



KÖLN 2022





www.kampmeyer.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD™

Köln

Waidmarkt 11
50676 Köln
0221 / 92 16 42 - 0

Bonn

Reuterstraße 22
53113 Bonn
0228 / 22 72 76 - 0

Düsseldorf

Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf
0211 / 94 25 12 18



INHALT



4

Ein Jahr voller Herausforderungen



8

Immobilien
Bestand und Neubau



99

Prognosen und Trends



106

Dynamische Wohnlagen
2022



150

Neubau in Köln



KÖLN 2022

EDITORIAL

EIN JAHR VOLLER HERAUSFORDERUNGEN

Liebe Leser:innen,

vor uns allen steht ein neues Jahr voller ungewöhnlicher Herausforderungen. Es ist das Jahr 1 nach der viel zitierten Rede zur Zeitenwende von Bundeskanzler Olaf Scholz, die er am 27. Februar 2022 in Berlin zum Krieg gegen die Ukraine vor dem Deutschen Bundestag gehalten hat.

Die Fragen zur Zukunft des Wohnens in Köln, die mir seit Kriegsbeginn gestellt werden, unterscheiden sich genauso von den bisherigen wie die veränderten Rahmenbedingungen. Die Ungewissheiten, die mit dem Russland-Ukraine-Krieg verbunden sind, beschäftigen uns alle. Der noch nicht absehbare Anstieg der ohnehin schon seit vielen Jahren als zweite Miete bezeichneten Nebenkosten wird insbesondere für einkommensschwache Mieter:innen zu einem entscheidenden

Faktor. Die Notwendigkeit der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes ist gestiegen und wird sich zunächst zu einem weiteren Kostentreiber entwickeln.

Mit steigenden Zinsen stehen und fallen die Entscheidungen vieler Kaufinteressierten. Wie die Inflation sich auf die Wohnungspreise auswirkt, wird besonders intensiv diskutiert: Wie verändern die neuen Gegebenheiten die Kölner Wohnungsmärkte? Welche Veränderungen sind noch zu erwarten? Wann und wie sollte am besten auf die Veränderungen reagiert werden? Der Immobilienmarktbericht Köln 2022 geht im Abschnitt „Prognosen und Trends“ auf derzeitige sowie kommende Marktentwicklungen und auf die generellen Möglichkeiten ein, bestmöglich auf sie zu reagieren.

Mit Preiskarten und -tabellen, aus denen Mieten und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser nach Neubau und Bestand getrennt hervorgehen, stellt er die Ausgangssituation auf Stadtteilebene dar. Sie zeigen die bis Mitte 2022 weiterwachsende Dynamik Kölner Wohnimmobilien, die sie selbst bei anhaltend fallenden Renditen attraktiv machen. Die dynamischen Wohnlagenkarten weisen das Niveau und die Dynamik der Preise für das gesamte Kölner Stadtgebiet kleinräumig aus. Durch die ultralokale Wohnlagendynamik gewähren sie einen punktgenauen Blick in die Zukunft der Kölner Adressen.

Denjenigen, die es noch genauer wissen möchten, steht das Team KAMPMAYER gerne zur Seite. Nutzen Sie die Erfahrung von Expert:innen, die auch preisrelevante Unterschiede einer besonderen Immobilie kostenlos für Sie einordnen.

Für alle, die möglichst bald mehr über das weitere Geschehen und über die Folgen der umfassenden Umwälzung wesentlicher Rahmenbedingungen für die regionalen Wohnungsmärkte erfahren möchten, befasst sich das Update Immobilienmarktbericht Köln schon bald mit dem Verlauf zu Beginn des Jahres 2023. Sichern Sie sich exklusive Marktinformationen und Ihr persönliches Exemplar jetzt unter: www.kampmeyer.de/update

Auch in diesem Jahr hat das Amt für Statistik und Stadtentwicklung der Stadt Köln wieder fundierte Unterstützung durch topaktuelle Informationen geleistet. Dafür bedanke ich mich im Namen des ganzen

Teams KAMPMAYER. Unserem langjährigen Partner iib Institut Dr. Hettenbach gilt unser besonderer Dank für die Einordnung der ultralokalen, dynamischen Wohnlagen und für den iib Immobilien-Richtwert, die die Datenbasis des Marktberichts bilden. Das Institut leistet seit Jahren wertvolle Beiträge, die relevanten Aspekte der Kölner Immobilienmärkte eingehend zu beleuchten.

Ich wünsche Ihnen allen auch in diesen unübersichtlichen Zeiten maximalen Überblick und ein erfolgreiches Jahr 2023.

Jetzt wünsche ich Ihnen eine angenehme Lektüre und verbleibe mit den besten Grüßen

Roland Kampmeyer





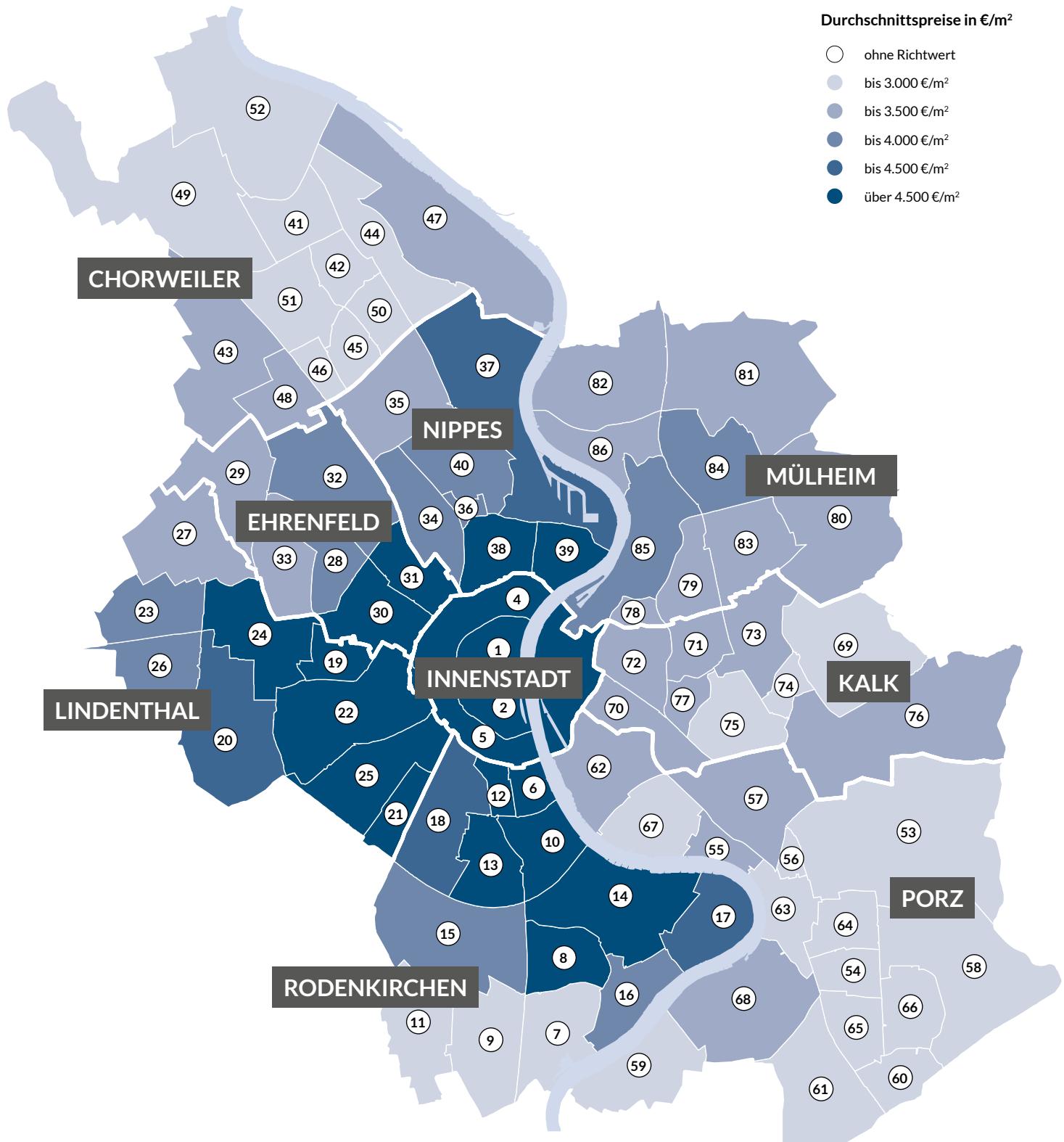




IMMOBILIEN BESTAND UND NEUBAU

EIGENTUMSWOHNUNGEN

BESTAND

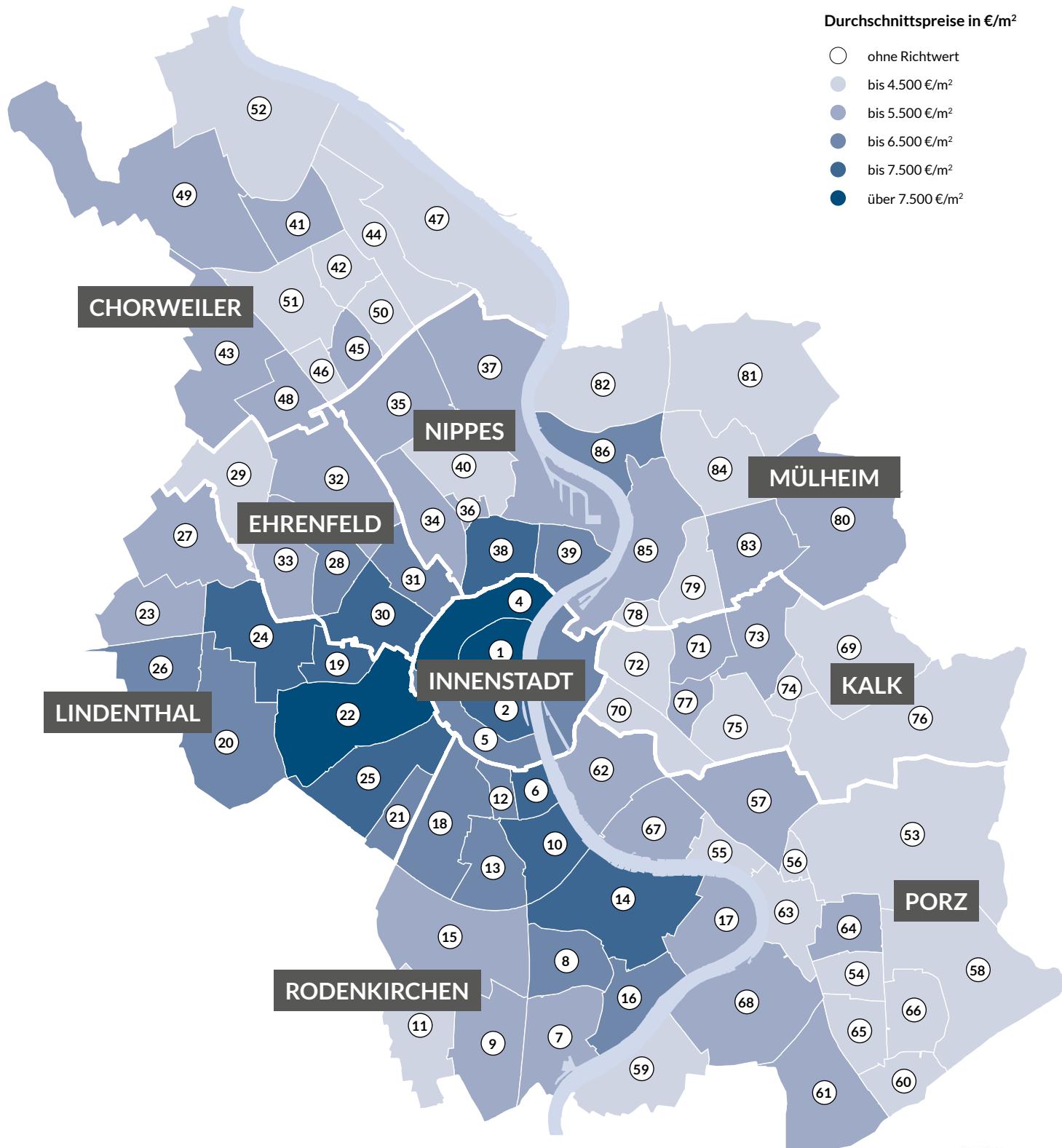


Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.07.2022 | Quelle: iib-Institut.de



EIGENTUMSWOHNUNGEN

NEUBAU



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.07.2022 | Quelle: iib-Institut.de



BESTAND

NEUBAU

Stadtbezirke / Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022	iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022
Stadtbezirk Innenstadt	5.750 €	↑ 10,8 %	8.250 €	↑ 26,0 %
01 Altstadt-Nord	5.330 €	↑ 19,8 %	8.320 €	↑ 14,8 %
02 Altstadt-Süd	5.830 €	↑ 15,4 %	7.030 €	↑ 12,5 %
03 Deutz	4.750 €	→ 1,1 %	5.640 €	↑ 5,4 %
04 Neustadt-Nord	5.770 €	↑ 12,0 %	8.360 €	↑ 21,2 %
05 Neustadt-Süd	5.560 €	↗ 4,9 %	6.490 €	↑ 12,9 %
Stadtbezirk Rodenkirchen	4.880 €	↑ 15,4 %	6.860 €	↑ 8,9 %
06 Bayenthal	5.380 €	↗ 4,5 %	6.780 €	↑ 10,2 %
07 Godorf	2.770 €	↗ 4,5 %	4.750 €	↑ 9,2 %
08 Hahnwald	5.330 €	↗ 4,5 %	6.090 €	↑ 5,9 %
09 Immendorf	2.690 €	↑ 5,5 %	4.630 €	↑ 17,2 %
10 Marienburg	5.550 €	↑ 8,8 %	6.520 €	↑ 9,6 %
11 Meschenich	2.210 €	↑ 19,5 %	4.320 €	↑ 6,7 %
12 Raderberg	4.850 €	↑ 14,1 %	5.660 €	↑ 7,8 %
13 Raderthal	4.690 €	↑ 13,0 %	5.520 €	↑ 6,2 %
14 Rodenkirchen	4.620 €	↑ 11,3 %	6.880 €	↑ 16,6 %
15 Rondorf	3.540 €	↑ 10,6 %	5.120 €	↑ 20,5 %
16 Sürth	3.870 €	↑ 19,1 %	6.010 €	↑ 13,4 %
17 Weiß	4.180 €	↑ 19,4 %	4.700 €	↑ 14,6 %
18 Zollstock	4.490 €	↑ 19,7 %	5.590 €	↑ 16,5 %
Stadtbezirk Lindenthal	4.810 €	↑ 15,3 %	8.560 €	↑ 29,7 %
19 Braunsfeld	5.220 €	↑ 8,7 %	6.540 €	↗ 3,8 %
20 Junkersdorf	4.230 €	↑ 9,9 %	6.450 €	↑ 12,2 %
21 Klettenberg	4.890 €	↑ 12,4 %	6.230 €	↑ 5,6 %
22 Lindenthal	5.780 €	↑ 12,2 %	8.610 €	↑ 21,3 %
23 Lövenich	3.790 €	↑ 11,5 %	5.210 €	↗ 4,2 %
24 Müngersdorf	4.760 €	↗ 4,6 %	7.150 €	↑ 10,9 %
25 Sülz	4.830 €	↑ 19,3 %	7.030 €	↑ 12,5 %
26 Weiden	3.680 €	↑ 9,9 %	5.850 €	↑ 10,4 %
27 Widdersdorf	3.320 €	↑ 7,1 %	4.610 €	↗ 3,6 %
Stadtbezirk Ehrenfeld	4.580 €	↑ 15,9 %	6.620 €	↑ 13,2 %
28 Bickendorf	3.920 €	↑ 12,0 %	5.620 €	↑ 12,4 %
29 Bocklemünd/Mengenich	3.130 €	↑ 6,1 %	4.220 €	↗ 4,2 %
30 Ehrenfeld	5.000 €	↑ 13,6 %	6.730 €	↑ 10,3 %
31 Neuhafen	4.760 €	↑ 20,5 %	5.840 €	↑ 15,6 %
32 Ossendorf	3.830 €	↑ 12,6 %	4.530 €	→ 0,7 %
33 Vogelsang	3.430 €	→ 0,9 %	4.660 €	→ 1,3 %
Stadtbezirk Nippes	4.490 €	↑ 14,5 %	6.440 €	↑ 19,3 %
34 Bilderstöckchen	3.630 €	↑ 15,2 %	4.540 €	↑ 5,6 %
35 Longerich	3.250 €	↗ 4,8 %	5.250 €	↑ 6,1 %
36 Mauenheim	3.830 €	↑ 9,4 %	5.040 €	↑ 15,9 %
37 Niehl	4.370 €	↑ 19,7 %	5.430 €	↑ 5,4 %
38 Nippes	4.900 €	↑ 11,4 %	6.520 €	↑ 19,6 %
39 Riehl	4.520 €	↑ 11,6 %	5.770 €	↑ 12,0 %
40 Weidenpesch	3.960 €	↑ 16,5 %	3.980 €	↑ 10,6 %
Stadtbezirk Chorweiler	3.020 €	↗ 4,5 %	5.210 €	↑ ---
41 Blumenberg	2.360 €	↗ 4,9 %	4.520 €	↑ 5,1 %
42 Chorweiler	2.400 €	↑ 9,1 %	4.130 €	↑ 10,1 %

Tabellenauszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.07.2022 | Quelle: iib-Institut.de

Stadtbezirke / Stadtteile	BESTAND			NEUBAU		
	iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022		iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022	
43 Esch/Auweiler	3.080 €	↑	12,0 %	4.620 €	↑	7,4 %
44 Fühlingen	2.980 €	↗	4,6 %	4.350 €	↗	2,4 %
45 Heimersdorf	2.690 €	→	1,5 %	4.510 €	↑	15,6 %
46 Lindweiler	2.860 €	↑	10,0 %	3.910 €	↑	7,1 %
47 Merkenich	3.430 €	↑	14,3 %	3.620 €	↑	8,1 %
48 Pesch	3.090 €	↑	10,4 %	4.780 €	↑	6,2 %
49 Roggendorf/Thenhoven	2.510 €	↑	9,1 %	4.580 €	↑	11,7 %
50 Seeberg	2.320 €	↑	7,9 %	3.570 €	↑	19,0 %
51 Volkhoven/Weiler	2.890 €	↑	5,1 %	3.580 €	↑	10,2 %
52 Worringen	2.780 €	↗	4,9 %	3.890 €	↑	11,1 %
Stadtbezirk Porz	2.980 €	↗	2,8 %	5.040 €	↑	20,0 %
53 Eil	2.770 €	→	0,7 %	4.040 €	↗	4,9 %
54 Elsdorf	2.530 €	↗	3,3 %	3.660 €	↑	7,6 %
55 Ensen	3.090 €	↑	6,6 %	4.370 €	↑	10,6 %
56 Finkenberg	2.520 €	↑	7,2 %	3.980 €	↑	6,1 %
57 Gremberghoven	3.010 €	↑	11,5 %	4.890 €	↑	---
58 Grengel	2.440 €	↗	3,8 %	4.300 €	↑	13,2 %
59 Langel	2.830 €	↑	11,0 %	3.990 €	↑	7,8 %
60 Libur	2.980 €	↑	8,4 %	3.820 €	↑	6,1 %
61 Lind	2.930 €	→	1,0 %	4.780 €	→	1,7 %
62 Poll	3.070 €	↗	2,3 %	4.810 €	↗	2,3 %
63 Porz	2.950 €	↑	5,4 %	4.220 €	↗	2,9 %
64 Urbach	2.580 €	↑	7,5 %	4.140 €	↑	7,5 %
65 Wahn	2.820 €	↑	10,6 %	3.940 €	↗	3,7 %
66 Wahnheide	2.630 €	↑	7,3 %	3.910 €	↑	5,7 %
67 Westhoven	2.740 €	↑	14,2 %	4.600 €	↗	2,2 %
68 Zündorf	3.080 €	↗	2,7 %	4.720 €	↗	11,1 %
Stadtbezirk Kalk	3.270 €	↑	6,5 %	5.140 €	↑	9,4 %
69 Brück	2.960 €	↑	9,6 %	3.940 €	↑	15,9 %
70 Humboldt/Gremberg	3.160 €	↑	14,9 %	4.250 €	↑	26,9 %
71 Höhenberg	3.200 €	↑	8,5 %	4.820 €	↑	7,1 %
72 Kalk	3.310 €	↑	14,1 %	3.720 €	↑	20,0 %
73 Merheim	3.340 €	↑	9,5 %	4.720 €	↑	15,1 %
74 Neubrück	2.650 €	↑	15,2 %	3.950 €	↑	5,3 %
75 Ostheim	2.880 €	↑	17,6 %	4.070 €	↗	3,0 %
76 Rath/Heumar	3.070 €	↗	4,1 %	4.090 €	↑	6,2 %
77 Vingst	3.010 €	↑	11,5 %	4.630 €	↑	18,7 %
Stadtbezirk Mülheim	3.660 €	↑	7,6 %	5.040 €	↑	14,5 %
78 Buchforst	3.330 €	↑	14,8 %	4.080 €	↗	3,3 %
79 Buchheim	3.280 €	↑	11,2 %	4.400 €	↑	18,9 %
80 Dellbrück	3.400 €	→	1,5 %	4.880 €	↗	4,9 %
81 Dünnwald	3.040 €	↑	8,6 %	4.010 €	↑	16,2 %
82 Flittard	3.190 €	↑	11,9 %	3.930 €	↗	4,8 %
83 Holweide	3.300 €	↑	10,0 %	4.750 €	↑	26,7 %
84 Höhenhaus	3.550 €	↑	18,3 %	4.420 €	↑	7,8 %
85 Mülheim	3.690 €	↑	8,5 %	4.550 €	↑	12,3 %
86 Stammheim	3.410 €	↑	10,0 %	5.570 €	↑	23,8 %

Tabellenauszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.07.2022 | Quelle: iib-Institut.de

EIGENTUMSWOHNUNGEN

In der zu den Preiskarten „Eigentumswohnungen Bestand“ und „Eigentumswohnungen Neubau“ gehörenden Tabelle „Stadtteilauswertung, Datenbestand 01.07.2022“ sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen in den Kölner Stadtbezirken und deren Entwicklung von Juli 2021 bis Juni 2022 gelistet. Im Kölner Stadtbereich ist der durchschnittliche Bestandspreis innerhalb dieses Zeitraums um über 10 Prozent auf 4.660 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Der Kaufpreis von Neubauwohnungen ist im selben Zeitraum um fast 10 Prozent auf durchschnittlich 6.630 Euro gestiegen. Die Differenz zwischen dem durchschnittlichen Bestandspreis von 4.660 Euro und dem durchschnittlichen Neubaupreis von 6.630 Euro beträgt 2.030 Euro.

Preisentwicklungen auf Ebene der Kölner Bezirke in Prozent

Bezirk	Bestands-wohnungen	Neubau-wohnungen
Innenstadt	10,8 %	26,0 %
Rodenkirchen	15,4 %	8,9 %
Lindenthal	15,3 %	29,7 %
Ehrenfeld	15,9 %	13,2 %
Nippes	14,5 %	19,3 %
Chorweiler	4,5 %	k. A.
Porz	2,8 %	20,0 %
Kalk	6,5 %	9,4 %
Mülheim	7,6 %	14,5 %
Kölner Stadtgebiet	10,7 %	9,6 %

PREISSPANNEN UND -ENTWICKLUNGEN AUF BEZIRKSEBENE

In der Tabelle „Preisentwicklungen auf Ebene der Kölner Bezirke“ werden die Preisentwicklungen im Kölner Stadtgebiet am deutlichsten. Der Vergleich mit stadtgebietbezogenen Durchschnittswerten belegt, dass die Neubaupreise sich unstrukturierter entwickeln als die Bestandspreise und ihre Streuung größer ist.

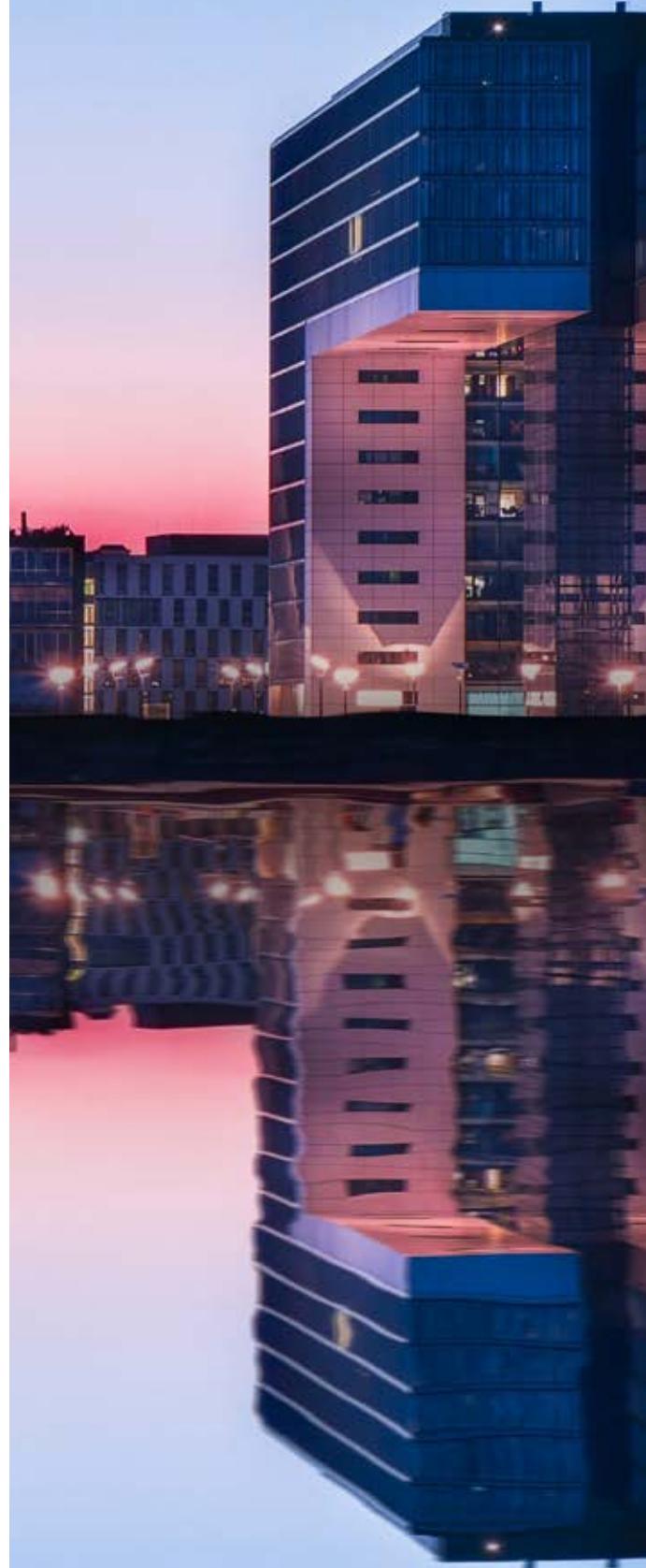
Der Anstieg der Bestandspreise für Wohnungen in den rechtsrheinischen Bezirken fällt unterdurchschnittlich aus. In Porz beträgt er 2,8 Prozent, in Kalk 6,5 Prozent und in Mülheim 7,6 Prozent. Die Bestandspreise für Häuser sind in allen drei rechtsrheinischen Bezirken stärker gestiegen. Die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen steigen rechtsrheinisch ebenfalls stärker. Unter ihnen ist der Kalker Neubau mit einem Preisanstieg von 9,4 Prozent am geringsten. Für den Porzer Neubaupreis ist mit 20 Prozent der höchste Anstieg zu verzeichnen. In den Bezirken Nippes, Ehrenfeld, Lindenthal und Rodenkirchen steigt der Bestandspreis zwischen 14,5 und 16 Prozent. Der Neubaupreis steigt von 8,9 Prozent in Rodenkirchen bis 29,7 Prozent in Lindenthal weniger einheitlich. Rechtsrheinisch steigt der Porzer Neubaupreis mit 20 Prozent mehr als doppelt so stark wie in Kalk, wo der Anstieg 9,4 Prozent beträgt. Die Innenstadt liegt im Bestand leicht über 10 Prozent und im Neubau mit 26 Prozent knapp hinter Lindenthal.

Um zusätzliche Einblicke zu schaffen und gleichzeitig eine möglichst hohe Übersicht zu behalten, werden die durchschnittlichen Bestands- und Neubaupreise, ihre Spannen und ihre Entwicklung auf Ebene der neun Kölner Stadtbezirke in der Preisdifferenztabelle dargestellt. Die Tabelle enthält deutliche Hinweise auf die Unterschiedlichkeit der Märkte für Eigentumswohnungen im Kölner Stadtgebiet.

Die Spanne der Kölner Bestandspreise für Eigentumswohnungen reicht von 2.210 Euro in Meschenich (11) bis 5.830 Euro in der Altstadt-Süd (02). Weil der niedrigere Durchschnittspreis um 19,5 Prozent und der höhere um 20 Prozent zugelegt hat, ist die Preisspanne

von 3.300 auf 3.620 Euro gestiegen. In fast allen Bezirken hat sich der Anstieg der Durchschnittspreise für Bestandswohnungen innerhalb des Berichtszeitraums erhöht. Ausschließlich in Porz ist er von vorher plus 7,4 Prozent auf ein Plus von 2,8 Prozent gesunken. In Lindenthal und Ehrenfeld ist die Preisdynamik um mehr als 10 Prozentpunkte auf 15,3 Prozent beziehungsweise 15,9 Prozent gestiegen. Eine vergleichbar hohe Dynamik ist in diesem Zeitraum auch für die Bestandspreise in Nippes mit 14,5 Prozent und Rodenkirchen mit 15,4 Prozent zu verzeichnen. Die innerstädtischen Bestandspreise sind ebenfalls um fast 11 Prozent gestiegen. In den rechtsrheinischen Stadtteilen und in denen des Stadtteils Chorweiler sind die Bestandspreise weniger stark gestiegen.

Die Spanne der Neubaupreise für Eigentumswohnungen im Kölner Stadtgebiet reicht von 3.660 Euro in Elsdorf (54) bis 8.360 Euro in der Neustadt-Nord (05). Dass sie von 3.450 Euro auf 4.700 angewachsen ist, beruht hauptsächlich auf dem Anstieg des Neubaupreises in der Neustadt-Nord (05) von über 21 Prozent. Außer in Ehrenfeld und Rodenkirchen sind die Neubaupreise stärker gestiegen als die Bestandspreise. Die Verteilung der Dynamik auf die Stadtbezirke ist im Neubau wesentlich ungeordneter als im Bestand. In Rodenkirchen ist mit 8,9 Prozent der geringste Anstieg der Neubaupreise zu verzeichnen. Dort hat der Anstieg um rund 2 Prozentpunkte zugenommen. In Kalk beträgt der Anstieg 9,4 Prozent und in der Innenstadt 9,6 Prozent. Ehrenfeld liegt mit einem Anstieg von 13,2 Prozent in der Range von Mühlheim, wo der Neubaupreis um 14,5 Prozent gestiegen ist. In Nippes sind die Neubaupreise um 19,3 Prozent gestiegen und in Porz um 20 Prozent. In Lindenthal hat sich der Anstieg um über 25 Prozentpunkte auf 29,7 Prozent erhöht. In Chorweiler wird die Entwicklung durch die auf den Berichtszeitraum bezogenen Neubaupreise verzerrt. Deshalb weist der Marktbericht die Neubaupreise in Chorweiler nur auf Stadtteilebene aus. Für alle Stadtbezirke ist ein stärkerer Anstieg der durchschnittlichen Neubaupreise festzustellen als im Zeitraum des vorherigen Berichts.



PREISDIFFERENZTABELLE

Gebiet	Bestandspreis						
	Neubaupreis						
	Durch-schnitt	Entwicklung	Spanne	Niedrigst-preis	im Stadtteil	Höchst-preis	im Stadtteil
Porz	2.980 €	2,8 % (7,40)	650 €	2.440 €	Grengel	3.090 €	Ensen
	5.040 €	20,0 % (5,00)	1.230 €	3.660 €	Elsdorf	4.890 €	Gremberghoven
Kalk	3.270 €	6,5 % (5,17)	690 €	2.650 €	Neubrück	3.340 €	Merheim
	5.140 €	9,4 % (2,17)	1.100 €	3.720 €	Kalk	4.820 €	Höhenberg
Mülheim	3.660 €	7,6 % (6,25)	650 €	3.040 €	Dünnwald	3.690 €	Mülheim
	5.040 €	14,5 % (4,76)	1.640 €	3.930 €	Flittard	5.570 €	Stammheim
Chorweiler	3.020 €	4,5 % (3,57)	1.110 €	2.320 €	Seeberg	3.430 €	Merkenich
	5.210 €	keine Angabe	1.210 €	3.570 €	Seeberg	4.780 €	Pesch
Nippes	4.490 €	14,5 % (8,33)	1.650 €	3.250 €	Longerich	4.900 €	Nippes
	6.440 €	19,3 % (8,00)	2.540 €	3.980 €	Weidenpesch	6.520 €	Nippes
Ehrenfeld	4.580 €	15,9 % (9,72)	1.870 €	3.130 €	Bocklemünd/ Mengenich	5.000 €	Ehrenfeld
	6.620 €	13,2 % (6,36)	2.510 €	4.220 €	Bocklemünd/ Mengenich	6.730 €	Ehrenfeld
Lindenthal	4.810 €	15,3 % (3,75)	2.460 €	3.320 €	Widdersdorf	5.780 €	Lindenthal
	8.560 €	29,7 % (4,76)	4.000 €	4.610 €	Widdersdorf	8.610 €	Lindenthal
Rodenkirchen	4.880 €	15,4 % (6,25)	3.340 €	2.210 €	Meschenich	5.550 €	Marienburg
	6.860 €	8,9 % (6,78)	2.560 €	4.320 €	Meschenich	6.880 €	Rodenkirchen
Innenstadt	5.750 €	10,8 % (6,12)	1.080 €	4.750 €	Deutz	5.830 €	Altstadt-Süd
	8.250 €	26,0 % (7,38)	2.720 €	5.640 €	Deutz	8.360 €	Neustadt-Nord
Linksrheinisch	keine Angabe	keine Angabe	3.620 €	2.210 €	Meschenich	5.830 €	Altstadt-Süd
	keine Angabe	keine Angabe	4.470 €	3.570 €	Seeberg	8.360 €	Neustadt-Nord
Rechtsrheinisch	keine Angabe	keine Angabe	1.250 €	2.440 €	Grengel	3.690 €	Mülheim
	keine Angabe	keine Angabe	1.910 €	3.660 €	Elsdorf	5.570 €	Stammheim
Köln	4.660 €	10,7 % (6,8)	3.620 €	2.210 €	Meschenich	5.830 €	Altstadt-Süd
	6.630 €	9,6 % (7,8)	4.700 €	3.570 €	Seedorf	8.360 €	Neustadt-Nord



DIE LINKSRHEINISCHEN BEZIRKE

Auf Bezirksebene ist der höchste Bestandspreis mit durchschnittlich 5.750 Euro in der Innenstadt zu verzeichnen. Er liegt um 1.090 Euro über dem Durchschnitt des gesamten Stadtgebiets von 4.660 Euro. Den höchsten Durchschnittspreis für Neubauwohnungen, der mit 8.250 Euro um 1.520 Euro höher ist als der Durchschnitt des Stadtgebiets von 6.630 Euro, weist ebenfalls die Innenstadt auf. Der niedrigste durchschnittliche Bestandspreis der linksrheinischen Bezirke ist mit 3.020 Euro in Chorweiler festzustellen. Er ist 40 Euro höher als der durchschnittliche Porzer Bestandspreis. Der Stadtbezirk mit dem niedrigsten linksrheinischen Neubaupreis, der 5.210 Euro beträgt, ist ebenfalls Chorweiler. Er ist höher als der Neubaupreis aller drei rechtsrheinischen Bezirke. Die linksrheinische Spanne der Bestandspreise beträgt 3.620 Euro. Sie reicht von 2.210 Euro im Stadtteil Meschenich (11) bis 5.830 Euro in der Altstadt-Süd (01). Die linksrheinische Spanne der Neubaupreise beträgt 4.790 Euro. Sie reicht von 3.570 Euro in Seeberg (50) bis 8.360 Euro in der Neustadt-Nord (05).

