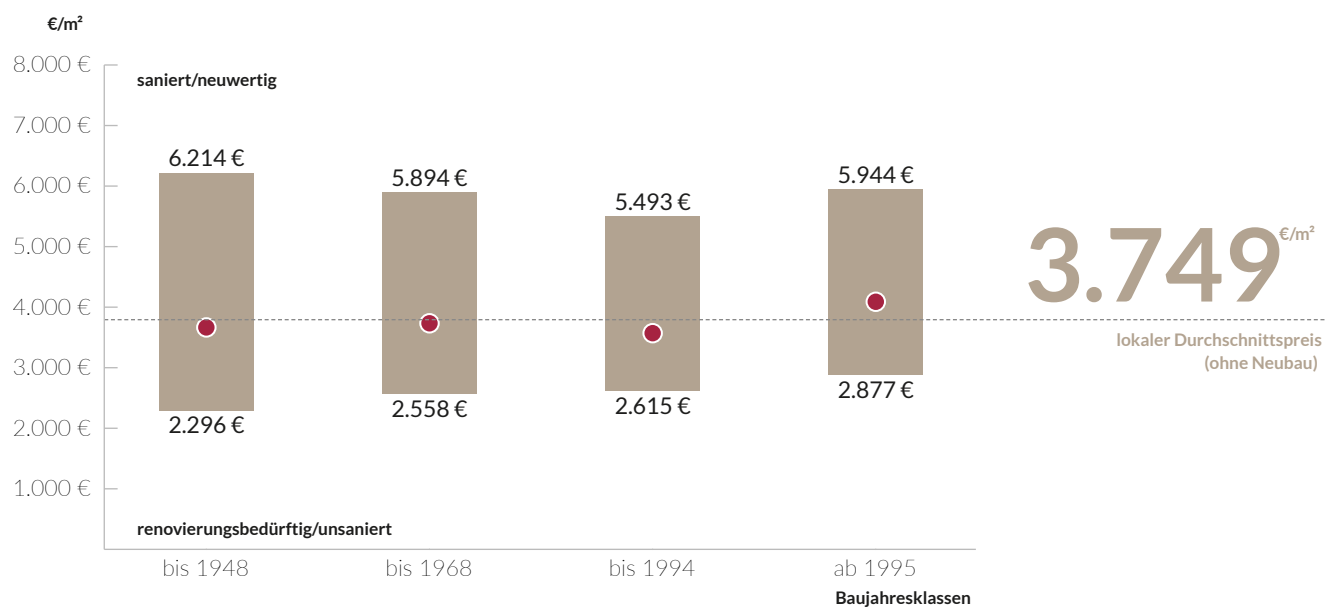
RODENKIRCHEN

Der Durchschnitt des Stadtbezirks Rodenkirchen beträgt 6.700 Euro. Die Preisspanne von 5.450 Euro ist die größte der neun Stadtbezirke und reicht von 3.750 Euro in Godorf (07) bis 9.200 Euro in Bayenthal (06). Da der durchschnittliche Neubaupreis des Stadtteils Godorf (07) den niedrigsten Durchschnitt im linksrheinischen Kölner Stadtgebiet und Bayenthal (06) den höchsten Durchschnittspreis aller Kölner Stadtteile aufweist, entspricht die Spanne der Rodenkirchener Neubaupreise gleichermaßen der linksrheinischen Preisspanne. Jede der insgesamt fünf Klassen ist von mindestens einem Preis der Rodenkirchener Stadtteile besetzt. In der niedrigsten Preisklasse bis 4.000 Euro befinden sich außer dem Godorfer Durchschnitt (07) von 3.750 Euro auch die Durchschnittspreise der beiden anderen südlichen Stadtteile Meschenich (11) von 3.850 Euro und Immendorf (09) von 3.900 Euro. Im ebenfalls an der Stadtgrenze liegenden Stadtteil Rondorf (15) befindet sich der Durchschnittspreis von 4.750 Euro als einziger in der Klasse bis 5.000 Euro. Der einzige Durchschnittspreis in der Klasse bis 6.000 Euro ist der von 5.400 Euro des im Süden an den Rhein angrenzenden Stadtteils Sürth (16). In Raderthal (13) liegt der durchschnittliche Preis für Neubauhäuser mit 6.500 Euro unter dem Bezirksdurchschnitt von 6.700 Euro, dem der Durchschnitt des Stadtteils Hahnwald (08) entspricht und der von den sechs anderen Rodenkirchener Stadtteilen übertroffen wird. Im Kernstadtteil Rodenkirchen (14) beträgt der Durchschnittspreis 6.900 Euro und in den Stadtteilen Raderberg (12) und Weiß (17) ist er mit 6.950 Euro um 50 Euro höher. Der durchschnittliche Neubaupreis für Häuser in Zollstock (18) liegt mit 7.050 Euro über der Untergrenze der höchsten Preisklasse von 7.000 Euro. Zum Marienburger Durchschnitt (10) von 8.200 Euro besteht eine Differenz von 1.150 Euro und mit einem Abstand von weiteren 1.000 Euro liegt der Bayenthaler Durchschnitt (06) an der Spitze des Bezirks. In Hahnwald (08) ist mit 15,9 Prozent der bei Weitem höchste Anstieg innerhalb des Kölner Stadtgebiets zu verzeichnen. Für den Bezirk Rodenkirchen ist ein Anstieg des Durchschnittspreises von 1,2 Prozent zu registrieren.

KÖLNER PREISSTRUKTUR

Die durchschnittlichen Bestandspreise für Einfamilienhäuser im linksrheinischen Stadtbezirk Chorweiler von 4.350 Euro, in den drei rechtsrheinischen Stadtbezirken Porz und Kalk von 4.300 Euro und im Bezirk Mülheim von 4.400 Euro befinden sich mehr oder weniger deutlich unter dem Kölner Durchschnitt von 4.950 Euro. Der Durchschnitt der Bezirke Ehrenfeld von 4.850 Euro und Nippes von 5.100 Euro weicht weniger als 200 Euro nach unten beziehungsweise nach oben vom durchschnittlichen Niveau des gesamten Stadtgebiets ab. Die große Spanne zwischen Neubaupreisen für Einfamilienhäuser in den Nippeser Stadtteilen von 3.100 Euro resultiert aus dem hohen Durchschnitt im Stadtteil Riehl (39). Der hohe Neubaupreis der Bezirke Lindenthal und Rodenkirchen von durchschnittlich jeweils 6.700 Euro geht mit großen Preisspannen von über 5.000 Euro einher, die fast an die Gesamtpreisspanne der Stadt von 5.500 Euro heranreichen. Die Innenstadt nimmt mit einem Durchschnittspreis von 6.650 Euro und einer Spanne von 3.350 Euro auch wegen der geringen Anzahl ihrer Stadtteile eine Sonderstellung ein. Die Märkte für Neubauhäuser sind stärker als andere Wohnungsmärkte von der Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke abhängig. Die Knappheit setzt die Fortschreibung der Neubaupreise zur flächendeckenden Darstellung des Preisgefüges in besonders hohem Maß voraus. Sie weicht deshalb teilweise deutlich von der aktuellen Angebotssituation ab. Besondere Beachtung verdient die Tatsache, dass Neubaupreise für Einfamilienhäuser sowohl lageabhängig sind als auch von aktuellen Quartiers- und Projektentwicklungen abhängen, wobei hochwertige Neubauvorhaben sich tendenziell in bevorzugten Lagen befinden.

Häuser: saniert/unsaniert



Grafik: Marktübersicht Haus Kauf, Stadtgebiet Köln, Datenstand 01.08.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



PROGNOSEN UND RENDITEN

PRIVATSACHE

Die omnipräsenten Corona-Sorgen erfassen zumindest medial auch die Kölner Wohnungsmärkte. Die Rede ist vom Einbruch der Umzüge, der Wohnungsnachfrage, der Bautätigkeit, der Kaufpreise bis zum Platzen der angeblichen Immobilienblase. Wir haben in der gesamten Region jetzt eine über mehr als zehn Jahre andauernde Konjunktur ohne nennenswerte Leerstände erlebt. Die Kölner Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Auch mit dem im Jahr 2019 weniger stark ausgefallenen Bevölkerungswachstum ist nach wie vor ein steigender Bedarf verbunden, der das Kölner Wohnungsangebot und dessen Entwicklung deutlich übertrifft. Die zunehmende Knappheit an Wohnraum hat in der Vergangenheit zu einem teilweise massiv kritisierten Preisanstieg geführt. Diese Zusammenhänge waren in den vergangenen Jahren zu beobachten, sind gegenwärtig genauso festzustellen und werden zweifelsfrei auch mittel- bis langfristig so oder so ähnlich bleiben.

Das private Kaufinteresse bleibt trotz steigender Kaufpreise und sinkender Renditen ungebrochen: Die anhaltende Intensität der privaten Nachfrage beruht auf den Zinsen, die sich seit Längerem auf fast unvorstellbar niedrigem Niveau befinden. Sie werden auch in den kommenden Jahren europaweit und voraussichtlich über die Grenzen des Kontinents hinaus gering bleiben. Darüber hinaus bietet der Wohnungskauf eine der wenigen Optionen für risikoarme, private Kapitalanlagen. Immobilieneigentum bleibt aufgrund der hohen Liquidität privater Käufer, die durch die Krise kaum beeinträchtigt wird, äußerst begehrt. Der hohe Eigenkapitalanteil und die strengen Richtlinien der Immobilienfinanzierungen verhindern die Blasenbildung wahrscheinlich auch mittel- bis langfristig.



ANSICHTSSACHE

Für institutionelle Investoren sind die Krisensituation und die Grundlagen ihrer Kaufentscheidungen weniger eindeutig. Für ihre Investitionen sind gesamtwirtschaftliche Faktoren und die Wechselwirkung zwischen unterschiedlichen Wirtschaftszweigen ausschlaggebend. Eigenkapitalreserve und Rücklagen gewinnen angesichts krisenbedingter Unwägbarkeiten in anderen Geschäftsbereichen an Bedeutung. Liquidität schlägt Rentabilität. Ein Preiseffekt dieser Zurückhaltung ist kaum zu erwarten, weil sich mit dem Einzelverkauf eine realistische und lukrative Alternative zum Blockverkauf bietet.

ALLES IN ALLEM

Es spricht also viel dafür, dass Wohnen in der Metropolregion Rheinland noch höhere Bedeutung gewinnt. Der Vorzug, den Sicherheit dem Konsum und der Lust auf Neues gegenüber genießt, wird größer. Sicherheit im Zuhause wird noch wichtiger. Auf die ein oder andere Anschaffung wird zugunsten des eigenen Zuhauses verzichtet. Auf den Neubaumärkten könnten die Preise sogar noch stärker anziehen. Alles in allem verändern sich die regionalen Wohnungsmärkte durch die Krise nur im Ausnahmefall restriktiv und wenn überhaupt, dann nur geringfügig und kurzfristig.

PREISPROGNOSE KAUF

Das Bevölkerungswachstum und das dauerhaft niedrige Zinsniveau bilden die maßgeblichen Nachfragefaktoren. Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, die durch den Kapitalkosteneffekt des Niedrigzinses und die demografischen Entwicklungen entstanden ist, führt seit mehreren Jahren zu steigenden Preisen, und der anhaltende Anstieg der Baukosten übt ebenfalls einen Steigerungseffekt auf die Kaufpreise aus. Trotz der mit dem Preisanstieg fallenden Renditen zeigen Vermieter genauso großes Interesse am Erwerb von Wohnungseigentum wie Eigennutzer. Als Kapitalanlage sind Apartments und kleinere Wohnungen besonders interessant. Exklusive Wohnungen mit mehreren Räumen und Einfamilienhäuser werden eher von Eigennutzern gekauft.



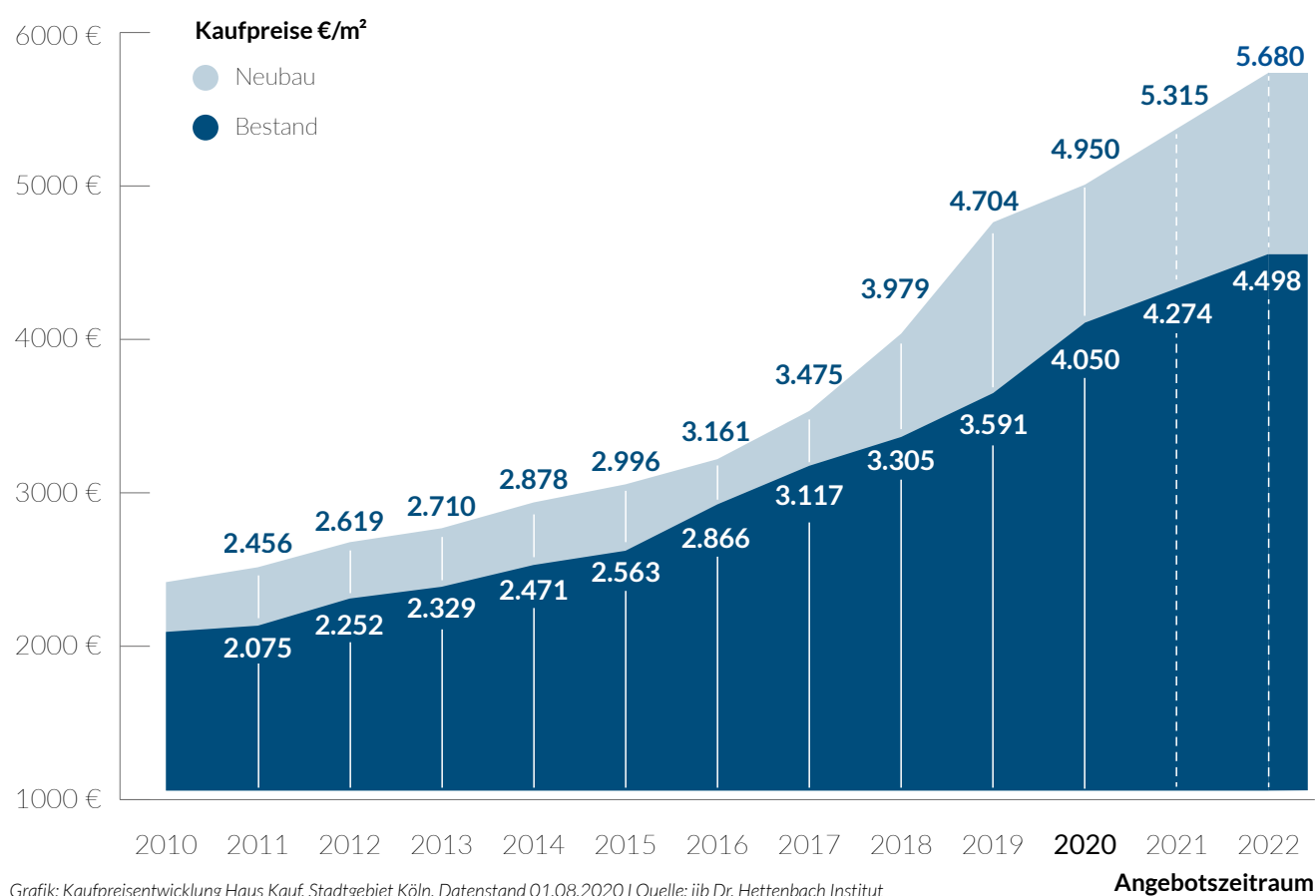
HÄUSER BESTAND UND NEUBAU

Der Bestandspreis von Einfamilienhäusern im Kölner Stadtgebiet beträgt im Jahr 2020 durchschnittlich 4.050 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Anstieg um 459 Euro oder 12,8 Prozent. Er liegt damit über dem durchschnittlichen Anstieg von 2009 bis 2020, der 6,5 Prozent beträgt. Die Phase stark steigender Kaufpreise erreicht 2016 mit dem Anstieg von 11,8 Prozent einen vorläufigen Höhepunkt. Von 2016 bis 2020 beträgt der Anstieg durchschnittlich 9 Prozent. In den nächsten beiden Jahren wird er im Vergleich zum Anstieg in diesem Jahr auf jährlich 5,4 Prozent anwachsen und der durchschnittliche Bestandspreis für Häuser 2022 damit 4.498 Euro betragen.

Der Neubaupreis für Einfamilienhäuser ist im Jahr 2020 mit durchschnittlich 4.950 Euro 900 Euro höher als der durchschnittliche Bestandspreis. Im Vergleich zum Vorjahr steigt der Neubaupreis von 4.704 um 246 Euro auf 4.950 Euro oder 5,2 Prozent. Von 2016 bis 2020 ist der Neubaupreis mit durchschnittlich 11,8 Prozent um 2,8 Prozentpunkte stärker gestiegen als der Bestandspreis. Mit 9,9 Prozent im Jahr 2017, 14,5 Prozent im Jahr 2018 und 18,2 Prozent im Jahr 2019 ist der Anstieg der vergangenen drei Jahre viel höher als der von 5,2 Prozent, der bisher im Jahr 2020 zu verzeichnen ist.

Im Jahr 2010 lag zwischen Bestands- und Neubaupreisen ein Unterschied von 324 Euro, der bis 2020 auf über 900 Euro anwächst. Die deutlicher steigenden Neubaupreise führen zu einer zunehmenden Differenz, die sich in den kommenden Jahren weiter erhöhen wird. Bis 2022 wird der durchschnittliche Bestandspreis von 4.050 Euro im Jahr 2020 um voraussichtlich etwa 5,4 Prozent jährlich auf 4.498 Euro steigen. Der durchschnittliche Neubaupreis wird im gleichen Zeitraum von 4.950 Euro voraussichtlich um etwa 7,1 Prozent jährlich auf 5.680 Euro steigen.

Kaufpreisentwicklung: Häuser | Bestand und Neubau



Grafik: Kaufpreisentwicklung Haus Kauf, Stadtgebiet Köln, Datenstand 01.08.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND UND NEUBAU

Der Bestandspreis für Eigentumswohnungen im Kölner Stadtgebiet beträgt im Jahr 2020 durchschnittlich 4.000 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr steigt der Durchschnittspreis um 387 Euro oder 10,7 Prozent. In den vergangenen 10 Jahren ist der Kaufpreis von 1.725 Euro auf 4.000 Euro um etwa das 2,3-Fache gestiegen, was einem durchschnittlichen Anstieg von etwa 8,8 Prozent im Jahr entspricht. In den vier Jahren von 2013 zu 2017 ist der Kaufpreis um insgesamt 1.029 Euro oder 52 Prozent und durchschnittlich 11 Prozent am deutlichsten gestiegen. Im Jahr 2019 hat er mit rund 10,8 Prozent ähnlich stark zugelegt. In allen anderen Jahren ist der Anstieg hingegen unter 10 Prozent geblieben.