DIE RECHTSRHEINISCHEN BEZIRKE

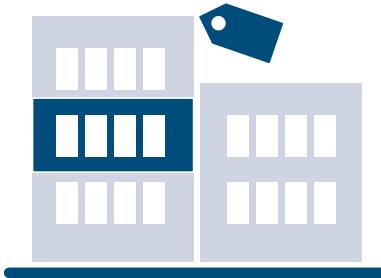
Der Mülheimer Bestandspreis ist mit durchschnittlich 3.660 Euro um 1.000 Euro oder rund 21,5 Prozent geringer als der gesamtstädtische Durchschnitt. In Kalk ist der durchschnittliche Bestandspreis mit 3.270 Euro um 390 Euro geringer als in Mülheim. In Porz ist mit 2.980 Euro der geringste Durchschnittspreis aller Kölner Stadtbezirke zu verzeichnen. Er liegt um 20 Euro unter der 3.000-Euro-Marke. Den geringsten Neubaupreis weisen die Stadtbezirke Mülheim und Porz mit durchschnittlich 5.040 Euro auf. In Kalk liegt der durchschnittliche Neubaupreis mit 5.140 Euro ebenfalls unter dem aller linksrheinischen Stadtbezirke. Die rechtsrheinische Spanne der Bestandspreise beträgt 1.250 Euro. Sie reicht von 2.440 Euro in Grenzgel (58) bis 3.690 Euro in Mülheim (85). In den rechtsrheinischen Bezirken liegen die Bestandspreise noch näher beieinander als in der Kölner Innenstadt. Die Spanne zwischen den durchschnittlichen Bestandspreisen der Mülheimer und der Kalker Stadtteile beträgt 650 Euro und zwischen den Porzer Stadtteilen 690 Euro. Auf der rechten Rheinseite ist die Spanne der Neubaupreise von 1.910 Euro um 660 Euro größer als die der Bestandspreise. Sie reicht von 3.660 Euro in Elsdorf (54) bis 5.570 Euro in Stammheim (86).

STADT KÖLN

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 4.660 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)
1.770 - 9.080 €/m²



+10,7 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	1.770 - 8.630 €	143.000 €	4.620 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.770 - 9.080 €	290.500 €	4.610 €	63 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.770 - 9.080 €	442.000 €	4.650 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	1.950 - 9.080 €	722.000 €	4.910 €	147 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Im Berichtszeitraum setzt sich der Trend steigender Kaufpreise für Bestandswohnungen fort. Es bestehen teilweise deutliche Unterschiede im Preisniveau und bei den Preisentwicklungen. Lindenthal bestätigt seine Favoritenrolle mit starker Dynamik in beiden Segmenten und in Rodenkirchen scheint das Limit hoher Preisanstiege noch längst nicht erreicht zu sein. Die innerstädtischen Wohnlagen bieten besonders im Neubau immer noch reichlich Potenzial für hohe Preise. Die Bezirke Ehrenfeld und Nippes erweisen sich in Bezug auf das Preisniveau in beiden Segmenten als sichere Bank. In einigen Mülheimer und Kalker Stadtteilen führt der Strukturwandel zu erheblichen Preisanstiegen. In Porz und Chorweiler steigen die Neubaupreise

wesentlich deutlicher als die Bestandspreise. Die Bestandspreise scheinen sich dort im Standby zu befinden. Ein deutlicher Preisanstieg erscheint rechtsrheinisch jederzeit möglich. Während die Spanne zwischen den Durchschnittspreisen der Stadtteile größer geworden ist, hat sich die Wohnlagendynamik, wie aus den dynamischen Wohnlagenkarten hervorgeht, im oberen Bereich durch eine kontinuierliche Weiterentwicklung aller Wohnlagen verdichtet. Die geringeren Preise für Bestandswohnungen in einfachen und mittleren Wohnlagen steigen in absoluten Zahlen gemessen langsamer als die höheren Preise in sehr guten und Top-Wohnlagen. Deshalb hat sich die Preisspanne auch im Berichtszeitraum weiter vergrößert.

ument
che
at.
Gregor
unnen
Baptist



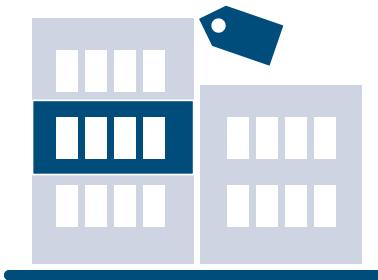
STADTBEZIRK INNENSTADT

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 5.750 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

3.460 - 9.080 €/m²



+10,8 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	3.460 - 8.630 €	171.000 €	5.700 €	30 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	3.460 - 9.080 €	347.000 €	5.690 €	61 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	3.460 - 9.080 €	557.000 €	5.740 €	97 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	3.810 - 9.080 €	897.000 €	6.060 €	148 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Die Innenstadt weist mit 5.750 Euro den höchsten durchschnittlichen Bestandspreis auf. Er ist um 1.090 Euro höher als der Durchschnitt von 4.660 Euro für Bestandswohnungen im gesamten Kölner Stadtgebiet. Für die fünf innerstädtischen Stadtteile ist mit 1.080 Euro die kleinste Spanne zwischen den Bestandspreisen der linksrheinischen Bezirke zu verzeichnen. Sie liegt zwischen den Durchschnittspreisen von 4.750

Euro in Deutz (03) und 5.830 Euro in der Altstadt-Süd (02). Der durchschnittliche Neubaupreis von 8.250 Euro ist um 1.520 Euro höher als der durchschnittliche Neubaupreis von 6.630 Euro für Neubauwohnungen im gesamten Kölner Stadtgebiet. Die Neubaupreisspanne beträgt 2.720 Euro und reicht von 5.640 Euro in Deutz (03) und 8.360 Euro in der Neustadt-Nord (04).

PREISSTRUKTUR INNENSTADT

Mit ihrem durchschnittlichen Bestandspreis von 5.830 Euro übernimmt die Altstadt-Süd (02) die Spitzenposition der städtischen Preisliste. Alle Stadtteile der linksrheinischen Innenstadt befinden sich mit Durchschnittspreisen von 5.770 Euro in der Neustadt-Nord (04), 5.560 Euro in der Neustadt-Süd (05) und 5.330 Euro Altstadt-Nord (01) unter den Top Ten der Kölner Stadtteile. Nur der Deutzer Durchschnittspreis von 4.750 Euro liegt unterhalb der 5.000-Euro-Marke.

Der durchschnittliche Neubaupreis der Neustadt-Nord (04), der 8.360 Euro beträgt, ist nach dem Lindenthaler (22) der zweithöchste aller Kölner Stadtteile. Auch die durchschnittlichen Neubaupreise der Altstadt-Nord (01) von 8.320 Euro und der Altstadt-Süd (02) von 7.030 Euro gehören zu den fünf höchsten Durchschnittspreisen aller Kölner Stadtteile. Der Neubaupreis der Neustadt-Süd (05) liegt mit 6.490 Euro knapp unter der Obergrenze der Preisklasse von über 5.500 bis 6.500 Euro und der Deutzer Durchschnitt mit 5.640 Euro in ihrem unteren Bereich.

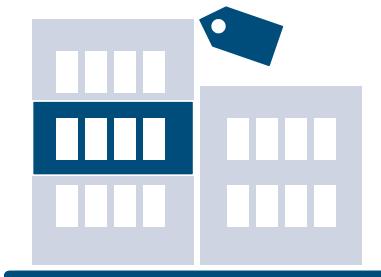


STADTBEZIRK RODENKIRCHEN

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 4.880 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)
2.490 - 8.300 €/m²



+15,4 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.490 - 7.890 €	155.000 €	4.840 €	32 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.490 - 8.300 €	304.500 €	4.830 €	63 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.490 - 8.300 €	472.500 €	4.870 €	97 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.740 - 8.300 €	781.500 €	5.140 €	152 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mit 4.880 Euro ist für Rodenkirchen auf Bezirksebene der zweithöchste Bestandspreis zu verzeichnen. Er ist 870 Euro geringer als der innerstädtische. Der Bezirk weist die größte Preisspanne aller Kölner Bezirke auf. Sie beträgt 3.340 Euro und ergibt sich aus der Differenz zwischen den Bestandspreisen von 5.550 Euro in Marienburg (10) und 2.210 Euro in Meschenich (11). Sie ist nur 280 Euro geringer als die stadtgebietsbezogene Preisspanne von 5.830 Euro. Der

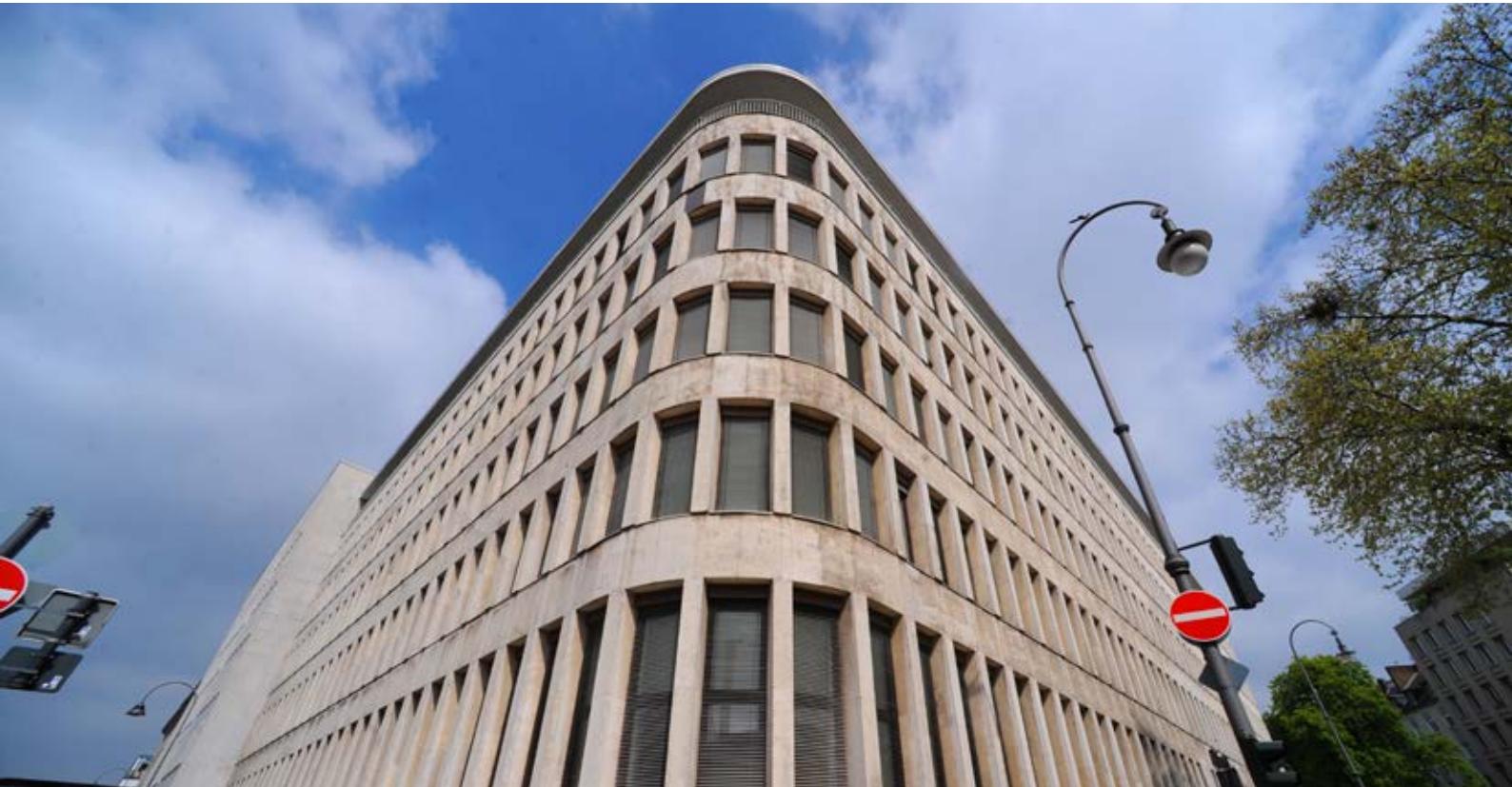
Rodenkirchener Neubaupreis von 6.860 Euro ist geringer als der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen in der Innenstadt von durchschnittlich 8.250 Euro und in Lindenthal von 8.560 Euro. Die Rodenkirchener Neubaupreisspanne von 2.560 Euro ist deutlich geringer als die Lindenthaler von 4.000 Euro. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen den Neubaupreisen der Stadtteile Meschenich (11) von 4.320 Euro und Rodenkirchen (14) von 6.880 Euro

PREISSTRUKTUR RODENKIRCHEN

Die Vielfalt seiner Wohnlagen verleiht dem Bezirk Rodenkirchen die heterogenste Struktur der Bestandspreise im Kölner Stadtgebiet. Es besteht ein deutliches Preisgefälle zwischen den zentrumsnahen Wohnlagen im Nordosten des Bezirks und seinen peripheren südlichen Wohnlagen. Die durchschnittlichen Bestandspreise der drei südlichsten Stadtteile liegen mit 2.210 Euro in Meschenich (11), 2.690 Euro in Immendorf (9) und 2.770 Euro in Godorf (07) unter der 3.000-Euro-Marke. In Meschenich trägt die Großwohnsiedlung Auf dem Kölnberg wesentlich zur Bildung des niedrigsten Durchschnittspreises aller Kölner Stadtteile bei. Die Bestandspreise des westlichen Stadtteils Rondorf (15) von durchschnittlich 3.540 Euro und des östlichen Stadtteils Sürth (16) von durchschnittlich 3.870 Euro liegen deutlich über der 3.000-Euro Marke. In der Preisklasse von über 4.000 bis 4.500 Euro befinden sich die beiden Stadtteile Weiß (17) mit 4.180 Euro und Zollstock (18) mit 4.490 Euro. Der Rodenkirchener Durchschnitt (14) von 4.620 Euro, der Raderthaler (13) von 4.690 Euro und der Raderberger (12) von 4.850 Euro befinden sich in der höchsten Klasse über 4.500 Euro. Die Bestandspreise in Hahnwald (08) von 5.330

und Bayenthal (06) von 5.380 liegen dicht beieinander über der 5.000-Euro-Marke. In Marienburg (10) ist mit 5.550 Euro der höchste Bestandspreis zu verzeichnen.

Die durchschnittlichen Neubaupreise der Stadtteile Meschenich (11) von 4.320 Euro, Immendorf (09) von 4.630 Euro, Weiß (17) von 4.700 Euro und Godorf (07) von 4.750 Euro liegen mehr oder weniger deutlich unterhalb der 5.000-Euro-Marke in der Preisklasse bis 5.500 Euro, in der sich auch der Neubaupreis von 5.120 Euro in Rondorf (15) befindet. Die Neubaupreise von drei Rodenkirchener Stadtteilen liegen mit durchschnittlich 5.520 Euro in Raderthal (13), 5.590 Euro in Zollstock (18) und 5.660 Euro in Raderberg (12) im unteren Bereich der Klasse von 5.500 Euro bis 6.500 Euro. Mitten in dieser Klasse befinden sich der Sürther (16) Durchschnittspreis von 6.010 Euro und der des Stadtteils Hahnwald (08) von 6.090 Euro. Die durchschnittlichen Neubaupreise der Stadtteile Marienburg (10) von 6.520 Euro, Bayenthal (06) von 6.780 Euro und Rodenkirchen (14) von 6.880 Euro befinden sich in der unteren Hälfte der zweithöchsten Preisklasse bis 7.500 Euro.



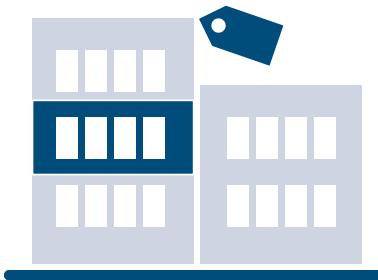
STADTBEZIRK LINDENTHAL

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 4.810 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

2.430 - 8.630 €/m²



+15,3 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.430 - 8.200 €	148.000 €	4.770 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.430 - 8.630 €	295.000 €	4.760 €	62 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.430 - 8.630 €	465.500 €	4.800 €	97 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.680 - 8.630 €	745.500 €	5.070 €	147 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Der durchschnittliche Lindenthaler Bestandspreis beträgt 4.810 Euro. Er ist 70 Euro geringer als der Rodenkirchener Durchschnitt. Die Bestandspreisspanne des Bezirks beträgt 2.460 Euro und reicht von 3.320 Euro in Widdersdorf (27) bis 5.780 Euro in Lindenthal (22). Der Neubaupreis von 8.560 Euro, der den Bestandspreis um 3.750 Euro übertrifft, ist der höchste

aller Kölner Bezirke. Er ist 1.930 Euro höher als der durchschnittliche Kölner Neubaupreis von 6.630 Euro. Im Neubau weist Lindenthal die größte Preisspanne aller Kölner Bezirke auf. Sie beträgt 4.000 Euro und ergibt sich aus der Differenz zwischen den Neubaupreisen von 4.610 Euro in Widdersdorf (27) und 8.610 Euro in Lindenthal (22).

PREISSTRUKTUR LINDENTHAL

In der niedrigsten Preisklasse befindet sich keiner der Lindenthaler Durchschnittspreise und in der Klasse von über 3.000 Euro bis 3.500 Euro befindet sich ausschließlich der Widdersdorfer Durchschnittspreis (27) von 3.320 Euro. Wie Widdersdorf (27) liegen auch die Stadtteile Weiden (26) mit einem Bestandspreis von durchschnittlich 3.680 Euro und Lövenich (23) mit durchschnittlich 3.790 Euro im Westen des Bezirks. Der Bestandspreis des südwestlichen Stadtteils Junkersdorf (20) ist mit 4.230 Euro der einzige in der zweithöchsten Klasse bis 4.500 Euro. Die Bestandspreise der Stadtteile Müngersdorf (24) von 4.760 Euro, Sülz (25) von 4.830 Euro und Klettenberg (21) von 4.890 Euro liegen in der höchsten Preisklasse über der 5.000-Euro-Marke. Der Braunsfelder Bestandspreis (19) beträgt 5.220 Euro und der Lindenthaler (22) ist mit 5.780 Euro der zweithöchste im Kölner Stadtgebiet hinter dem der Altstadt-Süd (02).

Der durchschnittliche Lindenthaler Neubaupreis von 8.560 Euro ist fast 2.000 Euro höher als der Kölner

Durchschnitt von 6.630 Euro. Keiner der Lindenthaler Neubaupreise befindet sich in der niedrigsten Preisklasse bis 4.500 Euro. Der Widdersdorfer Durchschnitt (27) von 4.610 Euro und der Lövenicher (23) von 5.210 Euro befinden sich in der zweitniedrigsten Preisklasse von über 4.500 Euro bis 5.500 Euro. In der nächsthöheren Preisklasse von über 5.500 Euro bis 6.500 Euro liegt der durchschnittliche Neubaupreis der Stadtteile Weiden (26) von 5.850 Euro und Klettenberg (21) von 6.230 Euro. Der durchschnittliche Junkersdorfer Neubaupreis (20) von 6.450 Euro liegt 50 Euro unter der Obergrenze dieser Klasse. In Braunsfeld (19) liegt der Neubaupreis mit 6.540 Euro um 40 Euro darüber. In Sülz (25) beträgt er mit 7.030 Euro wie der im weniger zentralen Stadtteil Müngersdorf (24) mit 7.150 Euro über 7.000 Euro. Der durchschnittliche Lindenthaler Neubaupreis (22) von 8.610 Euro ist der höchste aller Kölner Stadtteile.



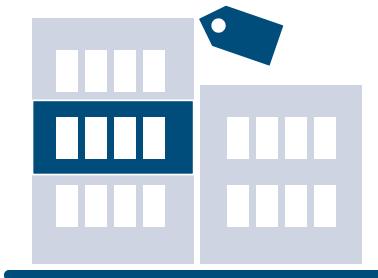
STADTBEZIRK EHRENFELD

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 4.580 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

2.520 - 7.140 €/m²



+15,9 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.520 - 6.790 €	140.500 €	4.540 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.520 - 7.140 €	285.500 €	4.530 €	63 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.520 - 7.140 €	425.000 €	4.570 €	93 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.780 - 7.140 €	671.500 €	4.830 €	139 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Der durchschnittliche Ehrenfelder Bestandspreis beträgt 4.580 Euro. Die Spanne der Ehrenfelder Bestandspreise beträgt 1.870 Euro. Sie reicht von 3.130 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29) bis 5.000 Euro im Stadtteil Ehrenfeld (30). Der durchschnittliche Ehrenfelder Neubaupreis ist mit 6.620 Euro um 2.040 Euro höher als der durchschnittliche Bestandspreis. Die Spanne der Neubaupreise von 2.510 Euro reicht

von 4.220 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29) bis 6.730 Euro im Stadtteil Ehrenfeld (30). Der schon seit Jahren anhaltende Wandel des ehemaligen Arbeiterviertels zum Szenebezirk hat dazu geführt, dass zwischen Ehrenfelder und Lindenthaler Bestandspreis nur noch eine Differenz von 230 Euro besteht und der Neubaupreis bis auf 240 Euro an den Rodenkirchener Durchschnitt herangekommen ist.

PREISSTRUKTUR EHRENFELD

Die durchschnittlichen Bestandspreise der Stadtteile Bocklemünd/Mengenich (29) von 3.130 Euro und Vogelsang (33) von 3.430 Euro befinden sich in der zweitniedrigsten Preisklasse von über 3.000 Euro bis 3.500 Euro. In der mittleren Preisklasse bis 4.000 Euro befinden sich die Durchschnittspreise für Bestandswohnungen in Ossendorf (32) von 3.830 Euro und in Bickendorf (28) von 3.920 Euro. Die Preise von durchschnittlich 4.760 Euro in Neuehrenfeld (31) und 5.000 Euro in Ehrenfeld (30) befinden sich an der Spitze der Preisskala des Bezirks.

Der Neubaupreis des Stadtteils Bocklemünd/Mengenich (29) von 4.220 Euro befindet sich in der niedrigsten Preisklasse bis 4.500 Euro. In Ossendorf (32) liegt er mit 4.530 Euro und in Vogelsang (33) mit 4.660 Euro im unteren Bereich der Preisklasse von über 4.500 Euro bis 5.500 Euro. In Bickendorf (28) ist der Neubaupreis mit 5.620 Euro fast 1.000 Euro höher als der Vogelsanger (33). In Neuehrenfeld (31) beträgt er 5.840 Euro. Ehrenfeld (30) ist der einzige Stadtteil des Bezirks, dessen durchschnittlicher Neubaupreis mit 6.730 Euro höher als der Bezirksdurchschnitt von 6.620 Euro ist.



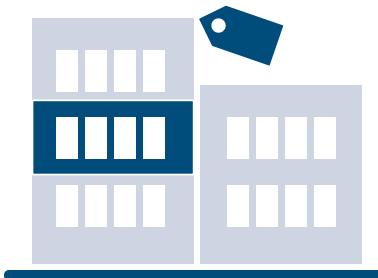
STADTBEZIRK NIPPES

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 4.490 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

2.600 - 6.970 €/m²



+14,5 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.600 - 6.620 €	147.000 €	4.450 €	33 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.600 - 6.970 €	279.500 €	4.440 €	63 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.600 - 6.970 €	425.500 €	4.480 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.860 - 6.970 €	667.000 €	4.730 €	141 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Außer mit Lindenthal steht Ehrenfeld auch mit Nippes im Wohnlagen-Wettbewerb. Der durchschnittliche Nippeser Bestandspreis von 4.490 ist um 90 Euro geringer als der Ehrenfelder und der Nippeser Neubaupreis von 6.440 Euro ist um 180 Euro geringer als der Ehrenfelder. Es ist zu vermuten, dass die zukünftige Preisdynamik beider Segmente in beiden

Stadtbezirken vergleichbar ausfällt. Die Ehrenfelder Bestandspreisspanne beträgt 1.650 Euro und reicht von 3.250 Euro in Longerich (35) bis 4.900 Euro in Nippes (38). Die Nippeser Neubaupreisspanne beträgt 2.540 Euro und reicht von 3.980 Euro in Weidenpesch (40) bis 6.520 Euro in Nippes (38).

PREISSTRUKTUR NIPPE

Der niedrigste Nippeser Bestandspreis von 3.250 Euro im Stadtteil Longerich (35) ist um 120 Euro höher als der des Bezirks Ehrenfeld, der mit 3.130 Euro für Bocklemünd/Mengenich (29) zu verzeichnen ist. Der höchste Bestandspreis von 4.900 Euro im Stadtteil Nippes (38) ist 100 Euro geringer als der des Stadtteils Ehrenfeld (31), der 5.000 Euro beträgt. Obwohl die Wohnlagendynamik im Bilderstöckchen (34) geringer ist als in Longerich (35), ist der durchschnittliche Bestandspreis im Bilderstöckchen mit 3.630 Euro um 380 Euro höher. Auch die Durchschnittspreise von 3.830 Euro in Mauenheim (36) und von 3.960 Euro in Weidenpesch (40) befinden sich in der Klasse von über 3.500 Euro bis 4.000 Euro. Der Niehler Bestandspreis (37) von 4.370 Euro liegt in der Preisklasse bis 4.500 Euro. In Riehl (39) wird der Bezirksdurchschnitt von

4.490 Euro mit durchschnittlich 4.520 Euro um 30 Euro übertroffen und im Stadtteil Nippes (38) steht der Bestandspreis mit 4.900 Euro an der Spitze der Preisskala des Bezirks.

Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen in Weidenpesch (40) von 3.980 Euro ist der einzige in der Preisklasse bis 4.500 Euro. Der Durchschnitt des Stadtteils Bilderstöckchen (34) liegt mit 4.540 Euro wie der Mauenheimer (36) von 5.040 Euro, der Longericher (35) von 5.250 Euro und der Niehler (37) von 5.430 Euro in der nächsthöheren Preisklasse bis 5.500 Euro. Der Riehler (39) Neubaupreis beträgt durchschnittlich 5.770 Euro und der des Stadtteils Nippes (38) ist mit 6.520 Euro der einzige Neubaupreis, der über dem Bezirksdurchschnitt von 6.440 Euro liegt.



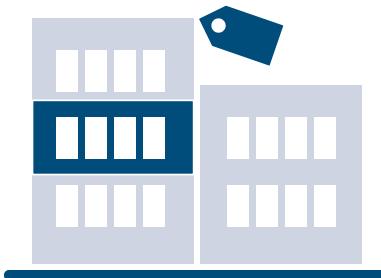
STADTBEZIRK CHORWEILER

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 3.020 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

1.820 - 4.690 €/m²



+4,5 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	1.820 - 4.460 €	98.500 €	2.990 €	33 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.820 - 4.690 €	203.500 €	2.990 €	68 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.820 - 4.690 €	274.000 €	3.010 €	91 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.010 - 4.690 €	464.500 €	3.180 €	146 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

In Chorweiler beträgt der durchschnittliche Bestandspreis 3.020 Euro. Ausschließlich im Bezirk Porz ist mit 2.980 Euro ein geringerer Durchschnittspreis für Bestandspreise zu verzeichnen. Die Spanne der Bestandspreise von 1.110 Euro wird ebenfalls nur von der des Bezirks Porz unterschritten. Sie liegt zwischen dem durchschnittlichen Seeberger Bestandspreis (50) von 2.320 Euro und dem des Stadtteils Merkenich (47) von 3.430 Euro. Der durchschnittliche Neubaupreis von 5.210 Euro ist der geringste der linksrheinischen

Bezirke und höher als der aller drei rechtsrheinischen. Er ist 1.420 Euro niedriger als der durchschnittliche Kölner Neubaupreis. Chorweiler weist mit 1.210 Euro auch die kleinste Neubaupreisspanne aller linksrheinischen Bezirke auf. Sie wird ausschließlich von der des Bezirks Kalk unterschritten und liegt zwischen dem durchschnittlichen Seeberger Neubaupreis (50) von 3.570 Euro und dem des Stadtteils Pesch (48) von 4.780 Euro.

PREISSTRUKTUR CHORWEILER

Die Struktur der Bestandspreise des Bezirks Chorweiler ist der des rechtsrheinischen Bezirks Porz ähnlich. Die Bestandspreise von neun der zwölf Stadtteile des Bezirks liegen unter der 3.000-Euro-Marke zwischen 2.320 Euro in Seeberg (50) und 2.980 in Fühlingen (44). Die Spanne zwischen den Durchschnittspreisen dieser neun Stadtteile beträgt nur 660 Euro. Ähnlich wie in Porz liegt der Bestandspreis in drei Viertel aller Stadtteile unter der 3.000-Euro-Marke. Mit 3.080 Euro in Esch/Auweiler (43), 3.090 Euro in Pesch (48) und 3.430 Euro in Merkenich (47) übertrifft der Bestandspreis der anderen drei Stadtteile den Bezirksdurchschnitt von 3.020 Euro.

Die Spanne der Neubaupreise des Bezirks Chorweiler von 1.210 Euro ist 100 Euro größer als die der

Bestandspreise. In den fünf Stadtteilen Seeberg (50), Volkhoven/Weiler (51), Merkenich (47), Worringen (52) und Lindweiler (46) liegt der durchschnittliche Neubaupreis zwischen 3.570 Euro und 3.910 Euro. Die Differenz zwischen ihnen beträgt nur 340 Euro. Auch Chorweiler (42) weist mit 4.130 Euro und Fühlingen (44) mit 4.350 Euro einen durchschnittlichen Neubaupreis auf, der sich in der niedrigsten Preisklasse bis 4.500 Euro befindet. In Heimersdorf (45) beträgt er 4.510 Euro, in Blumenberg (41) 4.520 Euro und in Roggendorf/Thenhoven (49) 4.580 Euro. Der zweithöchste Neubaupreis, den der Stadtteil Esch/Auweiler (43) mit 4.620 Euro aufweist, ist nur 40 Euro höher. Die Differenz zum höchsten Durchschnittspreis von 4.780 in Pesch (48) beträgt 160 Euro.

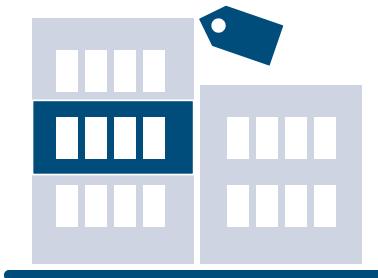


STADTBEZIRK PORZ

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 2.980 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)
1.770 - 4.840 €/m²



+2,8 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	1.770 - 4.600 €	94.500 €	2.950 €	32 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.770 - 4.840 €	192.000 €	2.950 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.770 - 4.840 €	276.000 €	2.970 €	93 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	1.950 - 4.840 €	433.500 €	3.140 €	138 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Im Stadtbezirk Porz liegt der durchschnittliche Bestandspreis von 2.980 Euro unterhalb der 3.000-Euro-Marke. Die Spanne der durchschnittlichen Porzer Bestandspreise beträgt wie in Mülheim 650 Euro. Sie liegt zwischen den Preisen der Porzer Stadtteile Grengel (58) von durchschnittlich 2.440 Euro und Ensen (55) von durchschnittlich 3.090 Euro.

Der durchschnittliche Neubaupreis von 5.040 Euro des Bezirks Porz entspricht genau dem des Bezirks Mülheim. Die Spanne der Porzer Neubaupreise beträgt 1.230 Euro. Sie resultiert aus dem niedrigsten Durchschnittspreis von 3.660 Euro für Neubauwohnungen in Elsdorf (54) und dem höchsten von 4.890 Euro in Gremberghoven (57).

PREISSTRUKTUR PORZ

Die Durchschnittspreise für Bestandswohnungen in den Stadtteilen Grengel (58) von 2.440 Euro, Finkenberg (56) von 2.520 Euro, Elsdorf (54) von 2.530 Euro, Urbach (64) von 2.580 Euro, Wahnheide (66) von 2.630 Euro und Westhoven (67) von 2.740 Euro betragen weniger als 2.750 Euro. Über 2.750 Euro liegt er mit 2.770 Euro in Eil (53), 2.820 Euro in Wahn (65), 2.830 Euro in Langel (59), 2.930 Euro in Lind (61) und 2.950 Euro in Porz (63). Der Preis von 2.980 Euro in Libur (60) entspricht genau dem Porzer Bezirksdurchschnitt. Über dem Durchschnitt des Bezirks und der 3.000-Euro-Marke liegt der Durchschnitt der Stadtteile Gremberghoven (57) von 3.010 Euro, Poll (62) von 3.070 Euro, Zündorf (68) von 3.070 Euro und Ensen (55) von 3.090 Euro.

Die durchschnittlichen Neubaupreise der Porzer Stadtteile liegen ausnahmslos unter dem Bezirksdurchschnitt von 5.040 Euro. Die Spanne der Porzer Neubaupreise, die von 3.660 Euro in Elsdorf (54) bis 4.890 Euro in Gremberghoven (57) reicht, ist mit 1.230 Euro um 410 Euro kleiner als die Mülheimer Spanne der

Neubaupreise. Obwohl die Mülheimer Neubaupreisspanne mit 3.930 Euro bis 5.570 Euro deutlich höher angesiedelt ist als die Porzer, entspricht der durchschnittliche Porzer Neubaupreis genau dem des Bezirks Mülheim. Mit 3.660 Euro in Elsdorf (54), 3.820 Euro in Libur (60), 3.910 Euro in Wahnheide (66), 3.940 Euro in Wahn (65), 3.980 Euro in Finkenberg (56) und 3.990 Euro in Langel (59) liegen die Neubaupreise von sechs der insgesamt 16 Porzer Stadtteile unter der 4.000-Euro-Marke. Die durchschnittlichen Neubaupreise der fünf Porzer Stadtteile Eil (53) von 4.040 Euro, Urbach (64) von 4.140 Euro (falsch eingefärbt), Porz (63) von 4.220 Euro, Grengel (58) von 4.300 Euro und Ensen (55) von 4.370 Euro befinden sich ebenfalls in der niedrigsten Preisklasse bis 4.500 Euro. Mit 4.600 Euro in Westhoven (67), 4.720 in Zündorf (68), 4.780 in Lind (61), 4.810 in Poll (62) und 4.890 Euro in Gremberghoven (57) liegen die durchschnittlichen Neubaupreise von fünf Stadtteilen im Westen des Bezirks in der zweitniedrigsten Klasse unterhalb der 5.000-Euro-Marke.



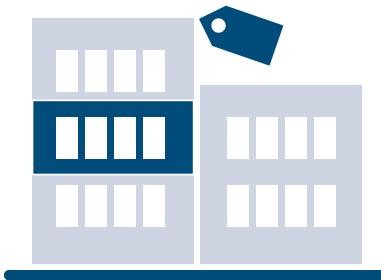
STADTBEZIRK KALK

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 3.270 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

1.850 - 5.330 €/m²



+6,5 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	1.850 - 5.070 €	107.000 €	3.240 €	33 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.850 - 5.330 €	206.500 €	3.230 €	64 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.850 - 5.330 €	303.000 €	3.260 €	93 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.040 - 5.330 €	545.000 €	3.450 €	158 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Im Stadtbezirk Kalk beträgt der durchschnittliche Bestandspreis 3.270 Euro. Die Preisspanne, die 690 Euro beträgt, erstreckt sich von 2.650 Euro in Neubrück (74) bis 3.340 Euro in Merheim (73). Der durchschnittliche Neubaupreis im Stadtbezirk Kalk von 5.140 Euro ist um 1.870 Euro höher als der

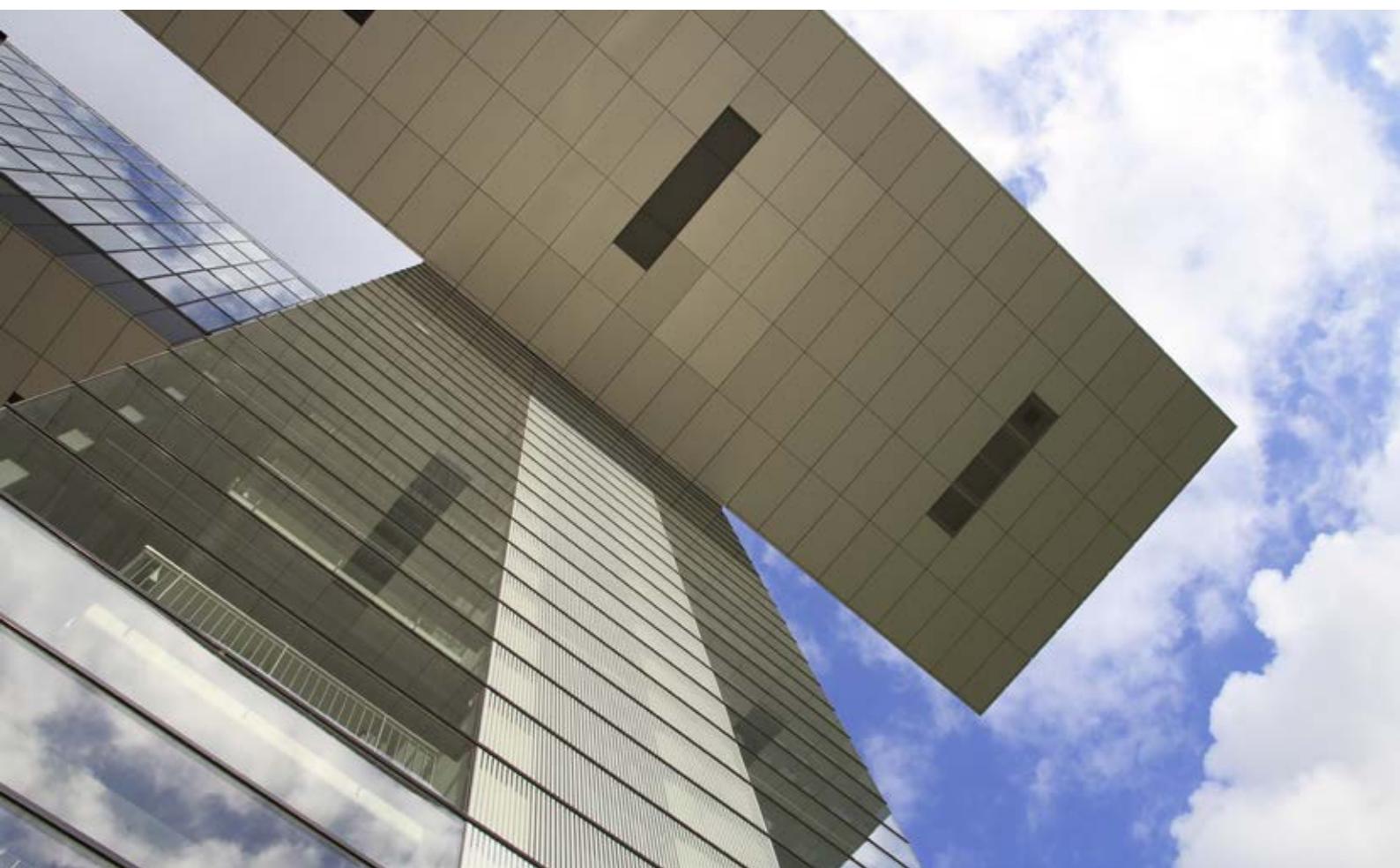
durchschnittliche Bestandspreis des Bezirks. Kalk weist mit 1.100 Euro die kleinste Neubaupreisspanne aller Kölner Bezirke auf. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen den Neubaupreisen von 3.720 Euro im gleichnamigen Stadtteil (72) und 4.820 Euro in Höhenberg (71).

PREISSTRUKTUR KALK

Der Ostheimer Durchschnitt (75) von 2.880 Euro und der von 2.960 Euro in Brück (69) fallen wie der niedrigste Kalker Durchschnittspreis für Bestandswohnungen in Neubrück (74) von 2.650 Euro in die niedrigste Preisklasse bis 3.000 Euro. Die Durchschnittspreise aller anderen Kalker Stadtteile befinden sich in der nächsthöheren Klasse bis 3.500 Euro. Die Bestandspreise der Stadtteile Vingst (77) von 3.010 Euro, Rath/Heumar (76) von 3.070 Euro, Humboldt/Gremberg (70) von 3.160 Euro und Höhenberg (71) von 3.200 Euro sind geringer als der Kalker Bezirksdurchschnitt, der 3.270 Euro beträgt. Der Bezirksdurchschnitt wird nur vom Durchschnittspreis der beiden Stadtteile Kalk (72) mit 3.310 Euro und Merheim (73) mit 3.340 Euro übertroffen.

Dass der Bezirksdurchschnitt für Neubauwohnungen in Kalk mit 5.140 Euro alle stadtteilspezifischen Durch-

schnittspreise übertrifft, liegt an der räumlichen Unschärfe des Kalker Neubaubotgs. Die durchschnittlichen Neubaupreise der drei Stadtteile Kalk (72) von 3.720 Euro, Brück (69) von 3.940 Euro und Neubrück (74) von 3.950 Euro liegen unter der 4.000-Euro-Marke. Mit 4.070 Euro in Ostheim (75), 4.090 Euro in Rath/Heumar (76) und 4.250 Euro in Humboldt/Gremberg (70) liegen die Neubaupreise drei weiterer von insgesamt neun Kalker Stadtteilen in der niedrigsten Preisklasse bis 4.500 Euro. Die drei höchsten Kalker Neubaupreise sind mit 4.630 Euro in Vingst (77), 4.720 Euro in Merheim (73) und 4.820 in Höhenberg (71) zu verzeichnen. Wie in Porz wird die 5.000-Euro-Marke von keinem der durchschnittlichen Kalker Neubaupreise überschritten. Rechtsrheinisch sind nur der Stammheimer (86) und der Deutzer Neubaupreis (03) höher als 5.000 Euro.

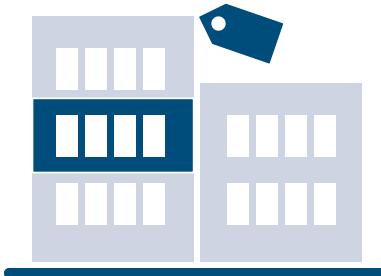


STADTBEZIRK MÜLHEIM

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 3.660 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)
2.300 - 5.630 €/m²



+7,6 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.300 - 5.350 €	120.000 €	3.630 €	33 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.300 - 5.630 €	224.500 €	3.620 €	62 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.300 - 5.630 €	343.000 €	3.650 €	94 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.530 - 5.630 €	521.000 €	3.860 €	135 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandswohnungen im Stadtbezirk Mülheim beträgt 3.660 Euro. Gemeinsam mit Porz weist er die kleinste Spanne der Kölner Stadtbezirke auf. Die Differenz zwischen dem durchschnittlichen Bestandspreis des Stadtteils Dünnwald (81) von 3.040 Euro und dem des Stadtteils

Mülheim (85) von 3.690 Euro beträgt nur 650 Euro. Für Mülheimer Neubauwohnungen ist mit 1.640 Euro die größte rechtsrheinische Preisspanne zu verzeichnen. Sie liegt zwischen 3.930 Euro in Flittard (82) und 5.570 Euro in Stammheim (86).

PREISSTRUKTUR

Der nördliche Stadtteil Dünnwald (81) weist mit durchschnittlich 3.040 Euro den geringsten Mülheimer Bestandspreis auf. Im angrenzenden Flittard (82) ist der Kaufpreis mit 3.190 Euro um 150 Euro höher. Der durchschnittliche Buchheimer (79) Bestandspreis liegt mit 3.280 Euro um 20 Euro unter der 3.300-Euro-Marke. In Holweide (83) beträgt er genau 3.300 Euro und in Buchforst (78) ist er mit 3.330 Euro um 30 Euro höher. Auch in Dellbrück (80) liegt der Durchschnittspreis mit 3.400 Euro, in Stammheim (86) mit 3.410 Euro und in Höhenhaus (84) mit 3.550 Euro unter dem des Bezirks von 3.660 Euro. Der einzige Stadtteil, für den ein Durchschnittspreis zu verzeichnen ist, der über dem des Bezirks liegt, ist Mülheim (85) mit 3.690 Euro.

Der durchschnittliche Mülheimer Neubaupreis ist mit 5.040 Euro um 1.380 Euro höher als der Bestandspreis des Bezirks. Mit 3.930 Euro liegt der Neubaupreis in

Flittard (82) als einziger Mülheimer Neubaupreis unter der 4.000-Euro-Marke. Die Neubaupreise der Stadtteile Dünnwald (81) von 4.010 Euro, Buchforst (78) von 4.080 Euro, Buchheim (79) von 4.400 Euro und Höhenhaus (84) von 4.420 Euro befinden sich ebenfalls in der niedrigsten Preisklasse bis 4.500 Euro. Die Neubaupreise der Stadtteile Mülheim (85) von 4.550 Euro, Holweide (83) von 4.750 Euro und Dellbrück (80) von 4.880 Euro liegen unter der 5.000-Euro-Marke. Stammheim (86) ist der einzige Stadtteil der drei rechtsrheinischen Bezirke, dessen durchschnittlicher Neubaupreis über 5.000 Euro liegt. Der durchschnittliche Stammheimer Neubaupreis (86) von 5.570 Euro befindet sich knapp und doch mit weitem Abstand zu den Neubaupreisen in den Stadtteilen der beiden anderen rechtsrheinischen Bezirke in der mittleren Preisklasse bis 6.500 Euro. Selbst der Neubaupreis des innerstädtischen Stadtteils Deutz von 5.640 ist nur um 70 Euro höher.



IMMOBILIEN-BEWERTUNG ONLINE

Kostenlos. Zuverlässig. Schnell.

Für Sie als Verkäufer zählt der richtige Preis. Das geht ganz einfach und dauert nur 3 Minuten. Adresse und Ausstattung reichen aus. Sie übermitteln die Eckdaten und wir analysieren die Lage und Merkmale Ihrer Immobilie mit vergleichbaren Objekten. So erhalten Sie per E-Mail ganz bequem eine erste Kaufpreiseinordnung. Bitte beachten Sie, jede Immobilie ist individuell. Um eine konkrete marktorientierte Preiseinordnung zu erhalten, ist ein Termin mit einem unserer Immobilienexperten, der sich Ihr Haus oder Ihre Wohnung vor Ort ansieht, unverzichtbar.



Beschreiben Sie Ihre Immobilie

Geben Sie die Daten Ihrer Immobilie in das Formular ein, um die Analyse zu starten.



Wir analysieren Ihre Immobilie

Anhand Ihrer Angaben vergleichen wir Lage und Eigenschaften mit ähnlichen Objekten.

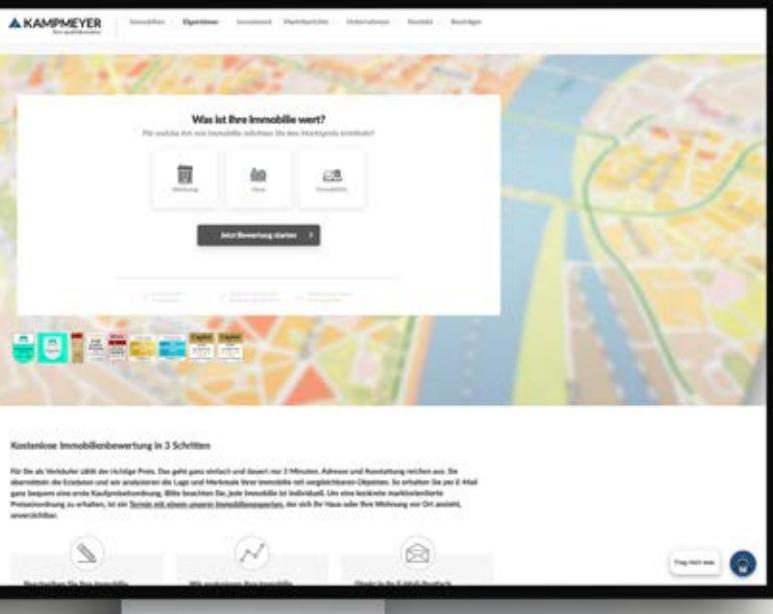


Direkt in Ihr E-Mail-Postfach

Sie erhalten die Immobilienbewertung kostenfrei in nur wenigen Minuten per E-Mail.

www.kampmeyer.com/immobilienbewertung





Gut zu wissen:

Der Kaufpreis einer Immobilie wird in erster Linie durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Grundlage unserer Immobilienbewertung sind unabhängige Marktdaten, vermittelte Transaktionen sowie laufende Marktbeobachtungen in Zusammenarbeit mit namhaften Immobilienexperten.

Warum ist eine Immobilienbewertung wichtig?

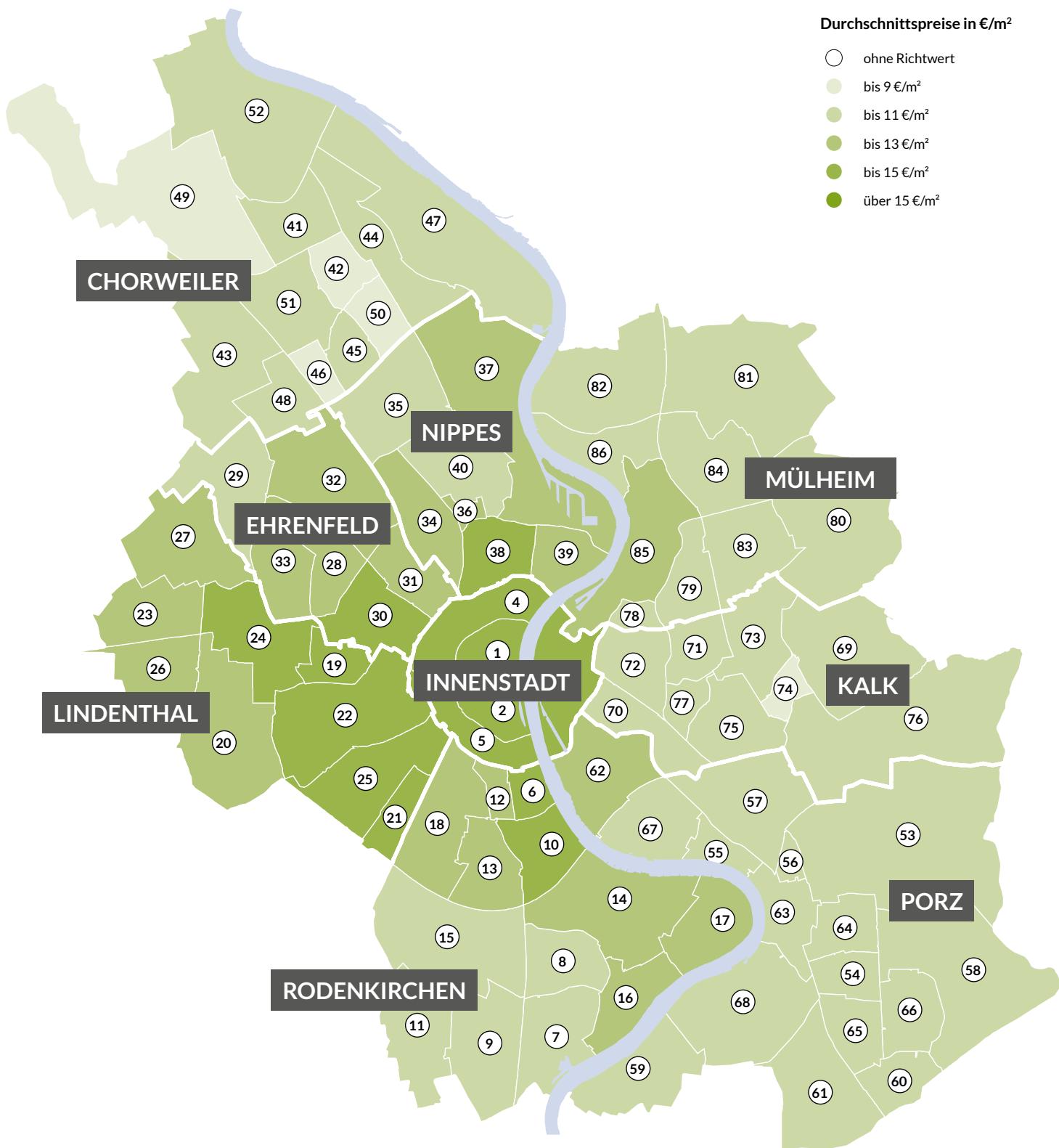
Beim Verkauf Ihrer Immobilie möchten Sie den bestmöglichen Preis erzielen. Deshalb ist eine realistische Wertermittlung wichtig. Dabei können geringe Unterschiede in der Lagequalität und kleine individuelle Besonderheiten große Wirkung auf den Kaufpreis von Haus oder Wohnung haben.



»Wissen, was Ihre Immobilie wert ist, geht ganz einfach in wenigen Klicks. Rund um die Uhr.«

Sebastian Jesuiter, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

MIETWOHNUNGEN BESTAND

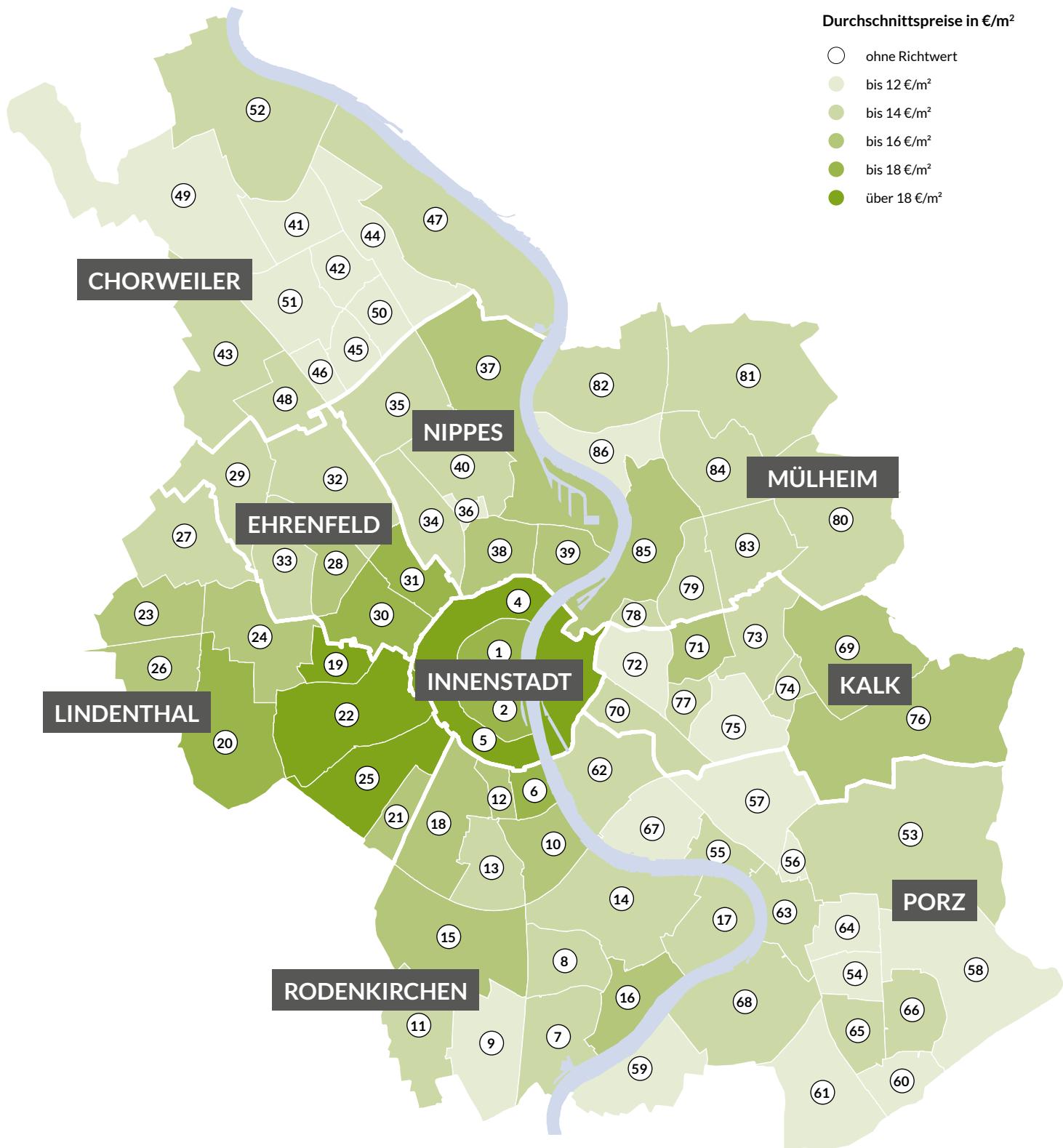


Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.07.2022 | Quelle: iib-Institut.de



MIETWOHNUNGEN

NEUBAU



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.07.2022 | Quelle: iib-Institut.de



BESTAND

NEUBAU

Stadtbezirke / Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022	iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022
Stadtbezirk Innenstadt	14,65 €	↗ 1,7 %	18,90 €	↗ 14,9 %
01 Altstadt-Nord	14,70 €	↗ 4,6 %	17,30 €	↗ 12,7 %
02 Altstadt-Süd	14,35 €	↗ 1,4 %	17,25 €	↗ 10,2 %
03 Deutz	13,10 €	↗ 1,2 %	18,15 €	↗ 17,9 %
04 Neustadt-Nord	14,50 €	↗ 2,5 %	18,05 €	↗ 5,2 %
05 Neustadt-Süd	14,40 €	↗ 1,8 %	19,20 €	↗ 15,3 %
Stadtbezirk Rodenkirchen	12,50 €	↗ 0,4 %	15,30 €	↗ 2,7 %
06 Bayenthal	13,55 €	↗ 1,5 %	16,85 €	↗ 13,5 %
07 Godorf	9,80 €	↗ 1,0 %	12,95 €	↗ 4,9 %
08 Hahnwald	10,95 €	↗ 0,0 %	13,45 €	↗ 21,7 %
09 Immendorf	9,05 €	↗ 2,8 %	11,45 €	↗ 2,7 %
10 Marienburg	13,40 €	↗ 3,1 %	14,60 €	↗ -0,3 %
11 Meschenich	9,30 €	↗ 2,2 %	12,20 €	↗ 6,6 %
12 Raderberg	12,55 €	↗ 0,8 %	14,65 €	↗ 5,4 %
13 Raderthal	11,40 €	↗ -0,4 %	13,10 €	↗ 0,8 %
14 Rodenkirchen	12,35 €	↗ 3,3 %	13,85 €	↗ 0,4 %
15 Rondorf	10,95 €	↗ 3,8 %	15,40 €	↗ 18,0 %
16 Sürth	12,35 €	↗ 7,4 %	15,20 €	↗ 14,3 %
17 Weiß	11,50 €	↗ 0,0 %	12,65 €	↗ 7,7 %
18 Zollstock	12,90 €	↗ 2,4 %	14,10 €	↗ 7,2 %
Stadtbezirk Lindenthal	13,55 €	↗ 3,8 %	19,30 €	↗ 18,0 %
19 Braunsfeld	13,10 €	↗ 1,9 %	18,05 €	↗ 17,2 %
20 Junkersdorf	12,95 €	↗ 3,2 %	17,80 €	↗ 16,7 %
21 Klettenberg	14,00 €	↗ 6,9 %	15,65 €	↗ 7,6 %
22 Lindenthal	13,90 €	↗ 1,8 %	19,30 €	↗ 15,2 %
23 Lövenich	11,30 €	↗ 5,6 %	14,05 €	↗ 9,3 %
24 Müngersdorf	13,10 €	↗ 6,5 %	14,55 €	↗ 2,1 %
25 Sülz	13,55 €	↗ 2,7 %	18,20 €	↗ 15,6 %
26 Weiden	11,50 €	↗ 1,8 %	15,00 €	↗ 12,4 %
27 Widdersdorf	11,15 €	↗ 4,2 %	13,20 €	↗ 0,0 %
Stadtbezirk Ehrenfeld	12,90 €	↗ 3,2 %	16,25 €	↗ 12,5 %
28 Bickendorf	11,75 €	↗ 1,7 %	14,70 €	↗ 20,0 %
29 Bocklemünd/Mengenich	10,95 €	↗ 1,9 %	13,20 €	↗ 2,7 %
30 Ehrenfeld	13,35 €	↗ 3,5 %	16,90 €	↗ 15,4 %
31 Neuhafen	12,95 €	↗ 3,2 %	16,70 €	↗ 20,6 %
32 Ossendorf	11,75 €	↗ 1,3 %	12,20 €	↗ 4,3 %
33 Vogelsang	11,35 €	↗ 0,4 %	13,80 €	↗ 4,2 %
Stadtbezirk Nippes	12,30 €	↗ 2,1 %	15,30 €	↗ 7,0 %
34 Bilderstöckchen	11,25 €	↗ 5,1 %	12,60 €	↗ 2,4 %
35 Longerich	11,00 €	↗ 3,3 %	12,70 €	↗ 3,7 %
36 Mauenheim	11,20 €	↗ 2,8 %	11,20 €	↗ 1,4 %
37 Niehl	11,75 €	↗ 3,1 %	14,75 €	↗ 16,6 %
38 Nippes	13,20 €	↗ 2,3 %	15,30 €	↗ 4,4 %
39 Riehl	11,95 €	↗ 2,6 %	15,60 €	↗ 10,6 %
40 Weidenpesch	10,80 €	↗ -0,5 %	13,55 €	↗ 1,5 %
Stadtbezirk Chorweiler	9,90 €	↗ 0,5 %	12,10 €	↗ 1,7 %
41 Blumenberg	9,10 €	↗ 1,1 %	10,45 €	↗ 0,5 %
42 Chorweiler	7,35 €	↗ 2,8 %	10,60 €	↗ 0,5 %

Tabellenauszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.07.2022 | Quelle: iib-Institut.de

Stadtbezirke / Stadtteile	BESTAND			NEUBAU		
	iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022		iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022	
43 Esch/Auweiler	10,85 €	↗	1,9 %	12,85 €	↑	10,3 %
44 Fühlingen	9,90 €	↗	1,5 %	12,00 €	↑	11,6 %
45 Heimersdorf	10,70 €	↗	1,9 %	11,95 €	↑	6,2 %
46 Lindweiler	8,85 €	↗	4,1 %	12,00 €	↗	0,4 %
47 Merkenich	9,90 €	↗	0,5 %	12,15 €	↗	2,5 %
48 Pesch	10,20 €	↗	0,0 %	12,90 €	↗	1,6 %
49 Roggendorf/Thenhoven	8,40 €	↗	0,0 %	11,55 €	↑	6,0 %
50 Seeberg	8,50 €	↗	1,2 %	10,05 €	↗	3,1 %
51 Volkhoven/Weiler	9,45 €	↗	0,0 %	11,95 €	↗	1,3 %
52 Worringen	9,95 €	↗	2,6 %	12,10 €	↗	4,8 %
Stadtbezirk Porz	10,45 €	↗	1,5 %	13,15 €	↑	6,9 %
53 Eil	9,95 €	↗	4,7 %	12,65 €	↗	4,5 %
54 Elsdorf	9,75 €	↗	1,6 %	11,95 €	↘	-2,4 %
55 Ensen	10,90 €	↗	2,8 %	13,10 €	↗	2,7 %
56 Finkenberg	9,05 €	↗	0,0 %	11,60 €	↗	0,9 %
57 Gremberghoven	9,90 €	↗	-0,5 %	10,85 €	↗	0,9 %
58 Grengel	9,60 €	↗	1,1 %	11,25 €	↗	1,4 %
59 Langel	9,30 €	↗	0,0 %	10,90 €	↗	0,9 %
60 Libur	9,15 €	↑	5,8 %	10,85 €	↗	1,4 %
61 Lind	10,30 €	↗	-1,0 %	12,00 €	↗	-1,6 %
62 Poll	11,15 €	↗	1,4 %	12,85 €	↗	1,6 %
63 Porz	10,40 €	↗	3,0 %	13,85 €	↑	18,9 %
64 Urbach	9,75 €	↗	3,2 %	10,70 €	↗	-0,9 %
65 Wahn	10,45 €	↗	4,0 %	12,60 €	↑	17,8 %
66 Wahnheide	9,50 €	↗	0,0 %	13,60 €	↑	27,1 %
67 Westhoven	10,60 €	↗	1,9 %	10,70 €	↗	1,4 %
68 Zündorf	10,55 €	↗	1,9 %	13,30 €	↑	9,5 %
Stadtbezirk Kalk	10,70 €	↗	3,4 %	13,40 €	↑	10,7 %
69 Brück	10,65 €	↗	3,9 %	14,40 €	↑	19,5 %
70 Humboldt/Gremberg	10,55 €	↗	1,0 %	12,50 €	↗	0,0 %
71 Höhenberg	10,95 €	↗	3,8 %	14,05 €	↑	21,6 %
72 Kalk	10,75 €	↗	1,9 %	11,30 €	↘	-2,6 %
73 Merheim	10,20 €	↗	3,0 %	14,00 €	↑	9,8 %
74 Neubrück	9,00 €	↗	0,6 %	12,50 €	↗	2,9 %
75 Ostheim	10,25 €	↗	0,0 %	10,50 €	↗	1,0 %
76 Rath/Heumar	10,20 €	↗	1,5 %	14,10 €	↑	15,1 %
77 Vingst	9,80 €	↗	3,2 %	12,10 €	↗	2,5 %
Stadtbezirk Mülheim	10,80 €	↗	3,3 %	14,45 €	↑	12,0 %
78 Buchforst	10,10 €	↗	0,5 %	12,25 €	↗	2,9 %
79 Buchheim	10,60 €	↗	3,9 %	13,75 €	↑	20,1 %
80 Dellbrück	10,10 €	↗	2,5 %	12,65 €	↑	5,4 %
81 Dünnwald	9,90 €	↗	2,1 %	12,40 €	↗	3,8 %
82 Flittard	9,25 €	↗	2,2 %	12,10 €	↑	6,1 %
83 Holweide	10,25 €	↑	5,1 %	12,95 €	↗	0,8 %
84 Höhenhaus	10,25 €	↗	0,5 %	12,35 €	↗	1,2 %
85 Mülheim	11,40 €	↗	4,1 %	15,30 €	↑	12,1 %
86 Stammheim	9,40 €	↗	0,5 %	11,15 €	↗	1,8 %

Tabellenauszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.07.2022 | Quelle: iib-Institut.de

MIETWOHNUNGEN

In der zu den Preiskarten „Mietwohnungen Bestand“ und „Mietwohnungen Neubau“ gehörenden Tabelle „Stadtteilauswertung, Datenbestand 01.07.2022“ sind die durchschnittlichen Mieten für Bestands- und Neubauwohnungen in den Kölner Stadtbezirken und deren Entwicklung von Juli 2021 bis Juni 2022 gelistet. Innerhalb dieses Zeitraums ist die durchschnittliche Bestandsmiete im Kölner Stadtgebiet um 7,4 Prozent auf 13,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gestiegen, während der Kaufpreis für Bestandswohnungen mit einem Anstieg von 10,7 Prozent auf 4.660 Euro um 3,3 Prozentpunkte stärker zugelegt hat. Die Neubaumiete ist währenddessen nur mit 2,6 Prozent auf 15,80 Euro gestiegen und damit 7 Prozentpunkte weniger stark als der Kaufpreis für Neubauwohnungen, der

Entwicklung der Mieten auf Ebene der Kölner Bezirke in Prozent

Bezirk	Bestands-wohnungen	Neuba-wohnungen
Innenstadt	1,7 % (10,8)	14,9 % (26,0)
Rodenkirchen	0,4 % (15,4)	2,7 % (8,9)
Lindenthal	3,8 % (15,3)	18,0 % (29,7)
Ehrenfeld	3,2 % (15,9)	12,5 % (13,2)
Nippes	2,1 % (14,5)	7,0 % (19,3)
Chorweiler	0,5 % (4,5)	1,7 % (k. A.)
Porz	1,5 % (2,8)	6,9 % (20,0)
Kalk	3,4 % (6,5)	10,7 % (9,4)
Mülheim	3,3 % (7,6)	12,0 % (14,5)
Kölner Stadtgebiet	7,4 % (10,7)	2,6 % (9,6)

nach einem Anstieg von 9,6 Prozent 6.630 Euro beträgt. Die Entkopplung von Mieten und Kaufpreisen hält also in beiden Segmenten an. Die Differenz zwischen der durchschnittlichen Bestandsmiete und der durchschnittlichen Neubaumiete ist trotz Mietpreisbremse gesunken. Die Differenz zwischen der durchschnittlichen Bestandsmiete von 13,10 Euro und der durchschnittlichen Neubaumiete von 15,80 Euro beträgt 2,70 Euro.

PREISSPANNEN UND -ENTWICKLUNGEN AUF BEZIRKSEBENE

In der Tabelle „Entwicklung der Mieten auf Ebene der Kölner Bezirke“ werden die bisherigen gestiegenen Mietpreisentwicklungen im Kölner Stadtgebiet am deutlichsten. Der Vergleich mit stadtgebietsbezogenen Durchschnittswerten belegt, dass sich die Neubaumieten unstrukturierter entwickeln als die Bestandsmieten und dass ihre Streuung größer ist.

Aufgrund räumlicher Unschärfe des Wohnungsangebots weicht die stadtgebietsbezogene Entwicklung von den Entwicklungen in den Bezirken ab. Mit 7,4 Prozent ist der Anstieg im Bestand auf Stadtgebietsebene deutlich höher als in den einzelnen Bezirken. Der Anstieg der Neubaumieten von 2,6 Prozent ist auf Stadtgebietsebene mit Ausnahme von Chorweiler hingegen geringer als in den Stadtbezirken.

Von Juli 2021 bis Juni 2022 sind die Mieten im Bestand und im Neubau deutlich moderater gestiegen als in den vorhergehenden 12 Monaten. In den rechtsrheinischen Bezirken liegt der Anstieg der Bestandsmieten im unteren einstelligen Bereich. Die Neubaumieten steigen dort deutlich stärker. Ihr Anstieg ist trotzdem deutlich schwächer ausgefallen als zuvor. Mit einem Anstieg von 6,9 Prozent ist der Anstieg in Porz am geringsten und für den Mülheimer Neubaupreis ist mit 12 Prozent der höchste Anstieg zu verzeichnen. In Nippes, Lindenthal, Rodenkirchen und Ehrenfeld steigt die

Bestandsmiete zwischen 0,4 und 3,8 Prozent. Die Neubaupreise steigen mit 2,7 Prozent in Rodenkirchen bis 18 Prozent in Lindenthal weniger einheitlich. Für Lindenthal ist in beiden Segmenten der höchste Anstieg zu verzeichnen. In der Innenstadt bewegen sich die Bestandsmieten mit weniger als 2 Prozent eher seitwärts und im Neubau liegt der innerstädtische Anstieg mit fast 15 Prozent gleich hinter dem Lindenthaler.

Um zusätzliche Einblicke zu schaffen und gleichzeitig eine möglichst hohe Übersicht zu behalten, werden die durchschnittlichen Bestands- und Neubaumieten, ihre Spannen und ihre Entwicklung auf Ebene der neun Kölner Stadtbezirke in der Preisdifferenztabelle dargestellt. Die Tabelle enthält deutliche Hinweise auf die Unterschiedlichkeit der Märkte für Mietwohnungen im Kölner Stadtgebiet.

Im Kölner Stadtgebiet reicht die Spanne der Bestandsmieten von 7,35 Euro in Chorweiler (42) bis 14,70 Euro in der Altstadt-Nord (01). Weil die Durchschnittsmiete in der Altstadt-Nord (01) stärker gestiegen ist als in Chorweiler (42), ist die Spanne von 7,00 Euro auf 7,35

gestiegen. Innerhalb des Berichtszeitraums ist der Anstieg der Durchschnittsmiete für Bestandswohnungen in allen Bezirken gesunken. Während die Bestandsmiete sich mit einer Seitwärtsbewegung von plus 0,5 Prozent im Bezirk Chorweiler nur geringfügig verändert hat, legte sie in Lindenthal mit dem größten Plus von 3,8 Prozent moderat zu.

Die Spanne der Neubaumieten beträgt 9,25 Euro und reicht von 10,05 Euro in Seeberg (50) bis 19,30 Euro in Lindenthal (22). Sie sind in allen Bezirken stärker gestiegen als die Bestandsmieten und ihre Dynamik fällt in den einzelnen Stadtbezirken wesentlich unterschiedlicher aus als die Dynamik der Bestandsmieten. In Chorweiler ist mit 1,7 Prozent und in Rodenkirchen mit 2,7 Prozent der geringste Anstieg der Neubaupreise zu verzeichnen. In Ehrenfeld beträgt der Anstieg 12,5 Prozent, in der Innenstadt 14,9 Prozent und Lindenthal weist sogar einen Anstieg von 18 Prozent auf. Die Mieten aller Stadtbezirke steigen im Neubau stärker als im Bestand. Teilweise beträgt der Anstieg der Neubaumieten sogar ein Vielfaches vom Anstieg der Bestandsmieten.