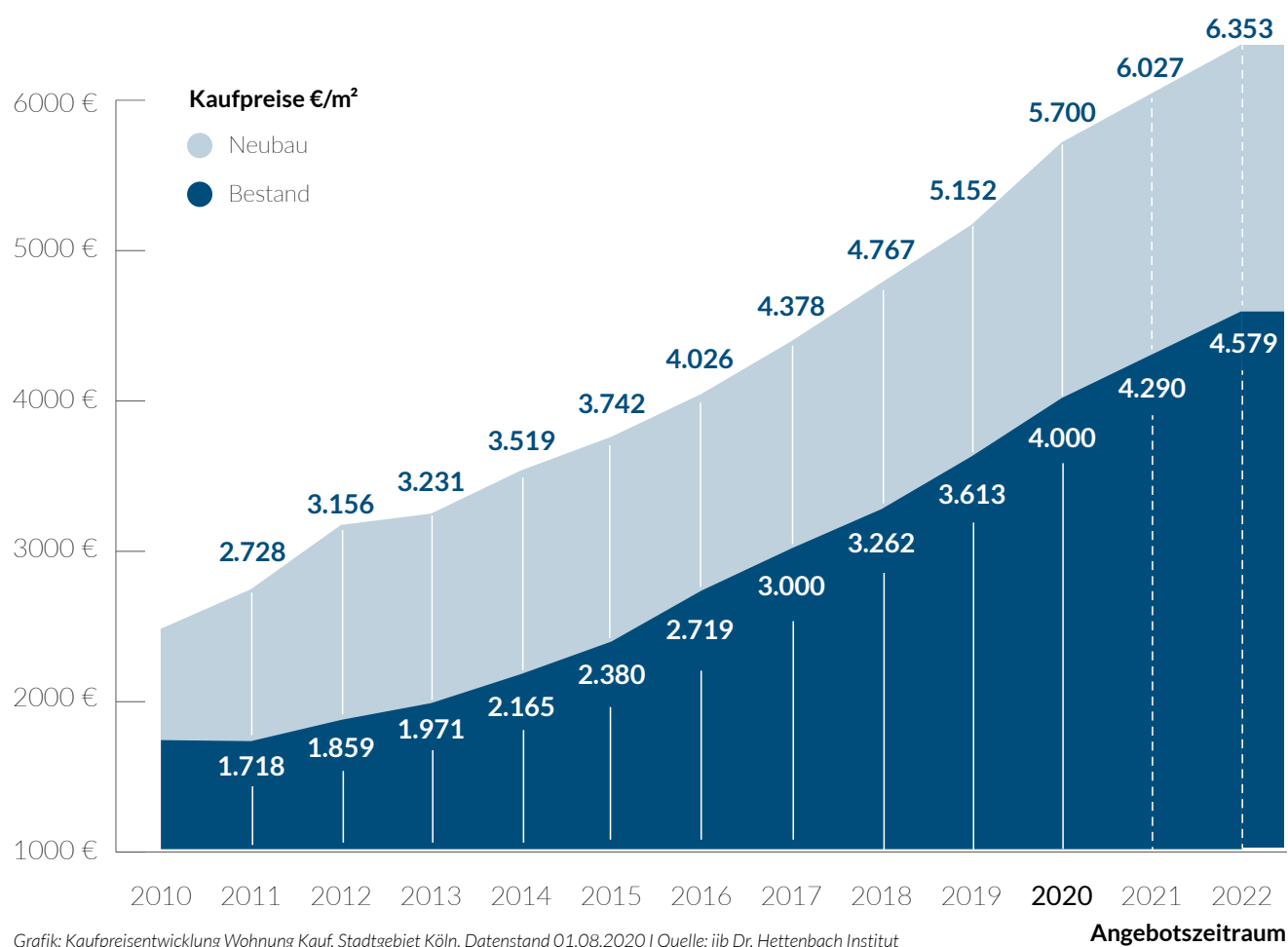
Mittelfristige Entwicklungen der Wohnungsmärkte sind selbst von Experten nicht genau vorhersehbar. Ob die Wohnungsknappheit ihre preissteigernde Wirkung noch deutlicher entfaltet, ob die Entwicklung dem zehnjährigen Trend folgt oder eine leichte Abschwächung des Anstiegs stattfinden wird, kann derzeit nicht mit ausreichender Sicherheit prognostiziert werden. Preisrückgänge sind vor dem Hintergrund der weiter steigenden Nachfrage an den Kölner Wohnungsmärkten jedoch kaum zu erwarten.

Die Fortsetzung des Trends würde für 2021 einen Bestandspreis von 4.290 Euro und für 2022 einen Preis von 4.579 Euro ergeben. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums, der zu geringen Bautätigkeit, des anhaltenden Nachfragedrucks und des aktuellen Preisniveaus sind auch progressive Entwicklungen denkbar, die bis 2022 zu einem Durchschnittspreis von über 4.600 Euro führen.

Der Anstieg des Durchschnittspreises für Neubauwohnungen von 2010 bis 2020 auf 5.700 Euro beträgt durchschnittlich etwa 8,7 Prozent pro Jahr. Er liegt geringfügig unter dem Anstieg der Bestandspreise von 8,8 Prozent und entspricht wie im Bestand ungefähr dem 2,3-Fachen. Im Jahr 2010 beträgt die Differenz zwischen den Kölner Neubau- und Bestandspreisen 740 Euro. Zehn Jahre später ergibt sich trotz des ähnlichen relativen Anstiegs schon eine Differenz von 1.700 Euro.

Von 2019 bis 2020 liegt der Anstieg der Neubaupreise mit 10,6 Prozent auf 5.700 Euro über dem zehnjährigen Durchschnitt von etwa 8,7 Prozent. Die Fortschreibung des Trends führt mit jährlich 5,6 Prozent für das Jahr 2022 zu einem durchschnittlichen Kaufpreis für Neubauwohnungen von 6.353 Euro. Obwohl für die Bestandspreise mit jährlich 6,9 Prozent ein etwas stärkeres Wachstum zu erwarten ist, wird sich die absolute Differenz zwischen Neubau- und Bestandspreisen weiter erhöhen.

Kaufpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



PROGNOSE MIETE BESTAND UND NEUBAU

Die durchschnittliche Kölner Bestandsmiete steigt von 2019 zu 2020 um 7,5 Prozent weit überdurchschnittlich stark auf 12,30 Euro. In den beiden vorherigen Jahren hat ihr Anstieg mit 5,28 Prozent in 2018 und 5,2 Prozent in 2019 den höchsten Wert innerhalb der vergangenen zehn Jahre erreicht, in denen sie insgesamt um 49 Prozent und durchschnittlich 4,1 Prozent angestiegen ist. Bis 2022 ist ein Anstieg der Bestandsmiete von durchschnittlich 3,2 Prozent pro Jahr zu erwarten, durch den sie im Jahr 2022 eine Höhe von 13,11 Euro pro Quadratmeter erreicht.

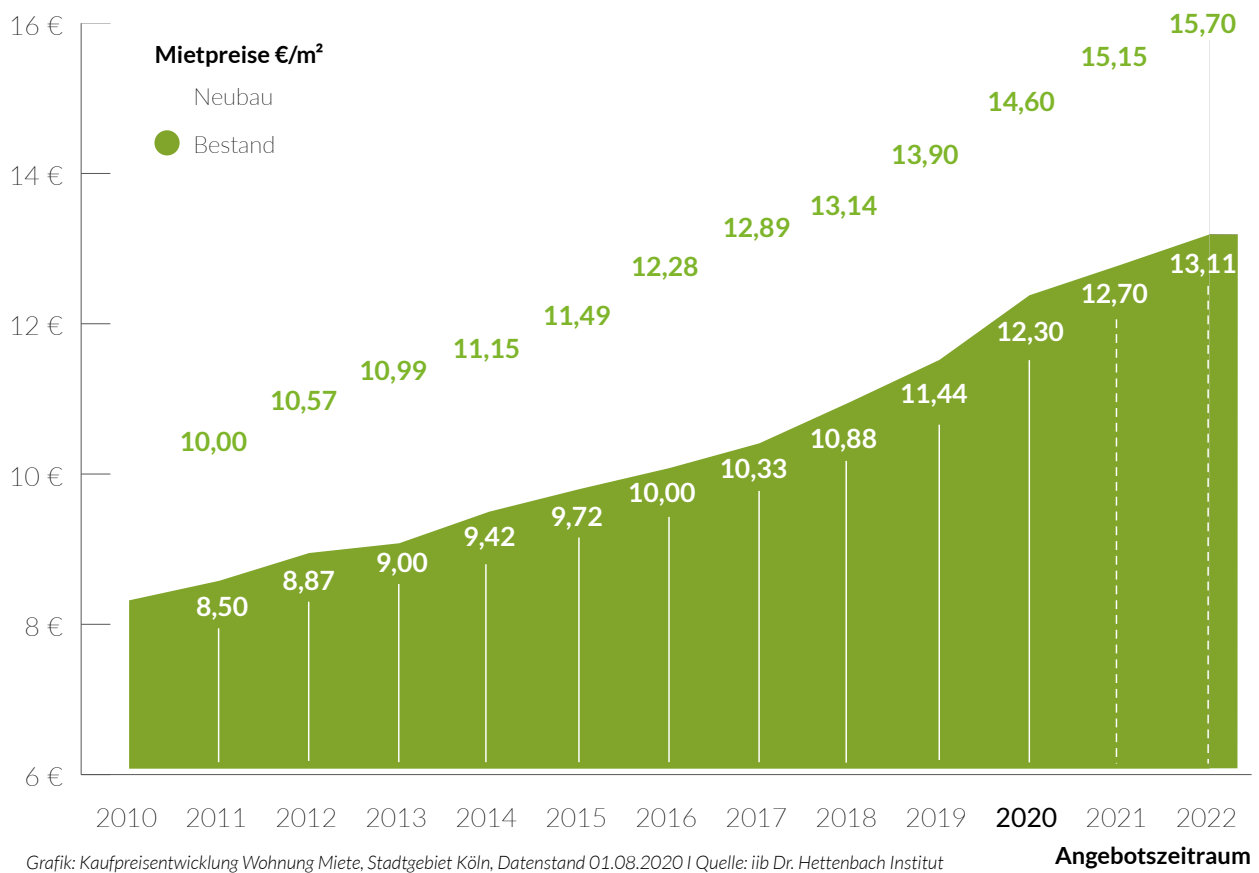
Die Kölner Eigentümerquote beträgt nach Angaben der amtlichen Statistikstelle des Landes Nordrhein-Westfalen, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, im Jahr 2011 27,4 Prozent. Weil sie seitdem nicht erheblich gestiegen ist, spielt die Miete als Kostenfaktor der Lebenshaltung für den größten Teil der Kölner Bevölkerung eine entscheidende Rolle.

Im Jahr 2020 ist die Neubaumiete mit 14,60 Euro um 2,30 Euro höher als die Bestandsmiete. Innerhalb der vergangenen zehn Jahre ist sie mit insgesamt 52,1 Prozent und durchschnittlich um 4,3 Prozent ein wenig deutlicher angestiegen als die Bestandsmiete, deren Anstieg durchschnittlich 4,1 Prozent im Jahr beträgt. Mit 5,4 Prozent liegt die relative Preissteigerung von 2019 zu 2020 auf 14,60 Euro mehr als 1 Prozent über

dem zehnjährigen Durchschnitt. Die Fortschreibung des Trends führt bis 2022 zu einem Anstieg der durchschnittlichen Kölner Neubaumiete von 3,7 Prozent pro Jahr, durch den sie im Jahr 2022 eine Höhe von 15,70 Euro pro Quadratmeter erreicht.

Es ist anzunehmen, dass der gesamte Wohnungsbau im Kölner Stadtgebiet unabhängig von der Entwicklung der Neubaumieten hinter dem Bedarf zurückbleibt. Hohe gebäudetechnische Anforderungen, steigende Baukosten, akuter Fachkräftemangel, fehlendes Bauland und die unübersichtliche bis schwierige Rechtslage führen zur Verschärfung der Situation. Durch die Kooperation von Bau-, Immobilienwirtschaft und Wohnungspolitik kann und sollte etwas für die Entspannung der Märkte getan werden.

Mietpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau

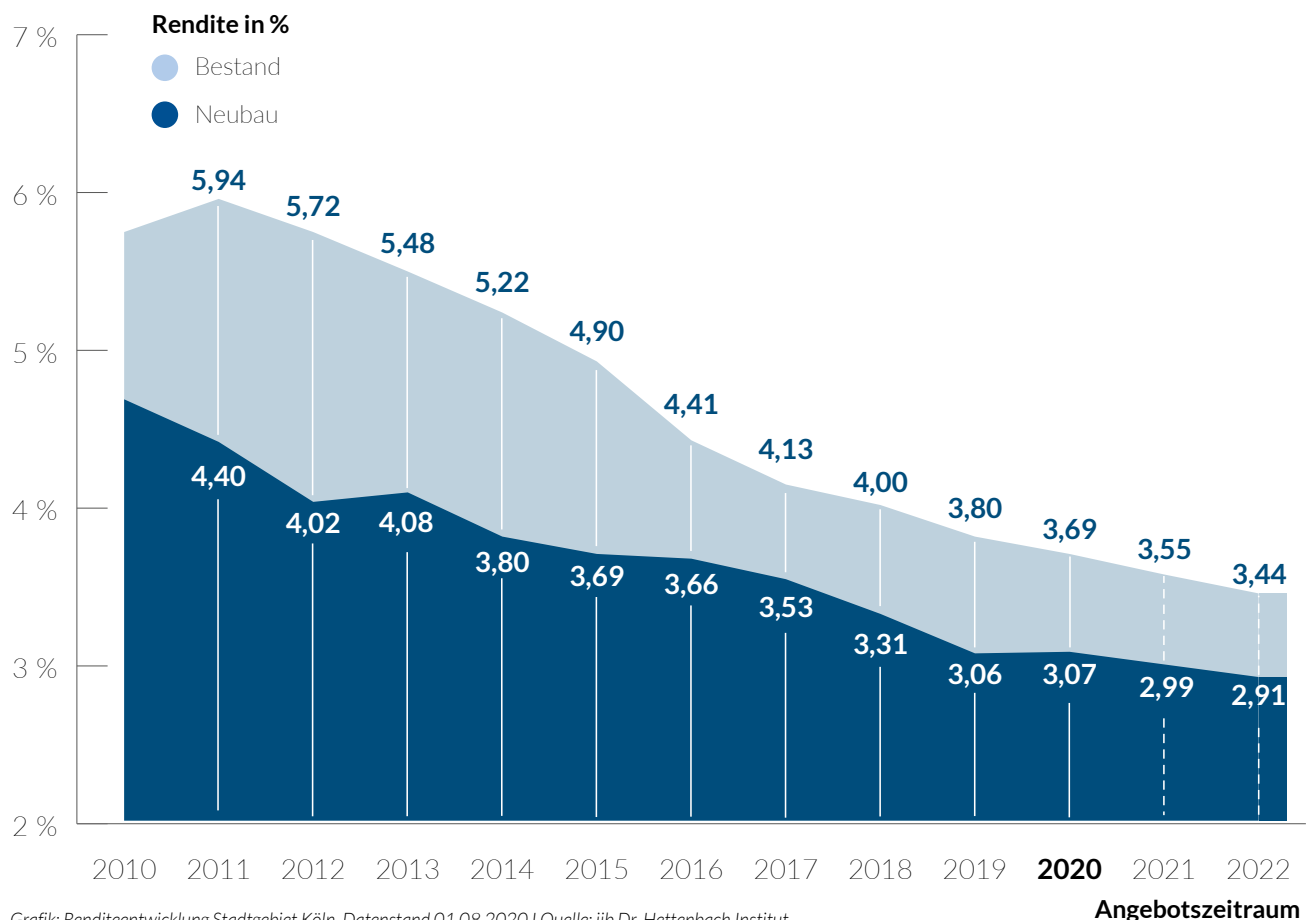


RENDITEENTWICKLUNG

Der Zehn-Jahres-Vergleich von Kaufpreisen und Mieten im Stadtgebiet verdeutlicht, wie sich die Renditen von Kölner Wohngebäuden in Zeiten niedriger Zinsen von 2010 bis 2020 entwickeln. Bestands- und Neubaumieten haben in dieser Zeit um 49 beziehungsweise um über 50 Prozent zugelegt, während Bestands- und Neubaupreise um das 2,3-Fache gestiegen sind. Die kurzfristigen Unterschiede in der Entwicklung von Bestands- und Neubaupreisen haben sich im Verlauf der vergangenen zehn Jahre absolut ausgeglichen. Im Jahr 2010 war die Bestandsrendite mit 5,9 Prozent 22,7 Prozent höher als die Neubaurendite von 4,7 Prozent. Im laufenden Jahr wird sie mit 3,7 Prozent 22,2 Prozent über der Neubaurendite von 3,0 Prozent liegen.

Dass die Rendite weiter fallen wird, ist zu erwarten. Vor dem Hintergrund, dass die Rendite für zehnjährige deutsche Bundesanleihen beispielsweise seit Juni 2016 unter null Prozent beträgt, würde ein Rückgang der Neubaurendite unter 3 Prozent nicht überraschen. Die Entkopplung von Mieten und Kaufpreisen könnte durch Niedrigzinsen, restriktive Mietgesetze und schleppenden Wohnungsbau noch weiter verstärkt werden. Der aufgrund ihres Substanzwerts mögliche Wiederveräußerungsgewinn lässt Wohnimmobilien trotz der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten als sichere Alternative zu anderen Investitionsformen erscheinen.

Renditeentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau





Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0221 921642-0

Verstehen ist für uns der Beginn des erfolgreichen Immobilienverkaufs. Hier sehen wir unseren Vorteil als Qualitätsmakler. Denn für uns ist Verstehen nicht nur eine Frage der Höflichkeit, sondern auch der Effizienz. Nichts kostet mehr Energie, als aneinander vorbeizureden. Was ist meine Immobilie wert? Wie lange dauert der Verkauf? Und was kostet der Makler? Auf jede dieser Fragen haben wir eine Antwort. Die Experten von KAMPMEYER schaffen in jeder Lebenslage ganzheitliche Lösungen im Einklang mit Ihren persönlichen Vorstellungen und Zielen.