PREISDIFFERENZTABELLE

Gebiet	Bestandspreis					
	Durchschnitt	Entwicklung	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis
Porz	10,45 €	1,5 % (7,64)	2,10 €	9,05 €	Finkenberg	11,15 € Poll
	13,15 €	6,9 %	3,15 €	10,70 €	Westhoven und Urbach	13,85 € Porz
Kalk	10,70 €	3,4 % (5,08)	1,95 €	9,00 €	Neubrück	10,95 € Höhenberg
	13,40 €	10,7 %	3,90 €	10,50 €	Ostheim	14,40 € Brück
Mülheim	10,80 €	3,3 % (3,47)	2,15 €	9,25 €	Flittard	11,40 € Mülheim
	14,45 €	12,0 %	4,40 €	11,15 €	Stammheim	15,30 € Mülheim
Chorweiler	9,90 €	0,5 % (3,68)	3,50 €	7,35 €	Chorweiler	10,85 € Esch/Auweiler
	12,10 €	1,7 %	2,85 €	10,05 €	Seeberg	12,90 € Pesch
Nippes	12,30 €	2,1 % (6,64)	2,40 €	10,80 €	Weidenpesch	13,20 € Nippes
	15,30 €	7,0 %	4,40 €	11,20 €	Mauenheim	15,60 € Riehl
Ehrenfeld	12,90 €	3,2 % (5,49)	2,40 €	10,95 €	Bocklemünd/Mengenich	13,35 € Ehrenfeld
	16,25 €	12,5 %	4,70 €	12,20 €	Ossendorf	16,90 € Ehrenfeld
Lindenthal	13,55 €	3,8 % (4,40)	2,85 €	11,15 €	Widdersdorf	14,00 € Klettenberg
	19,30 €	18,0 %	6,10 €	13,20 €	Widdersdorf	19,30 € Lindenthal
Rodenkirchen	12,50 €	0,4 % (1,63)	4,50 €	9,05 €	Immendorf	13,55 € Bayenthal
	15,30 €	2,7 %	5,40 €	11,45 €	Immendorf	16,85 € Bayenthal
Innenstadt	14,65 €	1,7 % (3,60)	1,60 €	13,10 €	Deutz	14,70 € Altstadt-Nord
	18,90 €	14,9 %	1,95 €	17,25 €	Altstadt-Süd	19,20 € Neustadt-Süd
Linksrheinisch	keine Angabe	keine Angabe	2,40 €	9,00 €	Neubrück	11,40 € Mülheim
	keine Angabe	keine Angabe	4,80 €	10,50 €	Ostheim	15,30 € Mülheim
Rechtsrheinisch	keine Angabe	keine Angabe	7,35 €	7,35 €	Chorweiler	14,70 € Altstadt-Nord
	keine Angabe	keine Angabe	9,25 €	10,05 €	Seeberg	19,30 € Lindenthal
Köln	13,10 €	7,4 %	7,35 €	7,35 €	Chorweiler	14,70 € Altstadt-Nord
	15,80 €	2,6 %	9,25 €	10,05 €	Seeberg	19,30 € Lindenthal

DIE LINKSRHEINISCHEN BEZIRKE

Auf Bezirksebene weist die Innenstadt mit durchschnittlich 14,65 Euro in der Innenstadt die höchste Bestandsmiete auf. Sie liegt um 1,55 Euro über dem Durchschnitt des gesamten Stadtgebiets von 13,10 Euro. Die niedrigste Bestandsmiete von 9,90 ist ebenfalls linksrheinisch zu verzeichnen. Die Differenz zwischen der niedrigsten linksrheinischen Neubaumiete von 10,05 Euro in Seeberg (50) und der höchsten linksrheinischen von 19,30 Euro in Lindenthal (22) entspricht genau der Kölner Preisspanne. Die linksrheinische Spanne der Bestandsmieten, die zwischen 7,35 Euro in Chorweiler (42) und 14,70 Euro in der Altstadt-Nord (04) liegt, ist ebenfalls mit der Kölner Spanne identisch.

DIE RECHTSRHEINISCHEN BEZIRKE

Die Mülheimer Bestandsmiete ist mit durchschnittlich 10,80 Euro um 2,30 Euro oder rund 21,3 Prozent geringer als der gesamtstädtische Durchschnitt von 13,10 Euro. In Kalk ist die durchschnittliche Bestandsmiete mit 10,70 Euro um 10 Cent geringer als in Mülheim. In Porz ist mit 10,45 Euro die geringste Durchschnittsmiete der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke zu verzeichnen. Sie ist 55 Cent höher als die durchschnittliche Bestandsmiete des Bezirks Chorweiler, die 9,90 Euro beträgt. Die rechtsrheinische Spanne der Bestandsmieten beträgt 2,40 Euro. Sie reicht von 9,00 Euro in Neubrück (74) bis 11,40 Euro in Mülheim (85). Mit 2,40 Euro liegen die Bestandspreise in den rechtsrheinischen Bezirken insgesamt nur um 80 Cent weiter auseinander als in der Kölner Innenstadt, wo die Spanne 1,60 Euro beträgt. In Deutz (03) ist mit 13,10 Euro die niedrigste Bestandsmiete der Innenstadt und die höchste aller Stadtteile auf der rechten Rheinseite zu verzeichnen. Die durchschnittliche Neubaumiete im Bezirk Porz beträgt 13,15 Euro, in Kalk 13,40 Euro und in Mülheim 14,45 Euro. Der Bezirk Chorweiler weist mit durchschnittlich 12,10 Euro die einzige Neubaumiete unterhalb der 13-Euro-Marke auf. Auf der rechten Rheinseite ist die Spanne zwischen den durchschnittlichen Neubaumieten mit 4,80 Euro doppelt so hoch wie die zwischen den durchschnittlichen Bestandsmieten von 2,40 Euro. Die Spanne der rechtsrheinischen Neubaumieten reicht von 11,15 Euro in Stammheim (86) bis 15,30 Euro in Mülheim (85).



STADT KÖLN

Mietpreis | Wohnungen

Ø 13,10 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

6,05 - 24,60 €/m²



+7,4 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,55 - 24,60 €	430 €	13,95 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,05 - 24,60 €	780 €	13,00 €	60 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,15 - 24,15 €	1.220 €	13,00 €	94 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,45 - 21,95 €	1.895 €	13,25 €	143 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

WOHNUNGSMIETEN KÖLN

Schon der erste Blick auf die Karte „Mietwohnungen Bestand“ offenbart die Homogenität der rechtsrheinischen Marktstrukturen. Dort liegen fast alle Durchschnittspreise in der Klasse von über 9 Euro bis 11 Euro. Der Neubrücker Durchschnitt (74) weicht mit 9,00 Euro minimal nach unten ab. Abweichungen nach oben sind für Deutz (03) sowie für die beiden angrenzenden Stadtteile Poll (62) und Mülheim (85) kartiert. Die Stadtteile Mülheim (85), Nippes (38), Ehrenfeld (30) und Lindenthal (22) weisen die höchsten Bestandsmieten aller Stadtteile ihrer jeweiligen Bezirke auf. In diesem Sachverhalt kommt das mit den zentralräumlichen Kölner Strukturen einhergehende Gefüge der Bestandsmieten zum Ausdruck. Der Zusammenhang zwischen Zentralität und Preisniveau wird bei Mietwohnungen im Bestand auch deshalb besonders deutlich, weil sie den größten Anteil am gesamten Kölner Wohnungsbestand ausmachen. Im Zusammenhang mit der linken Rheinseite zeichnet sich in der Karte „Mietwohnungen Bestand“ die Bedeutung der Rheinlagen ab. Von den 14 ans linke Rheinufer angrenzenden Stadtteilen sind drei in der Klasse bis 13 Euro und elf in den beiden darüberliegenden Klassen vertreten. Im Norden und Süden wirkt sich auch die industrielle Infrastruktur der Stadtteile Niehl (47) und Godorf (07) auf das Preisgefüge aus.

Die Karte „Mietwohnungen Neubau“ verdeutlicht weitere Besonderheiten des Kölner Preisgefüges. Die

Kölner Innenstadt und die fünf westlich an die Innenstadt angrenzenden Stadtteile bilden eine durchgehende Fläche, in der ein besonders hohes Niveau der Neubaumieten existiert. Der Süden des Stadtgebiets erweist sich im Neubau als ähnlich inhomogen wie im Bestand. Die Villenviertel nehmen auf Mieten weniger Einfluss als auf Kaufpreise. Im Norden bilden die Neubaumieten ähnliche Strukturen ab wie die Kaufpreise für Bestandswohnungen. Sie werden durch einen zusammenhängenden Korridor von Stadtteilen mit einem Durchschnitt in niedrigen Klassen charakterisiert, der von Stadtteilen mit höherem Durchschnitt flankiert wird. In der Karte „Mietwohnungen Neubau“ wird auch deutlich, dass sich die Zentralität des Stadtteils Deutz (03), die Qualität der Mülheimer Rheinlagen (85) und der Stadtrandlagen von Brück (69) und Rath/Heumar (76) im Kölner Preisgefüge bemerkbar macht.

Die klassischen Marktstrukturen, die besonders im Mietpreisgefüge zum Ausdruck kommen, werden sich mittel- und langfristig durch neue Impulse der Stadtentwicklung verändern. Die seit Jahren beobachtbare Marktdynamik, die auch durch Schlüsselpunkte gelenkt wird, hat sich durch globale Ereignisse und Einflüsse der jüngeren Vergangenheit verzögert. Dauerhaft lassen sich die hochdynamischen Märkte und die moderne Stadtentwicklung, die sich dringenden Anforderungen gegenüber sieht, sicher nicht aufhalten.

STADTBEZIRK INNENSTADT

Mietpreis | Wohnungen

Ø 14,65 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

8,25 - 24,60 €/m²



+1,7 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	8,95 - 24,60 €	470 €	15,60 €	30 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	8,25 - 24,60 €	845 €	14,55 €	58 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	8,40 - 24,15 €	1.370 €	14,55 €	94 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	8,80 - 21,95 €	2.030 €	13,90 €	146 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Die innerstädtische Bestandsmiete von durchschnittlich 14,65 Euro ist die höchste der neun Kölner Bezirke. Sie ist um 1,55 Euro höher als der Kölner Durchschnitt von 13,10 Euro. In der Innenstadt ist auch die kleinste Spanne der durchschnittlichen Bestandsmieten aller Kölner Bezirke zu verzeichnen. Sie beträgt 1,60 Euro und reicht von 13,10 Euro in Deutz (03) bis 14,70 Euro in der Altstadt-Nord (01). Die durchschnittliche Neubaumiete von 18,90 Euro ist um 3,10 Euro höher als die

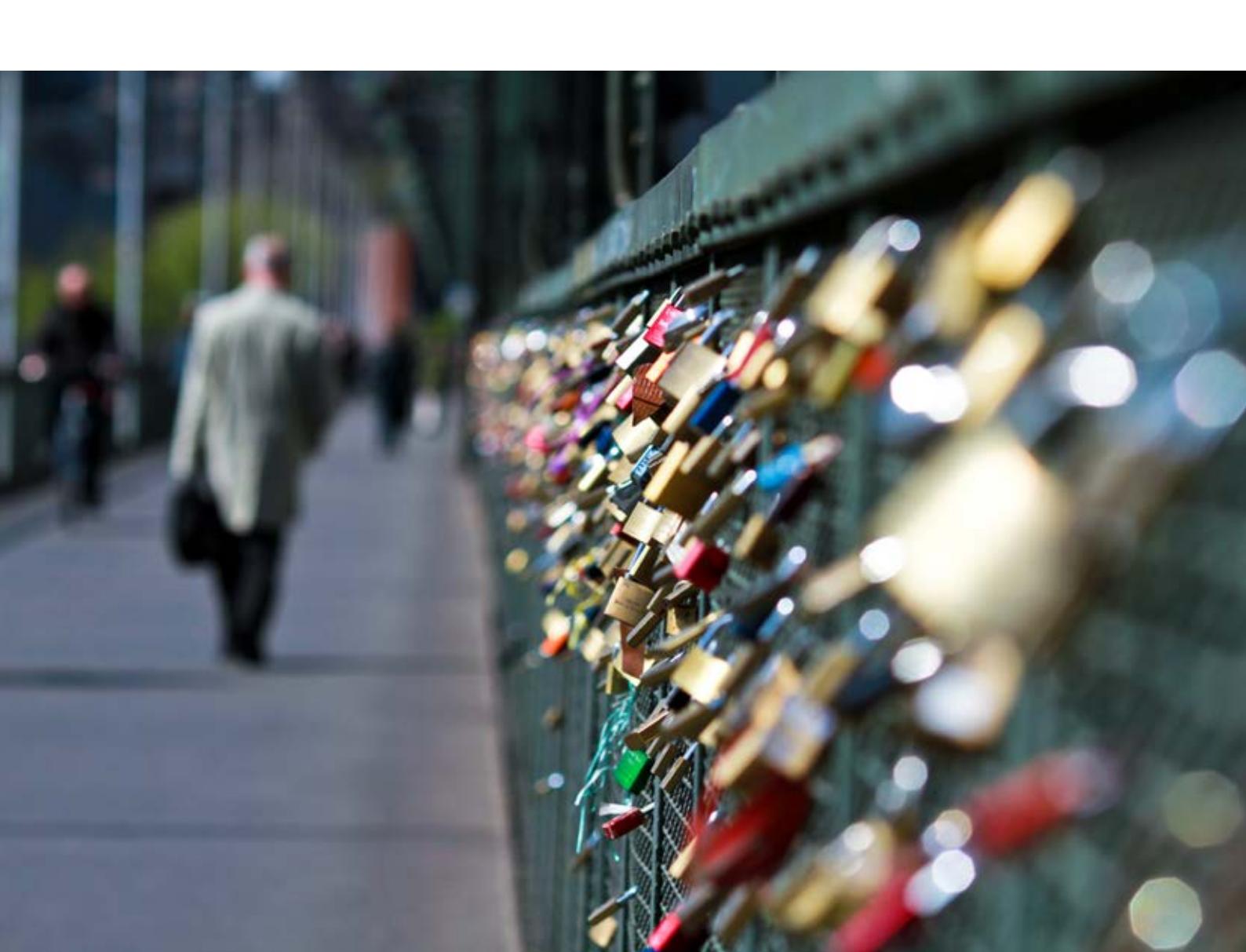
Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen im gesamten Kölner Stadtgebiet, die 15,80 Euro beträgt. Sowohl im Neubau als auch im Bestand befinden sich die Durchschnittsmieten aller innerstädtischen Stadtteile unter den Top Ten im Kölner Stadtgebiet. Die Spanne der innerstädtischen Neubaumieten von 1,95 Euro ist wie die der Bestandsmieten die geringste aller Stadtbezirke. Sie reicht von 17,25 Euro in der Altstadt-Süd (02) bis 19,20 Euro in der Neustadt-Süd (05).

PREISSTRUKTUR INNENSTADT

Die durchschnittliche Miete für Bestandswohnungen in der Altstadt-Nord (01) von 14,70 Euro ist die einzige, die höher ist als die Durchschnittsmiete der gesamten Innenstadt von 14,65 Euro. Mit 14,50 Euro in der Neustadt-Nord (04), 14,40 Euro in der Neustadt-Süd (04) und 14,35 Euro in der Altstadt-Süd (02) liegen alle innerstädtischen Durchschnittspreise außer der des rechtsrheinischen Stadtteils Deutz (03) von 13,10 Euro über der 14-Euro-Marke.

Die durchschnittliche Neubaumiete von 19,20 Euro in der Neustadt-Süd (05) ist um 10 Cent geringer als die Spitzenmiete von durchschnittlich 19,30 Euro im Stadtteil Lindenthal (22). Sie ist um 30 Cent höher als die durchschnittliche Neubaumiete in der Innenstadt

von 18,90 Euro. Die Neubaumieten der anderen innerstädtischen Stadtteile sind niedriger als der Bezirksdurchschnitt. Während der Stadtteil Deutz (03) bei den Bestandsmieten das Schlusslicht bildet, liegt er bei den Neubaumieten mit durchschnittlich 18,15 Euro hinter der Neustadt-Süd (05) auf Platz zwei. Auch die durchschnittliche Neubaumiete der Neustadt-Nord (04) befindet sich mit 18,05 Euro über der 18-Euro-Marke. Obwohl der Durchschnitt von 17,30 Euro in der Altstadt-Nord (01) und von 17,25 Euro in der Altstadt-Süd (02) um 75 beziehungsweise 80 Cent geringer ist, gehören auch die durchschnittlichen Neubaupreise dieser beiden Stadtteile zu den höchsten im Kölner Stadtgebiet.



STADTBEZIRK RODENKIRCHEN

Mietpreis | Wohnungen

Ø 12,50 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

7,35 - 20,00 €/m²



+0,4 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	7,95 - 20,00 €	425 €	13,30 €	32 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	7,35 - 20,00 €	755 €	12,40 €	61 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	7,45 - 19,65 €	1.190 €	12,40 €	96 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	7,85 - 17,85 €	1.685 €	11,85 €	142 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mit 12,50 Euro liegt die durchschnittliche Rodenkirchener Bestandsmiete 60 Cent unter dem Kölner Durchschnitt. Sie ist um 40 Cent geringer als die Ehrenfelder und übertrifft die Nippeser um 20 Cent. Der Bezirk weist die größte Spanne der Bestandsmieten aller Kölner Bezirke auf. Die Spanne beträgt 4,50 Euro und ergibt sich aus der Differenz zwischen den Bestandsmieten von 9,05 Euro in Immendorf (09) und 13,55 Euro in Bayenthal (06). Sie ist 2,85 Euro geringer als die stadtgebietebezogene Preisspanne von 7,35 Euro zwischen dem Bestandspreis im Stadtteil Chorweiler (42) von 7,35 Euro und dem in der Alt-

stadt-Nord (01) von 14,70 Euro. Die Rodenkirchener Neubaumiete ist mit durchschnittlich 15,30 Euro genauso hoch wie die Nippeser. Sie liegt über der Durchschnittsmiete von Neubauwohnungen in den rechtsrheinischen Bezirken und im Bezirk Chorweiler. Die Spanne der Rodenkirchener Neubaumieten von 5,40 Euro reicht von 11,45 in Immendorf (09) bis 16,85 Euro in Bayenthal (06). Sie ist die zweitgrößte der Kölner Bezirke und 70 Cent geringer als die Lindenthaler von 6,10 Euro, die von 13,20 Euro in Widdersdorf (27) bis 19,30 Euro im Stadtteil Lindenthal (22) reicht.

PREISSTRUKTUR RODENKIRCHEN

Die durchschnittlichen Bestandsmieten der fünf südlichsten Stadtteile liegen mit 9,05 Euro in Immendorf (09), 9,30 Euro in Meschenich (11), 9,80 Euro in Godorf (07) und jeweils 10,95 Euro in Hahnwald (08) sowie in Rondorf (15) in der zweitniedrigsten Klasse von über 9 Euro bis 11 Euro. In Raderthal (13) beträgt die Durchschnittsmiete 11,40 Euro. Mit 12,55 Euro in Raderberg (12) und 12,90 Euro in Zollstock (18) befinden sich die durchschnittlichen Bestandsmieten der beiden benachbarten Stadtteile in derselben Klasse. In dieser Klasse liegen auch die durchschnittlichen Bestandsmieten im südwestlichen Weiß (17) von 11,50 Euro wie die der beiden an Weiß (17) angrenzenden Stadtteile Rodenkirchen (14) und Sürth (16) mit jeweils 12,35 Euro. Die Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in den beiden benachbarten Stadtteilen Marienburg (10) von 13,40 Euro und Bayenthal (06) von 13,55 liegen in der zweithöchsten Klasse und an der Spitze des Bezirks.

Im Neubau liegt die Rodenkirchener Durchschnittsmiete mit 15,30 Euro um 50 Cent unter dem Kölner

Durchschnitt. Die Spanne von 5,40 Euro liegt zwischen durchschnittlich 11,45 Euro in Immendorf (09) und 16,85 Euro in Bayenthal (06). Die durchschnittliche Neubaumiete des Stadtteils Immendorf (09) von 11,45 Euro befindet sich als einzige in der niedrigsten Klasse bis 12 Euro. In Meschenich (11) liegt sie mit 12,20 Euro, in Weiß (17) mit 12,65 Euro, in Godorf (07) mit 12,95 Euro, in Raderthal (13) mit 13,10 Euro, in Hahnwald (08) mit 13,45 Euro und im Stadtteil Rodenkirchen (14) mit 13,85 Euro in der Klasse bis 14 Euro. In Zollstock (18) befindet sich die Neubaumiete mit durchschnittlich 14,10 Euro am unteren Ende und in Marienburg (10) mit 14,60 Euro sowie in Raderberg (12) mit 14,65 Euro mitten in der unteren Hälfte der Klasse von über 14 bis 16 Euro. In Sürth (16) und Rondorf (15) liegt der Durchschnitt mit 15,20 Euro beziehungsweise 15,40 Euro in ihrer oberen Hälfte. Mit durchschnittlich 16,85 Euro ist die durchschnittliche Bayenthaler Neubaumiete (06) die einzige in der zweithöchsten Klasse von über 16 bis 18 Euro.



STADTBEZIRK LINDENTHAL

Mietpreis | Wohnungen

Ø 13,55 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

8,10 - 22,30 €/m²



+3,8 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	8,75 - 22,30 €	450 €	14,45 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	8,10 - 22,30 €	805 €	13,45 €	60 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	8,25 - 21,90 €	1.290 €	13,45 €	96 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	8,65 - 19,90 €	1.825 €	12,85 €	142 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Der durchschnittliche Lindenthaler Bestandsmiete beträgt 13,55 Euro. Sie ist um 1,05 Euro höher als der Rodenkirchener Durchschnitt von 12,50 Euro und um 45 Cent höher als der städtische Durchschnitt von 13,10 Euro. Ihre Spanne beträgt 2,85 Euro und reicht von 11,15 Euro in Widdersdorf (27) bis 14,00 Euro in Klettenberg (21). Die Lindenthaler Neubaumiete von 19,30 Euro, die die Bestandsmiete um 5,75 Euro übertrifft, ist die höchste aller Kölner Bezirke. Sie ist 3,50

Euro höher als die durchschnittliche Kölner Neubaumiete von 15,80 Euro. Im Neubau weist Lindenthal die größte Spanne der Durchschnittsmieten aller Kölner Bezirke auf. Sie beträgt 6,10 Euro und ergibt sich aus der Differenz zwischen der Neubaumiete von 13,20 Euro in Widdersdorf (27) und 19,30 Euro in Lindenthal (22). Der gleich hohe Durchschnitt von Stadtteil und Stadtbezirk ist in der räumlichen Unschärfe des Angebots begründet.

PREISSTRUKTUR LINDENTHAL

In der niedrigsten Preisklasse befindet sich keine der durchschnittlichen Lindenthaler Bestandsmieten. Die Durchschnittsmieten der Stadtteile am westlichen Stadtrand befinden sich in der Klasse von über 11 Euro bis 13 Euro. In Widdersdorf (27) beträgt die Durchschnittsmiete 11,15 Euro, in Lövenich (23) 11,30 Euro und in Weiden (26) 11,50 Euro. Die Junkersdorfer Bestandsmiete (20) von durchschnittlich 12,95 Euro befindet sich in der Nähe der Obergrenze dieser Klasse. Die Bestandsmieten der Stadtteile Müngersdorf (24) und Braunsfeld (19) sind mit jeweils 13,10 Euro nur 15 Cent höher als die Junkersdorfer (20). In Sülz (25), einem der beiden an die Kölner Innenstadt angrenzenden Stadtteile, beträgt die Bestandsmiete 13,55 Euro und in Lindenthal (22), dem anderen Stadtteil am Rand der Innenstadt, liegt sie mit 13,90 nur 10 Cent unter der 14-Euro-Marke. Die höchste durchschnittliche Bestandsmiete aller Stadtteile des Bezirks ist mit genau 14,00 Euro in Klettenberg (21) zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Lindenthaler Neubaumiete von 19,30 Euro ist 3,50 Euro höher als der Kölner Durchschnitt von 15,80 Euro. In der niedrigsten Klasse bis 12 Euro befindet sich keine der Lindenthaler Neubaumieten. Die durchschnittliche Neubaumiete des

nordwestlichen Stadtteils Widdersdorf (27) befindet sich mit 13,20 Euro als einzige in der zweitniedrigsten Klasse von über 12 Euro bis 14 Euro. Im südlich angrenzenden Stadtteil Lövenich (23) ist der Durchschnitt um 85 Cent höher. Mit 14,05 Euro liegt er knapp über der Untergrenze der zweithöchsten Klasse von über 14 bis 16 Euro. In der unteren Hälfte dieser Klasse befindet sich auch der Durchschnitt des ebenfalls südlich an Widdersdorf (27) angrenzenden Stadtteils Müngersdorf (24), der 14,55 Euro beträgt. Im südlich von Lövenich (23) gelegenen Stadtteil Weiden (26) liegt der Durchschnitt mit 15,00 Euro genau in der Klassenmitte. An der südlichen Bezirksgrenze liegt der Stadtteil Klettenberg (21), dessen durchschnittliche Neubaumiete sich mit 15,65 Euro ebenfalls in der Klasse bis 16 Euro befindet. Die Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen in Junkersdorf (20) liegt mit 17,80 Euro im oberen Bereich der Klasse bis 18 Euro. Die durchschnittlichen Neubaumieten von 18,05 Euro in Braunsfeld (19) und 18,20 Euro in Sülz (25) befinden sich im unteren Bereich der höchsten Klasse über 18 Euro. Mit 19,30 Euro ist die durchschnittliche Neubaumiete im Stadtteil Lindenthal (22) die höchste Durchschnittsmiete des gleichnamigen Bezirks und im gesamten Kölner Stadtgebiet.



STADTBEZIRK EHRENFELD

Mietpreis | Wohnungen

Ø 12,90 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

6,85 - 21,85 €/m²



+3,2 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	7,40 - 21,85 €	425 €	13,75 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,85 - 21,85 €	770 €	12,80 €	60 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,95 - 21,45 €	1.190 €	12,80 €	93 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	7,30 - 19,50 €	1.615 €	12,25 €	132 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

In Ehrenfeld ist die Neubaumiete um 12,5 Prozent auf durchschnittlich 16,25 Euro gestiegen. So deutlich wie bei den Neubaumieten und den Kaufpreisen kommt der schon seit Jahren anhaltende Wandel des ehemaligen Ehrenfelder Arbeiterviertels zum angesagten Szenenviertel bei den Bestandsmieten nicht zum Tragen. Während für Kaufpreisen und Neubaumieten zweistellige Steigerungen zu verzeichnen sind, beträgt der Anstieg der Ehrenfelder Bestandsmieten nur 3,2 Prozent. Das durchschnittliche Niveau der Ehrenfelder

Mieten liegt mit 12,90 Euro im Bestand und 16,25 Euro im Neubau zwischen dem der Stadtbezirke Nippes und Lindenthal. Die Spanne der Ehrenfelder Bestandspreise, die von 10,95 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29) bis 13,35 Euro im Stadtteil Ehrenfeld (30) reicht, beträgt 2,40 Euro. Die durchschnittliche Ehrenfelder Neubaumiete beträgt 16,25 Euro. Ihre Spanne reicht von 12,20 Euro in Ossendorf (32) bis 16,90 Euro in Ehrenfeld (30) und beträgt 4,70 Euro.

PREISSTRUKTUR EHRENFELD

Die durchschnittliche Bestandsmiete des Stadtteils Bocklemünd/Mengenich (29) von 10,95 Euro befindet sich als einzige Bestandsmiete der Ehrenfelder Stadtteile in der zweitniedrigsten Klasse bis 11 Euro. Die der Stadtteile Vogelsang (33) von 11,35 Euro und Bickendorf (28) sowie Ossendorf (32) von jeweils 11,75 Euro liegen in der unteren Hälfte der Klasse bis 13 Euro und die Neuehrenfelder (31) mit 12,95 knapp unter deren Obergrenze. Die höchste Ehrenfelder Bestandsmiete ist mit 13,35 Euro im gleichnamigen Stadtteil (30) zu verzeichnen.

In der niedrigsten Klasse bis 12 Euro sind keine Ehrenfelder Neubaumieten vertreten. Die Neubaumiete des

Stadtteils Ossendorf (32) von 12,20 Euro befindet sich im unteren Bereich der darüberliegenden Klasse von über 12 Euro bis 14 Euro. In der oberen Hälfte dieser Klasse befindet sich die durchschnittliche Neubaumiete der Stadtteile Bocklemünd/Mengenich (29) von 13,20 Euro und Vogelsang (33) von 13,80 Euro. Die Bickendorfer Neubaumiete (28), die mit 14,70 Euro um 90 Cent höher ist, befindet sich in der mittleren Klasse von über 14 bis 16 Euro. Die Neuehrenfelder Neubaumiete (31) von 16,70 ist um 2 Euro höher und liegt nur 20 Cent unter der Ehrenfelder (30), die mit 16,90 Euro an der Spitze des Bezirks steht.



STADTBEZIRK NIPPES

Mietpreis | Wohnungen

Ø 12,30 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

7,25 - 20,00 €/m²



+2,1 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	7,85 - 20,00 €	430 €	13,10 €	33 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	7,25 - 20,00 €	730 €	12,20 €	60 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	7,35 - 19,65 €	1.135 €	12,20 €	93 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	7,75 - 17,85 €	1.590 €	11,70 €	136 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Die durchschnittliche Bestandsmiete des Stadtteils Nippes (38) von 13,20 Euro ist um 15 Cent geringer als die des Stadtteils Ehrenfeld (30) von 13,35 Euro. Auf Bezirksebene beträgt die Differenz zwischen den Bestandsmieten von 12,30 Euro in Nippes und 12,90 Euro in Ehrenfeld 60 Cent. Die Spanne der durchschnittlichen Bestandsmieten reicht von 10,80 Euro in Weidenpesch (40) bis 13,20 Euro im Stadtteil Nippes (38). Sie ist mit 2,40 Euro genauso groß wie die des

Bezirks Ehrenfeld, die ein um 15 Cent höheres Preispektrum erfasst. Die Nippeser Neubaumiete von durchschnittlich 15,30 Euro ist um 95 Cent geringer als die Ehrenfelder und die Spanne der durchschnittlichen, stadtteilbezogenen Durchschnittsmieten von 4,40 Euro ist 30 Cent kleiner als die Ehrenfelder. Sie reicht von 11,20 in Mauenheim (36) bis 15,60 Euro in Riehl (39).

PREISSTRUKTUR NIPPES

Die niedrigste Bestandsmiete von 10,80 Euro im Nippeser Stadtteil Weidenpesch (40) ist nur um 15 Cent geringer als im Bezirk Ehrenfeld, wo sie mit 10,95 Euro für Bocklemünd/Mengenich (29) zu verzeichnen ist, und die höchste Nippeser Bestandsmiete von 13,20 Euro im Stadtteil Nippes (38) ist nur um 15 Cent geringer als im Stadtteil Ehrenfeld (30), wo sie 13,35 Euro beträgt. Mit 11,00 Euro entspricht die Longericher Bestandsmiete (35) genau der Obergrenze der Klasse von über 9 Euro bis 11 Euro. Die Bestandsmieten der Stadtteile Mauenheim (36) von 11,20 Euro, Bilderstöckchen (34) von 11,25 Euro, Niehl (37) von 11,75 Euro und Riehl (39) von 11,95 Euro befinden sich in der unteren Hälfte der mittleren Klasse von über 11 Euro bis 13 Euro. Der durchschnittliche Bestandspreis des Stadtteils Nippes (38) von 13,20 ist dem unteren Bereich der zweithöchsten Klasse von über 13 bis 15 Euro zuzuordnen.

Die durchschnittliche Neubaumiete des Nippeser Stadtteils Mauenheim (36) von 11,20 Euro ist die einzige in der niedrigsten Klasse bis 12 Euro und um einen Euro geringer als die niedrigste Ehrenfelder Neubaumiete von 12,20 Euro in Ossendorf (32). Die Durchschnittsmieten für Neubauwohnungen im Bilderstöckchen (34) von 12,60 Euro und in Longerich (35) von 12,70 Euro befinden sich in der unteren Hälfte der Klasse von über 12 bis 14 Euro. Die durchschnittliche Neubaumiete des Stadtteils Weidenpesch (40) von 13,55 Euro ist die einzige in der oberen Hälfte dieser Klasse. Die um 1,20 Euro höhere Durchschnittsmiete des Stadtteils Niehl (37) von 14,75 ist der unteren Hälfte der nächsthöheren Klasse von über 14 bis 16 Euro zuzuordnen. In ihrer oberen Hälfte befinden sich die durchschnittlichen Neubaumieten der Stadtteile Nippes (38) von 15,30 Euro und Riehl (39) von 15,60 Euro.

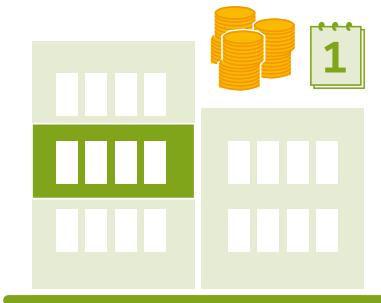


STADTBEZIRK CHORWEILER

Mietpreis | Wohnungen

Ø 9,90 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)
6,05 - 14,85 €/m²



+0,5 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,55 - 14,85 €	370 €	10,55 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,05 - 14,85 €	615 €	9,80 €	63 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,15 - 14,60 €	900 €	9,80 €	92 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,45 - 13,25 €	1.290 €	9,40 €	137 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Chorweiler ist der einzige Kölner Bezirk mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete unterhalb der 10-Euro-Marke. Mit 9,90 Euro ist sie um 3,20 Euro geringer als die Kölner Durchschnittsmiete von 13,10 Euro und um 55 Cent geringer als die Porzer Bestandsmiete von 10,45 Euro. Die Spanne der durchschnittlichen Bestandsmieten, die 3,50 Euro beträgt, reicht von 7,35 Euro im Stadtteil Chorweiler (42) bis 10,85 Euro in Esch/Auweiler (43). Die durchschnittliche

Neubaumiete des Bezirks Chorweiler von 12,10 Euro ist wie die Bestandsmiete die niedrigste aller neun Kölner Stadtbezirke. Sie ist 3,70 Euro geringer als die durchschnittliche Kölner Neubaumiete von 15,80 Euro und 95 Cent geringer als die Porzer. Die Spanne der durchschnittlichen Neubaupreise beträgt 2,85 Euro. Sie reicht von 10,05 Euro in Seeberg (50) bis 12,90 Euro in Pesch (48).

PREISSTRUKTUR CHORWEILER

Die Bestandsmiete von vier Stadtteilen des Bezirks Chorweiler liegen in der Klasse bis 9 Euro. In Chorweiler (42) beträgt sie 7,35 Euro, in Roggendorf/Thenhoven (49) 8,40 Euro, in Seeberg (50) 8,50 Euro und in Lindweiler (46) 8,85 Euro. Der Kalker Stadtteil Neubrück (74) ist mit einer Bestandsmiete von durchschnittlich 9,00 Euro der einzige Stadtteil, dessen Durchschnittsmiete sich ebenfalls in der niedrigsten Klasse bis 9 Euro befindet. Die Bestandspreise der anderen acht Stadtteile des Bezirks Chorweiler sind der darüberliegenden Klasse von über 9 Euro bis 11 Euro zuzuordnen. Mit 9,10 Euro in Blumberg (41), 9,45 Euro in Volkhoven/Weiler (51), jeweils 9,90 Euro in Fühlingen (44) sowie in Merkenich (47) und 9,95 Euro in Worringen (52) liegen die durchschnittlichen Bestandspreise von fünf Stadtteilen in der unteren Hälfte der Klasse bis 11 Euro. Die durchschnittlichen Bestandspreise der Stadtteile Pesch (48) von 10,20 Euro, Heimersdorf (45) von 10,70 Euro und Esch/Auweiler (43) von 10,85 Euro befinden sich in der oberen Hälfte dieser Klasse.

Die Struktur der Neubaumieten des Bezirks Chorweiler ähnelt der des Bezirks Porz. Die durchschnittliche Neubaumiete von acht der insgesamt zwölf Stadtteile befindet sich in der niedrigsten Klasse bis 12 Euro. In Seeberg (50) liegt sie mit 10,05 Euro, in Blumberg (41) mit 10,45 Euro und in Chorweiler (42) mit 10,60 Euro unterhalb der 11-Euro-Marke. Die durchschnittlichen Neubaumieten der Stadtteile Roggendorf/Thenhoven (49) von 11,55 Euro und Heimersdorf (45) sowie Volkhoven/Weiler (51) von 11,95 Euro liegen ebenfalls in der niedrigsten Klasse bis 12 Euro. In Fühlingen (44) und Lindweiler (46) entspricht die Neubaumiete mit durchschnittlich 12,00 Euro genau der Obergrenze dieser Klasse. Die Spanne der Durchschnittsmieten für Neubauwohnungen in den anderen vier Stadtteilen des Bezirks beträgt 80 Cent. Sie reicht von 12,10 Euro in Worringen (52) über 12,15 Euro in Merkenich (47) und 12,85 Euro in Esch/Auweiler (43) bis 12,90 Euro in Pesch (48). Mit 12,90 Euro weist Pesch (48) die höchste Durchschnittsmiete des Bezirks



STADTBEZIRK PORZ

Mietpreis | Wohnungen

Ø 10,45 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

6,55 - 16,55 €/m²



+1,5 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	7,10 - 16,55 €	355 €	11,15 €	32 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,55 - 16,55 €	640 €	10,35 €	62 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,65 - 16,25 €	965 €	10,35 €	93 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	7,00 - 14,75 €	1.415 €	9,95 €	142 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Im Stadtbezirk Porz beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 10,45 Euro und die Spanne der durchschnittlichen Bestandsmieten beträgt 2,10 Euro. Sie liegt zwischen den Durchschnittsmieten der Porzer Stadtteile Finkenberg (56) von 9,05 Euro und Poll (62) von 11,15 Euro. Die durchschnittliche Porzer Neubau-

miete beträgt 13,15 Euro. Die Spanne der Porzer Neubaumieten von 3,15 Euro resultiert aus den niedrigsten Durchschnittsmieten von jeweils 10,70 Euro für Neubauwohnungen in Westhoven (66) sowie Urbach (64) und der höchsten von 13,85 Euro im Stadtteil Porz (63).

PREISSTRUKTUR PORZ

Die Durchschnittsmieten der Stadtteile Finkenberg (56) von 9,05 Euro, Libur (60) von 9,15 Euro, Langel (59) von 9,30 Euro und Wahnheide (66) von 9,50 Euro befinden sich im unteren Viertel der zweitniedrigsten Preisklasse von über 9 Euro bis 11 Euro. Die Durchschnittsmieten der Stadtteile Grengel (58) von 9,60 Euro, Urbach (64) und Elsdorf (54) von jeweils 9,75 Euro, Gremberghoven (57) von 9,90 und Eil (53) von 9,95 Euro befinden sich unterhalb der 10-Euro-Marke. Mit 10,30 Euro in Lind (61), 10,40 Euro in Porz (63), 10,45 Euro in Wahn (65), 10,55 Euro in Zündorf (68), 10,60 in Westhoven (67) und 10,90 in Ensen (55) befinden sich die Durchschnittspreise sechs weiterer der insgesamt 16 Porzer Stadtteile in der Klasse bis 11 Euro. Der einzige Porzer Stadtteil mit einer Durchschnittsmiete in der Klasse über 11 Euro ist Poll (62) mit 11,15 Euro.

Die Spanne der Porzer Neubaumieten, die von 10,70 Euro in Urbach (64) und Westhoven (67) bis 13,85 Euro im Stadtteil Porz (63) reicht, ist mit 3,15 Euro die

geringste Spanne der Neubaumieten aller drei rechtsrheinischen Bezirke. Mit durchschnittlich 13,15 Euro ist in Porz auch die niedrigste Neubaumiete der rechtsrheinischen Bezirke zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Neubaumieten der beiden Stadtteile Libur (60) und Gremberghoven (57) von jeweils 10,85 Euro und des Stadtteils Langel (59) von 10,90 Euro befinden sich unterhalb der 11-Euro-Marke. In der niedrigsten Klasse bis 12 Euro befinden sich auch die durchschnittlichen Neubaumieten der Stadtteile Grengel (58) von 11,25 Euro, Finkenberg (56) von 11,60 Euro, Elsdorf (54) von 11,95 Euro und Lind (61) von genau 12,00 Euro. Mit 12,60 Euro in Wahn (65), 12,65 Euro in Eil (53) und 12,85 Euro in Poll (62) liegt die durchschnittliche Neubaumiete von drei Porzer Stadtteilen in der unteren Hälfte der Klasse von über 12 Euro bis 14 Euro. Auch in Ensen (55) ist sie mit 13,10 Euro geringer als der Bezirksdurchschnitt von 13,15 Euro. Die beiden einzigen Porzer Stadtteile, deren Neubaumiete über dem Bezirksdurchschnitt liegt, sind Wahnheide (66) mit 13,60 Euro und Porz (63) mit 13,85 Euro.



STADTBEZIRK KALK

Mietpreis | Wohnungen

Ø 10,70 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

6,55 - 16,65 €/m²



+3,4 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	7,10 - 16,65 €	375 €	11,40 €	33 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,55 - 16,65 €	635 €	10,60 €	60 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,65 - 16,35 €	975 €	10,60 €	92 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	7,00 - 14,85 €	1.400 €	10,15 €	138 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

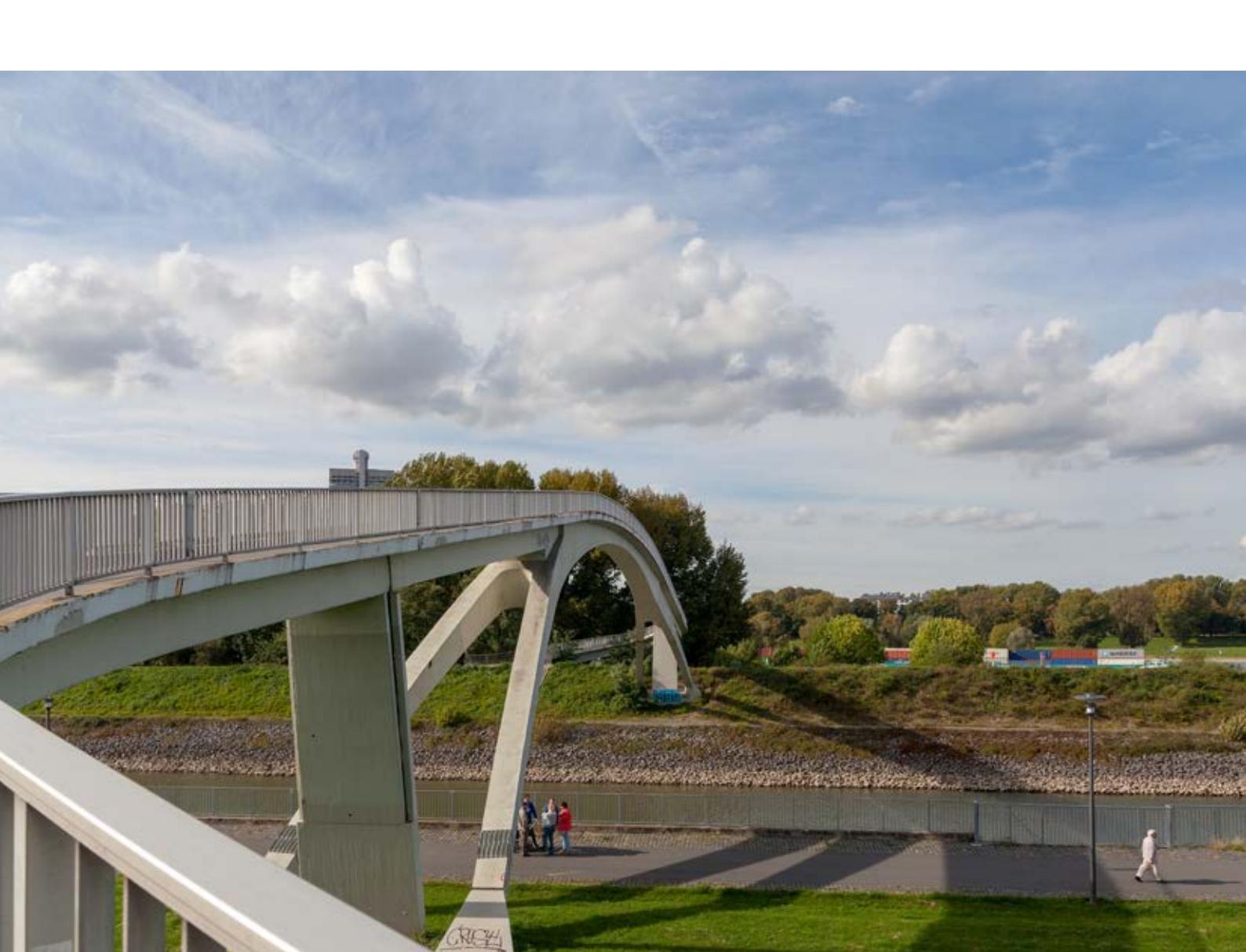
Im Stadtbezirk Kalk beträgt der durchschnittliche Bestandsmiete 10,70 Euro. Die Spanne, die sich von 9,00 Euro in Neubrück (74) bis 10,95 Euro in Höhenberg (71) erstreckt, ist mit 1,95 Euro nach der Innenstadt, wo sie 1,60 beträgt, die zweitkleinste aller

Kölner Bezirke. Kalk weist eine durchschnittliche Neubaumiete von 13,40 Euro auf und eine Spanne der Neubaumieten von 3,90 Euro. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen den Neubaumieten von 10,50 Euro in Ostheim (75) und 14,40 Euro in Brück (69).

PREISSTRUKTUR KALK

Der einzige rechtsrheinische Stadtteil mit einer Bestandsmiete in der Klasse bis 9 Euro ist Neubrück (74) mit einem Durchschnitt von genau 9,00 Euro. In Vingst (77) beträgt er 9,80 Euro und die Bestandsmieten aller anderen Kalker Stadtteile betragen zwischen 10 und 11 Euro. In Rath/Heumar (76) und Merheim (73) sind es 10,20 Euro und in Ostheim (75) mit 10,25 Euro ebenfalls weniger als 10,50 Euro. In Humboldt/Gremberg (70) beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 10,55 Euro. Der Bezirksdurchschnitt von 10,70 Euro liegt zwischen dem Brücker Bestandspreis (69) von 10,65 Euro und dem des Stadtteils Kalk (72) von 10,75 Euro. Den höchsten durchschnittlichen Bestandspreis des Bezirks von 10,95 Euro weist der Kalker Stadtteil Höhenberg (71) auf.

Die durchschnittliche Neubaumiete von 10,50 Euro in Ostheim (75) befindet sich als einzige in der Klasse bis 11 Euro. Mit durchschnittlich 11,30 Euro liegt die Neubaumiete im Stadtteil Kalk (72) im unteren Bereich der mittleren Klasse von über 11 bis 13 Euro. Die durchschnittlichen Neubaumieten von 12,10 Euro in Vingst (77) und jeweils 12,50 Euro in Humboldt/Gremberg (70) und Neubrück (74) befinden sich im unteren Bereich der oberen Hälfte dieser Klasse. Die Neubaumieten der anderen vier Kalker Stadtteile liegen über dem Bezirksdurchschnitt von 13,40 Euro in einer Spanne von 40 Cent. Sie erstreckt sich von 14,00 Euro in Merheim (73) über 14,05 Euro in Höhenberg (71) und 14,10 Euro in Rath/Heumar (76) bis 14,40 Euro in Brück (69).



STADTBEZIRK MÜLHEIM

Mietpreis | Wohnungen

Ø 10,80 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

6,20 - 17,55 €/m²



+3,3 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,70 - 17,55 €	380 €	11,50 €	33 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,20 - 17,55 €	640 €	10,70 €	60 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,30 - 17,25 €	985 €	10,70 €	92 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,60 - 15,65 €	1.445 €	10,25 €	141 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Die durchschnittliche Mülheimer Bestandsmiete beträgt 10,80 Euro. Mülheim weist die größte Spanne der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke auf. Die Differenz zwischen den durchschnittlichen Bestandsmieten des Stadtteils Flittard (82) von 9,25 Euro und des Stadtteils Mülheim (85) von 11,40 Euro beträgt 2,15 Euro. Die Gesamtspanne aller drei rechtsrheinischen

Bezirke beträgt 2,40 Euro. Für Neubauwohnungen ist in Mülheim ebenfalls die größte rechtsrheinische Preisspanne zu verzeichnen. Sie liegt zwischen 11,15 Euro in Stammheim (86) und 15,30 Euro im Stadtteil Mülheim (85). Mit 4,40 Euro ist sie nur 40 Cent geringer als die Gesamtspanne aller drei rechtsrheinischen Bezirke von 4,80 Euro.

PREISSTRUKTUR MÜLHEIM

Der nordwestlich auf der rechten Seite gelegene Stadtteil Flittard (82) weist mit durchschnittlich 9,25 Euro die geringste Mülheimer Bestandsmiete auf. Die Durchschnittsmiete von 9,40 Euro im südlich angrenzenden Stammheim (86) ist 15 Cent höher. Im nordöstlich gelegenen Stadtteil Dünnewald (81) befindet sie sich mit 9,90 Euro nur knapp unter der 10-Euro-Marke. In Buchforst (78) und Dellbrück (80) liegt sie mit 10,10 Euro knapp darüber. In Höhenhaus (84) und Holweide (83) ist sie mit 10,25 Euro nur um weitere 15 Cent höher. Auch die durchschnittliche Buchheimer Bestandsmiete (79) liegt mit 10,60 Euro in der Preisklasse von über 9 Euro bis 11 Euro. Der einzige Stadtteil, für den eine Durchschnittsmiete zu verzeichnen ist, die sich über dem Bezirksdurchschnitt von 10,80 Euro in der Klasse von über 11 Euro bis 13 Euro befindet, ist Mülheim (85) mit 11,40 Euro.

Die durchschnittliche Mülheimer Neubaumiete ist mit 14,45 Euro um 3,65 Cent höher als die Bestandsmiete des Bezirks. Die Spanne seiner Neubaumieten reicht

von 11,15 Euro in Stammheim (86) bis 15,30 Euro in Mülheim (85) und beträgt 4,15 Euro. Mit 11,15 Euro liegt die Neubaumiete in Stammheim (86) als einzige Mülheimer Neubaumiete unter der 12-Euro-Marke. Weil der durchschnittliche Stammheimer Neubaupreis (86) von 5.570 Euro deutlich höher ist als die Neubaupreise der anderen Stadtteile des Bezirks, weist Stammheim (86) die geringste Neubaurendite des gesamten Bezirks auf. Die Neubaumieten der Stadtteile Flittard (82) von 12,10 Euro, Buchforst (78) von 12,25 Euro, Höhenhaus (84) von 12,35 Euro, Dünnewald (81) von 12,40 Euro, Dellbrück (80) von 12,65 Euro und Holweide (83) von 12,95 Euro liegen unterhalb der 13-Euro-Marke. In Buchheim (79) liegt die Neubaumiete mit 13,75 Euro deutlich darüber und ebenfalls in der zweitniedrigsten Preisklasse von über 12 bis 14 Euro. Der einzige Neubaupreis, der sich über dem Bezirksdurchschnitt in der mittleren Preisklasse von über 14 Euro bis 16 Euro befindet, ist der des Stadtteils Mülheim (85) von 15,30 Euro.





KAMPMAYER Immobilien-News

KOSTENLOS. INFORMATIV. EXKLUSIV.

www.kampmeyer.com/newsletter

**Mit den kostenlosen Immobilien-News von KAMPMAYER
bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand**

- Relevante Entwicklungen der regionalen Märkte
- Alle Marktberichte aus der Metropolregion
- Besondere Bestands- und Neubauangebote
- Immobilienmessen und Informationsveranstaltungen
- Immobilienmagazine
- Finanzierungsstrategien und die günstigsten Konditionen
- Sonstige Veröffentlichungen, Tippgeber und Immobilienführer

**Mehr als 30.000 Interessierte haben die
KAMPMAYER Immobilien-News bereits abonniert.**

VOLLE MAKLERLEISTUNG ZUM FESTPREIS



KAMPMAYER ist das renommierte Maklerunternehmen für den Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Anlageimmobilien in der Metropolregion Rheinland. Seit über zwei Jahrzehnten überzeugen wir durch ein kundenorientiertes Team von Immobilienexperten.

Wir engagieren uns mit fundierter, lokaler Marktkenntnis und hohem individuellen Service.

Über den Einsatz von Medien und Technologie hinaus bedeuten Beratung und Vermarktung für uns als Dienstleister volle Konzentration auf Ihre Anforderungen.

Qualität bei KAMPMAYER ist für Sie als Verkäufer planbar und effektiv.

Das Festpreis-Honorar auf einen Blick:

- Fair und transparent
- Volle Planungssicherheit, alle Leistungen erklärt
- Unabhängig vom erzielten Kaufpreis der Immobilie
- Honorar erst zahlbar nach Erhalt des Kaufpreises

Wir sind Ihre Qualitätsmakler.

“ Wenn wir Ihnen sagen können, was Ihre Immobilie wert ist, können wir Ihnen auch sagen, was wir wert sind.

Warum?
Weil wir genau wissen, was wir für Sie tun.

Chantal Heinen
Team KAMPMAYER

www.kampmeyer.com/verkaufen

Apartment

bis 55 m² Wohnfläche

6.995 €*



Einfamilienhaus

bis 160 m² Wohnfläche

14.995 €*

ab 160 m² Wohnfläche

individuell



Eigentumswohnung

bis 90 m² Wohnfläche

9.995 €*



Verkaufsbegleitung für Privatverkäufer

Sie haben schon einen Käufer für Ihre Immobilie gefunden und wünschen eine sichere und professionelle Abwicklung

4.995 €



Eigentumswohnung

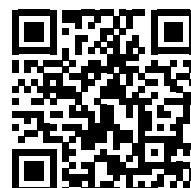
ab 90 m² Wohnfläche

12.995 €*



Mehrfamilienhaus

individuell



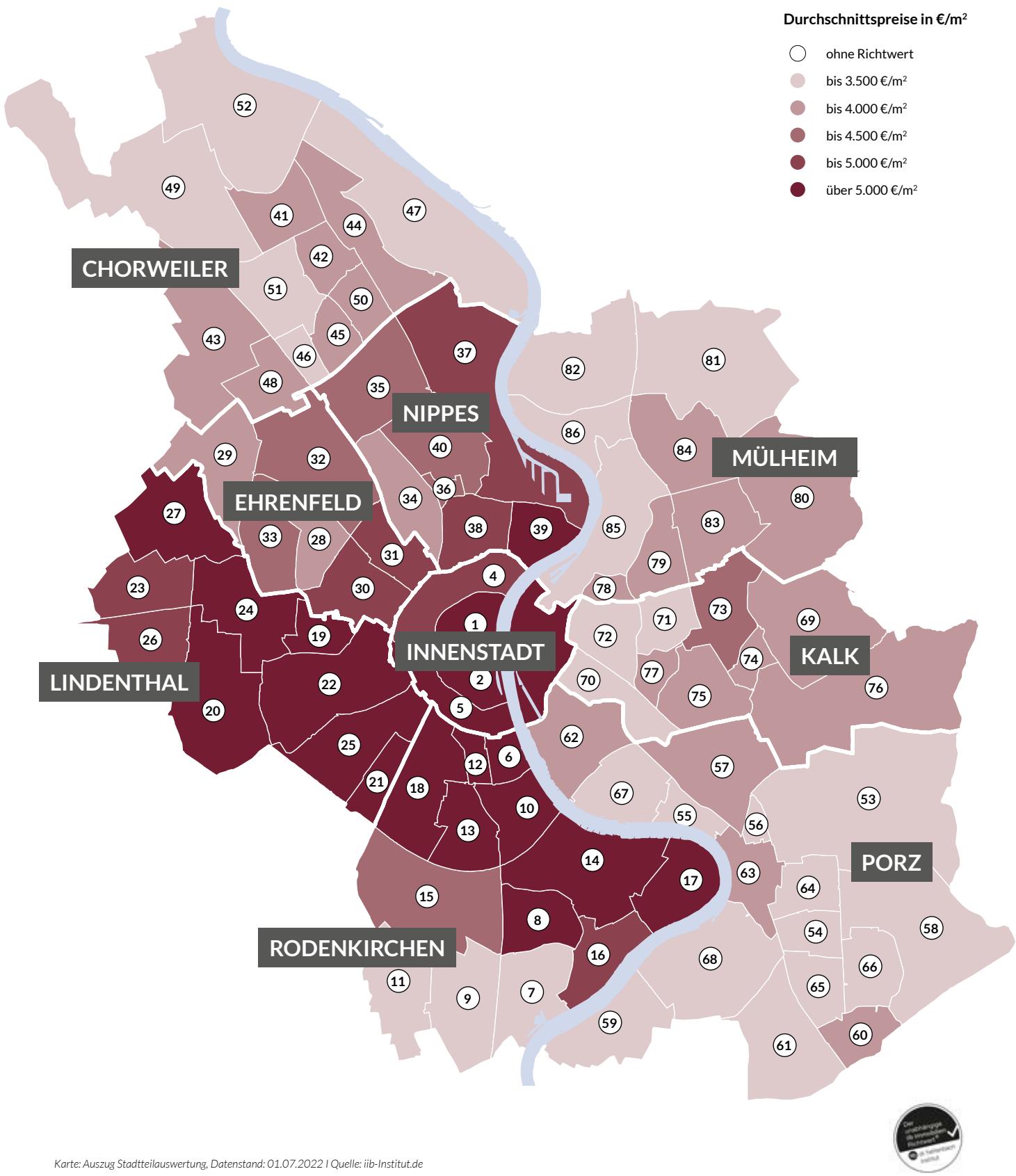
Weitere Informationen zum Festpreis und den enthaltenen Leistungen finden Sie auf www.kampmeyer.com/festpreis



* Das Verkaufshonorar ist ein Festpreis für den Verkäufer, unabhängig von der Höhe des Kaufpreises, fällig und zahlbar erst mit Erhalt der Kaufpreiszahlung des Käufers. Alle Preise verstehen sich jeweils inkl. der gesetzlich gültigen MwSt. KAMPMAYER Immobilien ist bei diesem Angebot auch für den Käufer tätig und schließt einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Käufer in gleicher Höhe ab.

HÄUSER

BESTAND

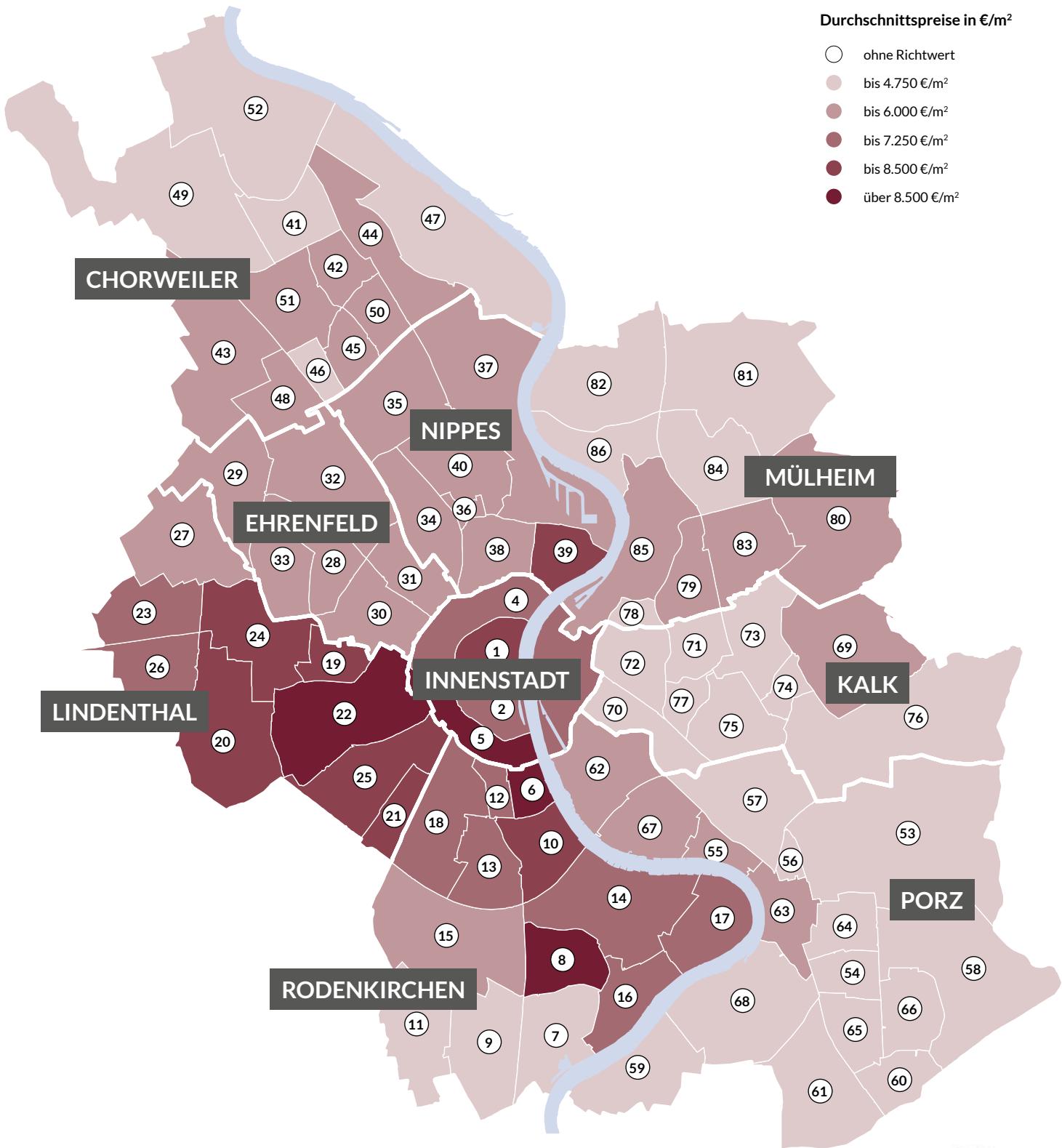


Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.07.2022 | Quelle: iib-Institut.de



HÄUSER

NEUBAU



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.07.2022 | Quelle: iib-Institut.de



BESTAND

NEUBAU

Stadtbezirke / Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022	iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022
Stadtbezirk Innenstadt	5.360 €	↑ 7,0 %	6.990 €	→ 2,0 %
01 Altstadt-Nord	5.920 €	↗ 2,1 %	8.210 €	→ 2,0 %
02 Altstadt-Süd	5.330 €	↗ 2,5 %	7.140 €	↗ 5,0 %
03 Deutz	5.670 €	↑ 5,4 %	6.830 €	→ 1,9 %
04 Neustadt-Nord	4.960 €	↗ 4,4 %	6.130 €	↗ 4,8 %
05 Neustadt-Süd	6.840 €	↗ 2,9 %	8.990 €	→ 0,4 %
Stadtbezirk Rodenkirchen	5.210 €	↑ 5,5 %	6.900 €	↗ 3,0 %
06 Bayenthal	6.960 €	→ 0,1 %	9.270 €	→ 1,3 %
07 Godorf	3.020 €	↑ 6,0 %	3.930 €	↑ 7,7 %
08 Hahnwald	5.930 €	↑ 8,8 %	8.520 €	↑ 24,4 %
09 Immendorf	3.340 €	↗ 2,8 %	4.380 €	↑ 12,3 %
10 Marienburg	7.300 €	→ 0,0 %	8.390 €	→ 1,7 %
11 Meschenich	3.160 €	↑ 5,3 %	4.060 €	↗ 4,1 %
12 Raderberg	5.900 €	→ 0,9 %	7.030 €	↗ 2,6 %
13 Raderthal	5.200 €	↑ 7,2 %	6.620 €	↗ 4,3 %
14 Rodenkirchen	5.650 €	↗ 3,7 %	6.930 €	↗ 2,7 %
15 Rondorf	4.320 €	↑ 10,8 %	5.240 €	↑ 9,2 %
16 Sürth	4.770 €	↗ 3,7 %	6.510 €	↑ 15,2 %
17 Weiß	5.550 €	↑ 8,8 %	7.230 €	→ 1,8 %
18 Zollstock	5.160 €	→ -0,8 %	7.230 €	→ 1,1 %
Stadtbezirk Lindenthal	5.730 €	↑ 6,9 %	7.320 €	↑ 9,3 %
19 Braunsfeld	5.730 €	↑ 7,1 %	7.480 €	→ 1,1 %
20 Junkersdorf	6.070 €	↑ 5,6 %	7.820 €	↑ 4,3 %
21 Klettenberg	5.920 €	↑ 5,7 %	8.320 €	↑ 18,9 %
22 Lindenthal	6.410 €	→ 0,9 %	8.540 €	↗ 2,9 %
23 Lövenich	4.960 €	↑ 11,5 %	6.680 €	↑ 21,5 %
24 Müngersdorf	6.230 €	↑ 6,5 %	7.980 €	↑ 20,0 %
25 Sülz	6.140 €	→ 1,5 %	7.470 €	↑ 6,7 %
26 Weiden	4.880 €	↗ 3,8 %	6.500 €	↑ 12,1 %
27 Widdersdorf	5.120 €	↑ 11,3 %	5.800 €	↑ 13,7 %
Stadtbezirk Ehrenfeld	4.370 €	↑ 8,2 %	5.550 €	↑ 11,0 %
28 Bickendorf	3.910 €	→ 0,3 %	5.280 €	↗ 2,5 %
29 Bocklemünd/Mengenich	3.790 €	↑ 5,3 %	5.360 €	↑ 17,8 %
30 Ehrenfeld	4.990 €	↑ 8,5 %	5.580 €	↑ 5,3 %
31 Neuhrenfeld	4.820 €	↗ 4,8 %	5.640 €	↗ 3,5 %
32 Ossendorf	4.250 €	→ 1,2 %	5.480 €	↑ 5,4 %
33 Vogelsang	4.110 €	↑ 6,8 %	4.880 €	↑ 8,4 %
Stadtbezirk Nippes	4.320 €	↑ 10,8 %	5.210 €	↗ 4,0 %
34 Bilderstöckchen	3.900 €	↑ 6,8 %	5.060 €	↗ 4,3 %
35 Longerich	4.170 €	↑ 12,7 %	5.110 €	↗ 4,3 %
36 Mauenheim	4.260 €	↑ 5,2 %	5.320 €	↗ 4,3 %
37 Niehl	4.590 €	↑ 6,7 %	5.520 €	↗ 4,2 %
38 Nippes	4.810 €	↗ 4,6 %	5.430 €	↗ 3,4 %
39 Riehl	6.540 €	↓ -3,1 %	7.520 €	→ 0,3 %
40 Weidenpesch	4.480 €	↑ 5,4 %	5.360 €	↑ 3,1 %
Stadtbezirk Chorweiler	3.610 €	↑ 6,2 %	5.110 €	↑ 13,6 %
41 Blumenberg	3.600 €	↗ 4,3 %	4.620 €	↗ 5,0 %
42 Chorweiler	3.850 €	↑ 6,9 %	5.330 €	↑ 14,6 %

Tabellenauszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.07.2022 | Quelle: iib-Institut.de

Stadtbezirke / Stadtteile	BESTAND			NEUBAU		
	iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022		iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022	
43 Esch/Auweiler	3.560 €	↗	4,7 %	5.040 €	↑	9,6 %
44 Fühlingen	3.740 €	↗	2,5 %	4.760 €	↗	4,6 %
45 Heimersdorf	3.660 €	↑	7,6 %	5.020 €	↑	9,1 %
46 Lindweiler	3.410 €	→	0,3 %	4.430 €	↑	10,8 %
47 Merkenich	3.260 €	→	0,3 %	4.180 €	↑	5,8 %
48 Pesch	3.540 €	↗	4,1 %	4.870 €	↑	10,7 %
49 Roggendorf/Thenhoven	3.220 €	↑	5,6 %	4.730 €	↑	8,7 %
50 Seeberg	3.700 €	↗	2,8 %	5.050 €	↑	12,2 %
51 Volkhoven/Weiler	3.450 €	↗	4,5 %	4.890 €	↑	6,3 %
52 Worringen	3.300 €	↑	6,5 %	4.680 €	↑	11,4 %
Stadtbezirk Porz	3.480 €	↑	8,7 %	4.970 €	↑	14,0 %
53 Eil	3.230 €	↑	5,9 %	4.450 €	↑	6,0 %
54 Elsdorf	3.470 €	↑	6,8 %	4.320 €	↑	5,4 %
55 Ensen	3.370 €	→	0,6 %	4.790 €	↗	4,1 %
56 Finkenberg	3.410 €	↑	6,6 %	4.670 €	↑	6,1 %
57 Gremberghoven	3.630 €	↑	10,0 %	4.620 €	↗	2,7 %
58 Grengel	3.120 €	↗	2,3 %	4.050 €	↑	6,6 %
59 Langel	3.250 €	↗	4,8 %	4.110 €	↗	4,1 %
60 Libur	3.720 €	→	0,5 %	4.040 €	↗	3,6 %
61 Lind	3.250 €	↗	4,8 %	4.170 €	↑	8,3 %
62 Poll	3.520 €	→	0,6 %	4.780 €	↑	6,2 %
63 Porz	3.590 €	↑	5,6 %	4.820 €	↗	4,8 %
64 Urbach	3.140 €	→	1,3 %	4.080 €	→	2,0 %
65 Wahn	3.310 €	↑	5,1 %	4.520 €	↑	6,4 %
66 Wahnheide	3.260 €	→	1,9 %	4.550 €	↗	2,2 %
67 Westhoven	3.430 €	↑	5,5 %	4.760 €	↑	5,8 %
68 Zündorf	3.460 €	→	0,3 %	4.640 €	↑	5,5 %
Stadtbezirk Kalk	3.990 €	↗	10,8 %	4.540 €	↗	4,1 %
69 Brück	3.910 €	→	0,3 %	5.060 €	↗	2,2 %
70 Humboldt/Gremberg	3.310 €	↑	12,2 %	4.140 €	↑	7,5 %
71 Höhenberg	3.280 €	↗	2,5 %	4.320 €	↑	5,4 %
72 Kalk	3.380 €	→	0,9 %	4.310 €	→	5,1 %
73 Merheim	4.040 €	↑	12,2 %	4.420 €	↗	2,8 %
74 Neubrück	3.770 €	↗	3,3 %	4.540 €	↗	3,2 %
75 Ostheim	3.520 €	↑	6,7 %	4.320 €	→	1,6 %
76 Rath/Heumar	3.900 €	↗	4,0 %	4.660 €	↗	4,7 %
77 Vingst	3.910 €	↑	10,1 %	4.650 €	↗	3,3 %
Stadtbezirk Mülheim	3.810 €	↑	8,9 %	4.810 €	↗	4,3 %
78 Buchforst	3.510 €	↑	9,7 %	4.740 €	↑	6,5 %
79 Buchheim	3.720 €	↑	9,4 %	4.890 €	↑	15,1 %
80 Dellbrück	3.950 €	↑	9,7 %	4.850 €	↗	2,1 %
81 Dünnewald	3.150 €	→	-1,6 %	4.430 €	↗	4,2 %
82 Flittard	3.080 €	→	1,0 %	4.340 €	↑	5,9 %
83 Holweide	3.840 €	↑	8,2 %	4.890 €	↗	4,0 %
84 Höhenhaus	3.740 €	↑	6,9 %	4.630 €	↑	5,2 %
85 Mülheim	3.250 €	↗	3,2 %	4.920 €	↑	9,3 %
86 Stammheim	3.400 €	→	1,5 %	4.350 €	↑	6,1 %

Tabellenauszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.07.2022 | Quelle: iib-Institut.de

HÄUSER

In der zu den Preiskarten „Häuser Bestand“ und „Häuser Neubau“ gehörenden Tabelle „Stadtteilauswertung, Datenbestand 01.07.2022“ sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestands- und Neubauhäuser in den Kölner Stadtbezirken und deren Entwicklung von Juli 2021 bis Juni 2022 gelistet. Im Kölner Stadtgebiet ist der durchschnittliche Bestandspreis innerhalb dieses Zeitraums um über 8,2 Prozent auf 4.490 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Der Kaufpreis für Neubauhäuser ist im selben Zeitraum um 8,9 Prozent auf durchschnittlich 5.510 Euro gestiegen. Die Differenz zwischen dem durchschnittlichen Bestandspreis von 4.490 Euro und dem durchschnittlichen Neubaupreis von 5.510 Euro beträgt 1.020 Euro. Der durchschnittliche Wohnungspreis ist im Bestand mit 4.660 Euro um 170 Euro höher und im Neubau mit 6.630 um 1.120 Euro.