EIN QUALITÄTSMAKLER VERSTEHT



GASTBEITRAG

Das Laurenz Carré

Von Mathias Düsterdick,

Vorstandsvorsitzender der GERCHGROUP AG, Düsseldorf

Die Immobilien Zeitung bezeichnet es als Jahrhundertprojekt für die Stadt Köln. Die Umgestaltung des ehemaligen WDR-Areals am Roncalliplatz, direkt gegenüber dem Dom, steht aufgrund der Lage und der Visibilität im Blickpunkt der Kölner Stadtentwicklung.

Unter dem Namen Laurenz Carré gestaltet die Düsseldorfer **GERCHGROUP** das prominente Areal im Herzen der Kölner Altstadt zwischen den Straßenzügen „Am Hof“, „Unter Goldschmied“ bis zum „Laurenzplatz“. Auf ca. 33.000 m² oberirdischer Bruttogeschossfläche wird ein urbanes und gemischtes Quartier entstehen, das aufgrund der vielfältigen Nutzungen und diversifizierten Architektur neues Leben in die derzeit eher trostlosen Straßenzüge bringen wird. Hier werden in den nächsten Jahren moderne Büroflächen, ein 4-Sterne-Hotel, hochwertige Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie Wohnungen realisiert.

Die vorgesehenen ca. 11.000 m² Bürofläche sind teilweise an der Adresse „Am Hof“ geplant. Direkt vis-à-vis zum Wahrzeichen der Stadt, dem Kölner Dom, sind dies wahrscheinlich die bestgelegenen Flächen in der City. Die Hotelflächen mit insgesamt 262 Zimmern werden zum einen im denkmalgeschützten ehemaligen Senatshotel realisiert, zum anderen in einem Neubau an der Ecke „Große Budengasse/Unter Goldschmied“. Mit

rund 2.400 m² Retail- bzw. Gastronomiefläche bietet das Laurenz Carré darüber hinaus Platz für weitere gewerbliche Nutzungen in prominenter Lage der rheinischen Metropole. Auf dem Erbpachtgrundstück „Marspfortengasse 10“, auf dem aktuell noch ein Parkhaus betrieben wird, entstehen künftig zeitgenössisch urbane Wohnungen, auch geförderter Wohnungsbau ist hier vorgesehen.

Historie und Wettbewerbsverfahren

Im Jahr 2017 konnte die **GERCHGROUP** die Liegenschaft in der Kölner City erwerben. Der Voreigentümer stieß mit seinem Konzept eines Shoppingcenters bei der Stadt auf wenig Gegenliebe und veräußerte das Areal daraufhin. Nach dem Ankauf wurden mit der Stadt Köln erste Gespräche geführt, wie es bei dem Projekt zu einem für alle Beteiligten erfolgreichen und guten Ergebnis kommen kann. Vor diesem Hintergrund erfolgte der Beschluss, ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchzuführen.

Die Herausforderung bei der Aufgabenstellung und dem Projekt war und ist es, die exponierte Lage des Areals im städtebaulich sensiblen Umfeld mit den zu integrierenden Themen Via Culturalis, Denkmalschutz des ehemaligen Senatshotels sowie die angestrebten Nutzungen Hotel, Büro, Wohnen und Handel zu vereinen.

Mit seiner Lage am nördlichen Ende der Straße „Unter Goldschmied“ liegt das Laurenz Carré am Eingang der Via Culturalis, dem in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Kulturquartier zwischen der hohen Domkirche zu Köln und der Kirche St. Maria im Kapitol. Entlang dieser Achse befinden sich international bekannte Kulturbauten und -denkmäler wie z. B. die Kölner Philharmonie, das Museum Ludwig, das Römisch-Germanische Museum sowie das gerade entstehende Museum »MiQua« in Nachbarschaft des Historischen Rathauses.

Das ehemalige Senatshotel am „Laurenzplatz“ des berühmten Kölner Architekten Wilhelm Koep steht unter Denkmalschutz, darüber hinaus befinden sich – wie in dieser Lage Kölns nicht anders zu erwarten – auch Baudenkmäler auf der Liegenschaft.

Dies sind nur einige Segmente, die als Vorgabe in den Wettbewerb einfließen. Neben den städtebaulichen und kulturhistorischen Themen sollte am Ende natürlich auch ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für das künftige Laurenz Carré stehen.

In einem mit internationalen Architekturbüros durchgeführten Wettbewerb setzte sich schließlich das Kölner Büro kister scheithauer gross Architekten und Stadtplaner durch. Dieser Entwurf bildete die Grundlage für die weiteren städtebaulichen Planungsschritte.

Im Frühjahr 2020 konnten weitere Meilensteine für das Projekt erreicht werden. Zunächst konnte die **GERCH**-GROUP einen Mietvertrag über 25 Jahre Laufzeit mit dem internationalen Hotelbetreiber Radisson Hotel Group abschließen. Unter der Marke „Radisson RED“ wird das Hotel nach Fertigstellung mit insgesamt 262 Zimmern in der 4-Sterne-Superior-Kategorie unter dem Namen „Radisson RED Cologne“ geführt. Es wird das erste Radisson RED Hotel in Deutschland sein.

Wenige Tage später erfolgte dann die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Köln. Der Vertrag eröffnet der **GERCH**GROUP die Möglichkeit, bereits vor Beendigung des aktuell von der Stadt Köln durchgeführten Bebauungsplanverfahrens für das Gebiet „Westlich Unter Goldschmied“ eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB zu erhalten.

Parallel zu diesen wichtigen Vereinbarungen wurde ein zusätzliches Verfahren für das exponierte und sensible nördliche Baufeld zwischen den Straßen „Am Hof“, „Unter Goldschmied“, „Große Budengasse“ sowie „Sporergasse“ durchgeführt. Dieses Baufeld ist direkt zum Dom gerichtet und erforderte eine weiterführende Betrachtung. In Form eines architektonischen Hochbauwettbewerbs beschäftigten sich zahlreiche renommierte Büros mit der künftigen Gestaltung des Areals, im Mai 2020 wurde gemeinsam mit der Stadt Köln wiederum das Architekturbüro kister scheithauer gross als Sieger gekürt.

Online-Jurysitzung

Dass bei einem Projekt wie diesem nicht alles reibungslos läuft und es Interessenkonflikte zwischen den Parteien gibt, ist selbstverständlich. Vor dem Hintergrund der uns immer noch im Griff habenden COVID-19 Krise war es allerdings eine positive Erfahrung, dass die Stadt Köln bei der Durchführung der Jurysitzung zum architektonischen Hochbauwettbewerb sehr kooperativ und flexibel reagierte.

Die Sitzung fand im Kölner Gürzenich in Form eines Hybrid-Verfahrens sowohl als Präsenzveranstaltung als auch per Videokonferenz statt. Aufgeteilt in drei Gruppen wurden von Politik, Beratern und den Fachpreisrichtern in unterschiedlichen Sälen die eingereichten Arbeiten beurteilt. Die Kommunikation zwischen den Gruppen erfolgte zeitgleich per Videokonferenz. Alle Beteiligten standen der Vorgehensweise positiv und aufgeschlossen gegenüber.

Eine solche Verfahrensweise ist sicherlich nicht grundsätzlich übertragbar und ersetzt auch nicht einen persönlichen Austausch während der Sitzung. Um ein Projekt wie das Laurenz Carré im zeitlichen Rahmen zu halten und voranzubringen, müssen jedoch alle Beteiligten an einem Strang ziehen. Auch bei einem weiteren Projekt der GERCHGROUP in Ingolstadt, dem INquartier, konnten wir die Jurysitzung für den städtebaulichen Wettbewerb der Quartiersentwicklung online durchführen. Wenn die Beteiligten Kompromissbereitschaft zeigen, ist es also durchaus möglich, auch in Krisenzeiten erfolgreich Projektentwicklung durchzuführen.

Für das weitere Vorgehen beim Laurenz Carré haben wir nun aufgrund der abgeschlossenen Wettbewerbsverfahren und des städtebaulichen Vertrages die Eckpfeiler gesetzt. Jetzt geht es an die Erarbeitung der Bauanträge, Ziel ist es, im nächsten Jahr mit den ersten Baumaßnahmen zu beginnen. Aufgrund der zentralen Lage und des innerstädtischen Umfelds wird die Baustelleneinrichtung und -logistik ein spannendes Thema. In unserem Zeitplan ist dies entsprechend gewürdigt und wir gehen davon aus, dass das Laurenz Carré im Jahr 2024 mit seinen vielfältigen Nutzungen fertiggestellt wird und wir den Mietern, der Bevölkerung und der Stadt Köln ein Quartier übergeben können, das dem Anspruch an diese Lage gerecht wird.



MATHIAS DÜSTERDICK

Mit 21 Jahren wurde er Vertriebsleiter eines Frankfurter Immobilienunternehmens. Sein beruflicher Werdegang führte ihn zunächst in Immobilien- und Beratungsunternehmen, dann ab 1996 in der Projektentwicklung von Frankfurt über Stuttgart und München nach Düsseldorf.

Von Herbst 2005 bis Frühjahr 2008 war Düsterdick im Vorstand (COO, Co-CEO) der NPC Holding AG.

2008 gründete er die PDI-Gruppe und übernahm bis Oktober 2015 die Geschäftsführung als CEO/COO.

Nach dem Verkauf der Anteile an der PDI-Gruppe gründete er im November 2015 die GERCH Development GmbH, Düsseldorf. Mathias Düsterdick war bis April 2017 als Geschäftsführer (CEO) tätig. Er ist Vorstandsvorsitzender der GERCHGROUP AG, die im Mai 2016 gegründet wurde.

Von 2016 bis 2018 war Mathias Düsterdick Mitglied des Beirats der Sparkasse Düsseldorf. Seit 2017 ist er Beirat und Gastdozent bei der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft, Düsseldorf.



PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

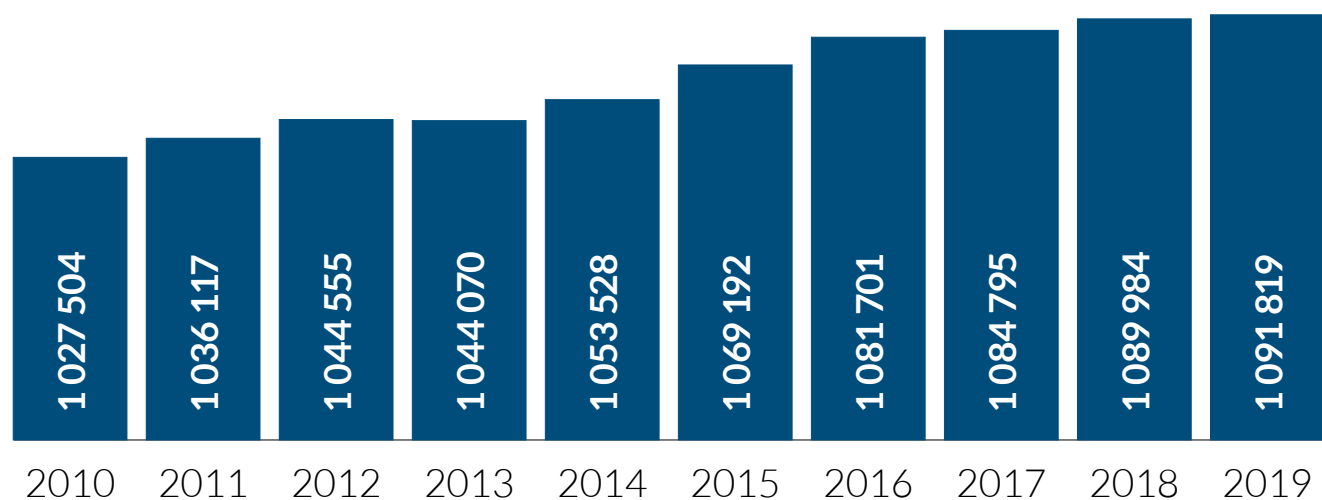


WACHSTUM, DEMOGRAFISCHER WANDEL, MOBILITÄT

Die Parameter der Wohnungsmärkte

30 Varianten und Modellrechnungen in der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung – Basis 2018 des Statistischen Bundesamts vermitteln einen Eindruck von der Vielfalt der für die Entwicklung der Bevölkerung relevanten Faktoren und ihre unterschiedlichen Auswirkungen. Den Ergebnissen von Bevölkerungsvorausberechnungen liegen sowohl auf Bundesebene als auch in Bezug auf einzelne Städte und Gemeinden Annahmen zugrunde, deren Eintreten mehr oder weniger ungewiss ist. Über die Ursachen, die zu den gegenwärtigen Strukturen geführt haben, sind deutlich klarere Aussagen möglich. Der Präsident des Statistischen Bundesamtes fasst die in den deutschen Metropolen beobachteten Entwicklungen kurz und bündig zusammen: „Junge Menschen im Alter von 20 bis 40 Jahren zieht es in die Metropolen. In den Jahren 2013 bis 2018 zogen im Saldo 1,2 Millionen Menschen in die kreisfreien Großstädte. Bei den Menschen ab 40 Jahren sieht die Entwicklung anders aus: Unterm Strich zogen im Saldo 120.000 Menschen dieser Altersgruppe aus den Großstädten weg. Insgesamt betrachtet, hat sich damit der Bedarf an Wohnraum besonders in den Städten deutlich erhöht.“

Entwicklung der Kölner Bevölkerung seit 2010



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020a, S. 1)¹

Der seit Jahren anhaltende Städteboom hat sich auch auf das Wachstum der Kölner Bevölkerung ausgewirkt. Obwohl ihr Anstieg im Vergleich zu den Vorjahren spürbar nachgelassen hat, ist sie im Jahr 2019 immerhin noch um 1.835 Einwohner oder 0,17 Prozent gestiegen.

Kölner Bevölkerung 2018 zu 2019

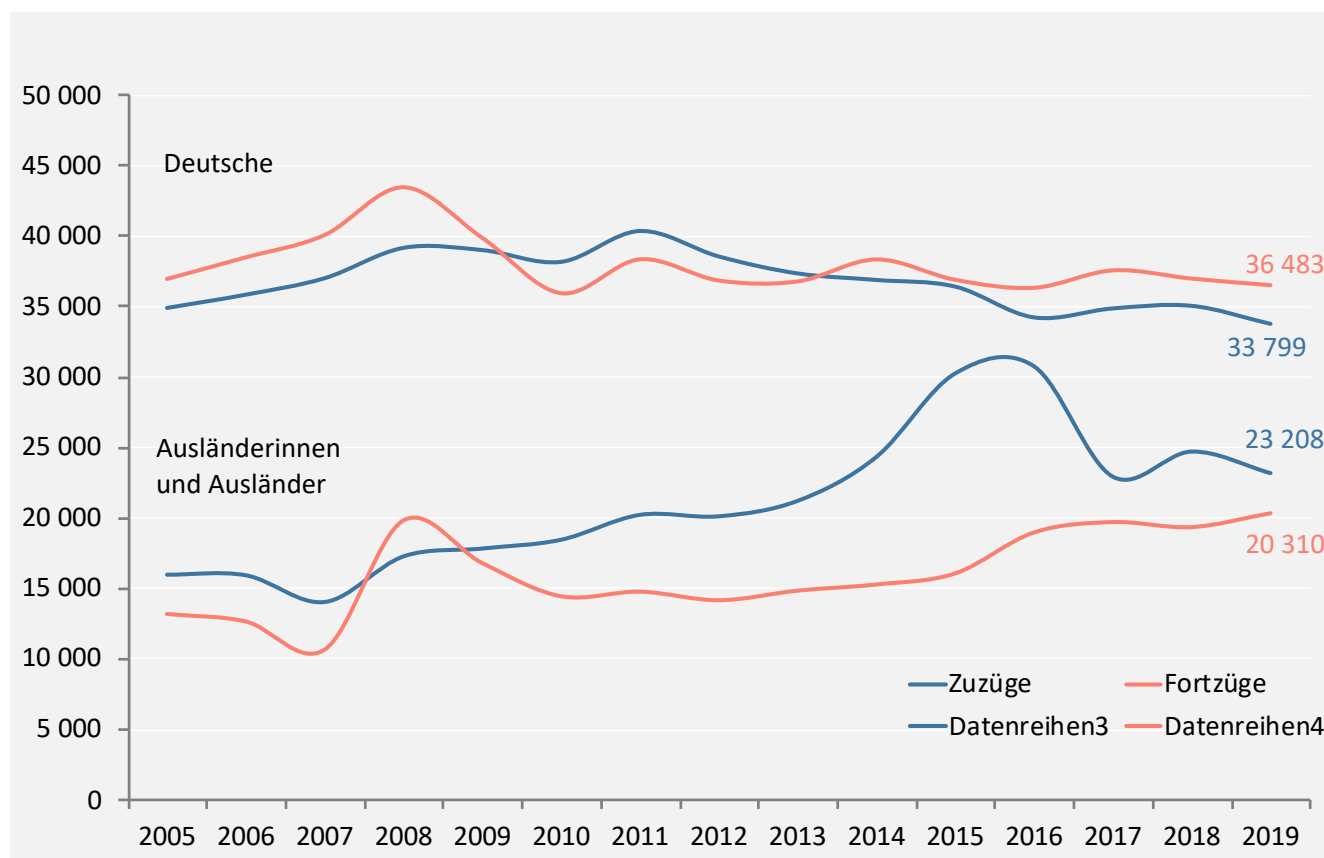
Jahr	Insgesamt	Deutsche	Ausländer
2018	1.089.984	877.793	212.191
2019	1.091.819	879.567	212.252
Veränderung	1.835	1.774	61

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Der Kölner Wanderungsgewinn beruht im Wesentlichen auf Zuzügen von Ausländern und die Reduzierung des Wachstums ist insbesondere auf ihren Rückgang zurückzuführen. Der Anteil von Zuzügen von Deutschen an den insgesamt 57.007 Zuzügen beträgt fast 60 Prozent. Dennoch steigt die Kölner Bevölkerung vor allem durch die Wanderungsgewinne der Ausländer. Das ist mit einem Plus von 2.898 Zuzügen auch 2019 der Fall, die innerhalb von drei Jahren allerdings zum zweiten Mal

deutlich zurückgegangen sind. Ihre Anzahl sinkt um rund 1.500 Personen auf 23.308 ausländische Zuziehende, die der deutschen Zuziehenden um 1.300 auf 33.799. Die Fortzüge der Deutschen bleiben seit 2012 relativ stabil. Die Abwanderung von Ausländern steigt im selben Zeitraum auf 20.310 Fortzüge an. Ihr Rückgang wurde auch dadurch verstärkt, dass viele Geflüchtete Köln wieder verlassen haben.

Zu- und Fortzüge nach Nationalität seit 2005



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020b, S. 7, Grafik 4)²

Im Jahr 2018 ist die Kölner Bevölkerung noch um 5.189 Einwohner gestiegen. Das durchschnittliche Wachstum der Jahre 2011 bis 2018 beträgt 7.810 Einwohner. Aufgrund des Angebotsdefizits wird sich die damit verbundene Reduzierung der Wohnungsknappheit kaum auf die Wohnungspreise auswirken. Eine spürbare Preisreduzierung würde eintreten, wenn Leerstände zu verzeichnen wären. Davon sind die Kölner Wohnungsmärkte allerdings weit entfernt. In den nächsten Jahren geht es weiter darum, mit zusätzlichen Angeboten auf die Wohnungsknappheit zu reagieren. Die Kölner Wohnungsmärkte bleiben angespannt und ein Ende des Megatrends steigender Preise ist auch auf Dauer nicht zu erwarten.

Das Wachstum der Bevölkerung im Jahr 2019 auf 1.091.819 Einwohner ist um über 20 Prozent geringer ausgefallen als im Dezember 2018 in der Bevölkerungsprognose 2018 bis 2040 angekündigt. Wenn der Rückgang des Wachstums eine temporäre Erscheinung bleibt und die Prognose des Entwicklungsausschusses auf längere Sicht eintritt, würde die Bevölkerung im Jahr 2030 1.120.400 Einwohner betragen, was einem jährlichen Anstieg von etwa 2.600 Einwohnern entspräche. Wenn es sich jedoch um eine Trendwende handelt und das tatsächliche Bevölkerungswachstum von durchschnittlich etwa 2.080 Einwohner zu erwarten ist, sind bei einer gleichbleibenden Haushaltsgröße von 1,88 Personen je Haushalt etwa 1.110 statt 1.380, also 270 neue Wohnungen weniger erforderlich, um den zusätzlichen Bedarf zu decken. Obwohl der Nachfragedruck dadurch dementsprechend sinkt, wird die Wohnungsknappheit im Kölner Stadtgebiet kaum reduziert. Wohnungsangebote werden ausnahmslos schnell und zu hohen Preisen angenommen. Für eine bevölkerungsstrukturgerechte und familienorientierte Stadtentwicklung wäre ein Wohnungsangebot wünschenswert, das an der Vielfalt der Nachfrage ausgerichtet ist, die mit den natürlichen demografischen Entwicklungen korreliert. Die Wohnungsgrößen sollten im Idealfall mit der Altersstruktur und den für die Altersklassen typischen Wohnformen übereinstimmen.



Bevölkerungs- und Wohnungsstrukturen

Aus der Kombination der Wanderungszahlen mit natürlichen Prozessen wie Geburt, Alterung und Sterblichkeit resultieren Bevölkerungsstrukturen, die in vielfältigen Wechselbeziehungen mit dem Wirtschaftswachstum, der soziokulturellen Entwicklung und der Gestaltung von Mobilitätskonzepten stehen. Aus diesem Gesamtgefüge ergeben sich die Wohntrends, die sich auf infrastrukturelle Maßnahmen und auf den Wohnungsbau im Kölner Raum auswirken. In beiden Handlungsfeldern ist der demografische Rückkopplungseffekt von außerordentlicher Bedeutung für die Lebensqualität der Stadt.

Einerseits bilden kleinere Wohnungen wegen des anhaltenden Zuzugs junger Menschen ein wichtiges und derzeit besonders lukratives Marktsegment. Die Zunahme an Micro-Apartments ist beispielsweise auch am anhaltenden Downsizing-Trend erkennbar, der mit der Wohnflächenknappheit an Bedeutung gewinnt. Andererseits resultiert aus dem wachsenden Anteil gehobener Altersklassen zusätzliches Marktpotenzial für größere Wohnungen und flexible Grundrisse, die insbesondere Raum für Pflegepersonal bieten. Aus Sicht von Familien wäre ein umfangreicheres Angebot großer Wohnungen mit flexiblen Grundrissen ebenfalls wünschenswert. Größere Wohnflächen und höhere Grundrissflexibilität kämen außer der steigenden Bedeutung der Au-pair-Betreuung auch der Homeoffice-Arbeit und insofern nicht nur dem Familienleben entgegen.

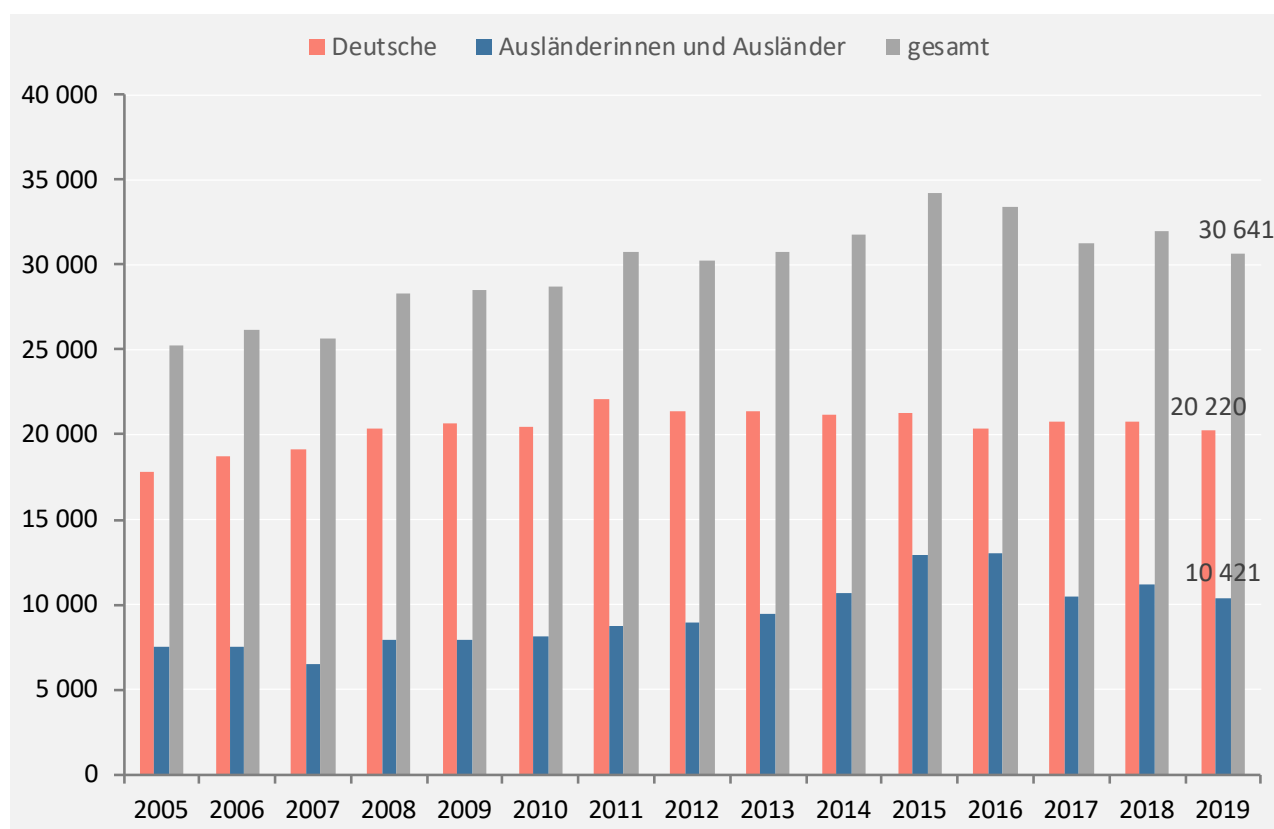
Wanderungstrends

Der Wanderungssaldo zwischen den um fast 3.000 auf 57.007 gesunkenen Zuzügen und den um fast 500 auf 56.793 gestiegenen Fortzügen ist mit einem Plus von 214 Personen relativ niedrig ausgefallen. Außer für 18- bis unter 30-Jährige ergibt sich in Köln für alle Altersgruppen ein negativer Wanderungssaldo. 25.688 Personen, die als 0- bis unter 18-Jährige oder als 30- bis unter 45-Jährige zu den familienrelevanten Jahrgängen gehören, sind aus Köln fortgezogen. Ausschließlich in Bezug auf das Ausland erreichen familienrelevante Jahrgänge einen Anstieg. Insgesamt ist der Wanderungsverlust dieser Altersklassen von 4.700 um 1.644 auf 6.344 Personen gestiegen. Der Saldo ihrer Wanderungen zwischen dem Kölner Stadtgebiet und der übrigen Wohnungsmarktregion Köln beträgt im Jahr 2019 über 5.000 Personen.

Köln wächst außer durch den leicht rückläufigen Überschuss von 1.549 Geburten ausschließlich durch Zuzüge von 18- bis unter 30-Jährigen. Insgesamt ist der Wanderungsgewinn um 3.303 von 3.517 auf 214 Zuwanderungen zurückgegangen. Die rückläufigen Zuwanderungen der 18- bis unter 30-Jährigen machen mit ihrem Rückgang um 11,5 Prozent oder 1.235 von 10.700 auf 9.465 Zuwanderungen bereits 37,4 Prozent der rückläufigen Entwicklung aus.

Die Vielfalt des Ausbildungs- und Arbeitsangebots gilt allerdings weiterhin als starkes Motiv für ein Leben in der Metropolestadt. Ausbildungs-, Studien- und Arbeitsplätze sind auf internationalem und insbesondere europäischem Niveau für junge Erwachsene immer noch attraktiv. Steigende Zuzüge von deutschen 18- bis unter 30-Jährigen sind bis 2011 zu registrieren. Seitdem sind sie durch einen nahezu konstanten Rückgang gekennzeichnet. Bei Ausländern gleichen Alters liegt der Höhepunkt in der Zeit zwischen 2014 und 2016 während des Anstiegs der Flüchtlingswanderung. Seit 2015 sind die Wanderungsgewinne insgesamt zurückgegangen. Sie liegen aber noch über dem vorhergehenden Niveau. Der in den vergangenen Jahren nachlassende Trend beruht zu 70 Prozent auf abnehmenden Zuzügen junger Erwachsener aus dem Ausland.

Zuzüge der 18- bis unter 30-Jährigen nach Nationalität seit 2005



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020b, S. 13, Grafik 9)²

Kölner Bevölkerung 2019 nach Alter im Zeitvergleich

Alter	31.12.2018	31.12.2019	Veränderung	Relativ	Bezeichnung
00 bis unter 18	176.115	176.088	-27	0,0 %	Kinder und Jugendliche
18 bis unter 30	183.723	182.582	-1.141	-0,6 %	Junge Erwachsene
30 bis unter 45	245.827	247.277	1.450	0,6 %	Familienrelevante Erwachsene
45 bis unter 55	162.959	159.094	-3.865	-2,4 %	Frühe Generation X
55 bis unter 66	140.906	145.862	4.956	3,5 %	Altersjugend
66 bis unter 80	123.726	121.562	-2.164	-1,7 %	(Un)Ruheständler
80 und älter	56.728	59.354	2.626	4,6 %	Altersklasse 80 plus
Summe	1.089.984	1.091.819	1.835	0,2 %	Kölner Bevölkerung

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Kölner Kinder und Jugendliche 2019 nach Alter im Zeitvergleich

Alter	31.12.2018	31.12.2019	Veränderung	Relativ	Bezeichnung
00 bis unter 01	11.474	11.204	-270	-2,4 %	Säuglinge
01 bis unter 03	22.465	21.996	-469	-2,1 %	Kleinkinder
03 bis unter 06	30.779	31.382	603	2,0 %	Kinder im Vorschulalter
06 bis unter 12	57.352	57.130	-222	-0,4 %	Kinder im Grundschulalter
12 bis unter 14	18.105	18.519	414	2,3 %	Kinder zwischen 12 und 13 Jahren
14 bis unter 16	17.799	17.934	135	0,8 %	Jugendliche unter 16 Jahren
16 bis unter 18	18.141	17.923	-218	-1,2 %	Jugendliche unter 18 Jahren
Summe	176.115	176.088	27	0,0 %	Kinder und Jugendliche

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Wanderungssalden der Kölner Bevölkerung 2019 nach Alter im Zeitvergleich

Alter	Wanderung 2018	Wanderung 2019	Bezeichnung
00 bis unter 18	-1.787	-2.503	Kinder und Jugendliche
18 bis unter 30	10.700	9.465	Junge Erwachsene
30 bis unter 45	-3.266	-3.841	Familienrelevante Erwachsene
45 bis unter 55	-694	-957	Frühe Generation X
55 bis unter 66	-964	-1.000	Altersjugend
66 bis unter 80	-464	-580	Ruheständler
80 und älter	-390	-370	Altersklasse 80 plus
Summe	3.517	214	Kölner Bevölkerung

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Wanderungssalden von Kölner Kindern und Jugendlichen 2019 nach Alter im Zeitvergleich

Alter	Wanderung 2018	Wanderung 2019	Bezeichnung
00 bis unter 01	-382	-508	Säuglinge
01 bis unter 03	-1.193	-910	Kleinkinder
03 bis unter 06	-441	-666	Kinder im Vorschulalter
06 bis unter 12	-149	-453	Kinder im Grundschulalter
12 bis unter 14	26	-72	Kinder zwischen 12 und 13 Jahren
14 bis unter 16	113	-27	Jugendliche unter 16 Jahren
16 bis unter 18	239	133	Jugendliche unter 18 Jahren
Summe	-1.787	-2.503	Kinder und Jugendliche

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik



Demografie der Zukunft

Die vor uns liegenden Ereignisse und ihre Folgen für die Wanderungen und für die Fertilität der Bevölkerung sind ähnlich ungewiss wie die unerwarteten, unruhigen Zeiten, die hinter uns und vermutlich noch vor uns liegen. In der Region und über ihre Grenzen hinaus wurde der Wandel hedonistisch urbaner Lebenswelten zu flexiblen Wohn- und Arbeitsformen in einer gesunden Umwelt verstärkt. Wohnen in der Kölner Umgebung gewinnt insbesondere für Familien als reizvolle Alternative zum Stadtleben an Bedeutung. Über eine große Anzahl an Familien hinaus finden im Kölner Umland zunehmend mehr Infrastrukturen neuen Raum, die dem Rheinland zusätzliche Lebensqualität verleihen und beispielsweise durch Projekte des Strukturwandels im Rheinischen Braunkohlerevier realisiert werden. Dieser Struktur- und Wertewandel kann zu einer zunehmenden Wertschätzung von Wohnorten jenseits der Stadtgrenzen führen. Durch die Verlagerung von Wohnpräferenzen sind die Entlastung von Wohnungsmärkten der Metropolstädte und die zusätzliche Belebung ihres Umlands zu erwarten. Eine der großen Herausforderungen der Region läge dann in neuen Mobilitätskonzepten, die weit über einzelne Quartiere und Stadtteilgrenzen hinaus für den gesamten polyzentralen Wirtschaftsraum mit seinen starken Verbindungen innerhalb des Regierungsbezirks Köln und in die Metropolregion Rheinland gedacht und umgesetzt werden müssten. Den heutzutage beobachtbaren Berufsverkehr pendlerfreundlich und umweltgerecht zu organisieren, wäre nur ein, wenn auch zentraler, Teil der Herausforderungen an eine zukunftsweisende Mobilität der Region. Zu ihrer Bewältigung liefert die Pionierarbeit mit all ihren Fehlern, die seinerzeit im Ruhrgebiet gemacht wurden, unschätzbare Vorteile.

Pendlerbewegungen

Das sozioökonomische Zusammenspiel zwischen der Millionenstadt Köln und ihren Nachbarstädten verteilt sich auf drei parallel verlaufende Hauptachsen. Die Westachse wird durch die Städte Wesseling, Brühl, Hürth, Frechen und Pulheim im Osten des Rhein-Erft-Kreises gebildet. Bergisch-Gladbach und Rösrath im Südwesten des Rheinisch-Bergischen Kreises bilden gemeinsam mit Leverkusen im rechtsrheinischen Norden die östliche Achse. Allein die Bevölkerung dieser acht Städte umfasst 551.043 Einwohner, sodass sich mit der Kölner Bevölkerung eine Summe von 1.642.862 Einwohnern ergibt. Die dritte, mittlere Städteachse verbindet das Kölner Stadtgebiet im Norden mit der Landeshauptstadt Düsseldorf und im Süden mit der Bundesstadt Bonn. Mit den beiden großen Nachbarstädten, die gemeinsam mit Köln als dominierende Lebensader elementare Funktionen in der Metropolregion Rheinland erfüllen, kommen noch einmal 951.550 Einwohner dazu. Über die direkte Nachbarschaft hinaus sind die Landkreise Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis, Rhein-Kreis Neuss und die Kreisstadt Mettmann im gleichnamigen Landkreis für die Pendlerbewegungen relevant. Sie bilden einen für Köln entscheidenden, wirtschaftlichen Wachstums- und Entwicklungsfaktor.

Die Bundesagentur für Arbeit kartiert die zehn Kreise des unmittelbaren Nahbereichs, in denen die meisten Auspendler arbeiten beziehungsweise aus denen die meisten Einpendler kommen, mit Stand von Juni 2019. Die Karten veranschaulichen die aktuellen ökonomischen Raumbeziehungen der Metropolstadt im Umkreis von 150 Kilometern. Im Juni 2019 wohnen mit 426.259 Personen 2,5 Prozent mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Köln als 2018. 284.207 (277.941) Beschäftigte, die in einem anderen Kreis wohnen, pendeln nach Köln. Der Arbeitsort von 128.138 (125.514) oder fast 30,2 Prozent der Beschäftigten befindet sich außerhalb der Stadtgrenzen. Daraus ergibt sich eine Summe von 412.435 (403.455) Berufspendlern. Ihre Anzahl ist innerhalb von 12 Monaten um über 2,2 Prozent gestiegen. Da Einpendler mit 156.159 (152.427) Beschäftigten überwiegen, befindet sich der Arbeitsort von 582.418 (568.346) Beschäftigten im Kölner Stadtgebiet. Der Anteil der Einpendler an den Berufspendlern beträgt fast 69 Prozent und ihr Anteil an den im Kölner Stadtgebiet Beschäftigten fast 49 Prozent.