Preisentwicklungen auf Ebene der Kölner Bezirke in Prozent

Bezirk	Bestands-wohnungen	Neubau-wohnungen
Innenstadt	7,0 %	2,0 %
Rodenkirchen	5,5 %	3,0 %
Lindenthal	6,9 %	9,3 %
Ehrenfeld	8,2 %	11,0 %
Nippes	10,8 %	4,0 %
Chorweiler	6,2 %	13,6 %
Porz	8,7 %	14,0 %
Kalk	10,8 %	4,1 %
Mülheim	8,9 %	4,3 %
Kölner Stadtgebiet	8,2 %	8,9 %

PREISSPANNEN UND -ENTWICKLUNGEN AUF BEZIRKSEBENE

Der Tabelle „Preisentwicklungen auf Ebene der Kölner Bezirke“ stellt die Entwicklung von Neubau- und Bestandspreisen für Häuser im Kölner Stadtgebiet dar. Der Anstieg der Bestandspreise von 8,2 Prozent ist um 2,5 Prozentpunkte geringer und der Anstieg der Neubaupreise von 8,9 Prozent um 0,7 Prozentpunkte geringer als der Anstieg der Bestands- und Neubaupreise für Eigentumswohnungen.

Der Durchschnittspreis im Bestand hat sich innerhalb des Berichtszeitraums in allen Bezirken erhöht. In Nippes und Kalk ist der durchschnittliche Bestandspreis um jeweils 10,8 Prozent gestiegen. In Mülheim sind die Bestandspreise mit 8,9 Prozent wie in Porz mit 8,7 Prozent stärker gestiegen als in Ehrenfeld, wo der Anstieg 8,2 Prozent beträgt. Der innerstädtische Anstieg ist mit 7 Prozent und der Lindenthaler mit 6,9 Prozent nur wenig höher als der des Bezirks Chorweiler von 6,2. In Rodenkirchen ist mit 5,5 Prozent der geringste Anstieg der Bestandspreise zu verzeichnen.

Auch die Neubaupreise sind in allen Bezirken gestiegen. Außer in der Innenstadt und Mülheim ist ihr Anstieg höher als im vorherigen Berichtszeitraum. In Porz, Chorweiler, Ehrenfeld und Lindenthal sind die Neubaupreise stärker gestiegen als die Bestandspreise. Der geringste Anstieg der Preise für Neubauhäuser ist mit 2 Prozent in der Innenstadt und mit 3 Prozent in Rodenkirchen zu verzeichnen. In Kalk und Mülheim steigt der Neubaupreis um rund 4 Prozent. In Lindenthal liegt er mit 9,3 Prozent knapp unter der 10-Prozent-Marke und in Ehrenfeld mit 11 Prozent einen Prozentpunkt darüber. In Chorweiler ist der Neubaupreis mit 13,6 Prozent und in Porz mit 14 Prozent am stärksten gestiegen.

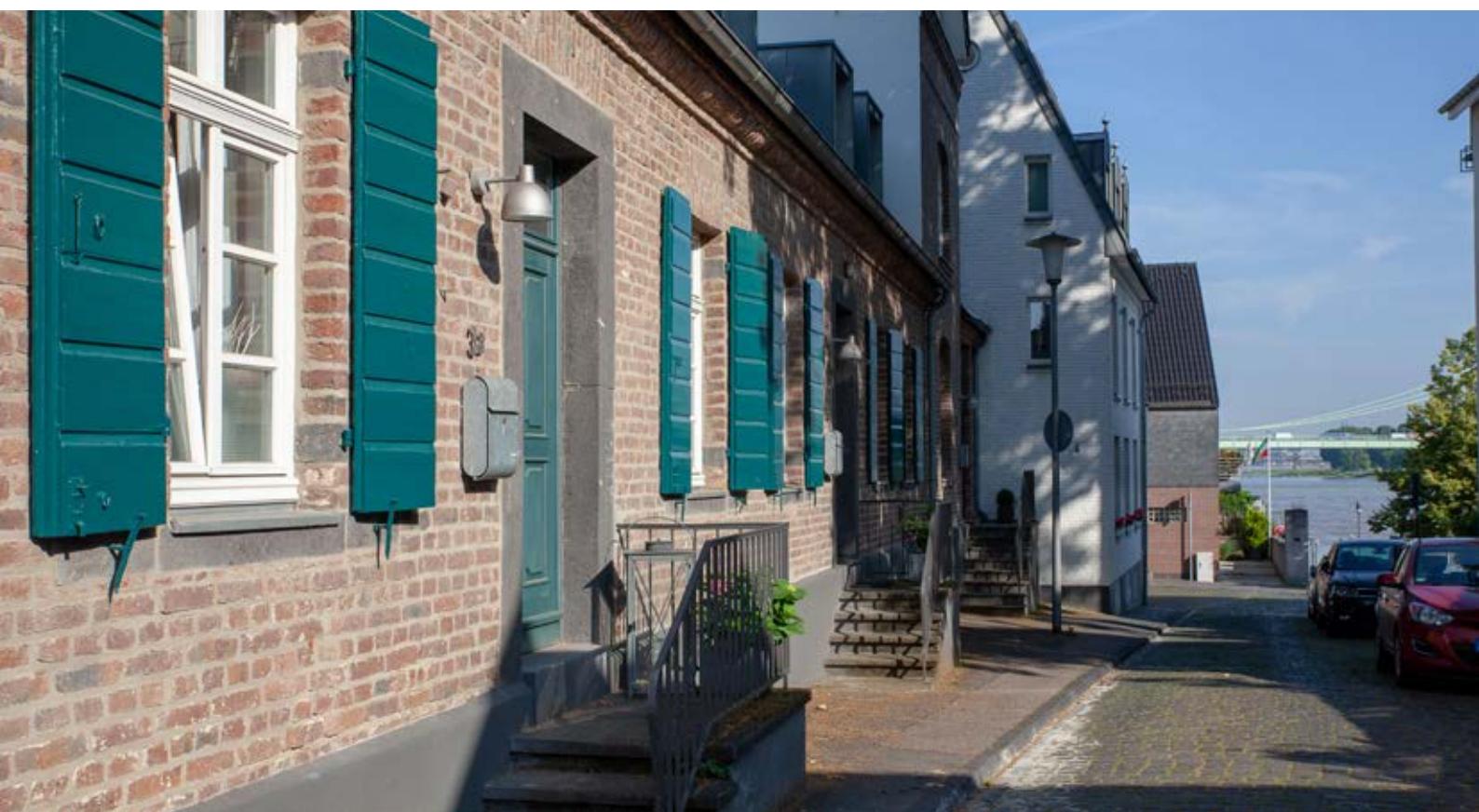
Bei den Entwicklungen der Segmente Bestands- und Neubauhäuser ist auch der Vergleich mit Eigentumswohnungen hilfreich: Während die Bestandspreise für Eigentumswohnungen in den linksrheinischen Bezirken stärker steigen als in den rechtsrheinischen, fällt der

Anstieg der durchschnittlichen Bestandspreise für Häuser rechtsrheinisch etwas höher aus als linksrheinisch. Auf der linken Rheinseite ist der Durchschnittspreis für Bestandshäuser zwischen 5,5 Prozent in Rodenkirchen und 10,8 Prozent in Nippes gestiegen ist. Der Durchschnittspreis für Neubauhäuser ist in drei der linksrheinischen Bezirke um weniger als 5 Prozent gestiegen. Mit 11 Prozent in Ehrenfeld und 13,6 Prozent in Chorweiler haben Neubauhäuser teilweise auch linksrheinisch deutlich im Preis zugelegt. Mit einem Plus von 14 Prozent der Neubaupreise für Häuser in Porz ist der stärkste Anstieg jedoch auf der rechten Rheinseite zu verzeichnen. Auf Stadtgebietsebene ergibt sich ein Anstieg des Durchschnittspreises für Bestandshäuser von 8,2 Prozent. Zum Vergleich: Für Bestandswohnungen im Stadtgebiet beträgt der Anstieg durchschnittlich 10,7 Prozent.

Wie bei den Wohnungen verschafft die Preisdifferenztabelle auch bei den Häusern zusätzliche Einblicke. Aus ihr gehen die Unterschiede des Niveaus und der Streuung von Preisen für Bestands- und Neubauhäuser auf beiden Rheinseiten hervor. Aus dem Vergleich mit der Preisdifferenztabelle für Eigentumswohnungen

wird ersichtlich, dass die Dynamik der Preise für Häuser im Stadtgebiet stärker von der Höhe der Kaufpreise abhängt als die Dynamik der Preise für Wohnungen. Während für Eigentumswohnungen auch bei Quadratmeterpreisen von über 6.000 Euro noch ein zweistelliger Anstieg zu verzeichnen ist, bleibt der Anstieg für Häuser bei diesem Preisniveau fast ausnahmslos deutlich einstellig.

Der Kölner Durchschnittspreis für Bestandshäuser im Kölner Stadtgebiet beträgt 4.490 Euro. Die Spanne der Durchschnittspreise für Bestandshäuser in den Kölner Bezirken reicht von 3.020 Euro in Godorf (07) bis 7.300 Euro in Marienburg (10). Weil der Durchschnittspreis in Godorf (07) um 170 Euro gestiegen und der Marienburger (10) gleich geblieben ist, hat sich die Preisspanne von 4.450 Euro auf 4.280 Euro verringert. Die Spanne der Neubaupreise für Häuser im Kölner Stadtgebiet reicht von 3.930 Euro in Godorf (07) bis 9.270 Euro in Bayenthal (06). Dass die Spanne von 5.500 Euro um 160 Euro auf 5.340 Euro gesunken ist, liegt daran, dass für den Godorfer Preis (07) mit 280 Euro ein stärkerer Anstieg zu verzeichnen ist als für den Bayenthaler (06) von 120 Euro.



PREISDIFFERENZTABELLE

Gebiet	Bestandspreis					
	Durchschnitt	Entwicklung	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis
Porz	3.480	8,7 % (1,59)	600 €	3.120 €	Grengel	3.720 € Libur
	4.970 €	14,0 % (1,16)	780 €	4.040 €	Libur	4.820 € Porz
Kalk	3.990 €	10,8 % (1,41)	760 €v	3.280 €	Hohenberg	4.040 € Merheim
	4.540 €	4,1 % (1,16)	920 €	4.140 €	Humboldt/Gremberg	5.060 € Brück
Mülheim	3.810 €	8,9 % (2,94)	870 €	3.080 €	Flittard	3.950 € Dellbrück
	4.810 €	4,3 % (4,55)	580 €	4.340 €	Flittard	4.920 € Mülheim
Chorweiler	3.610 €	6,2 % (3,03)	630 €	3.220 €	Roggendorf/Thenhoven	3.850 € Chorweiler
	5.110 €	13,6 % (3,45)	1.150 €	4.180 €	Merkenich	5.330 € Chorweiler
Nippes	4.320 €	10,8 % (-1,27)	2.640 €	3.900 €	Bilderstöckchen	6.540 € Riehl
	5.210 €	4,0 % (-1,96)	2.540 €	5.060 €	Bilderstöckchen	7.520 € Riehl
Ehrenfeld	4.370 €	8,2 % (6,58)	1.080 €	3.910 €	Bickendorf	4.990 € Ehrenfeld
	5.550 €	11,0 % (3,09)	760 €	4.880 €	Vogelsang	5.640 € Neuhrenfeld
Lindenthal	5.730 €	6,9 % (2,88)	1.530 €	4.880 €	Weiden	6.410 € Lindenthal
	7.320 €	9,3 % (0,00)	2.740 €	5.800 €	Widdersdorf	8.540 € Lindenthal
Rodenkirchen	5.210 €	5,5 % (-3,88)	3.940 €	3.020 €	Godorf	7.300 € Marienburg
	6.900 €	3,0 % (0,00)	5.340 €	3.930 €	Godorf	9.270 € Bayenthal
Innenstadt	5.360 €	7,0 % (-0,99)	1.880 €	4.960 €	Neustadt-Nord	6.840 € Neustadt-Süd
	6.990 €	2,0 % (3,01)	2.860 €	6.130 €	Neustadt-Nord	8.990 € Neustadt-Süd
Linksrheinisch	keine Angabe	keine Angabe	4.280 €	3.020 €	Godorf	7.300 € Marienburg
	keine Angabe	keine Angabe	5.340 €	3.930 €	Godorf	9.270 € Bayenthal
Rechtsrheinisch	keine Angabe	keine Angabe	1.360 €	3.080 €	Flittard	4.440 € Merheim
	keine Angabe	keine Angabe	1.020 €	4.040 €	Libur	5.060 € Brück
Köln	4.490 €	8,2 % (7,3)	4.280 €	3.020 €	Godorf	7.300 € Marienburg
	5.510 €	8,9 % (7,7)	5.340 €	3.930 €	Godorf	9.270 € Bayenthal

DIE LINKSRHEINISCHEN BEZIRKE

Auf Bezirksebene ist der höchste Durchschnittspreis für Bestandshäuser mit durchschnittlich 5.730 Euro in Lindenthal zu verzeichnen. Er liegt um 1.240 Euro über dem Durchschnitt des gesamten Stadtgebiets von 4.490 Euro. Den niedrigsten durchschnittlichen Bestandspreis der linksrheinischen Bezirke von 3.610 Euro weist der Bezirk Chorweiler auf. Den höchsten Neubaupreis, der mit 7.320 Euro um 1.810 Euro höher ist als der Durchschnitt des Stadtgebiets von 5.510 Euro, weist ebenfalls der Bezirk Lindenthal auf. Der niedrigste linksrheinische Neubaupreis von 5.110 Euro, der wie der niedrigste linksrheinische Bestandspreis in Chorweiler zu verzeichnen ist, entspricht genau dem durchschnittlichen Kölner Neubaupreis. Die linksrheinischen Preisspannen für Bestands- und Neubauhäusern entsprechen denen des Stadtgebiets. Die Spanne der Bestandspreise beträgt 4.280 Euro. Sie reicht von 3.020 Euro in Godorf (07) bis 7.300 Euro in Marienburg (10). Die Spanne der Neubaupreise beträgt 5.340 Euro und reicht von 3.930 Euro in Godorf (07) bis 9.270 Euro in Bayenthal (06).

DIE RECHTSRHEINISCHEN BEZIRKE

Der durchschnittliche Kalker Bestandspreis ist mit 3.990 Euro um 590 Euro geringer als der gesamtstädtische Durchschnitt von 4.490 Euro. Der Mülheimer Bestandspreis ist mit durchschnittlich 3.810 Euro um 180 Euro geringer als der Kalker. In Porz ist mit 3.480 Euro der geringste Durchschnittspreis aller Kölner Stadtbezirke zu verzeichnen. Er ist 460 Euro höher als der geringste stadtteilspezifische Durchschnittspreis von 3.020 Euro in Godorf (07). Den geringsten Neubaupreis weist Kalk mit durchschnittlich 4.540 Euro auf. Der Mülheimer Neubaupreis von 4.810 Euro und der Porzer von 4.970 Euro liegen ebenfalls unter der 5.000-Euro-Marke, die von allen linksrheinischen Bezirkspreisen überschritten wird. Die rechtsrheinische Spanne der Bestandspreise beträgt 1360 Euro. Sie reicht von 3.080 Euro im Mülheimer Stadtteil Flittard (82) bis 4.440 Euro im Kalker Stadtteil Merheim (73). Die Spanne der Neubaupreise von 1.020 Euro ist auf der rechten Rheinseite um 340 Euro geringer als die der Bestandspreise. Sie reicht von 4.040 Euro im Porzer Stadtteil Libur (54) bis 5.060 Euro im Kalker Stadtteil Brück (69). Wie im Bestand liegen auch im Neubau alle Durchschnittspreise der rechtsrheinischen Stadtteile unter dem Kölner Durchschnitt.



STADT KÖLN

Kaufpreis | Häuser

Ø 732.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

251.000 - 2.353.000 €



+8,2 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	251.000 - 2.353.000 €	824.500 €	4.710 €	175/560 m ²
Doppelhaushälften	276.000 - 2.235.500 €	709.000 €	4.890 €	145/445 m ²
Reihenhaus	251.000 - 2.000.000 €	669.500 €	4.960 €	135/280 m ²
Zweifamilienhaus	364.000 - 2.000.000 €	795.500 €	4.545 €	175/545 m ²

HÄUSER KÖLN

Bis Juni 2022 zeigt sich der Trend steigender Kaufpreise auch bei Bestands- und Neubauhäusern ungebrochen. Je nach Stadtteil ist ein mehr oder weniger stark ausgeprägter Anstieg zu verzeichnen. Die Höhe der Preissteigerungen ist genauso unterschiedlich wie ihre Ursachen. Die ersten Veränderungen haben sich schon vor über drei Jahren ergeben, als zunehmend mehr Familien ins Kölner Umland ausgewichen sind, um dort ein geeignetes Haus zu finden. Die höhere Dynamik der Durchschnittspreise für Bestandshäuser auf der rechten Rheinseite könnte ebenfalls auf einer Verlagerung der Nachfrage beruhen. Mit Covid wurde die Suburbanisierung verstärkt. Die erhöhte Tätigkeit im Homeoffice hat die Struktur der Wohnungsnachfrage weiter verändert. Die Verzögerung von Handel und Wandel in fast allen Lebens- und

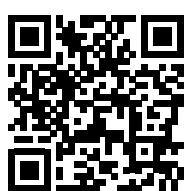
Wirtschaftsbereichen hat sich stark auf alle Wohnformen ausgewirkt. Insbesondere an den Einfamilienhausmärkten waren starke Veränderungen zu verzeichnen. Die Kölner Stadtrandlagen und das Umland haben in fast allen Segmenten Bedeutung hinzugewonnen. Im zweiten Halbjahr haben insbesondere die Märkte für Häuser in zentralen Kölner Lagen auf die globalen Einschnitte reagiert. Das Preisniveau hat sich dabei weniger verändert als die Aktivität an den Wohnungsmärkten und die Transaktionen. Während unklar bleibt, ob der Rückgang der Nachfrage und ihre Verlagerung in den suburbanen Raum anhalten, ist am Ende des Jahres 2022 nicht abzusehen, wie sich das Preisgefüge in Stadt und Umland tatsächlich entwickelt. Mit Sicherheit lässt sich derzeit allerdings sagen, dass die Verunsicherung im Jahr 2023 erst einmal anhält.



EIN QUALITÄTSMAKLER **VERSTEHT.**

Verstehen ist für uns der Beginn des erfolgreichen Immobilienverkaufs. Hier sehen wir unseren Vorteil als Qualitätssmakler. 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? 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.



Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0221 / 92 16 42 - 0

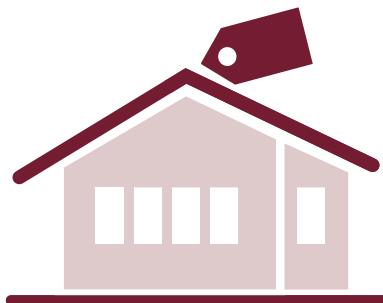
STADTBEZIRK INNENSTADT

Kaufpreis | Häuser

Ø 884.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

319.000 - 2.250.000 €



+7,0 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	319.000 - 2.250.000 €	1.073.500 €	5.620 €	190/460 m ²
Doppelhaushälfte	---	---	---	---
Reihenhaus	319.000 - 1.912.500 €	781.500 €	5.920 €	130/275 m ²
Zweifamilienhaus	462.500 - 1.912.500 €	950.500 €	5.430 €	175/550 m ²

In der Innenstadt ist der Durchschnittspreis für Bestandshäuser von 5.360 Euro um 870 Euro höher als der Durchschnittspreis von 4.490 Euro für Bestandshäuser im gesamten Kölner Stadtgebiet. Die Spanne zwischen den Durchschnittspreisen für Bestandshäuser der innerstädtischen Bezirke beträgt 1.880 Euro. Sie liegt zwischen den Durchschnittspreisen von 4.960 Euro in der Neustadt-Nord (04) und 6.840 Euro in der Neustadt-Süd (05). Der

durchschnittliche Neubaupreis von 6.990 Euro ist um 1.480 Euro höher als der durchschnittliche Neubaupreis von 5.510 Euro im gesamten Kölner Stadtgebiet. Die innerstädtische Neubaupreisspanne beträgt 2.860 Euro. Sie reicht von 6.130 Euro in der Neustadt-Nord (04) bis 8.990 Euro in der Neustadt-Süd (05). Im wesentlich größeren Bezirk Chorweiler ist die Spanne mit 1.210 Euro nicht weniger als halb so groß.

PREISSTRUKTUR INNENSTADT

In der Neustadt-Süd (05) beträgt der durchschnittliche Bestandspreis 6.840 Euro. Er ist 920 Euro höher als der zweithöchste innerstädtische Bestandspreis von 5.920 Euro in der Altstadt-Nord (01). Der Durchschnittspreis von 5.670 Euro in Deutz (03) befindet sich ebenfalls über der 5.500-Euro-Marke. In der Altstadt-Süd (02) liegt er mit 5.330 Euro um 170 darunter und in der Neustadt-Nord (04) mit 4.960 Euro sogar knapp unter 5.000 Euro.

Der Durchschnittspreis für Neubauhäuser in der Neustadt-Süd (05) von 8.990 Euro ist geringfügig niedriger als 9.000 Euro, ein Preis, der nur in wenigen der Kölner

Stadtteile überschritten wird. Die 10.000-Euro-Marke wird in keinem einzigen Kölner Stadtteil erreicht. Der Preis für Neubauhäuser in der Altstadt-Nord (01) liegt mit 8.210 Euro ebenfalls über der 8.000-Euro-Marke. Zwischen ihm und dem der Altstadt-Süd (02) von 7.140 Euro besteht eine Differenz von 1.070 Euro. Der Deutzer (03) Neubaupreis von durchschnittlich 6.830 Euro liegt knapp unter 7.000 Euro und für Neubauhäuser in der Neustadt-Nord (04) sind durchschnittlich 6.130 Euro zu verzeichnen. Die Neustadt-Nord (04) befindet sich in beiden Segmenten am Ende der innerstädtischen Preisskala und die Neustadt-Süd (05) an deren Spitze.



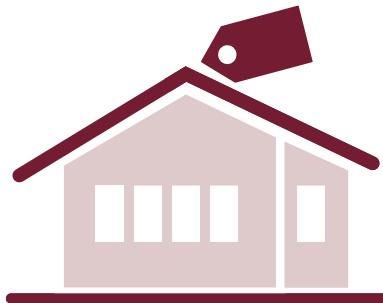
STADTBEZIRK RODENKIRCHEN

Kaufpreis | Häuser

Ø 839.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

293.000 - 2.353.000 €



+5,5 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	293.000 - 2.353.000 €	962.500 €	5.470 €	175/615 m ²
Doppelhaushälften	322.500 - 2.235.500 €	879.000 €	5.670 €	155/385 m ²
Reihenhaus	293.000 - 2.000.000 €	812.000 €	5.760 €	140/250 m ²
Zweifamilienhaus	425.000 - 2.000.000 €	933.000 €	5.270 €	175/635 m ²

Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser in Rodenkirchen von 5.210 Euro ist 720 Euro höher als der städtische Durchschnitt von 4.490 Euro. Damit ist für Rodenkirchen der dritthöchste Durchschnittspreis für Bestandshäuser auf Bezirksebene zu verzeichnen. Bei den Bestandswohnungen nimmt Rodenkirchen noch vor Lindenthal den zweithöchsten Platz ein. In Rodenkirchen ist die größte Spanne der Durchschnittspreise für Bestandshäuser aller Kölner Bezirke zu verzeichnen. Sie beträgt 3.940 Euro und ergibt sich aus der Differenz zwischen den Bestandspreisen von 3.020 Euro in Godorf (07) und 7.300 Euro in Marienburg (10). Sie ist nur 340 Euro geringer als die stadtgebietsbezogene Preisspanne von 4.280 Euro.

Der Rodenkirchener Durchschnittspreis für Neubauhäuser von 6.900 Euro ist nur um 90 Euro geringer als der Durchschnittspreis für Neubauhäuser in der Innenstadt von durchschnittlich 6.990 Euro. Der Preis für Rodenkirchener Neubauhäuser ist um 1.350 Euro geringer als der Durchschnittspreis für Rodenkirchener Neubauwohnungen von durchschnittlich 8.250 Euro. Die Spanne der Preise für Neubauhäuser in Rodenkirchen von 5.210 Euro liegt zwischen 4.060 Euro in Meschenich (11) und 9.270 Euro in Bayenthal (06). Wie bei den Bestandshäusern ist in Rodenkirchen also auch bei den Neubauhäusern die größte Spanne zu verzeichnen.

PREISSTRUKTUR RODENKIRCHEN

Die Rodenkirchener Wohnlagenvielfalt verleiht dem Stadtbezirk Rodenkirchen auch im Häusersegment die heterogenste Preisstruktur aller Kölner Bezirke. Wie bei den Bestandswohnungen besteht bei den Rodenkirchener Häusern ein deutliches Preisgefälle zwischen den zentrumsnahen Wohnlagen im Nordosten des Bezirks und seinen peripheren, südlichen Wohnlagen.

Die durchschnittlichen Bestandspreise der drei südlichsten Stadtteile liegen mit 3.020 Euro in Godorf (07), 3.160 Euro in Meschenich (11) und 3.340 Euro in Immendorf (09) unter der 3.500-Euro-Marke. Der Bestandspreis des westlichen Stadtteils Rondorf (15) von durchschnittlich 4.320 Euro ist um 820 Euro höher als der Godorfer Durchschnittspreis (07) und liegt wie der Durchschnittspreis für Bestandshäuser in Sürth (16) von 4.770 Euro unter der 5.000-Euro-Marke. Die durchschnittlichen Bestandspreise aller anderen Rodenkirchener Stadtteile befinden sich in der höchsten Preisklasse über 5.000 Euro. In den beiden Stadtteilen Zollstock (18) und Raderthal (13) befindet sich der Durchschnitt mit 5.160 Euro beziehungsweise 5.200 Euro unter dem Bezirksdurchschnitt von 5.210 Euro. In den anderen sechs der insgesamt zwölf Rodenkirchener Stadtteile liegen die Preise über der 5.500-Euro-Marke. Zwischen den Preisen für Bestandshäuser in den Stadtteilen Weiß (17) von 5.550 Euro und Rodenkirchen (14) von 5.650 Euro besteht ein Unterschied von 100 Euro. Zwischen dem

Bestandspreis in Raderberg (12) von 5.900 Euro und Hahnwald (08) von 5.930 Euro sind es 30 Euro. In Bayenthal (06) liegt der Preis von 6.960 Euro um 40 Euro unter der 7.000-Euro-Marke und der höchste Durchschnittspreis Kölner Bestandshäuser ist mit 7.300 Euro in Marienburg (10) zu verzeichnen.

Im Neubau beträgt die Spanne zwischen dem niedrigsten Rodenkirchener Durchschnittspreis von 3.930 Euro in Godorf (07) und dem höchsten von 9.270 Euro im Stadtteil Bayenthal (06) 5.340 Euro. Für Godorf (07) ist mit durchschnittlich 3.930 Euro der einzige Rodenkirchener Neubaupreis unter 4.000 Euro zu verzeichnen. Meschenich (11) weist mit 4.060 Euro den zweitniedrigsten Preis auf und in Immendorf (09) beträgt er 4.380 Euro. Alle anderen Rodenkirchener Durchschnittspreise für Neubauhäuser liegen über der 5.000-Euro-Marke. Die durchschnittlichen Preise von 5.240 in Rondorf (15), 6.510 Euro in Sürth (16), 6.620 Euro in Raderthal (13), 6.930 Euro in Rodenkirchen (14), 7.030 Euro in Raderberg (12) und jeweils 7.230 Euro in Zollstock (18) und Weiß (17) befinden sich in der mittleren Klasse von über 6.000 Euro bis 7.250 Euro. Die Differenz zwischen diesen und den von Villenvierteln geprägten Neubaupreisen in Marienburg (10) von 8.390 Euro und Hahnwald (08) von 8.520 Euro beträgt mehr als 1.000 Euro. Der höchste Kölner Durchschnittspreis von Neubauhäusern im zentrumsnahen Rodenkirchener Stadtteil Bayenthal (06) von 9.270 Euro liegt sogar über der 9.000-Euro-Marke.



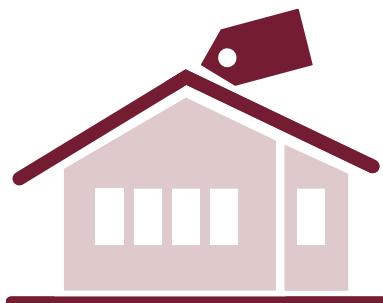
STADTBEZIRK LINDENTHAL

Kaufpreis | Häuser

Ø 957.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

413.000 - 2.321.000 €



+6,9 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	413.000 - 2.321.000 €	1.166.000 €	6.010 €	195/525 m ²
Doppelhaushälften	454.500 - 2.205.000 €	948.500 €	6.240 €	150/375 m ²
Reihenhaus	413.000 - 1.973.000 €	937.000 €	6.330 €	150/280 m ²
Zweifamilienhaus	599.000 - 1.973.000 €	1.073.000 €	5.800 €	185/540 m ²

Der Durchschnittspreis für Lindenthaler Bestandshäuser ist der höchste der Stadt und beträgt durchschnittlich 5.730 Euro. Er ist um 520 Euro höher als der Rodenkirchener Durchschnitt. Die Spanne der Bestandspreise beträgt 1.530 Euro. Sie reicht von 4.880 Euro in Weiden (26) bis 6.410 Euro im Stadtteil Lindenthal (22). Der durchschnittliche Neubaupreis

von 7.320 Euro ist 1.240 Euro geringer als der Preis für Neubauwohnungen im gleichen Bezirk und ebenfalls der höchste aller Kölner Bezirke. Im Neubau weist Lindenthal eine Preisspanne von 2.740 Euro auf. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen den Neubaupreisen von 5.800 Euro in Widdersdorf (27) und 8.540 Euro in Lindenthal (22).

PREISSTRUKTUR LINDENTHAL

In den drei unteren Preisklassen ist keiner der Lindenthaler Durchschnittspreise vertreten. In der Klasse von über 4.500 Euro bis 5.000 Euro befinden sich die Durchschnittspreise der Stadtteile Weiden (26) von 4.880 Euro und Lövenich (23) von 4.960 Euro. In Widdersdorf (27) beträgt er 5.120 Euro. Die Durchschnittspreise für Bestandshäuser in Braunsfeld (19) von 5.730 Euro und in Klettenberg (21) von 5.920 Euro befinden sich unterhalb der 6.000-Euro-Marke. Im nördlich an Klettenberg angrenzenden Nachbarstadtteil Sülz (25) ist er mit 6.140 Euro 220 Euro höher. Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser in Junkersdorf (20) beträgt 6.070 Euro und der Müngersdorfer (24) 6.230 Euro. Im Stadtteil Lindenthal (22) ist mit 6.410 Euro der höchste Bestandspreis zu verzeichnen. Mit 6.540 Euro in Riehl (39), 6.840 in der Neustadt-Süd (05), 6.960 Euro in Bayenthal (06) und 7.300 Euro in Marienburg (10) weisen vier Kölner Stadtteile noch höhere Durchschnittspreise für Bestandshäuser auf.

Der durchschnittliche Lindenthaler (22) Neubaupreis von 8.540 Euro wird nur durch den von 8.990 Euro in

der Neustadt-Süd (05) und den von 9.270 Euro in Bayenthal (06) übertroffen. Der Durchschnitt des südöstlichen Stadtteils Klettenberg (21) gehört mit 8.320 Euro ebenfalls zu den Kölner Spitzenpreisen für Kölner Neubauhäuser, obwohl er sich nicht in der höchsten Preisklasse von über 8.500 Euro befindet. Mit 7.980 Euro in Müngersdorf (24) und 7.820 Euro in Junkersdorf (20) befinden sich die Preise von zwei der westlichen Stadtteile zwar unterhalb der 8.000-Euro-Marke, aber ebenfalls in der Preisklasse von über 7.250 Euro bis 8.500 Euro. Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser im südlich an Lindenthal (22) angrenzenden Stadtteil Sülz (25) von 7.470 Euro und im nördlich angrenzenden Braunsfeld (19) von 7.480 Euro beträgt knapp unter 7.500 Euro. In Lövenich (23) und Weiden (26) befinden sich die Neubaupreise mit 6.680 Euro beziehungsweise 6.500 Euro in der niedrigeren Preisklasse von über 6.000 Euro bis 7.250 Euro. Widdersdorf (27) bildet mit 5.800 Euro das Schlusslicht des Bezirks.



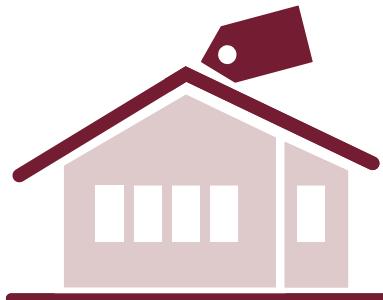
STADTBEZIRK EHRENFELD

Kaufpreis | Häuser

Ø 625.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

293.000 - 1.450.000 €



+8,2 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	293.000 - 1.450.000 €	705.500 €	4.580 €	155/485 m ²
Doppelhaushälften	322.000 - 1.377.500 €	657.000 €	4.760 €	140/570 m ²
Reihenhaus	293.000 - 1.232.500 €	661.500 €	4.830 €	135/270 m ²
Zweifamilienhaus	424.500 - 1.232.500 €	800.000 €	4.420 €	180/580 m ²

Der durchschnittliche Ehrenfelder Bestandspreis von 4.370 Euro ist um 120 Euro geringer als der Kölner Durchschnitt von 4.490 Euro und um 50 Euro höher als der Nippeser von 4.320 Euro. Die Preisspanne, die 1.200 Euro beträgt, reicht von 3.790 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29) bis 4.990 Euro im Stadtteil Ehrenfeld (30). Der durchschnittliche Ehrenfelder

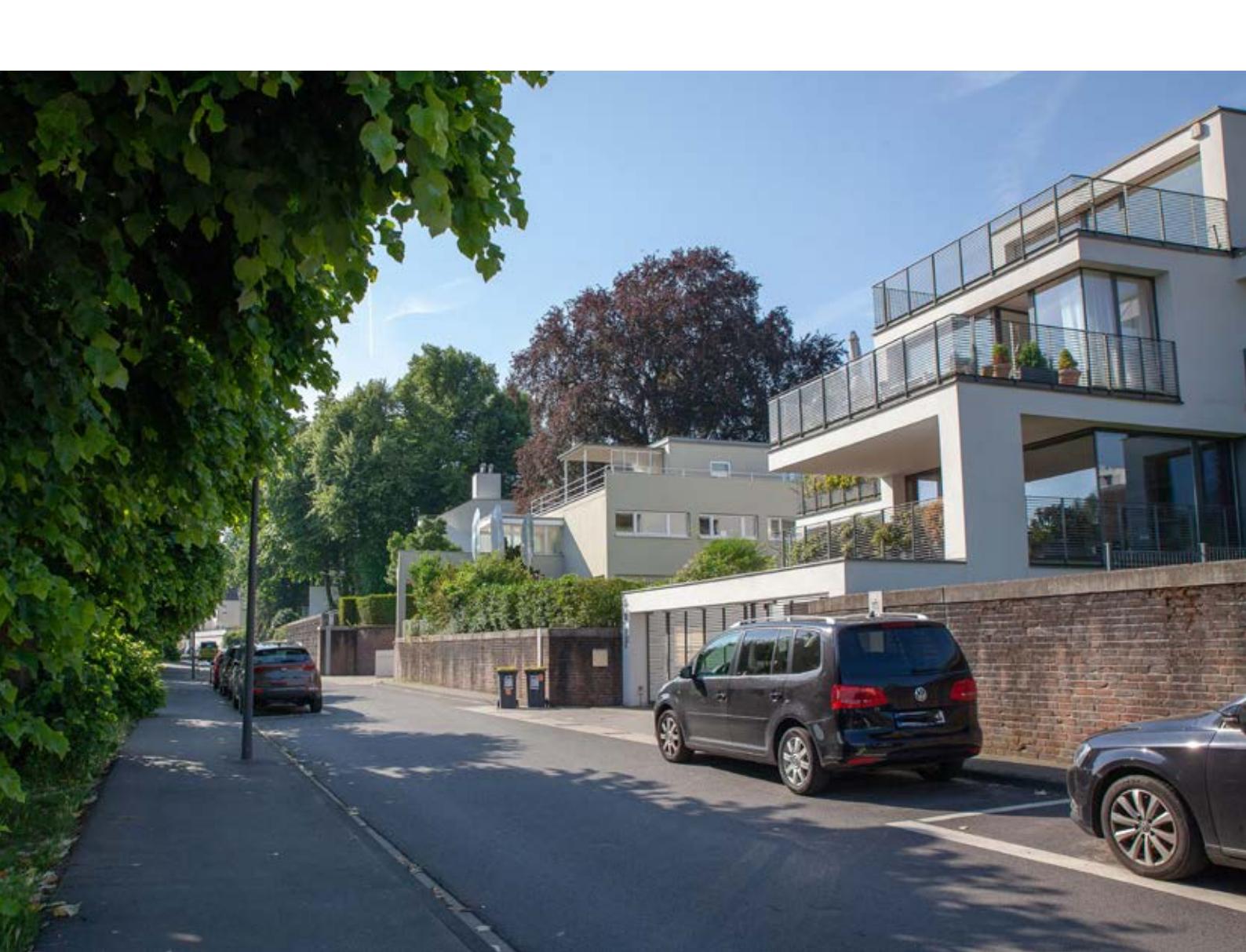
Neubaupreis beträgt 5.550 Euro und ist um 40 Euro höher als der städtische Durchschnitt von 5.510 Euro. Mit 760 Euro ist die Preisspanne, die von 4.880 Euro in Vogelsang (33) bis 5.640 Euro in Neuhrenfeld (31) reicht, die kleinste der linksrheinischen Bezirke. Sie ist um 20 Euro kleiner als die Porzer Preisspanne.