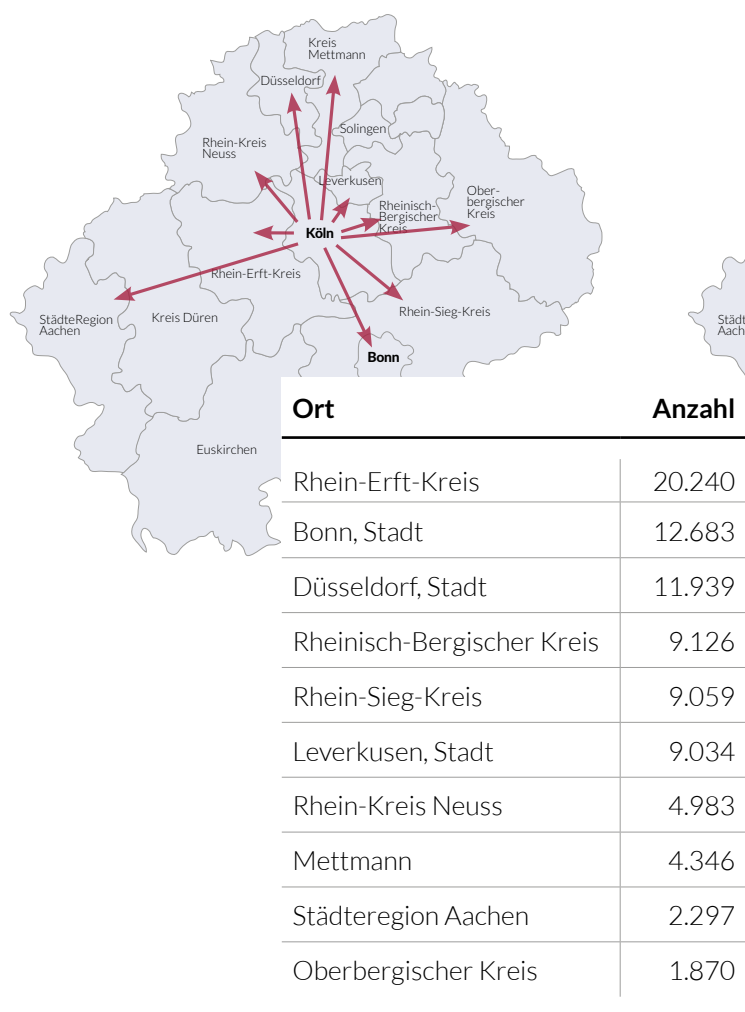
Arbeitnehmer in Köln	2018	2019	Veränderung (%)
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	415.919	426.259	2,49
Einpendler	277.941	284.297	2,29
Auspendler	125.514	128.138	2,09
Pendlersaldo	152.427	156.159	2,45
Berufspendler	403.455	412.435	2,23
Arbeitsplätze (in Köln)	568.346	582.418	2,48
Einwohner (zum Vergleich)	1.089.984	1.091.819	0,17

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

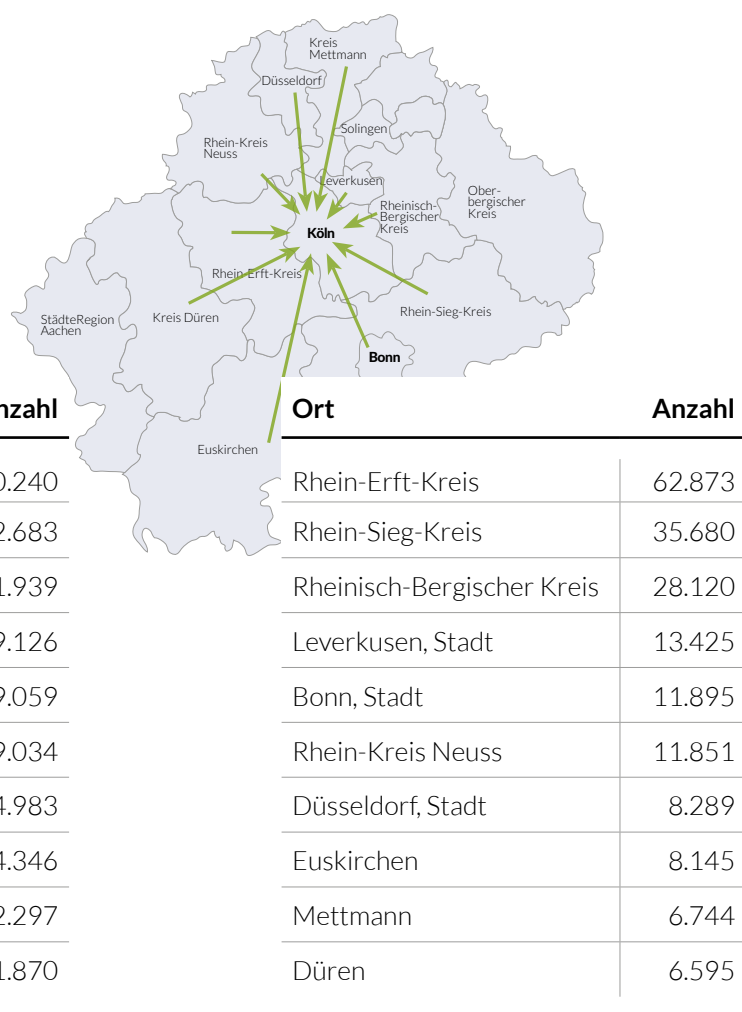
In Verbindung mit den Pendlerzahlen schaffen die Karten des Pendleratlas eine nach Ein- und Auspendlern differenzierte Übersicht über die räumliche Vernetzung der Stadt. Sie zeigen die aktuellen Pendlerbeziehungen zwischen Köln und den Umlandgemeinden. 62.873 (62.070) Einpendler, und damit der größte Anteil, wohnen im Rhein-Erft-Kreis. Der Rhein-Sieg-Kreis steht mit 35.680 (35.340) Einpendlern an zweiter und der Rheinisch-Bergische Kreis mit 28.120 (27.691) Einpendlern an dritter Stelle. Der Anteil der Einpendler aus diesen drei Landkreisen beträgt 44,6 Prozent. Von Leverkusen

und Bonn pendeln 13.425 (13.074) beziehungsweise 11.895 (11.426) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Köln. Ihr Anteil an den Einpendlern ist von 2018 zu 2019 um 0,7 Prozentpunkte von 8,2 auf 8,9 Prozent gestiegen. Der Anteil der Pendler aus den Städten Düsseldorf, Euskirchen, Mettmann und Düren ist mit insgesamt 10,5 (10,5) Prozent konstant geblieben. In den Rhein-Erft-Kreis pendeln 20.240 (19.702) Kölner. Bonn nimmt 2019 mit 12.683 (12.189) den zweiten und Düsseldorf mit 11.939 (12.196) Kölnern den dritten Platz der Auspendler-Tabelle ein.

Auspendler von Köln, Stadt



Einpendler nach Köln, Stadt





Die höchsten positiven Salden ergeben sich aus den Pendlerbewegungen zwischen Köln und den Landkreisen Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Rhein-Kreis Neuss. Der Düsseldorfer und der Bonner Saldo sind mit minus 3.650 beziehungsweise minus 788 Pendlern negativ. Beide Städte bieten also mehr Kölnern einen Arbeitsplatz als Köln ihren Ein-

wohnern. Der Überschuss von 108.040 Einpendlern, der von 2018 zu 2019 um 1.413 Einpendler gestiegen ist, wird durch die hohe Beschäftigung in Köln und das eng miteinander verknüpfte regionale Gefüge begünstigt, das die Millionenstadt mit der Metropolregion vernetzt.

Kreis	Pendler 2019	Pendler 2018	Veränderung
Rhein-Erft	83.113	81.772	1.341
Rhein-Sieg	44.739	44.025	714
Rheinisch-Bergischer	37.246	36.544	702
Bonn	24.578	23.667	911
Leverkusen	22.459	21.910	549
Düsseldorf	20.228	20.267	-39
Rhein-Kreis Neuss	16.834	16.327	507
Mettmann	11.090	10.711	379
Insgesamt	260.287	255.223	5.064

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Durch die Verwerfungen, die Covid-19 im Jahr 2020 ausgelöst hat und noch auslösen wird, werden die Pendlerbewegungen sich voraussichtlich weniger deutlich erhöhen als 2019 und vielleicht sogar zurückgehen. In den ersten sechs Monaten der Coronazeit wurde über die Erfahrungen mit dem Homeoffice überwiegend positiv berichtet. Von Arbeitgebern wurden sie etwas besser bewertet als von Arbeitnehmern. Wenn die Erfahrungen weiterhin positiv bleiben, steigt die Wahrscheinlichkeit, dass das Homeoffice stärker in den Arbeitsalltag

integriert wird und die Anforderungen an die Mobilität der Arbeitnehmer sinken. Das wird sich voraussichtlich auf das Pendleraufkommen, auf die Umwelt und schließlich für die Menschen in der Region positiv auswirken. Welche Einflüsse der zu erwartende Rückgang des Pendlerverkehrs auf das öffentliche Verkehrsnetz und den Individualverkehr im Einzelnen haben wird, ist eine der spannenden Zukunftsfragen, die sich in Bezug auf diese ungewöhnliche Zeit stellt.



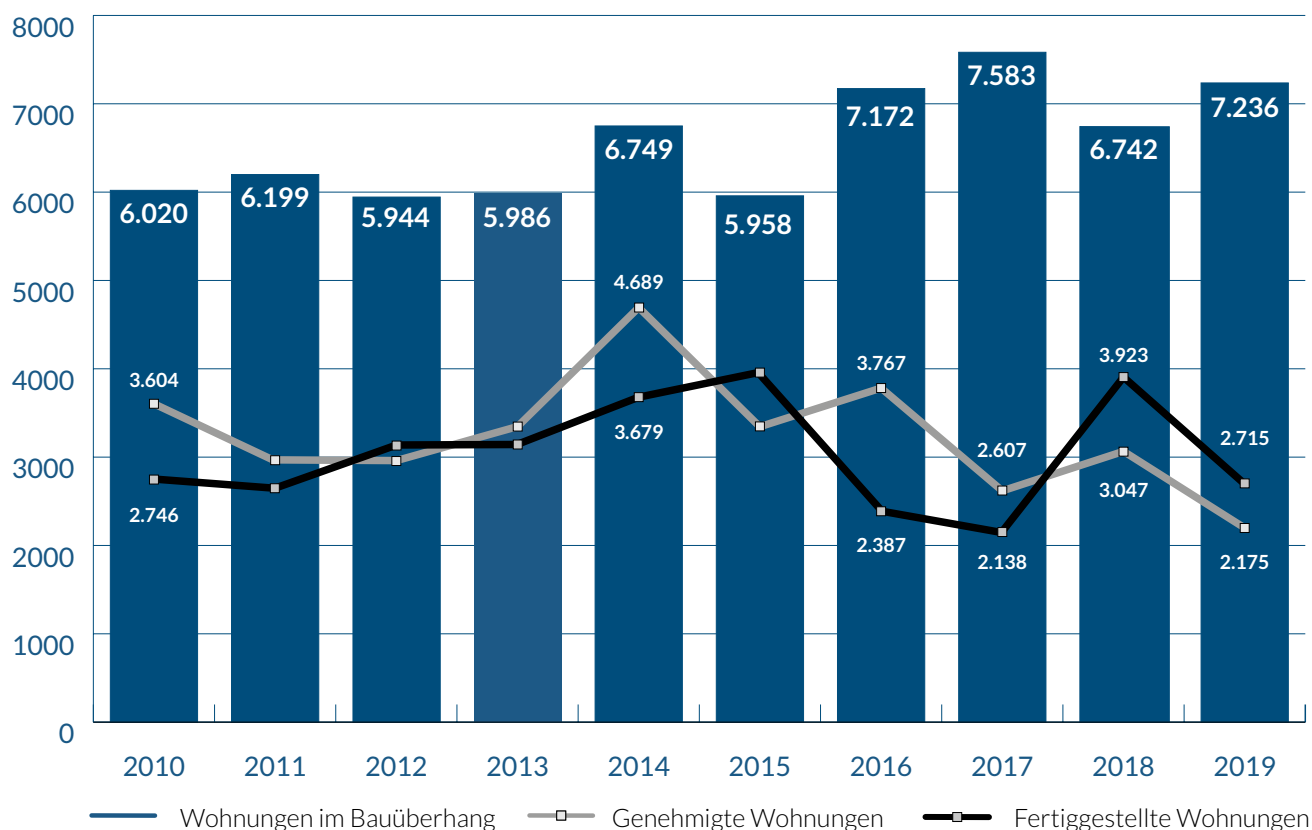
PERSPEKTIVEN DES ANGEBOTS

Perspektiven des Angebots

Die Bauleistung und der Bauüberhang des Jahres 2018 hatten zur Hoffnung beigetragen, dass der im Kölner Stadtgebiet vorherrschenden Wohnungsknappheit durch eine deutliche Erhöhung des Wohnungsbestands entgegengewirkt werden könne. Mit 3.923 fertiggestellten Wohnungen wurde 2018 das zweithöchste Ergebnis der vergangenen 18 Jahre erzielt und mit 6.742

genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen befand sich auch der Bauüberhang auf hohem Niveau. Diese Hoffnung wurde im darauffolgenden Jahr mit der Fertigstellung von nur 2.175 Wohnungen, einer der geringsten Bauleistungen in den vergangenen zehn Jahren, wieder gedämpft.

Wohnungsbaufertigstellungen, -genehmigungen und Bauüberhang 2010 bis 2019

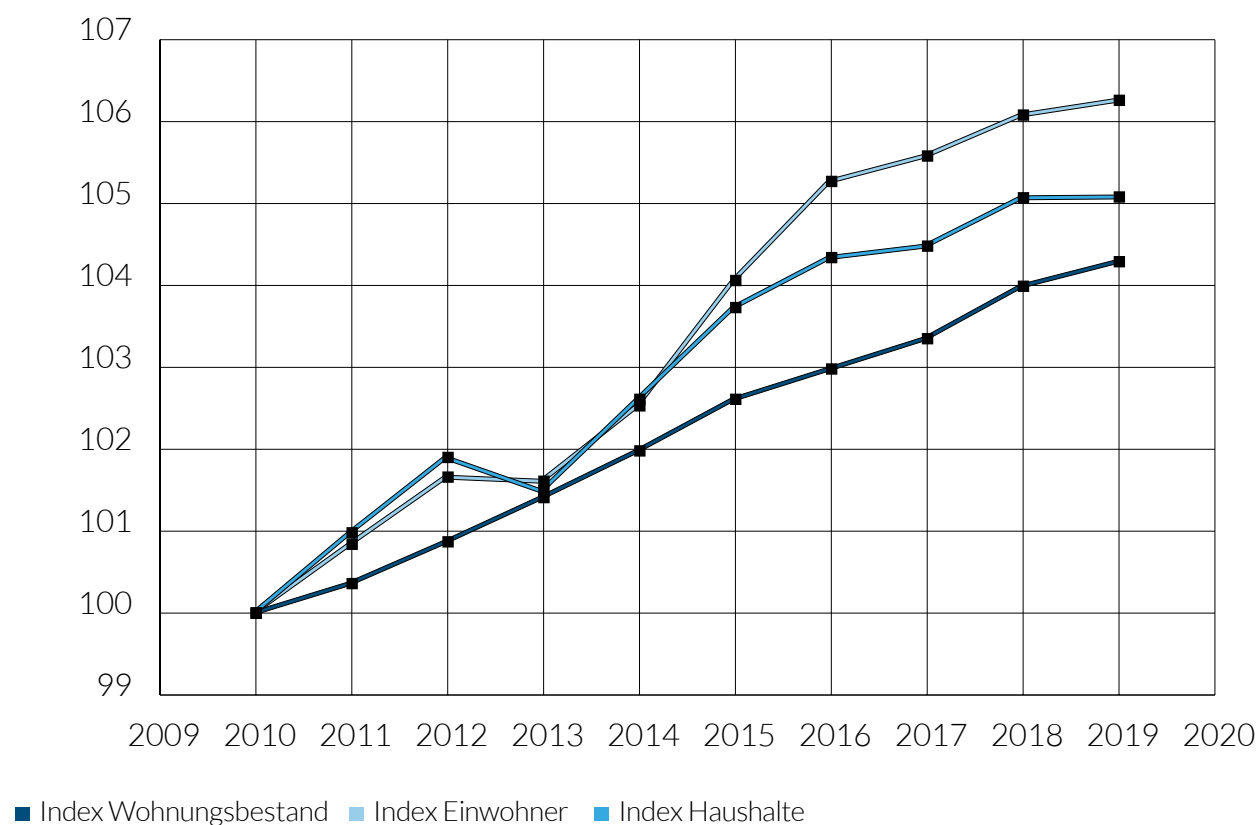


Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Im Jahr 2018 war der Kölner Wohnungsbestand um 3.478 auf 561.516 Wohnungen gestiegen. Im Jahr 2019 erreicht die Bestandserhöhung von 1.629 Wohnungen mit unter 47 Prozent jedoch nicht einmal die Hälfte des Vorjahreswertes. Die Bauleistung des Jahres 2019 liegt nicht nur deutlich unter der des Vorjahres, sondern mit dem zweitniedrigsten Wert auch rund 800 Wohnungen unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Die geringe Bestandserhöhung hat zu einem Wohnungsbestand von 563.145 Wohnungen und einer Erhöhung des Bestandsindex von 0,3 Prozentpunkten

geführt. Das entspricht der geringsten Erhöhung des Bestandsindex zum Basisjahr 2010. Von 2010 bis 2019 ist die Entwicklung des Wohnungsbestands mit dem derzeitigen Index von 104,3 insgesamt um 2 Prozentpunkte hinter der Bevölkerungsentwicklung zurückgeblieben. Das daraus resultierende Wohnraumdefizit, das zum großen Teil seit 2014 entstanden ist und insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 zu einem erheblichen Handlungsbedarf geführt hat, umfasst mehr als 10.000 Wohnungen.

Entwicklung des Wohnungsbestands und der Bevölkerung 2010 bis 2019 (Index 2010=100)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Das Kölner Bevölkerungswachstum hat 2019 ebenfalls relativ deutlich nachgegeben. So unerwünscht diese Abschwächung einerseits sein mag, so wirkt sie andererseits doch der Wohnungsknappheit entgegen, die durch die geringe Bauleistung im Jahr 2019 kaum reduziert wird. Die Differenz zwischen den Entwicklungen des

Wohnungsbestands und der Bevölkerung verringert sich um 0,1 auf genau 2 Prozentpunkte. Erfreulicher wäre es sicherlich gewesen, wenn diese Reduzierung wie im Vorjahr auch auf eine hohe Bauleistung zurückzuführen wäre.

Typ und Größe

Der Wohnungsbestand befindet sich, wie in anderen deutschen Großstädten, seit einigen Jahren in einem strukturellen Wandel. Der Anteil großer Wohnungen am jährlichen Neubauvolumen wird kleiner. Mit fast 35 Prozent hat sich der Anteil von Wohnungen mit ein bis zwei Räumen in den vergangenen zehn Jahren verdreifacht. Die durchschnittliche Wohnfläche ist mit 86 Quadratmeter 10 Quadratmeter geringer als der Durch-

schnittswert der vergangenen zehn Jahre. In nächster Zukunft wird der Trend zur kleineren Wohnung noch verstärkt. Etwa die Hälfte aller im Jahr 2019 genehmigten Wohnungen verfügt über ein bis zwei Räume und ihre durchschnittliche Größe liegt mit 76 Quadratmeter Wohnfläche 15 Quadratmeter unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

Jahr	Wohnfläche je Wohnung (Neubau) in m²		Anteil 1- und 2-Raum-Wohnungen (Neubau) in %	
	genehmigt	bezugsfertig	genehmigt	bezugsfertig
2010	96,9	100,1	16,2	13,2
2011	106,3	108,6	16,5	14,2
2012	102,2	99,8	18,6	12,5
2013	103,8	104,0	22,0	16,8
2014	95,2	103,4	24,1	19,9
2015	82,3	97,4	42,3	21,2
2016	83,2	94,8	37,1	26,9
2017	83,0	85,0	36,9	40,2
2018	80,8	77,4	42,8	42,3
2019	75,7	85,8	48,8	34,6

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Die im Jahr 2019 genehmigten Wohnungsgrößen mögen angesichts der Wanderungsgewinne von 18- bis unter 30-Jährigen marktgerecht erscheinen. Familienorientiert sind sie ganz sicher nicht. Schließlich hat das Verhältnis von Angebot und Nachfrage im Wohnungsbau auch etwas vom Henne-Ei-Problem.

Stadtbezirke

Die Bauleistung hat sich von 2018 zu 2019 in fast allen Kölner Stadtbezirken verringert. Der einzige Bezirk, in dem 2019 mehr Wohnungen fertiggestellt wurden als im Jahr 2018, ist Mülheim. Dort wurde die Fertigstellung um 177 auf 480 Wohnungen gesteigert und auf das Stadtgebiet bezogen mehr als jede fünfte Wohnung fertiggestellt. Obwohl die Fertigstellungen in Porz leicht und in Kalk deutlich zurückgegangen sind, hat sich das

Geschehen mit einem Anteil von über 40 Prozent auf die rechte Rheinseite verlagert.

Während die Bauleistung in den vier linksrheinischen Bezirken Ehrenfeld, Nippes, Rodenkirchen und Lindenthal um insgesamt 49,8 Prozent gesunken ist, hat sie in den rechtsrheinischen Bezirken Kalk, Porz und Mülheim nur um 12,5 Prozent nachgegeben.

Stadtbezirk	Fertigstellungen 2018		Fertigstellungen 2019	
	absolut	anteilig	absolut	anteilig
Innenstadt	587	15,2 %	140	6,4 %
Rodenkirchen	338	8,7 %	213	9,8 %
Lindenthal	462	11,9 %	380	17,5 %
Ehrenfeld	882	22,8 %	237	10,9 %
Nippes	460	11,9 %	204	9,4 %
Chorweiler	108	2,8 %	95	4,4 %
Porz	294	7,6 %	266	12,2 %
Kalk	439	11,3 %	160	7,4 %
Mülheim	303	7,8 %	480	22,1 %
Köln	3873	100,0 %	2175	100,0 %

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

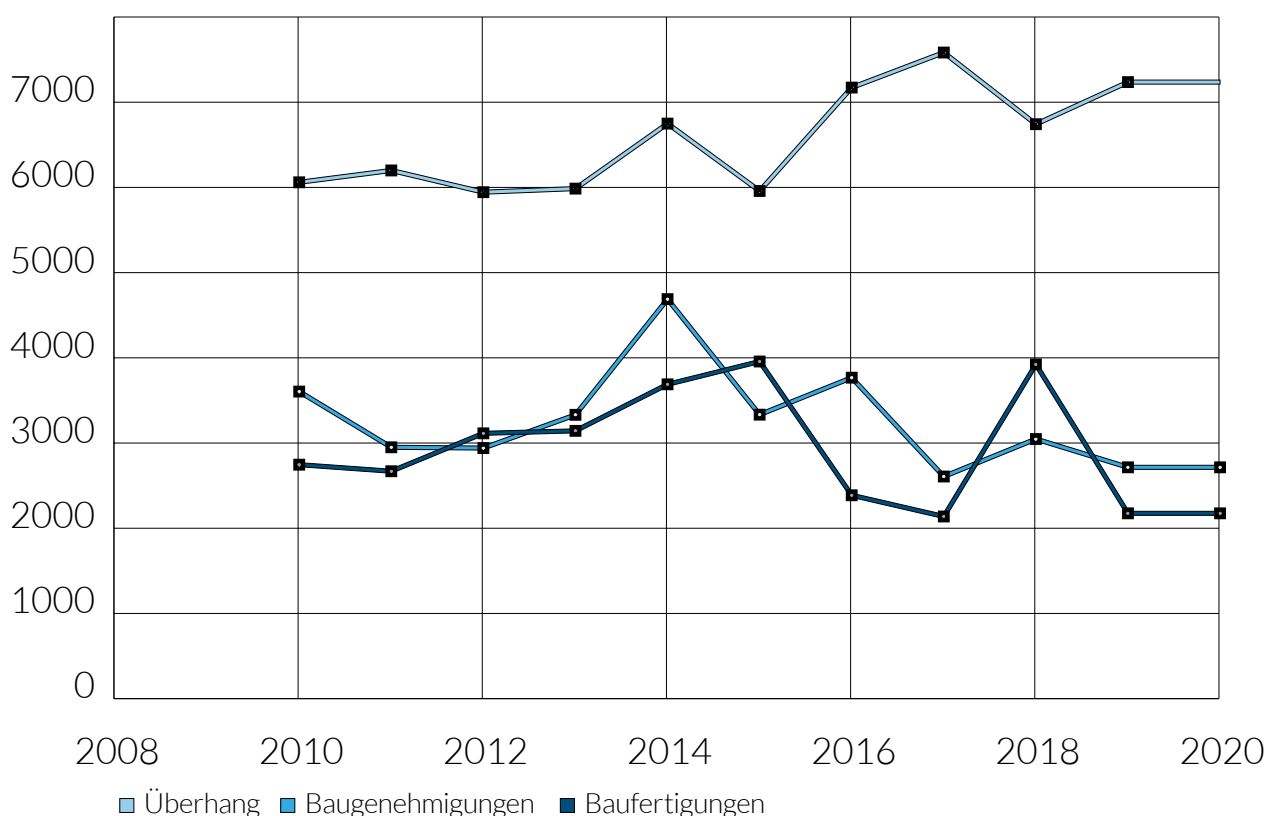
2018 wurde mit 22,8 Prozent noch fast jede fünfte Wohnung in Ehrenfeld fertiggestellt, wo die Bauleistung von 882 auf 237, also um 73,1 Prozent gesunken ist. Mit einem Rückgang von 76,1 Prozent hat nur die innerstädtische Bauleistung noch deutlicher nachgegeben. Dort

wurden 2019 nur noch 140 Wohnungen fertiggestellt. Noch weniger Fertigstellungen sind mit 95 Wohnungen ausschließlich im Stadtbezirk Chorweiler zu verzeichnen.

Aussicht

Weil die Bauleistung des Jahres 2019 vergleichsweise gering war, ist der Bauüberhang trotz des Rückgangs der Genehmigungen von 6.742 auf 7.236 noch nicht fertiggestellte Wohnungen gestiegen.

Wohnungsbaufertigstellungen, Genehmigungen und Bauüberhang 2010 - 2019

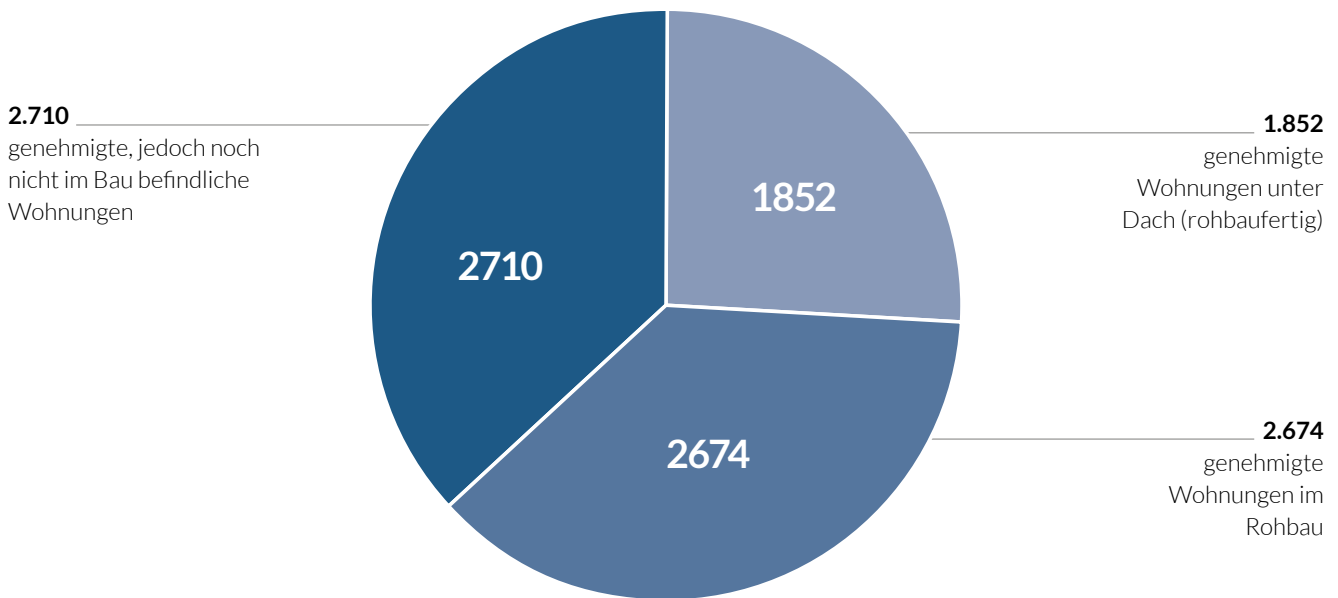


Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020c), S. 1, Grafik 1)³

Während die Fertigstellungszahlen eines Jahres eine Momentaufnahme des Geschehens ergeben, ermöglicht die Betrachtung aller drei Bauzustände eine längerfristige Einordnung der Angebotsentwicklung. Die Tatsache, dass sich Ende 2019 4.526, also etwa zwei Drittel der 7.236 genehmigten und noch nicht fertiggestellten Wohnungen, im Bau befanden und der Rohbau von

1.852 Wohnungen bereits Anfang des Jahres fertiggestellt war, lässt auf einen Anstieg der Fertigstellungen im laufenden Jahr hoffen. Obwohl nach aktuellem Kenntnisstand nicht damit zu rechnen ist, dass sich die Fertigstellungen wegen der Pandemie wesentlich verzögern, erscheint eine genauere Prognose in diesen besonderen Zeiten allerdings gewagt.

Bauüberhang (Bauzustand genehmigter Wohnungen), Ende 2019



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Die anteilige Verteilung der Wohnungen unterschiedlichen Bauzustands auf die Kölner Stadtbezirke erlaubt eine räumlich differenzierte Einordnung der Bauüberhänge im Stadtgebiet. Aus der Verteilung lässt sich ablesen, dass in den Bezirken Ehrenfeld, Nippes und Rodenkirchen auch in Zukunft eine hohe Neubautätigkeit erwartet werden kann. In allen drei Stadtteilen steigt die Wohnungsbauaktivität nach und nach an.

Bauvorhaben, die im Bezirk Ehrenfeld genehmigt und noch nicht begonnen wurden, machen 10 Prozent des gesamten Bauüberhangs aus. Mit den Genehmigungen für über 230 Wohnungen setzt das Ehrenveedel auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs im Bereich Vogelsanger Straße/Am alten Güterbahnhof einen Schwerpunkt unter den 479 im Jahr 2019 insgesamt im Bezirk Ehrenfeld genehmigten Wohnungen.

In Nippes entfällt der größte Teil des Bauüberhangs auf Bauvorhaben im Rohbau. Sie machen mit 446 Wohnungen 6,2 Prozent des Volumens im Stadtgebiet aus. Unter den genehmigten Wohnungen im Stadtteil Nippes befinden sich über 300 Wohnungen im Clouth-Quartier und seiner Umgebung. In den völlig unterschiedlichen Bezirken Lindenthal auf der linken und Mülheim auf der rechten Rheinseite sind die Volumina des Bauüberhangs von etwa 10 Prozent und das der Rohbaufertigstellungen von 4 Prozent vergleichbar. Die Neubauangebote beider Stadtteile werden, obwohl sie deutlich hinter der Ehrenfelder Entwicklung zurückbleiben, in nächster Zukunft einen wesentlichen Anteil am Marktgeschehen haben. Mit 3,9 Prozent entfällt der bei Weitem kleinste Teil des Kölner Bauüberhangs auf den Bezirk Chorweiler.

Wohnungen im Bauüberhang 2019

Wohnungen	Bauvorhaben noch nicht begonnen	im Bau, noch nicht unter Dach	unter Dach (rohbaufertig)	Insgesamt
Innenstadt	2,8 %	5,3 %	2,0 %	10,1 %
Rodenkirchen	4,3 %	4,4 %	2,8 %	11,5 %
Lindenthal	3,6 %	1,9 %	4,0 %	9,5 %
Ehrenfeld	10,0 %	7,4 %	4,9 %	22,2 %
Nippes	4,5 %	6,2 %	1,6 %	12,2 %
Chorweiler	1,8 %	0,2 %	1,8 %	3,9 %
Porz	4,6 %	2,3 %	1,4 %	8,3 %
Kalk	2,7 %	6,0 %	3,1 %	11,8 %
Mülheim	3,2 %	3,3 %	4,0 %	10,5 %
Stadt Köln	37,5 %	37,0 %	25,6 %	100,0 %

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Obwohl die Rohbaufertigstellungen mit 25,6 Prozent den kleinsten Anteil des Kölner Bauüberhangs ausmachen, ist die absolute Zahl von 1.852 Wohnungen relativ hoch. Es darf also wieder gehofft werden, dass die Wohnungsknappheit durch ein hohes Neubauangebot reduziert wird.

Perspektiven Neubau und Bestand

Ob für bestehenden Wohnraum oder für Neubauvorhaben, soziale, räumliche und ökologische Mobilität muss neugestaltet und stabilisiert werden. Eine der wichtigsten Bedingungen, die von dieser Neugestaltung zu erfüllen ist, besteht in ihrer ökonomischen Tragfähigkeit oder kurz in ihrer Finanzierbarkeit. Die monetäre Belastung der nachhaltigen Wohnraumgestaltung wird eine der großen Herausforderungen der nächsten Jahre und Jahrzehnte darstellen, die wir insbesondere in Großstädten wie Köln zu tragen haben. Multikonzeptioneller Städtebau kann Infrastrukturen schaffen, die das Leben in der Metropolregion Rheinland und ihren Kernstädten im Zusammenspiel zukunftsfähiger Systeme noch lebenswerter machen.

Auch im Rahmen der dynamischen Entwicklung des Rhein-Erft-Kreises erhalten die Verflechtungen mit dem Kölner Stadtgebiet zusätzliche neue Impulse. Landrat Michael Kreuzberg bringt es auf den Punkt: „Das Rheinische Revier ist die größte Landschaftsbaustelle Europas und es geht um nicht weniger als die Neugestaltung einer ganzen Region.“ Eine Neugestaltung, die sich auch stark auf die infrastrukturellen Spannungsverhältnisse zwischen der Domstadt und den westlich angrenzenden Städten auswirkt.





www.estelle-cologne.de

Neubauprojekte

Nach fast drei Jahren hat das Dezernat für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft gemeinsam mit den Dezernaten, Fachämtern und Dienststellen der Stadtverwaltung die Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+ fertiggestellt. „Das Jahr 2020 brachte schlagartige Veränderungen mit sich, die wir Kölnerinnen und Kölner tagtäglich spüren. Fast jeder Lebensbereich ist davon betroffen. Voraussagen für die Zukunft scheinen schwieriger als zuvor“, stellt Henriette Reker, Oberbürgermeisterin der Stadt Köln, fest und macht gleichzeitig Mut, die neuen Herausforderungen anzunehmen: „Mit der Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+ sind wir in den letzten Jahren intensiv der Frage nachgegangen, wie wir im Jahr 2030 in Köln leben wollen. Und trotz der veränderten Rahmenbedingungen gibt die Stadtstrategie nach wie vor die richtigen Antworten auf diese Frage.“ Zur Kategorisierung der Kölner Siedlungsgebiete und Quartiere beinhaltet der Kompass ein räumliches Leitbild für zukunftsorientiertes, strategisches und nachhaltiges Handeln der Kölner Stadtentwicklung. Es unterscheidet zwischen der Innenstadt, den Quartieren der inneren Stadt, den wenig dichten Quartieren in der äußeren Stadt und den Industrie- und Gewerbegebieten. In der inneren Stadt wird zudem zwischen den dichten und gemischten Gründerzeitquartieren nahe der Innenstadt und den restlichen Quartieren unterschieden, da diese sehr unterschiedliche Charakteristiken aufweisen. Die sieben Zukunftsräume, in die die größeren, zusammenhängenden Siedlungsentwicklungspotenziale gegliedert werden, umfassen besonders viele strategisch bedeutsame Entwicklungen. Um sie im Sinne der gesamtstädtischen Zielsetzung zu entwickeln, ist eine integrierte und räumlich zusammenhängende Planung erforderlich.

Der Zukunftsraum Innenstadt Köln ist als historischer Ort zwischen Dom und Innerem Grüngürtel zu verstehen. Kölns Innenstadt bildet das Zentrum für Kultur, Handel und Tourismus der Stadt und ist ein wichtiger Büro- und Dienstleistungsstandort. Gleichzeitig existieren im Inneren der Stadt historisch gewachsene, dichte und gemischte Wohnquartiere wie die Altstadt-Nord, die Südstadt, das Belgische Viertel oder das Agnesviertel. Mit dem städtebaulichen Masterplan Innenstadt sind bereits Leitlinien für die Entwicklung und Gestaltung erarbeitet worden. Im Rahmen seiner geplanten Fortschreibung muss er an die aktuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen angepasst werden.