PREISSTRUKTUR EHRENFELD

Die durchschnittlichen Bestandspreise der Stadtteile Bocklemünd/Mengenich (29) von 3.790 Euro und Bickendorf (28) von 3.910 Euro befinden sich in der zweitniedrigsten Preisklasse von über 3.500 Euro bis 4.000 Euro.

Der Vogelsanger Durchschnitt (33) von 4.110 Euro liegt um 110 Euro über der 4.000-Euro-Marke. Der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen in Ossendorf (32) von 4.250 Euro befindet sich in der mittleren Preisklasse bis 4.500 Euro. Die Preise von durchschnittlich 4.820 Euro in Neuehrenfeld (31) und 4.990 Euro in Ehrenfeld (30) befinden sich wie die Preise für Bestandswohnungen beider Stadtteile an der Spitze der Preisskala des Bezirks.

Der niedrigste Ehrenfelder Neubaupreis von 4.880 Euro im Stadtteil Vogelsang (33) ist 670 Euro geringer als der durchschnittliche Neubaupreis des Bezirks. Er befindet sich genau wie alle anderen Ehrenfelder Neubaupreise in der zweitniedrigsten Klasse von über 4.750 Euro bis 6.000 Euro. Der Durchschnittspreis für Neubauhäuser in Bickendorf (28) von 5.280 Euro, Bocklemünd/Mengenich (29) von 5.360 Euro und Ossendorf (32) von 5.480 Euro liegen unterhalb der 5.000-Euro-Marke. Der Durchschnittspreis für Neubauhäuser in Ehrenfeld (30) von 5.580 Euro ist 1.150 Euro geringer als der für Neubauwohnungen des Stadtteils. In Neuehrenfeld (31) trägt die Differenz zwischen dem Durchschnittspreis für Neubauhäuser von 5.640 Euro und Neubauwohnungen nur 200 Euro.



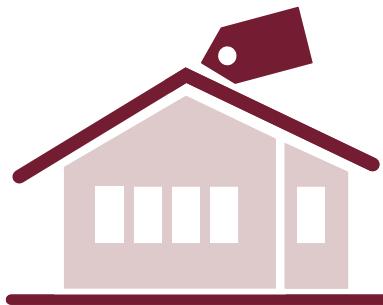
STADTBEZIRK NIPPES

Kaufpreis | Häuser

Ø 678.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

347.500 - 1.750.000 €



+10,8 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	347.500 - 1.750.000 €	756.500 €	4.530 €	165/545 m ²
Doppelhaushälften	382.500 - 1.662.500 €	681.500 €	4.700 €	145/425 m ²
Reihenhaus	347.500 - 1.487.500 €	615.500 €	4.770 €	130/275 m ²
Zweifamilienhaus	504.000 - 1.487.500 €	961.500 €	4.370 €	220/560 m ²

Der durchschnittliche Nippeser Preis für Bestandshäuser von 4.320 ist nur 90 Euro oder 1,1 Prozent geringer als der Ehrenfelder. Die Differenz zwischen den durchschnittlichen Neubaupreisen von 5.210 Euro in Nippes und 5.550 Euro in Ehrenfeld beträgt 340 Euro oder 6,1 Prozent. Während die Dynamik der Nippeser Bestandspreise die Bestandspreisdynamik des Bezirks Ehrenfeld übertrifft, ist die Dynamik der Neubaupreise in

Ehrenfeld höher als in Nippes. Die niedrigsten Preise beider Segmente des Bezirks Nippes sind im Stadtteil Bilderstöckchen (34) und die höchsten im Stadtteil Riehl (39) zu verzeichnen. Die Preisspannen betragen über 2.500 Euro. Die der Neubaupreise umfasst ein um etwa 1.000 Euro höheres Spektrum als die der Bestandspreise.

PREISSTRUKTUR NIPPES

Den Spitzenpreis für Nippeser Bestandshäuser weist Riehl (39) mit durchschnittlich 6.540 Euro auf. Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser im Stadtteil Nippes (38) von 4.810 Euro liegt wie der Niehler (37) von 4.590 Euro in der oberen Hälfte der Klasse von über 4.500 Euro bis 5.000 Euro. Der Weidenpescher Bestandspreis (40) liegt mit 4.480 Euro nur 20 Euro unterhalb der Obergrenze der nächsttieferen Preis-Klasse von über 4.000 Euro bis 4.500 Euro, in der sich auch die Durchschnittspreise von 4.260 Euro in Mauenheim (36) und von 4.170 Euro in Longerich (35) befinden. Für Bestandshäuser im Bilderstöckchen (34) ist mit 3.900 Euro der einzige Durchschnittspreis unterhalb der 4.000-Euro-Marke zu verzeichnen.

Den höchsten Nippeser Neubaupreis weist Riehl (39) mit 7.520 Euro auf. Zum Durchschnittspreis im nördlich angrenzenden Niehler (37) von 5.520 Euro besteht eine Differenz von 2.000 Euro. Der durchschnittliche Bestandspreis des Stadtteils Nippes (38) von 5.430 Euro ist weitere 90 Euro geringer. In Weidenpesch (40) beträgt er 5.360 Euro und in Mauenheim (36) 5.320 Euro. Ausschließlich die Durchschnittspreise von 5.110 Euro in Longerich (35) und von 5.060 Euro im Bilderstöckchen (34) sind niedriger als der durchschnittliche Nippeser Neubaupreis von 5.210 Euro.



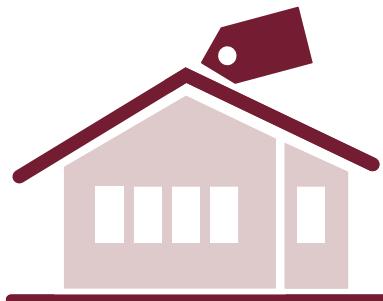
STADTBEZIRK CHORWEILER

Kaufpreis | Häuser

Ø 538.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

299.000 - 1.106.500 €



+6,2 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	299.000 - 1.106.500 €	621.500 €	3.790 €	165/550 m ²
Doppelhaushälften	329.000 - 1.051.000 €	593.500 €	3.930 €	150/500 m ²
Reihenhaus	299.000 - 940.500 €	574.500 €	3.990 €	145/285 m ²
Zweifamilienhaus	433.500 - 940.500 €	690.000 €	3.650 €	190/515 m ²

In Chorweiler beträgt der Durchschnittspreis für Bestandshäuser 3.610 Euro. Ein geringerer Durchschnittspreis für Bestandshäuser ist mit 3.480 Euro ausschließlich im Bezirk Porz zu verzeichnen. Mit 630 Euro liegen die Preise für Bestandshäuser im Bezirk Chorweiler nur 30 Euro weiter auseinander als die durchschnittlichen Bestandspreise für Häuser im Bezirk Porz. Das Spektrum der Preisspanne des Bezirks Chorweiler ist um rund 100 Euro höher als das des Bezirks Porz. In Chorweiler reichen die Bestandspreise von 3.220 Euro in Roggendorf/Thenhoven (49) bis 3.850 im Stadtteil Chorweiler (42).

Bei den Neubauhäusern ist der Durchschnittspreis des Bezirks Chorweiler um 140 Euro höher als in Porz. Er entspricht mit 5.110 Euro genau dem Durchschnittspreis von Neubauhäusern im Kölner Stadtgebiet. Chorweiler weist die kleinste Neubaupreisspanne aller linksrheinischen Bezirke auf. Zwischen dem durchschnittlichen Merkenicher Neubaupreis (47) von 4.180 Euro und dem des Stadtteils Chorweiler (42) von 5.330 Euro besteht eine Differenz von 1.150 Euro. Damit ist die Spanne in Chorweiler fast doppelt so groß wie in Porz.

PREISSTRUKTUR CHORWEILER

Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser im Stadtteil Chorweiler (42) ist mit 3.850 Euro der höchste des Bezirks. Mit 3.740 Euro ist der zweithöchste Preis des Bezirks, der im Stadtteil Fühlingen (44) zu verzeichnen ist, um 20 Euro höher als der Porzer Spitzenpreis. In Seeberg (50) beträgt der durchschnittliche Bestandspreis 3.700 Euro, in Heimersdorf (45) 3.660 Euro, in Blumenberg (41) 3.600 Euro, in Esch/Auweiler (43) 3.560 Euro und in Pesch (48) 3.540 Euro. Die Preise für Bestandshäuser in den anderen fünf der insgesamt zwölf Stadtteile befinden sich in der zweitniedrigsten Klasse von über 3.000 bis 3.500 Euro. In Volkhoven/Weiler (51) beträgt er 3.450 Euro, in Lindweiler (46) 3.410 Euro, in Worringen (52) 3.300 Euro, in Merkenich (47) 3.260 Euro und in Roggendorf/Thenhoven (49) 3.220 Euro.

Im Stadtteil Chorweiler (42) beträgt der Durchschnittspreis für Neubauhäuser 5.330 Euro. Mit 5.050 Euro in Seeberg (50), 5.040 Euro in Esch/Auweiler (43) und 5.020 Euro in Heimersdorf (45) liegen im Gegensatz zu Porz die Durchschnittspreise drei weiterer Stadtteile des Bezirks über der 5.000-Euro-Marke. In der Klasse von über 4.750 bis 6.000 Euro befinden sich auch die Preise der Stadtteile Volkhoven/Weiler (51) von 4.890 Euro, Pesch (48) von 4.870 Euro und Fühlingen (44) von 4.760 Euro. Die Durchschnittspreise der Stadtteile Roggendorf/Thenhoven (49) von 4.730 Euro, Worringen (52) von 4.680 Euro, Blumenberg (41) von 4.620 Euro, Lindweiler (46) von 4.430 Euro und Merkenich (47) von 4.180 Euro befinden sich in der niedrigsten Klasse bis 4.750 Euro.



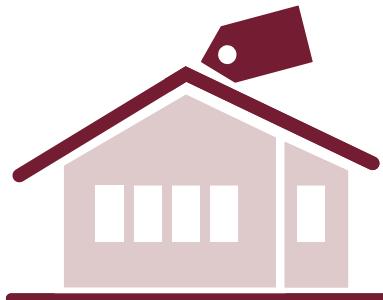
STADTBEZIRK PORZ

Kaufpreis | Häuser

Ø 501.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

251.000 - 1.042.000 €



+8,7 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	251.000 - 1.042.000 €	609.500 €	3.650 €	165/565 m ²
Doppelhaushälften	276.000 - 990.000 €	523.000 €	3.790 €	140/400 m ²
Reihenhaus	251.000 - 886.000 €	495.500 €	3.840 €	130/285 m ²
Zweifamilienhaus	364.000 - 886.000 €	531.500 €	3.520 €	150/500 m ²

Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser im Stadtbezirk Porz von 3.480 Euro ist der geringste aller Kölner Bezirke. Die Spanne der durchschnittlichen Preise für Bestandshäuser beträgt 600 Euro. Damit weist Porz auch die kleinste Bestandspreisspanne aller Kölner Bezirke auf. Sie liegt zwischen den Preisen der Porzer Stadtteile Grengel (58) von durchschnittlich 3.120 Euro und Libur (60) von durchschnittlich 3.720 Euro. Der durchschnittliche Porzer Neubaupreis liegt

mit 4.970 Euro knapp unter der 5.000-Euro-Marke. Er ist der höchste Durchschnittspreis für Neubauhäuser in den rechtsrheinischen Bezirken und höher als der Durchschnitt aller Porzer Stadtteile. Die Spanne der Porzer Neubaupreise von 780 Euro ist um 200 Euro höher als in Mülheim. Sie resultiert aus dem niedrigsten Durchschnittspreis von 4.040 Euro in Libur (60) und dem höchsten von 4.820 Euro im Stadtteil Porz (63).

PREISSTRUKTUR PORZ

Die Durchschnittspreise für Bestandshäuser in den Porzer Stadtteilen Libur (60) von 3.720 Euro, Gremberghoven (57) von 3.630 Euro, Porz (63) von 3.590 Euro und Poll (62) von 3.520 Euro liegen über dem Bezirksdurchschnitt von 3.480 Euro. Die Bestandspreise in Elsdorf (54) von 3.470 Euro, Zündorf (68) von 3.460 Euro, Westhoven (67) von 3.430 Euro und Finkenberg (56) von 3.410 betragen ebenfalls über 3.400 Euro. In Ensen (55) beträgt der Bestandspreis 3.370 Euro und in Wahn (65) 3.310 Euro. Im unteren Bereich der Porzer Preisskala liegen die Durchschnittspreise der Stadtteile Wahnheide (66) mit 3.260 Euro, Langel (59) sowie Lind (61) mit jeweils 3.250 Euro und Eil (53) mit 3.230 Euro sehr dicht beieinander. Die Durchschnittspreise für Bestandshäuser in Urbach (64) von 3.140 Euro und in Grengel (58) von 3.120 Euro stehen ebenfalls dicht an dicht ganz am Ende der Preisskala.

Die Differenz zwischen den höchsten Durchschnittspreisen für Neubauhäuser in den Porzer Stadtteilen Porz (63) von 4.820 Euro, Ensen (55) von 4.790 Euro, Poll (62) von 4.780 Euro und Westhoven (67) von 4.760 Euro beträgt insgesamt 60 Euro. In Finkenberg (56) liegt der Neubaupreis mit 4.670 Euro, Zündorf (68) mit 4.640 Euro, in Gremberghoven (57) mit 4.620 Euro, in Wahnheide (66) mit 4.550 Euro, in Wahn (65) mit 4.520 Euro über 4.500 Euro. In Eil (53) beträgt der durchschnittliche Bestandspreis 4.450 Euro und in Elsdorf (54) 4.320 Euro. Über der 4.000-Euro-Marke befindet sich auch der Durchschnittspreis von 4.170 Euro in Lind (61), von 4.110 Euro in Langel (59), von 4.080 Euro in Urbach (64), von 4.050 Euro in Grengel (58) und von 4.040 Euro in Libur (60) mit geringem Abstand am Ende der Porzer Preisskala.



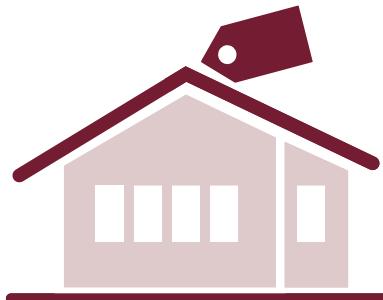
STADTBEZIRK KALK

Kaufpreis | Häuser

Ø 602.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

317.500 - 1.473.000 €



+10,8 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	317.500 - 1.473.000 €	687.000 €	4.190 €	165/575 m ²
Doppelhaushälften	349.500 - 1.399.000 €	639.500 €	4.350 €	145/415 m ²
Reihenhaus	317.500 - 1.252.000 €	613.000 €	4.410 €	140/305 m ²
Zweifamilienhaus	460.500 - 1.252.000 €	929.000 €	4.040 €	230/335 m ²

Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser im Stadtbezirk Kalk beträgt 3.990 Euro. Die Preisspanne, die 1.160 Euro beträgt, erstreckt sich von 3.280 Euro in Höhenberg (71) bis 4.040 Euro in Merheim (73). Anders als die Kalker Wohnungspreise weisen die Preise für Häuser in Kalk die größten Preisspannen der rechtsrheinischen Bezirke auf. Bei den Neubaupreisen beträgt sie 920 Euro. Sie ergibt sich aus der Differenz

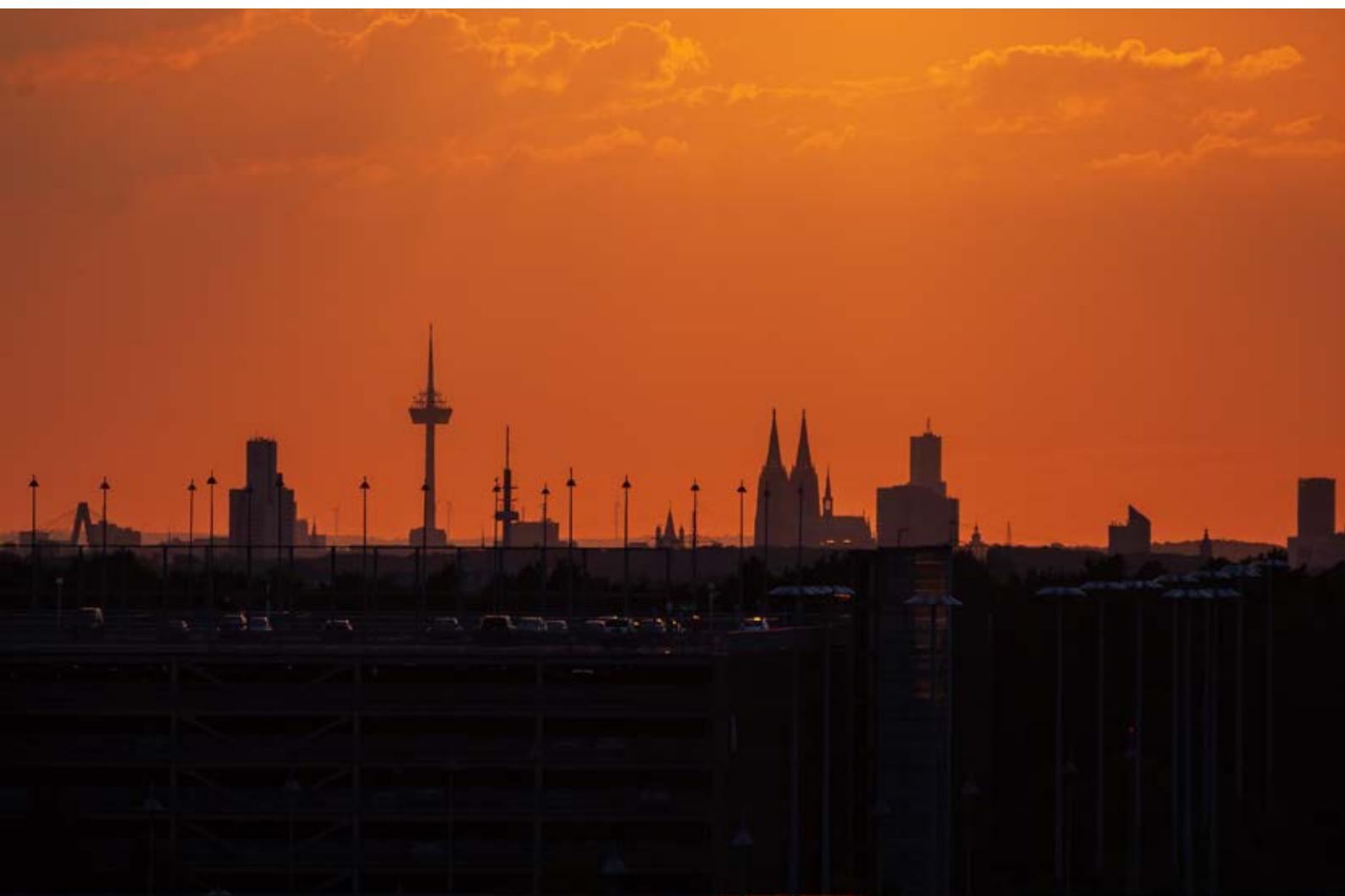
zwischen den Durchschnittspreisen für Neubauhäuser von 4.140 Euro in Humboldt/Gremberg (70) und 5.060 Euro in Brück (69). Der Durchschnittspreis für Neubauhäuser in Kalk von 4.540 Euro ist der geringste aller Kölner Bezirke. Auch deshalb ist in Kalk mit 550 Euro die geringste Preisdifferenz zwischen Bestands- und Neubauhäusern zu verzeichnen.

PREISSTRUKTUR KALK

Der Merheimer (73) Bestandspreis von 4.040 Euro ist der einzige, der über dem Bezirksdurchschnitt von 3.990 Euro liegt. In Brück (69) und Vingst (77) ist der Preis mit jeweils 3.910 Euro um 80 Euro geringer als der Bezirksdurchschnitt und in Rath/Heumar (76) mit 3.900 Euro um 90 Euro geringer. Die Durchschnittspreise für Bestandshäuser in Neubrück (74) von 3.770 Euro und Ostheim (75) von 3.520 Euro befinden sich über der 3.500-Euro-Marke. Im Stadtteil Kalk (72) beträgt der Bestandspreis durchschnittlich 3.380 Euro, in Humboldt/Gremberg (70) ist er mit 3.310 Euro um 30 Euro höher als der niedrigste Preis des Bezirks von 3.280 Euro, der in Höhenberg (71) zu verzeichnen ist.

Der höchste Durchschnittspreis für Neubauhäuser in Kalk ist mit 5.060 Euro in Brück (69) zu verzeichnen.

Der hohe Neubaupreis von durchschnittlich 4.660 Euro in Rath/Heumar ist wie der Brücker auf die Waldrandlagen zurückzuführen. In Vingst (77) wirkt sich das Waldbadviertel positiv auf den Neubaupreis aus, der jetzt 4.650 Euro beträgt. Auch in Neubrück (74) liegt der Neubaupreis mit 4.540 Euro über der 4.500-Euro-Marke. In Merheim (73) weist der Neubaupreis von 4.420 Euro mit 380 Euro die kleinste Differenz zum durchschnittlichen Bestandspreis im selben Stadtteil auf. In Höhenberg (71) und Ostheim (75) ist der Neubaupreis mit jeweils 4.320 Euro 100 Euro geringer als in Merheim (73). Im Stadtteil Kalk (72) liegt er mit 4.310 Euro um weitere 10 Euro darunter und Humboldt/Gremberg (70) weist mit 4.140 Euro den mit einem Abstand von 170 Euro geringsten Neubaupreis des Bezirks auf.



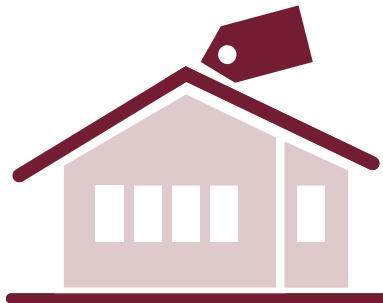
STADTBEZIRK MÜLHEIM

Kaufpreis | Häuser

Ø 545.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

262.000 - 1.290.000 €



+8,9 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²-Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² -Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	262.000 - 1.290.000 €	672.000 €	4.000 €	170/565 m ²
Doppelhaushälften	288.000 - 1.225.500 €	577.000 €	4.150 €	140/540 m ²
Reihenhaus	262.000 - 1.096.500 €	547.500 €	4.210 €	130/305 m ²
Zweifamilienhaus	380.000 - 1.096.500 €	525.000 €	3.860 €	135/465 m ²

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandshäuser im Stadtbezirk Mülheim beträgt 3.810 Euro. Die Differenz zwischen dem durchschnittlichen Bestandspreis des Stadtteils Flittard (82) von 3.080 Euro und dem des Stadtteils Dellbrück (80) von 3.950 Euro beträgt 870 Euro. Der durchschnittliche Neubaupreis des Bezirks von 4.810 Euro ist 1.000 Euro höher als der

Bestandspreis und der höchste der drei rechtsrheinischen Bezirke. Mit 580 Euro ist in Mülheim die geringste Spanne der Preise für Neubauhäuser aller neun Kölner Bezirke zu verzeichnen. Sie liegt zwischen 4.340 Euro in Flittard (82) und 4.920 Euro in Mülheim (85).

PREISSTRUKTUR MÜLHEIM

Die Stadtteile mit den höchsten Mülheimer Bestandspreisen befinden sich im Südosten des Bezirks. Mit 3.950 Euro ist der höchste Preis in Dellbrück (80), dem östlichsten der Mülheimer Stadtteile, zu verzeichnen, gefolgt von den Nachbarstadtteilen Holweide (83) mit 3.840 Euro und Höhenhaus (84) mit 3.740 Euro. Westlich der drei Stadtteile, an der Grenze zu Mülheim, fallen die Bestandspreise von Buchheim (79) mit 3.720 Euro und Buchforst (78) mit 3.510 ebenfalls in die Klasse von über 3.500 Euro bis 4.000 Euro. Die Neubaupreise der an den Rhein angrenzenden Stadtteile Stammheim (86) von 3.400 Euro und Mülheim (85) von 3.250 Euro liegen mit einem Abstand in der niedrigsten Preisklasse bis 3.500 Euro. Wie der Durchschnittspreis des nordwestlichen Stadtteils Dünnwald (81) von 3.150 Euro liegt auch der des Nachbarstadtteils Flittard (82) von 3.080 Euro über der 3.000-Euro-Marke.

Im oberen Preissegment der Mülheimer Neubauhäuser befinden sich die südlichen Mülheimer Stadtteile

Mülheim (85), Buchheim (79), Holweide (83), Dellbrück (80) und Buchforst (78). Gefolgt vom Nachbarstadtteil Buchheim (79) und vom Stadtteil Holweide (83) belegt Mülheim (85) mit 4.920 Euro auf der Preisskala der Mülheimer Neubauhäuser den ersten Platz. Buchheim (79), wo der Neubaupreis durchschnittlich 4.890 Euro beträgt, teilt sich den zweiten Platz mit Holweide (83). In Dellbrück (80) liegt der Durchschnittspreis von 4.850 Euro für Neubauhäuser ebenfalls in der Klasse von über 4.750 Euro bis 6.000 Euro. In Buchforst (78) befindet er sich mit 4.740 Euro an der Obergrenze der niedrigsten Preisklasse bis 4.750 Euro. In Höhenhaus (84) beträgt der Durchschnittspreis für Neubauhäuser 4.630 Euro und in Dünnwald (81) liegt er mit 4.430 Euro unter der 4.500-Euro-Marke. Zwischen den niedrigsten Durchschnittspreisen in den nordwestlichen Nachbarstadtteilen Stammheim (86) von 4.350 und Flittard (82) von 4.340 Euro besteht nur eine Differenz von 10 Euro.





EIN QUALITÄTSMAKLER **VERMIETET.**

Bei der erfolgreichen Vermietung einer Immobilie gilt es, einen solventen Mieter zu finden.

Als Vermieter wollen Sie Ihr Eigentum an den richtigen Mieter zum marktgerechten Preis vermieten.

Weil sich unsere Experten um alles kümmern, wird die Vermietung für Sie:
EINFACH. EFFIZIENT. TRANSPARENT.



Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0221 / 92 16 42 - 0



PROGNOSEN UND TRENDS

ZEIT(LUP)ENWENDE

VORÜBERGEHENDE ENTSCHEUNIGUNG DER WOHNUNGSMÄRKTE

Die Gesellschaft für deutsche Sprache hat den Begriff „Zeitenwende“ zum Wort des Jahres 2022 gekürt. „Der russische Überfall auf die Ukraine markiert eine Zeitenwende“, hatte Bundeskanzler Olaf Scholz im Februar 2022 gesagt. Für Verteidigung und Sicherheit sollten in Zukunft zwei Prozent des Bruttoinlandsprodukts ausgegeben werden. Doch die Ampelregierung liefert nicht. Statt von der „Zeitenwende“ ist schon seit Monaten von der „Zeitlupenwende“ die Rede. Christian Mölling, Forschungsdirektor der Deutschen Gesellschaft für Auswärtige Politik (DGAP), warnt: „Von den ursprünglich 100 Milliarden würden 2027 nur noch 85 Milliarden da sein, ohne dass etwas anderes passiert ist als die Inflation.“ Im November 2022 beträgt die Inflationsrate rund 10 Prozent. Die DGAP rechnet mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von unter 3 Prozent pro Jahr also sehr optimistisch. Eins zu eins auf die Kölner Wohnungsmärkte übertragen hieße das: Beim Kauf einer Wohnimmobilie im Jahr 2027 hat das heuti-

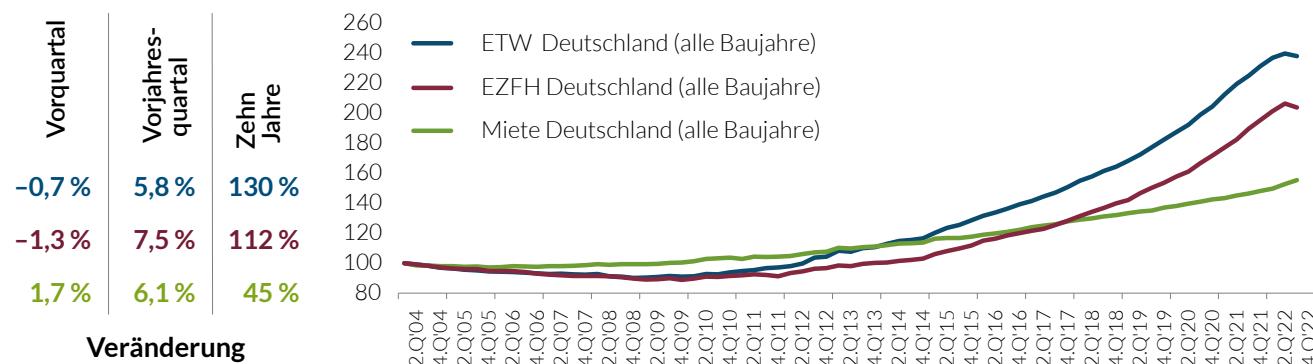
ge Geld der Wohnimmobilie gegenüber um mindestens 15 Prozent an Wert verloren. An und für sich erhöht die Inflation also die Attraktivität des Wohnungseigentums.

ZWISCHEN FLEXIBILITÄT UND RENTABILITÄT

Während sich die Inflationsrate im November 2022 leicht auf 10 Prozent abzuschwächen scheint und die Kaufpreise für Wohnungen sogar weiterhin nachgehen, erhöht sich der Anstieg der Wohnungsmieten weiter.

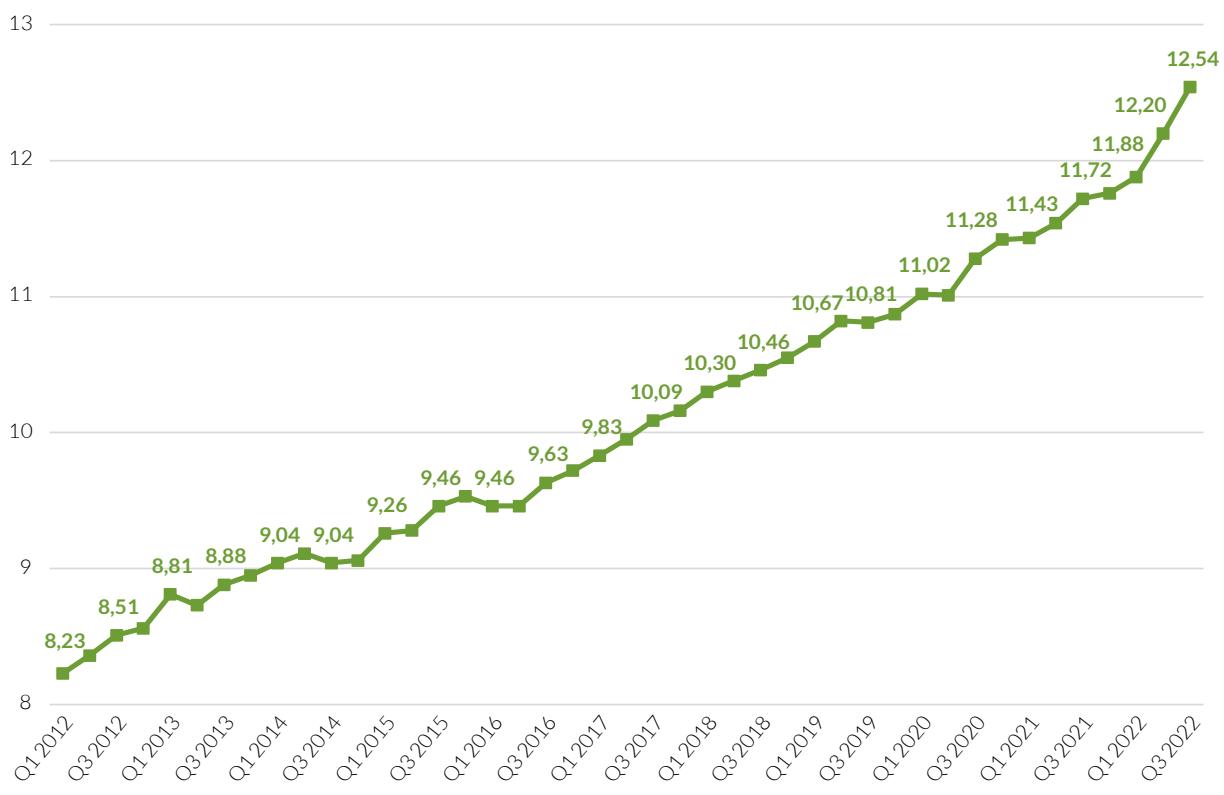
Wie die empirica-Preisdatenbank Immobilienpreisindex 3/2022 zeigt, die im Oktober 2022 erstellt wurde, sind die Indizes für Mietwohnungen gegenüber dem letzten Quartal um 1,7 Prozent gestiegen. Angebotsmieten weisen eine noch höhere Dynamik auf.

empirica-Immobilienpreisindex: Alle Baujahre (1.Q'04=100)



Grafik: KAMPMAYER Immobilien | Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Köln von 2012 bis zum 3. Quartal 2022 (in Euro pro Quadratmeter)



Grafik: KAMPMAYER Immobilien | Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Mit 3,9 Prozent im ersten, 5,7 Prozent im zweiten und 7 Prozent im vierten Quartal erreichen die Kölner Angebotsmieten den stärksten Anstieg der vergangenen zehn Jahre. Die auch für Vermieter gestiegenen Preise sind nicht die einzige Ursache für die stärker steigenden Angebotsmieten. Der durch hohe Kosten des Wohnungswechsels und hohe Neuvertragsmieten verursachte Lock-in-Effekt blockiert Teile des Wohnungsangebots. Der Umzug in eine kleinere Wohnung oder an einen anderen Ort senkt die Wohnkosten kaum oder erhöht sie sogar. Darüber hinaus reduzieren für eine mehr oder weniger lange Zeit aufgeschobene Kaufvorhaben das Angebot und führen zusammen mit dem Kölner Bevölkerungswachstum zu einer Erhöhung der Nachfrage. Wohnungseigentum hat der

Mietwohnung gegenüber besonders in ökonomisch unsicheren Zeiten wesentliche Nachteile. Die höhere Flexibilität und der geringere Kapitalaufwand, der die Liquiditätsreserven erheblich schont, wirken der Inflationsangst wirksam entgegen. Dass liquide Mittel durch die Inflation kontinuierlich an Wert verlieren, ist ihrer direkten Verfügbarkeit gegenüber von nachrangiger Bedeutung. Die Wohnungsmärkte stehen derzeit unter einer multiplen Schockstarre. Wie lange sie anhält, ist angesichts gefallener Kaufpreise, gestiegener Bestandsmieten und Nebenkosten, die dem Lock-in-Effekt entgegenwirken, und der Abschwächung der Inflationsrate, die zur Normalisierung des Marktgeschehens beiträgt, noch ungewiss.