Mit dem Quartier Estelle in der Neustadt-Süd entwickelt die KWARTIER GmbH & Co. KG eine der wenigen innerstädtischen Adressen, die noch Raum für neue Konzepte bieten. Das exklusive Wohnquartier an der Kyffhäuserstraße 26-28 umfasst 26 Wohnungen im farbenfrohen Quartier Latäng in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kölner Altstadt.

Neue Akzente werden in der Innenstadt auch von der GerchGroup gesetzt. An der Kölner Domplatte entsteht mit dem Laurenz Carré ein modernes urbanes Stadtquartier, in dem ein internationaler Hotelbetreiber präsent sein wird, mit dem ein Mietvertrag über 25 Jahre abgeschlossen wurde. Über die Hotelentwicklung hinaus sind marktgerechte Büro- und Handelsflächen geplant. Die 64 geplanten Wohnungen bilden einen wertvollen Beitrag zur Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen in der Kölner City. Die Bruttogeschossfläche von etwa 33.000 Quadratmeter und die Gesamtinvestition von 400 Millionen Euro belegen die Bedeutung des Laurenz Carrés für die innerstädtische Entwicklung. Mit dem Bau wird voraussichtlich 2021 begonnen und die Fertigstellung ist ab 2023 geplant.

Im Zukunftsraum SBahnRing sollen die Schienenverbindung vervollständigt und die innere Stadt weiterentwickelt werden. Er erschließt die beiden großen innerstädtischen Transformationsgebiete Parkstadt Süd und Deutzer Hafen. Durch eine entsprechende Linienführung könnten die Technische Hochschule Köln, das Kalcker Bezirkszentrum und das Deutzer Feld besser erreicht werden. Durch die Mobilisierung neuer Potenziale entlang des Zukunftsraums SBahnRing kann im rechtsrheinischen Stadtraum auch die Entwicklung der Innenstadt und der an Deutz angrenzenden Quartiere vorangetrieben werden.

Durch die Parkstadt Süd, dem größten Kölner Stadtentwicklungsprojekt, sollen die Vollendung des Inneren Grüngürtels und eine neue Verbindung mit dem Rhein geschaffen werden. Dadurch dass der Grüngürtel als breite Parkfläche bis zum Rhein durchgezogen wird, soll „ein neues Stück Stadt“ im gewachsenen Kölner Süden entstehen. Der völlig neue Stadtteil soll der Kölner Bevölkerung ab 2030 etwa 3.000 bis 4.000 Wohnungen und 4.000 bis 5.000 Arbeitsplätze bieten. Das Plangebiet rund um die historische Markthalle umfasst rund 115 Hektar mit 63 Prozent Grün- und Freifläche. Sie

umfasst Straßen, Plätze, Sportanlagen, weitläufige Parks, naturbelassene Gebiete, Wasserflächen und nutzergebundene Areale wie beispielsweise für Urban Gardening. Die Antwort auf diese städtebauliche Herausforderung von überwältigender urbaner Vielfalt im Bezirk Rodenkirchen heißt Parkstadt Süd. Mit ihrer Entwicklung will sich die Stadt im kommenden Jahrzehnt für die Wahrnehmung einer „Jahrhundertchance der Kölner Stadtentwicklung“ einsetzen.

Städtebau, der ganze Stadtteile und Viertel verändert oder entstehen lässt, erfordert Planungen und Abstimmungen, die sich über Jahre und sogar über mehr als ein Jahrzehnt erstrecken können. So wird die Entwicklung des Deutzer Hafens laut Aussage der Stadt Köln zum Beispiel über das Jahr 2030 hinaus andauern. Auf dem 37,7 Hektar großen Grundstück mit Domblick und 8,1 Hektar Wasserfläche sind etwa 3.000 Wohnungen, rund 6.000 Arbeitsplätze, Kindertagesstätten, eine Grundschule, Gastronomie und Flächen für Kultur- und Freizeitangebote auf einer Geschossfläche von insgesamt etwa 560.000 Quadratmeter geplant. Mit dem Deutzer Hafen entsteht ein Quartier, durch den der innerstädtische Rheinraum verändert und das eine neue Beziehung mit den angrenzenden Veedeln herstellt. „Die Entwicklung des Deutzer Hafens macht einmal mehr deutlich, dass sich Köln den Herausforderungen einer dynamisch wachsenden Großstadt stellt. Bei der Entwicklung dieses und anderer neuer Quartiere legen wir Wert darauf, Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu organisieren sowie Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität zu integrieren“, betont Oberbürgermeisterin Henriette Reker. „Die Deutzer Rheinfrost wird mit diesem Entwurf deutlich an Qualität gewinnen. Über Monate haben zahlreiche Kölnerinnen und Kölner mit uns gemeinsam nach vorn geschaut und sich in der Planung dieses Stadtviertels von morgen eingebracht. Es war für alle Beteiligten bereichernd, sich über diese Zukunftsaufgabe Gedanken zu machen.“ Die Hauptverantwortung für den Superlativ der Kölner Stadtentwicklung hat die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Köln, moderne stadt, übernommen. 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 ab 2030 für eine tiefgreifende Veränderung innerstädtischer Strukturen führen, die besondere Chancen in sich birgt, die Raumbezüge der beiden innerstädtischen Rheinseiten neu zu gestalten.

Der Zukunftsraum OstWestAchse umfasst die Olpener Straße, die Kalker Hauptstraße, die Deutz-Kalker Straße, die Deutzer Freiheit, die Deutzer Brücke, die Pipinstraße, die Cäcilienstraße, den Neumarkt, die Hahnenstraße und die Aachener Straße und ihre angrenzenden Quartiere. Entlang der OstWestAchse befinden sich zahlreiche Versorgungszentren und Veranstaltungsorte von unterschiedlicher Größe und Qualität wie beispielsweise das Rheincenter in Weiden, die Köln Arcaden in Kalk, das Rheinenergiestadion in Müngersdorf und die LanxessArena in Deutz. Die Neuordnung des Zukunftsraums soll zur qualitativen Aufwertung und zur Stärkung des öffentlichen Raums, der Versorgungszentren und der angrenzenden Siedlungsgebiete führen.

Vom Ausbau der Kapazitäten des öffentlichen Personennahverkehrs entlang der OstWestAchse im Allgemeinen und im Speziellen der Stadtbahnlinie 1 durch Verlängerung von Bahnsteigen und Zuggespannen bis hin zu einer unterirdischen Variante existiert ein wichtiger Baustein für die Kölner Mobilitätswende. In der Konsequenz entsteht dadurch ein enormes Potenzial für den Straßenraum, von dem auch Seiten- und Parallelstraßen profitieren.

Der Zukunftsraum Rechtsrheinischer Entwicklungskorridor birgt ein überregional bedeutendes Potenzial, einen neuen Entwicklungspol im Kölner Osten zu schaffen, die umliegenden Siedlungs- und Freiraumgebiete neu zu ordnen und wichtige Akzente für deren Optimierung zu setzen. Die integrierte Entwicklung von Siedlungs-, Verkehrs- und Freiräumen bietet einzigartige Möglichkeiten, Logistik- und Gewerbegebiete besser zu erschließen, zu verdichten und zu profilieren, zu denen auch die Anbindung und Einbettung des Flughafens mit den dort möglichen gewerblichen Entwicklungen gehören. Die Entwicklung des Korridors kann auch dazu beitragen, die anliegenden Zentren zu stärken und neue Potenziale für Wohnraum zu mobilisieren. Durch den Ausbau des Bahnnetzes für den Personenverkehr besteht die Chance, das innerstädtische Schienennetz langfristig zu entlasten.

In Köln-Mülheim macht die zentrale Lage das Areal rund um den Mülheimer Hafen zu einem Kerngebiet im Rechtsrheinischen Entwicklungskorridor. Durch das neue Planungsformat Mülheim Süd soll ein Meilenstein des urbanen Lebens gesetzt werden. Im Sommer 2013 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Durchführung des Werkstattverfahrens für den Mülheimer Süden inklusive des Hafens beschlossen, das 2014 abgeschlossen wurde. Das Entwicklungskonzept Mülheim Süd wurde vom Stadtplanungsamt und interdisziplinären Planungsteams aus Stadt-, Landschafts-, Verkehrsplanern und Architekten in einen umfassenden, städtebaulichen Rahmen eingebettet. Das robuste und zugleich flexible, städtebauliche Gerüst wurde von den Büros Bolles+Wilson aus Münster, KLA kiparlandschaftsarchitekten aus Duisburg und kister scheithauer gross architekten und stadtplaner aus Köln gestaltet. Die Industrie-architektur soll durch nachhaltige Stadtentwicklung und modernen Städtebau auf Grundlage innovativer Informations-, Kommunikations-, Energie- und Mobilitätskonzepte bewahrt werden. Die großräumige Industrie-architektur wird durch überwiegend vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauungen ergänzt. Begrünte Korridore, die verschiedene Quartiersplätze miteinander verbinden, schaffen eine klare Gliederung und knüpfen an die losen Enden der Nachbarschaft wie der Stegerwaldsiedlung an. Unterschiedliche Typologien öffentlicher Freiräume, Wege, Plätze und parkartiger Grünanlagen mit hohem Freizeitwert und besonderer Aufenthaltsqualität durchziehen das Quartier, das mit seinen grünen Bändern an den Rhein angebunden ist. Das insgesamt rund 70 Hektar große Quartier ist in 45 Prozent Wohnen und 55 Prozent Handel, Kultur, Soziales, Dienstleistung, Büro und Gewerbe gegliedert. Einzelhandel ist in großflächigen Hallen realisierbar, die auch für andere Gewerbe-, besondere Wohnformen und für eine kulturelle Nutzung geeignet sind. Weitere ehemalige Industriegebäude und Eisenbahnbögen bieten Raum für zusätzliche gewerbliche Entwicklung. In dem neuen Stadtquartier sind bis zu 5.000 Wohnungen, Kindertagesstätten, Schulen und soziale Einrichtungen geplant.

Der Zukunftsraum Rheinraum umfasst die Kölner Uferbereiche, Brückenschläge und die Verkehrswege auf dem Fluss. Seinen offensichtlichen Funktionen als Natur- und Erholungsgebiet oder als eine der verkehrsreichsten Wasserstraßen Europas stehen die weniger

offensichtlichen Funktionen, die er als Frischluft- und Kühlungsraum oder als Retentionsraum zur Dämpfung von Hochwasserwellen erfüllt, in nichts nach. Seine Qualität als Identifikationsraum ist ganz unterschiedlich ausgeprägt. Der Rheinboulevard auf der Deutzer Seite wurde zum hochwertig gestalteten Anziehungspunkt und Aufenthaltsort entwickelt. Die Promenaden der Altstadt werden hingegen zunehmend sanierungs- und aufwertungsbedürftiger. Zu den maßgeblichen Entwicklungen des Rheinraums zählen die Gestaltung und die Zugänglichkeit der Rheinufer und die Verbindung beider Rheinseiten durch neue Übergänge. Seine Natur- und Landschaftsräume sind zu schützen und seine Erholungsflächen besser zugänglich zu machen. Die Folgen der Erwärmung dämpfenden Eigenschaften des Stroms sollten dabei dauerhaft weiterentwickelt und seine logistischen Funktionen nachhaltig gefördert werden.

Für den Zukunftsraum Kölner Norden ist der neue Kölner Stadtteil Kreuzfeld im Beziehungsgefüge der Stadtteile des Bezirks Chorweiler maßgeblich. Mit Köln-Kreuzfeld soll der Stadtteil Blumenberg im Norden des Stadtteils Chorweiler in den kommenden Jahren einen neuen Nachbarstadtteil erhalten. Dort können 2.200 bis 3.000 neue Wohnungen und Arbeitsplätze auf einer Fläche von etwa 47 Hektar entstehen. Köln-Kreuzfeld bedeutet eine neue Chance, zukunftsfähige Infrastrukturen für Wohnen, Einzelhandel, Freizeit, Begegnung, Mobilität und Arbeit zu schaffen. Die Erfahrungen mit Quartiersentwicklungen unterschiedlichsten Ausmaßes zeigen, wie anspruchsvoll und gleichzeitig entscheidend ein zusammenhängendes Entwicklungskonzept ist. Für die erfolgreiche Belebung eines neuen Stadtquartiers ist die gleichzeitige Entwicklung aller Standortfaktoren von Anfang an erforderlich. Eine Planung, die die Ansprüche der neuen Bevölkerung an leistungsfähige Infrastrukturen vernachlässigt, führt in ein städtebauliches Vakuum, das teilweise auch Jahre nach der Fertigstellung nicht vollständig aufgefüllt werden kann. Im Gegensatz dazu bewirkt ein im Vorfeld durchdachtes, infrastrukturell intaktes Quartier eine quartiersübergreifende Erhöhung der Wohnqualität..

Im Zukunftsraum Porzer Süden geht es um die Entwicklungen des Porzer Südens im Allgemeinen und des Flughafens Köln Bonn Airport im Besonderen, die auch im Rechtsrheinischen Entwicklungskorridor Berücksichti-

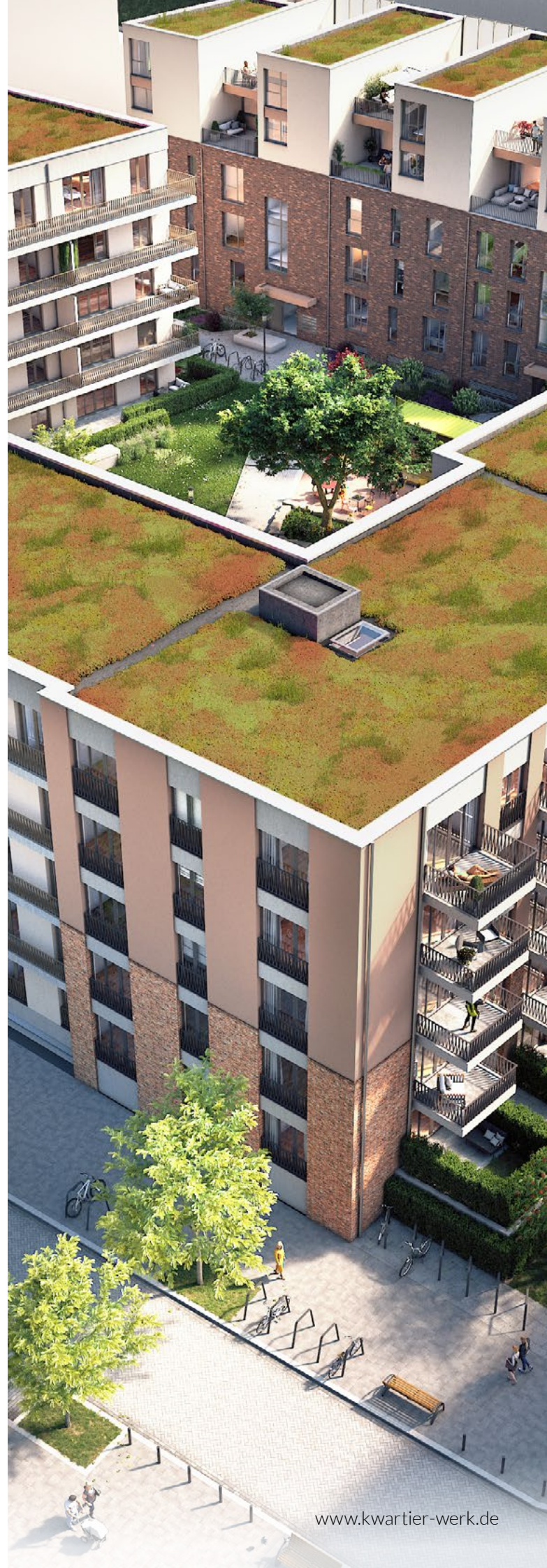
gung finden. Die Stadtteile und Quartiere des Porzer Südens sollen deutlich erweitert werden. Die vorherrschenden Aufgaben bestehen in der Arrondierung ihrer gewachsenen Strukturen, ihre Anbindung an die sie umgebenden Landschaftsräume und die Entwicklung eigener urbaner Qualitäten. Mit der S-Bahn-Linie und dem Haltepunkt Wahn existieren bereits schienengebundene Erschließungen für zusätzliches Siedlungspotenzial. Des Weiteren soll dem motorisierten Individualverkehr der Ausbau der Stadtbahn in Langel und Zündorf entgegengesetzt werden.

Der Zukunftsstandort Köln verfügt über viele weitere wohnlagenprägende und infrastrukturell relevante Quartiersentwicklungen. Der Immobilienmarktbericht Köln 2020 stellt einige von ihnen beispielhaft vor, um zukünftige Veränderungen der Kölner Wohnungsmärkte zu skizzieren. Die Karte „Neubauprojekte Köln und Umland“ weist relevante Neubauvorhaben im Kölner Stadtgebiet ohne Anspruch auf Vollständigkeit aus. Die allermeisten der umfangreichen und zukunftsweisenden Projekte werden dem Kölner Wohnungsmarkt erst in einigen Jahren und teilweise vielleicht erst im nächsten Jahrzehnt zur Verfügung stehen. Lang verborgenes und ungenutzt gebliebenes Potenzial abseits der durch die Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+ definierten Zukunftsräume wird jetzt eindrucksvoll aktiviert.

Im Nippeser Stadtteil Bilderstöckchen entwickelt Cube Real Estate auf einer Fläche von 40.000 Quadratmetern das Stadtentwicklungsprojekt CUBE VEEDEL 529. „Das Grundstück ist mit einer Fläche von 40.000 Quadratmetern das bislang größte Areal im Portfolio von Cube Real Estate“, freut sich Tilman Gartmeier, Gründer und Geschäftsführer des Leverkusener Immobilien-Projektentwicklers. Das Unternehmen hat die bislang unbebaute Fläche entlang der Longericher Straße in unmittelbarer Nähe zum neuen ICE-Werk im Stadtteil Köln-Bilderstöckchen von Ewald Hohn Projektentwicklungen aus Köln erworben. Dort entsteht jetzt ein Stadtquartier für generationsübergreifendes Wohnen und unterschiedliche gewerbliche Nutzungen. „Das Grundstück ist ein Standort der kurzen Wege. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist es sehr gut an die Kölner Innenstadt und durch die nahe gelegenen Autobahnen an die Metropolregion Rhein-Ruhr angebunden“, erklärt Jean-Marc Fey, Bereichsleiter An- und Verkauf bei Cube Real Estate. Vor allem in der Altersklasse 18 bis 30 Jahre er-

freut sich Köln als drittgrößte Studentenstadt Deutschlands stetig steigender Beliebtheit. Um dem generellen Wachstum der Stadt Köln angemessen zu begegnen, plant die Stadt bis 2025 jährlich etwa 5.000 neue Wohnungen. Cube Real Estate Geschäftsführer Tilman Gartmeier möchte ein charakterstarkes und zum Kölner Umfeld passendes Quartier entwickeln: „Gemeinsam mit der lokalen Politik, der Nachbarschaft und der Stadt wollen wir einen dialogorientierten Prozess zur Entwicklung dieser interessanten Fläche starten und unseren Beitrag als lokaler Projektentwickler zum weiteren Wachstum der Stadt Köln leisten.“ Das Büro Astoc Architects and Planners begleitet den Projektentwickler bisher stadtplanerisch und soll auch im weiteren Planungsprozess als verantwortlicher Partner an Bord bleiben.

Das 70.000 Quadratmeter große Stadtquartier Ehrenveedel auf dem ehemaligen Güterbahnhof umfasst fünf Baufelder, die sich in einen öffentlichen Grünzug einfügen. Bis 2023 entstehen dort etwa 500 Wohnungen. 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 großzügiger 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 Stadtteil Ehrenfeld. Richtung Westen erfüllt die niedrigere, aufgelockerte, mit Grünflächen und Baumreihen gestaltete Bebauung die zentrale Wohnfunktion des Quartiers. Das Kwartier Werk wird das Kölner Wohnungsangebot schon bald um ein städtebauliches Highlight bereichern. Die BPD verfügt über die Weitsicht dafür, am Ehrenfelder Insiderstandort ein unverwechselbares Stadtquartier zu entwickeln, das jetzt schon ein wegweisendes Wohnungsangebot bietet und den zentralen Kern eines zukunftsorientierten Gesamtkonzepts bildet. Mit dem Bau des von den Büros Lorenzen Mayer Architekten und Schulte architekten geplanten Quartiers beginnt die



BPD Ende 2020. Der Immobilienentwickler der Rabobank bereichert den Stadtteil mit der für Ende 2022 geplanten Fertigstellung um acht verschiedene Wohnhäuser ganz unterschiedlichen Typs. Damit entsteht im Kwartier Werk eine besondere Vielfalt individueller Wohnformen, die durch die einzigartige Atmosphäre neuer Urbanität, die für das gesamte Ehrenveedel charakteristisch ist, vereint wird. Auf dem etwa 6.400 Quadratmeter großen Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofs zwischen Maarweg und Vogelsanger Straße entstehen 117 Wohnungen ganz unterschiedlichen Typs mit insgesamt etwa 9.100 Quadratmeter Wohnfläche.

Auf dem ehemaligen, 55.700 Quadratmeter großen Grundstück des Deutsche-Welle-Funkhauses im Nordwesten von Marienburg sind über 700 Wohnungen geplant. Die Entwicklung der Welle Köln wird durch den vollständigen Rückbau der drei bis zu 138 Meter hohen Türme ermöglicht. Von dem Quartier am Raderberggürtel zwischen Vorgebirgspark und Fritz-Encke-Volkspark ist sowohl das Rheinufer als auch das Kölner Zentrum in kurzer Zeit zu erreichen. Die ausgezeichnete Lage wird durch die Entwicklung der Parkstadt Süd weiter an Attraktivität gewinnen. 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.

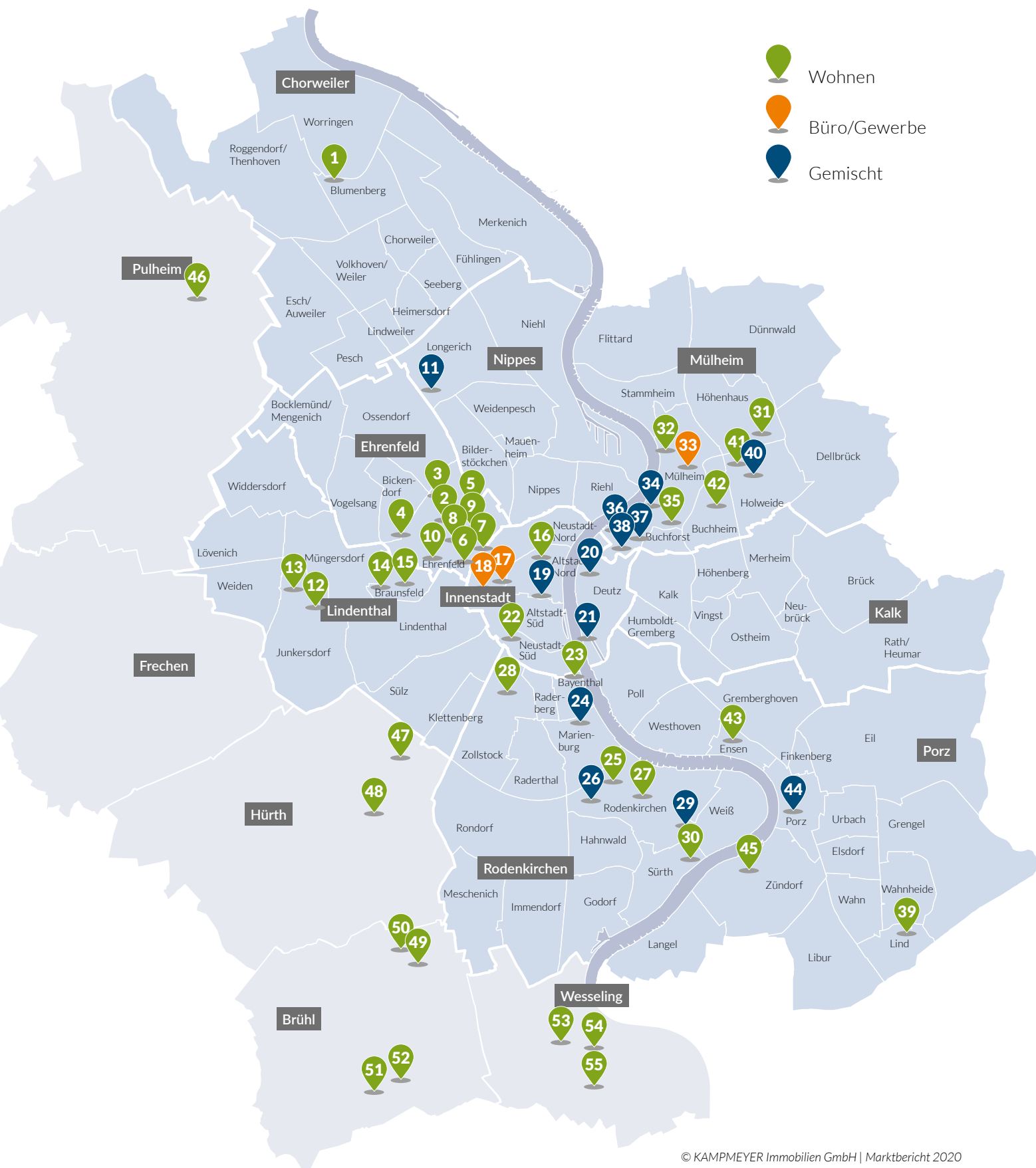
Das Kölner Stadtgebiet wächst über seine Grenzen hinaus insbesondere mit den östlichen Nachbarstädten im Rhein-Erft-Kreis zunehmend enger zusammen. Ein Prozess, der wahrscheinlich bis weit über das nächste Jahrzehnt hinaus reichen wird. In der Stadt Wesseling lassen sich mit den Quartieren Am Entenfang und Rheintal Quartier beispielhafte Entwicklungen aufzeigen.

Mit dem Wohnquartier Am Entenfang im Wesseling Stadtteil Berzdorf stellt die Bonova Deutschland GmbH bis voraussichtlich Herbst 2022 134 Reihen- oder Doppelhaushälften fertig. Die Namensgebung deutet auf das Naturschutz- und Naherholungsgebiet Entenfang hin, das Großstadtleben mit dem Leben im Grünen verbindet. Für Familien eröffnen Entwicklungen wie das Quartier Am Entenfang eine wertvolle Alternative zum Leben

in der Metropolsstadt. Durch Spielmöglichkeiten im Quartier sorgt der Projektentwickler für familiengerechten Wohnraum. Gärten mit Terrasse sind zum Toben und Entspannen gleichermaßen geeignet. Die Reihenhäuser erhalten durch Dachstudios und die Dachterrasse ein großzügiges Flächenangebot. In den Doppelhäusern wird durch den möglichen Ausbau eines Studios im Satteldach hohe Flexibilität ermöglicht. Durch ein Blockheizkraftwerk wird eine hohe Energieeffizienz erreicht. Das Wohnquartier in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Großstädten Köln und Bonn gibt eine zukunftsweisende Antwort auf die Knappheit im Einfamilienhaussegment.

Im Wesseling Rheintal Quartier setzt die Bernd Reiter Gruppe auf einen Wohnungsmix, der die unterschiedlichsten Ansprüche erfüllt. Durch ihre flexiblen Grundrisse bieten die 25 Häuser mit ihren 470 Wohnungen reichlich Gestaltungsspielraum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Für Familien mit Kindern unterschiedlichen Alters, für ältere Menschen, junge Paare und Singles ist das Rheintal Quartier gleichermaßen geeignet. Durch einen hohen Anteil an Grünflächen, viele Terrassen, Balkone und Urban Gardening geht das Konzept des Wohnquartiers mit dem Ziel einer demografischen Durchmischung auf moderne, soziale und ökologische Anforderungen ein. Diesem Anspruch kommt auch der Quartiersplatz als gemeinschaftlicher Treffpunkt entgegen. Das Wohn- und Mobilitätskonzept beinhaltet eine E-Tankstelle und eine hohe Energieeffizienz. Im Ergebnis bedeutet das: Lebensqualität pur. Ein Ort, der Raum bereitet für Gemeinschaft und Individualität. Vorbilder wie Am Entenfang und Rheintal Quartier zeigen, dass den demografischen Entwicklungen in der Umgebung der Metropolsstädte langfristig Rechnung getragen werden kann.

Neubauaktivitäten und neue Projektentwicklungen schaffen moderne Infrastrukturen, zusätzliche Arbeitsplätze, neuen Wohnraum und sie werten die an die Metropolsstädte angrenzenden Wohnlagen auf. Kurz und gut, sie beeinflussen viele Ebenen der Stadt- und Regionalstruktur. Ob für die nächsten Jahre oder für die Quartiere, die das Stadtbild und die Raumfunktionen ab 2030 ausmachen werden, ob für bestehenden Wohnraum oder für Neubauvorhaben aller Größenordnungen, soziale, räumliche und ökologische Mobilität müssen neugestaltet und stabilisiert werden.



Nr.	Stadtteile	Projekt		
1	Kreuzfeld	Kreuzfeld	Stadt Köln	■
2	Ehrenfeld	Kwartier Werk - Wohnen im Ehrenveedel	BPD Immobilienentwicklung GmbH / Niederlassung Köln	■
3	Ehrenfeld	my E - be paart of the Veedel	Gerling & Schütz Immobilien und Beteiligungsgesellschaft mbH	■
4	Ehrenfeld	NEUN FREUNDE	Pandion AG	■
5	Ehrenfeld	Liebigstraße	BPD Immobilien GmbH	■
6	Ehrenfeld	Quartiersentwicklung Franz-Geuer-Straße 10	Corpus Sireo Projektentwicklung Wohnen GmbH	■
7	Ehrenfeld	436 Subbelrather Straße	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH	■
8	Ehrenfeld	86 Äußere Kanalstraße	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH	■
9	Ehrenfeld	2 Ehrenfeldgürtel	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH	■
10	Ehrenfeld	Max-Becker-Areal	Pandion AG	■
11	Bilderstöckchen	CUBE VEEDEL 529	Cube Real Estate	■
12	Junkersdorf	Junkersdorfer Stadtgärten	Bonava Deutschland GmbH	■
13	Junkersdorf	Goldammerweg , 50858 Köln	INTERHOUSE GmbH	■
14	Braunsfeld	Langhaus Braunsfeld	"Ehrenfelder Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft"	■
15	Braunsfeld	Alsdorfer Straße	Pandion AG	■
16	Altstadt Nord	Vertical Village Apartments Köln CologneApart	CG Gruppe	■
17	Altstadt Nord	HZR 62	Proximus Real Estate AG / Quantum Immobilien AG	■
18	Neustadt-Nord	Wallarkaden Köln	MOMENI Immobilien Holding GmbH	■
19	Innenstadt	Laurenz Carré	Gerch Group AG	■
20	Deutz	MesseCity Köln	STRABAG Real Estate GmbH	■
21	Deutz	Deutzer Hafen	moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH	■
22	Neustadt-Süd	Estelle	KWARTIER GmbH & Co. KG	■
23	Bayenthal	Meine Südstadt	AREAL Grundstücks- u. Bauträgergesellschaft	■
24	Raderthal	Die Welle	Bauwens Development GmbH & Co KG, /Die Wohnkompanie Berlin GmbH & Co. KG	■
25	Rodenkirchen	Waldviertel	Convalor Projektpartner GmbH / Bauwens Development GmbH & Co KG	■
26	Rodenkirchen	Parkstadt Süd	Stadt Köln	■

Nr.	Stadtteile	Projekt		
27	Rodenkirchen	Ringviertel	Convalor Projektpartner GmbH / Bauwens Development GmbH & Co KG	■
28	Zollstock	36 Gottesweg	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH	■
29	Rondorf	Rondorf Nord-West	AMELIS Projektentwicklungs GmbH Co. KG	■
30	Sürth	81 Bergstraße	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH	■
31	Höhenhaus	Hof Höhenhaus	Stefan Frey AG	■
32	Mülheim	Opal	Kondor Wessels Holding GmbH	■
33	Mülheim	I/D Cologne	Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG	■
34	Mülheim	Deutz Quartier	Gerch Group AG	■
35	Mülheim	Bertoldistraße 13-15	Ten Brinke Bau, Ten Brinke Projektentwicklung	■
36	Mülheim	Cologneo I	CG Gruppe AG	■
37	Mülheim	Cologneo II	CG Gruppe AG	■
38	Mülheim	Cologneo III	CG Gruppe AG	■
39	Lind	Lager Lind	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	■
40	Holweide	Baumwoll Quartier	ORKA Development AG	■
41	Holweide	Zukunftswohnen Holweide	WBG Mieterschutz, GWG Köln-Sülz	■
42	Buchheim	Herler Straße 111	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH	■
43	Ensen	Elisenstraße 42-44, Köln	KÖLNreal Wohnbau GmbH	■
44	Porz	neue mitte porz	moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH	■
45	Zündorf	Zündorfer Gärten	Convalor Projektpartner GmbH / Stefan Frey AG	■
46	Pulheim	Am Pulheimer Bach	DORNIEDEN Generalbau GmbH	■
47	Efferen	Klinkerhöfe	Bonava Deutschland GmbH	■
48	Hürth	Ehemaliger Rangierbahnhof	Architekt und Projektentwickler Michael Zimmermann und HGK AG	■
49	Brühl	Bergerstr./ Weißer Str.	VIVA WEST	■
50	Brühl	Pehler Feldchen	Yanmaz Immobilienbau	■
51	Brühl	Brühler Freiheit	BPD Immobilienentwicklung GmbH / Niederlassung Düsseldorf	■
52	Brühl	Augustus Gärten	Gert Lichius Unternehmensgruppe	■
53	Wesseling	AM ENTENFANG	Bonava Deutschland GmbH	■
54	Wesseling	Rheintal Quartier	Bernd Reiter Gruppe	■
55	Wesseling	We in Eichholz	Nesslerer projektidee gmbh	■

Genau Ihr Baufinanzierer

- bei Ihnen in Köln.

www.huettig-rompf.de/koeln



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 | Filiale Köln | Subbelrather Straße 15a | 50823 Köln
T: 0221-17 93 70 | E: koeln@huettig-rompf.de

www.huettig-rompf.de

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

Peter Rakoczy
Yasin Subas
Dorit Werheit

Daten

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

iib-Immobilien-Richtwert

Der iib-Immobilien-Richtwert ist eine Schätzung des durchschnittlich zu erzielenden Marktpreises, 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 Köln 2020 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, sind ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der KAMPMEYER Immobilien GmbH nicht gestattet.

Links

¹Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020a): 1 091 819 Kölnerinnen und Kölner im Jahr 2019. Kölner Statistische Nachrichten 3/2020 – Kurzinformation Bevölkerung. https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-einwohner-und-haushalte/ksn3_2020_bev%C3%B6lkerung.pdf

²Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020b): Einwohnerentwicklung 2019. Leichtes Wachstum in Köln – Geburtenplus übertrifft Wanderungsgewinne. Pegel Köln 3/2020. https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-einwohner-und-haushalte/pegel_3_2020_einwohnerentwicklung_2019.pdf

³Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2020c): Kölner Wohnungsbau 2019: Weiterhin viele Wohnungen im Bau, Kölner Statistische Nachrichten 5/2020 – Kurzinformation Bauen und Wohnen. https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-bauen-und-wohnen/ksn_5_2020_k%C3%B6lner_wohnungsbau_2019.pdf

Die Marktberichte von KAMPMEYER Expert analysieren alle im Zusammenhang mit den Wohnungsmärkten in der Metropolregion Rheinland relevanten Einflussfaktoren, um die Einordnung des Marktgeschehens aus verschiedenen Perspektiven zu ermöglichen. Die Metropolregion Rheinland in Zahlen, Daten, Fakten.



www.kampmeyer.expert/marktbericht

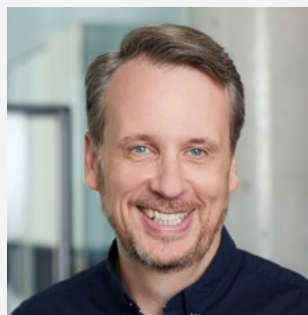


MARKTBERICHTE



KAMPMEYER Expert ist das Beratungsunternehmen für Projektentwickler, Bauträger, Investoren und Grundstückseigentümer. Mit unseren innovativen Analysen von Standorten, Wohnungsmärkten und Zielgruppen bieten wir maximalen Immobiliennutzen.

Die wegweisende Analyse verbindet 25 Jahre Immobilienwissen aus der operativen Marktbearbeitung in der Metropolregion Rheinland mit Daten aus allen relevanten Informationsquellen.



Ihr Ansprechpartner

Roland Kampmeyer
dialog@kampmeyer.expert
0221 921642-200

PROJEKTANALYSE