INFLATIONS- UND ZINSSCHOCK

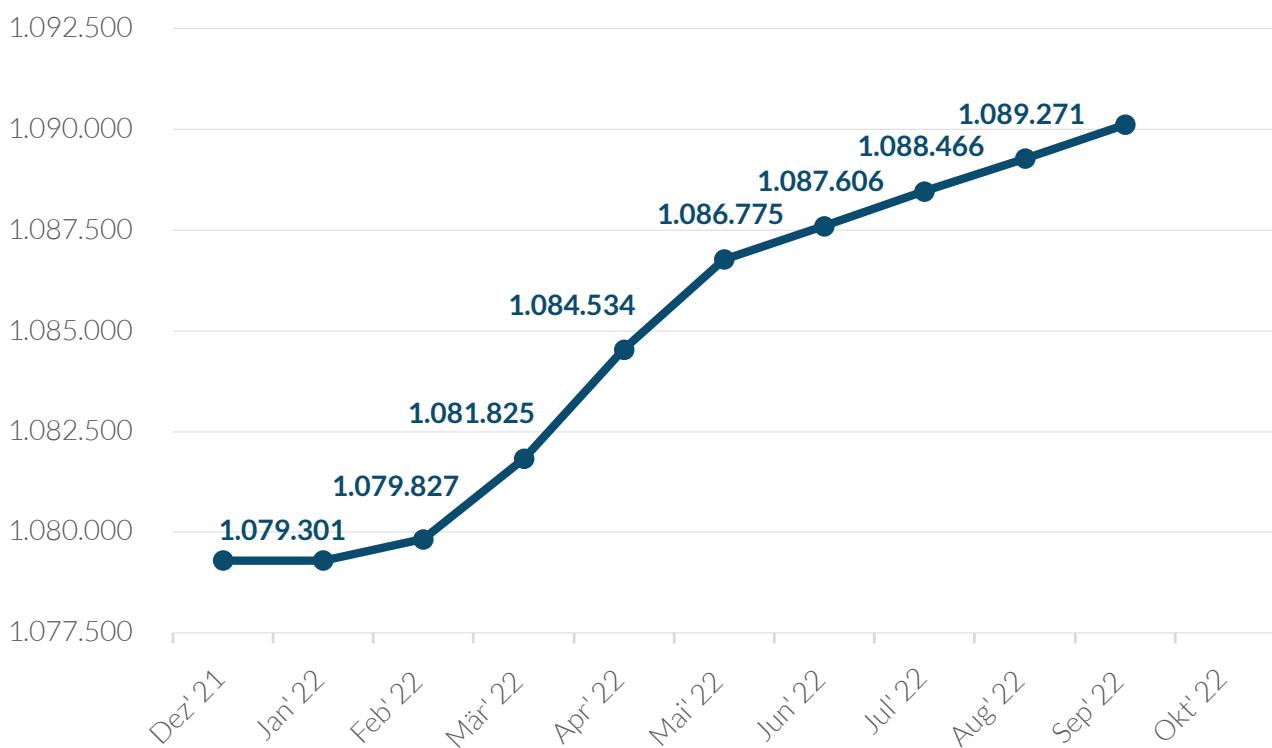
Der positive Effekt der Inflation auf die Nachfrage ist an den Kölner Wohnungsmärkten im Jahr 2022 noch ausgeblieben. Im zweiten Halbjahr verläuft das Marktgeschehen im Vergleich zu seiner bisherigen Dynamik im Zeitlupentempo. Bisher hatte der Verkauf einer Wohnung maximal zwei Wochen gedauert, jetzt sind es im Normalfall drei Monate. Die Zurückhaltung der Kaufinteressierten ist darauf zurückzuführen, dass sie ihre Situation angesichts steigender Lebenshaltungs- und Finanzierungskosten überdenken. Weil es nur eine Frage der Zeit ist, bis ihre Bedürfnisse sich als wieder stabilisierte Wohnungsnachfrage Geltung verschaffen,

und weil eine Normalisierung der Zuwanderung aus dem europäischen Ausland sowie von Flüchtlingen aus Kriegs- und Krisengebieten zu erwarten ist, wird über kurz oder lang wieder erheblicher Druck auf die Märkte entstehen.

Von Dezember 2021 bis September 2022 ist die Kölner Bevölkerung von 1.079.301 um 9.977 auf 1.089.278 Menschen gestiegen. Aus der aktuellen Bevölkerungsprognose geht hervor, dass bis 2035 ein Zuwachs von 34.700 oder jährlich fast 2.500 Einwohnenden zu erwarten ist.

Kölner:innen insgesamt

(ab Januar 2022 vorläufige zahlen)



Grafik: KAMPMAYER Immobilien | Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Entwicklung der Bevölkerungszahl auf Ebene der neuen Stadtbezirke (Basisvariante)

Stadtbezirke	2021	2035	Veränderung 2021- 2035	
			absolut	in %
Innenstadt	124.926	127.600	+ 2.700	+ 2,2 %
Rodenkirchen	108.941	119.700	+ 10.800	+ 9,9 %
Lindenthal	151.343	153.100	+ 1.700	+ 1,2 %
Ehrenfeld	108.480	111.800	+ 3.300	+ 3,1 %
Nippes	116.151	116.200	± 0	± 0,0
Chorweiler	81.832	89.000	+ 7.200	+ 8,7 %
Porz	112.903	116.500	+ 3.600	+ 3,2 %
Kalk	119.572	121.600	+ 2.100	+ 1,7 %
Mülheim	148.158	1151.500	+ 3.400	+ 2,3 %
Köln	1.072.306	1.107.000	+ 34.700	+ 3,2 %

Tabelle: KAMPMAYER Immobilien | Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Die Prognose aus dem Jahr 2018 wurde nach unten korrigiert. Ob der geringere Bevölkerungszuwachs den Nachfragedruck spürbar verringert, hängt davon ab, wie viele Wohnungen in den nächsten Jahren gebaut werden. Ökonomen wie die Analysten der Deutschen Bank (DB Research) gehen jedenfalls von einer kräftig

anziehenden Nachfrage aus. „Die Angebotsknappheit dürfte wohl noch über Jahre, wenn nicht sogar die ganze Dekade fortbestehen“, heißt es im „Deutschland-Monitor Baufinanzierung“ von DB Research für das vierte Quartal 2022.



HOFFNUNG AUF GUTE GEWINNCHANCEN

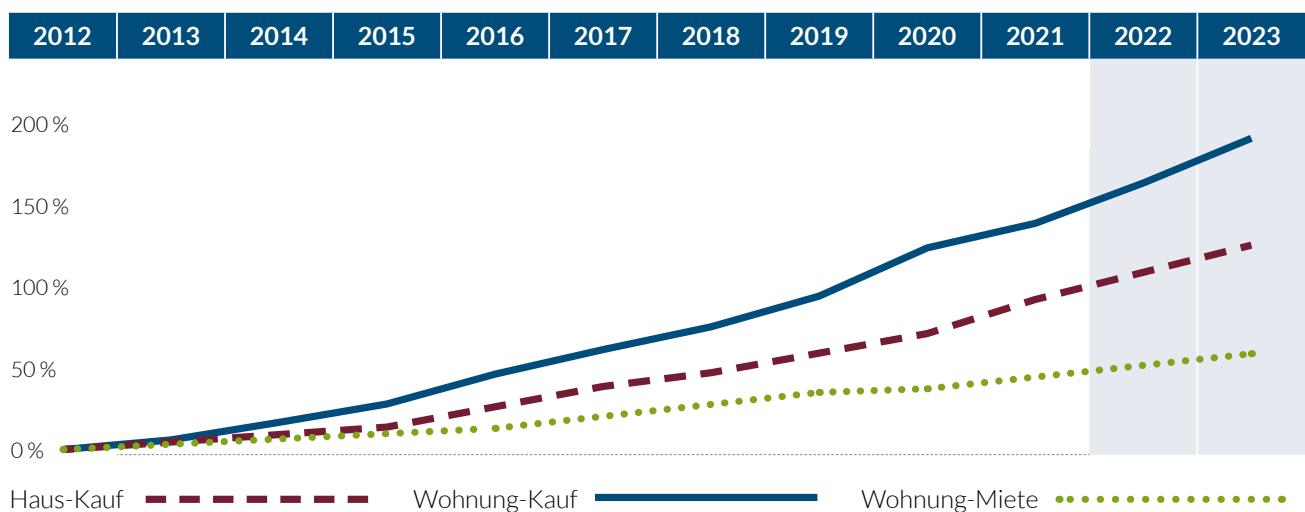
Für Köln ist im Berichtszeitraum ein Durchschnittspreis für Wohnungen von 4.660 Euro und eine Durchschnittsmiete von 13,10 Euro ausgewiesen. Daraus ergibt sich eine Rendite von fast 3,4 Prozent. Weil sich die Bauzinsen seit Anfang des Jahres verdreifacht haben und Ende 2022 deutlich mehr als 3 Prozent betragen, hat der Wohnimmobilienkredit seinen Hebeleffekt fast vollständig eingebüßt. Für Investoren mit alternativen Anlagezielen oder ungedecktem Kapitalbedarf ist die Zeit günstig, durch Wohnungsvverkäufe hohe Gewinne mitzunehmen. Mit den Spontanverkäufen, die mit den seit mehr als zehn Jahren steigenden Preisen und der aktuellen Zinsentwicklung verbunden sind, sind die Kölner Wohnungsmärkte seit einigen Monaten in eine Phase verstärkter Verkaufsaktivität geraten. Durch das höhere Angebot, das auch aus dem aufgrund der zögerlichen Nachfrage der vergangenen Wochen und Monate kumulierten Volumen resultiert, sind die Kaufpreise gesunken. Weil weder die Schockstarre der Nachfrage noch die spontanen Gewinnmitnahmen der Eigentümer nachhaltig sind, scheint jedoch eine baldige Normalisierung des Marktgeschehens wahrscheinlich.

PROGNOSE

Aus dem Diagramm „Preisentwicklungen in % im 10-Jahresrückblick und Trend“ geht die Entwicklung der durchschnittlichen Preise für Häuser, Wohnungen und Mieten im Stadtgebiet auf Basis des Jahres 2012 hervor, die aus den auf das Kölner Stadtgebiet bezogenen iib-Immobilienrichtwerten berechnet wurde. Zum 01.07.2022 betragen die Bestandsmiete 13,10 Euro, der Kaufpreis für Bestandswohnungen 4.660 Euro und der Kaufpreis für Bestandshäuser 4.490 Euro. Es wurde ein Anstieg der Durchschnittsmiete von 13,10 Euro um 2,7 Prozent auf 13,45 Euro, des durchschnittlichen Kaufpreises für Wohnungen von 4.660 Euro um 5,2 Prozent auf 4.900 Euro und des durchschnittlichen Bestandspreises für Häuser von 4.490 Euro um 4,5 Prozent auf 4.690 Euro erwartet. Während die durchschnittliche Kölner Bestandsmiete seit dem 31.12.2021 eine übertreffende Dynamik entwickelt hat, haben die durchschnittlichen Bestandspreise für Wohnungen und Häuser in der zweiten Jahreshälfte nachgegeben.

Preisentwicklungen in % im 10-Jahres-Rückblick und Trend

gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2012





Wenn sich die Kräfte der Flucht in Sachwerte und der vorsichtigen Liquiditätsplanung, die mit einer zurückhaltenden Fremdfinanzierung einhergeht, ausgleichen, wird die zukünftige Dynamik kaum von den aus dem Datenbestand von den errechneten Prognosen abweichen. Voraussichtlich werden sowohl die Miete als auch der Kaufpreis für Wohnungen und Häuser wieder dem inflationsbereinigten Megatrend folgen. Die Veränderung der Kölner Durchschnittsmiete zum Ursprungsjahr 2012 wird demnach im kommenden Jahr 58 Prozent betragen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandswohnungen im Kölner Stadtgebiet wird mit Bezug auf das Basisjahr 2012 um 191 Prozent gestiegen sein und der für Häuser um 125 Prozent. Die Entkopplung der Wohnungspreise von Mieten und Preisen für Häuser im Kölner Stadtgebiet wird vermutlich voranschreiten. Ob sich die Erwartung eines Anstiegs der Wohnungspreise um 10 Prozent im nächsten Jahr

angesichts von Inflation und steigenden Zinsen bewahrheitet, hängt von vielen kurzfristigen Entwicklungen ab, die nicht zuverlässig vorhersehbar sind. Die Zurückhaltung der Kaufinteressierten ist nachvollziehbar, obwohl sie das Risiko eines Geldwertverlustes birgt, der ebenfalls kaum vorhersehbar ist. Früher oder später sind allerdings die Kehrtwende der Wohnungsmärkte und die Rückkehr zum Megatrend steigender Wohnungspreise zu erwarten. Wohnungseigentum schützt deshalb effizient vor der Geldentwertung. Das wissen Verkäufer:innen genauso gut wie Käufer:innen. Aus diesem Wissen resultiert für die einen die eindeutige Empfehlung, vor dem Verkauf noch den wiedereinsetzenden Preisanstieg abzuwarten, und für Kaufinteressierte lautet sie, die gerade gesunkenen Preise und eventuelle Verhandlungsspielräume zu nutzen. Kurz und bündig: Für alle empfiehlt sich ein antizyklisches Verhalten.



DYNAMISCHE WOHNLAGEN



Wohnlagen werden je nach Anlass der Betrachtung an verschiedenen Faktoren gemessen. Mietspiegel ziehen zum Beispiel die Nahversorgungssituation, die überwiegende Bebauung, die Verkehrsanbindung, das Verkehrsaukommen, 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.“

Die tatsächliche Dynamik aller Mikrolagen ihrer Wahl entdecken Sie online kostenlos und in Echtzeit:



www.kampmeyer.com/wohnlagen-koeln

DYNAMISCHE WOHNLAGEN KÖLN 2022

DIE GROSSE ZEIT KLEINRÄUMIGER STRUKTUREN

Als Kernstadt des Rheinlands ist Köln für die gesamte Metropolregion von Bedeutung. Die einzige rheinische Millionenstadt steht im Jahr 2022 vor den Herausforderungen, denen sich jetzt alle Kernstädte deutscher Metropolregionen stellen müssen. Köln trägt maßgeblich dazu bei, dass sich das Rheinland bundesweit und international erfolgreich als Region behauptet. Die Domstadt befindet sich mit den Ballungsräumen Düsseldorf und Bonn einerseits im Wettbewerb der Wohn- und Wirtschaftsstandorte und bildet andererseits gemeinsam mit ihnen das Rückgrat der Metropolregion als unverwechselbare rheinische Städteachse.

Linksrheinisch verläuft die Kölner Stadtgrenze fast vollständig östlich des Rhein-Erft-Kreises und rechtsrheinisch grenzen Leverkusen, der Rheinisch-Bergische Kreis und der Rhein-Sieg-Kreis ans Kölner Stadtgebiet an. Die heutige Wohnlagendynamik beruht auf Entwicklungen, die vom 21. Jahrhundert bis ins preußische Köln und genau genommen über die Anfänge des Dombaus bis ins römische Köln zurückreichen. Sie wird von ursprünglichen topografischen Gegebenheiten, von weit in die Vergangenheit zurückreichenden Ereignissen ebenso beeinflusst wie von den gegebenen Wirtschafts-, Sozial-, Nutzungs- und Infrastrukturen, dem aktuellen Marktgeschehen und von

soziodemografischen Entwicklungen. Die lageprägenden Akzente wurden und werden in teilweise weit auseinanderliegenden Zeiten gesetzt. 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 Folgen der Suburbanisierung, die von den einzigartigen globalen Ereignissen geprägt ist, zeigen sich nur ganz allmählich. Eine logische Konsequenz der Komplexität des Wohnlagengefüges besteht darin, dass die großräumigen Strukturen von hoher Stabilität geprägt sind und die Neuordnung der Wohnlagen im Rahmen sukzessiver und kleinräumiger Veränderungen stattfindet, deren Bedeutung leicht unterschätzt werden kann.



LAGEFAKTOREN

In den strukturellen Unterschieden der Kölner Wohnlagen deutet sich ihr inhomogenes Gefüge an, das an zahlreichen Faktoren gemessen werden kann. Darüber, welche von ihnen zu belastbaren Erkenntnissen führen, streiten sich die Geister. Mietspiegel ziehen zum Beispiel die Nahversorgungssituation, die überwiegende Bebauung, die Verkehrsanbindung, das Verkehrsaufkommen, den Lärmpegel und sonstige Emissionen als Lagekriterien heran. 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, 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 realitätsnahe, räumlich differenzierte und am aktuellen Marktgeschehen orientierte Abbildung der

Entwicklung des Wohnens in Köln zu ermöglichen, wird die auf der Multifaktorenanalyse basierende Kartierung der dynamischen Wohnlagen 2022 ultralokal und in Echtzeit vorgenommen. Über die in Mietspiegeln üblichen Lagekriterien und über ökonomische und demografische Informationen wie Bautätigkeit, Transaktionen, Umzüge und Kaufkraft hinaus werden bei der Einordnung der dynamischen Wohnlagen Kaufpreise und Mieten einbezogen. Die Lagefaktoren werden durch Auswertung aktueller Luftbilder überprüft und mit den räumlichen Strukturen abgeglichen. Dadurch wird die Dynamik einer bestimmten Wohnlage punktgenau bestimmbar.

Während stadtteilbezogene Preisangaben immer erhebliche Unschärfen aufweisen, hat die Dynamik einer Wohnlage eine standortspezifische Ausprägung. In Kombination mit den Diagrammen „Kaufpreise nach Wohnlagen“ und „Mietpreise nach Wohnlagen“ lässt sich aus der jeweiligen Dynamik das auf eine sehr kleinteilige Wohnlage bezogene Niveau von Mieten und Kaufpreisen ableiten. Derart kleinteilige Werte sind auf Basis von stadtteilbezogenen Durchschnittswerten nicht ermittelbar.

STADT KÖLN

Fläche 404,89 km²

Einwohner 1.088.040

Bevölkerungsdichte 2.687 Einwohner/m²

Ø Wohnfläche 76,26 m²

Räume je Wohnung 3,5

Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

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



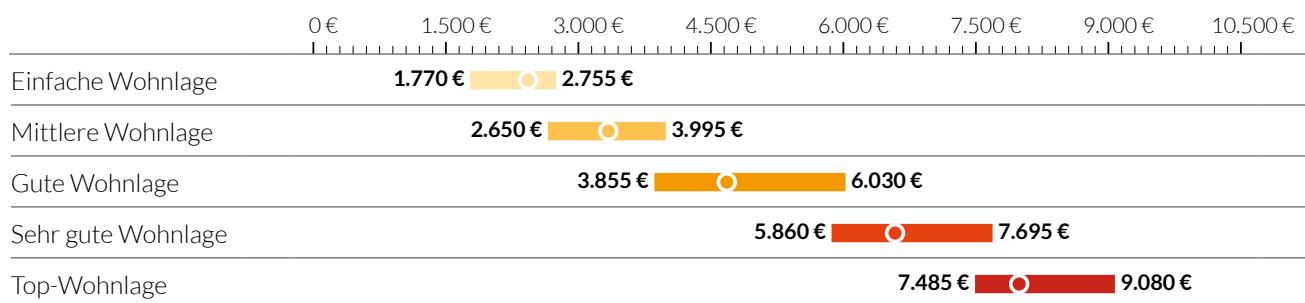
DAS STADTGEBIET



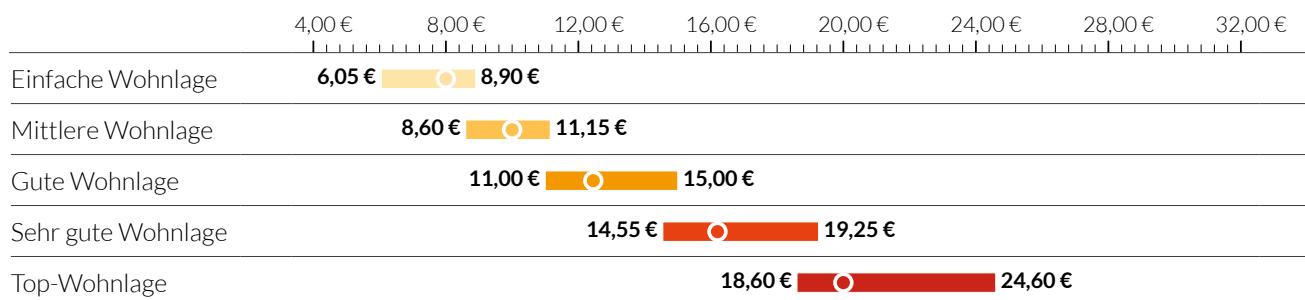
Kölns markantestes topografisches Element ist der Rhein. Mit dem Stadtgebiet unterteilt der Strom auch die Kölner Wohnlagendynamik in zwei unterschiedliche Bereiche. Die blasseren Töne auf der rechten Rheinseite zeigen, dass die rechtsrheinische Wohnlagendynamik geringer ist als die linksrheinische. Das deutlich höhere Aufkommen einfacher und mittlerer, rheinnaher Wohnlagen auf der „Schäl Sick“ resultiert vor allem aus ihrer stärker industriell geprägten Geschichte und dem dichten Netz der rechtsrheinischen Schienenstrecken. Die Wohnlagendynamik erhöht sich in Richtung der Naturschutzgebiete Königsforst und Wahner Heide zu einem Gefüge mittlerer bis sehr guter Wohnlagen, das sich entlang der östlichen Stadtgrenze erstreckt. Am deutlichsten hat die Dynamik der Wohnlagen am Stadtrand bisher im vergangenen Jahr zugenommen. Eine vergleichbare Entwicklung ist auch auf der linken Rheinseite festzustellen. Für das laufende Jahr können noch keine belastbaren Aussagen über die Wohnlagendynamik getroffen werden. Alle bekannten Indikatoren sprechen für eine Fortsetzung der hohen Dynamik.

Ob die steigende Dynamik der Stadtrandlagen durch den Trend zur Suburbanisierung verstärkt wird, kann durch die Multifaktorenanalyse noch nicht zweifelsfrei festgestellt werden. Auf der linken Rheinseite hat sich unabhängig vom für das linksrheinische Köln charakteristischen Netz aus Ringen und Achsen ein Nord-Süd-Gefälle der Wohnlagen entwickelt. Die Ursprünge dieses Gefälles reichen bis in die Gründerzeit zurück. Die Präferenz für die südwestlichen Wohnlagen wirkt sich bis heute auf deren Dynamik aus. Sie kommt im Südwesten des Stadtgebiets in der hohen Dichte guter bis sehr guter Wohnlagen und zahlreicher Top-Wohnlagen zum Ausdruck. Im teilweise sehr jungen Norden der Stadt herrscht ein Gemenge aus einfachen bis guten Wohnlagen vor, in dem sich zunehmend sehr gute Wohnlagen und vereinzelt auch kleinräumige Top-Wohnlagen behaupten.

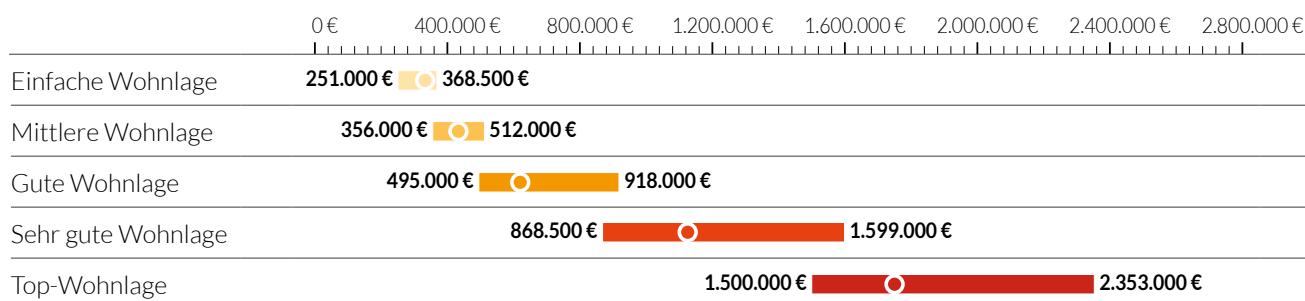
WOHNUNGPREISE IM STADTGEBIET



MIETPREISE IM STADTGEBIET



EINFAMILIENHAUSPREISE IM STADTGEBIET



DAS KÖLNER STADTGEBIET

Im Kölner Stadtgebiet breiten sich gute, sehr gute und Top-Wohnlagen immer weiter aus. Der Umfang einfacher und mittlerer Wohnlagen nimmt folglich kontinuierlich ab. Ob die Wohnlagendynamik zukünftig weiter in dieser Form steigt, hängt auch davon ab, was und wie viel für die Stadtentwicklung getan wird. Durch die Kostenexplosion an den Rohstoffmärkten und den Fachkräftemangel wird die Bauleistung bereits deutlich gebremst. Die daraus entstehenden Engpässe bleiben auf absehbare Zeit auch unter besseren Umständen bestehen.

Die Ursache der Wohnlagendynamik kleinräumig zu erkennen, ist deutlich einfacher, als standortübergreifende oder flächendeckende Trends zu erklären. Ob der Aufschwung der Stadtrandlagen auf die Suburbanisierung zurückgeführt werden kann, ist zum Beispiel momentan noch genauso ungewiss wie ihr langfristiges Potenzial, die urbane Wohnlagendynamik im Ganzen zu verändern.

Wie stark globale Einschnitte wie Pandemien, Kriege und Klimawandel die Wohnlagendynamik beeinflussen, ist ebenfalls noch ungewiss. Ihre Wirkung hängt von Umständen ab, die sich jeder Analyse stark entziehen, sodass für kein denkbaren Szenario belastbare Prognosen möglich sind. Sicher ist nur, dass es noch größerer Anstrengung bedarf, Wohnen in einer Großstadt wie Köln weiterhin attraktiv zu gestalten. In Bezug auf die jüngere Vergangenheit ist festzustellen, dass Kölner Wohnlagen eine immer höhere Dynamik erreicht haben. Die Kölner Wohnlagendynamik hat sich dadurch im oberen Bereich verdichtet. Die Preisspannen werden trotzdem kontinuierlich größer. Dieser Effekt ist

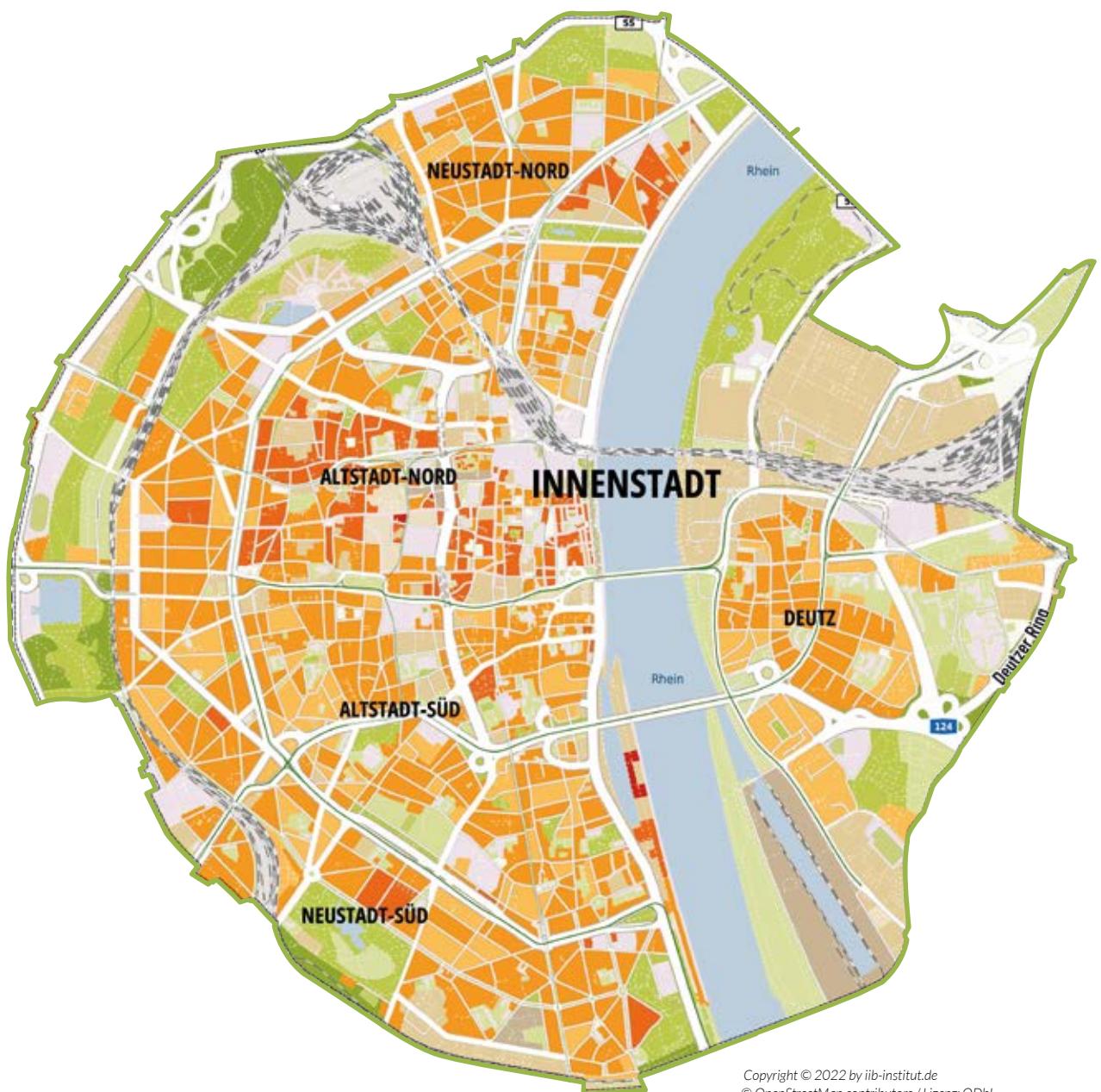
unter anderem dadurch zu erklären, dass sich ein relativer Anstieg auf höhere Preise stärker auswirkt als auf niedrigere. Er wird sich bei weiterhin inflationärer Entwicklung noch deutlicher im Marktgeschehen niederschlagen. Aktuell sind in der Praxis einige Veränderungen festzustellen, die sich je nach Szenario mittel- bis langfristig auf die Kölner Wohnlagendynamik auswirken können: Das Kaufangebotsvolumen im Bestand nimmt zu. Das Neubauangebot gibt nach. Die Vermarktungsdauer nimmt im Verkauf zu. Das Volumen und die Dynamik der Kölner Mietwohnungsmärkte steigen. Weil unklar ist, wie lange die derzeitigen Turbulenzen anhalten und welche Reaktionen sie im kommenden Jahr auslösen, bleibt die weitere Entwicklung der Kölner Wohnlagendynamik erst einmal abzuwarten.

DIE RECHTE RHEINSEITE

Der Umfang einfacher und mittlerer rechtsrheinischer Wohnlagen geht immer weiter zurück. Das Gefüge sehr guter Wohnlagen verändert sich ständig. An dem einen Ort entstehen neue sehr gute Wohnlagen, an einem anderen bilden sie sich zurück, wobei ihr Umfang insgesamt steigt. Die aktuelle Stadtplanung fördert eine weitere Erhöhung der rechtsrheinischen Wohnlagendynamik. Top-Wohnlagen werden rechtsrheinisch unter Einbeziehung aller Faktoren bisher trotzdem nicht erreicht. Es ist jedoch gut möglich, dass sich die ersten Top-Wohnlagen mit der Fertigstellung rechtsrheinischer Schlüsselquartiere bilden werden. Obwohl die Dynamik der rechtsrheinischen Wohnlagen jetzt bereits deutlich zugelegt hat, bleibt die Preisdynamik noch hinter der linksrheinischen zurück.

STADTBEZIRK INNENSTADT

Fläche	16,37 km ²
Einwohner	128.552
Bevölkerungsdichte	7.853 Einwohner/m ²
Ø Wohnfläche	63,91 m ²
Räume je Wohnung	2,9



STADTBEZIRK INNENSTADT

Historische Stadtstrukturen wirken sich in Köln besonders intensiv auf die innerstädtischen Wohnlagen aus. Es besteht zum Beispiel ein deutlicher 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 im Halbkreis von den Ringen umschlossen werden, der Grenze zu den Stadtteilen Neustadt-Nord und Neustadt-Süd. 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 Schildergasse und Hohe Straße die prominentesten Kölner Ein-Kaufsmeilen 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 in der Altstadt gute Wohnlagen, die sich in der Neustadt-Nord und in der Neustadt-Süd zu einer von wenigen mittleren und sehr guten Wohnla-

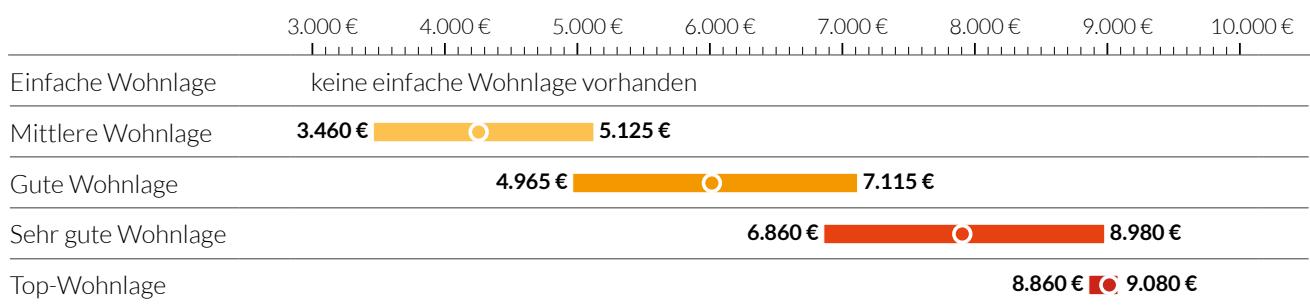
gen unterbrochenen Fläche verdichten. In der Neustadt-Nord dehnen sich zwischen Riehler Straße und Konrad-Adenauer-Ufer größere Flächen mit sehr guten Wohnlagen aus. Die sehr guten Wohnlagen der Neustadt-Süd befinden sich am Volksgarten und am Friedenspark.

Die Wohnlagen im rechtsrheinischen Deutz unterscheiden sich deutlich von denen der linksrheinischen Innenstadt. In Deutz sind ausschließlich mittlere bis gute Wohnlagen vertreten. Durch städtebauliche Akzente wie den 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 Umbau des Deutzer Hafens zum Stadtquartier mit Rheinschwimmbad und Platz für 6.900 Bewohnende und 6.000 Arbeitsplätze wird dem Stadtteil zusätzliche Dynamik verleihen und viel zur deutlicheren Positionierung der rechten Rheinseite im Innenstadtgefüge beitragen.

WOHNUNGSREISE IN DER INNENSTADT

Unter den Kölner Top-Wohnlagen, die ausschließlich in der Innenstadt, Nippes, Lindenthal und Rodenkirchen zu verzeichnen sind, weisen die innerstädtischen die kleinste Preisspanne auf. Zwischen den Bestandspreisen innerstädtischer Top-Wohnlagen liegen nur 220 Euro. Mit 8.860 Euro wird selbst ihre Untergrenze von keinem der Höchstpreise in anderen Top-Wohnlagen überschritten. Ihre Obergrenze liegt im Jahr 2021 mit 9.080 Euro rund 1.000 Euro unter der 10.000-Euro-Marke. Die Spanne der Bestandspreise in sehr guten Lindenthaler Wohnlagen liegen mit 6.930 bis 8.630

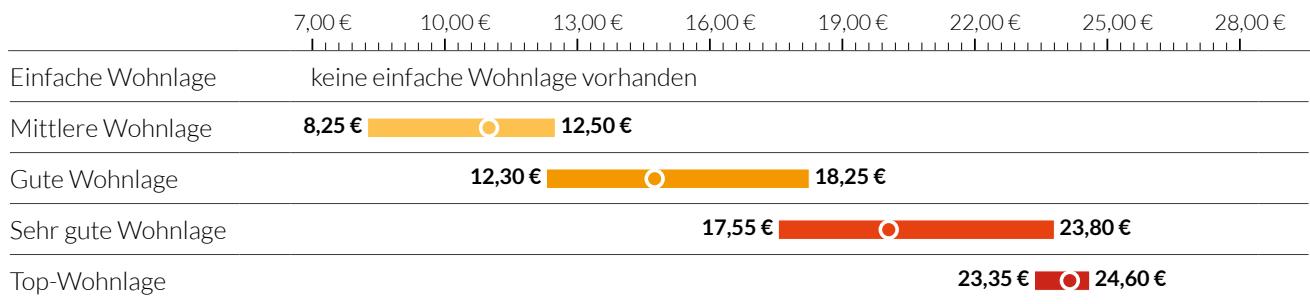
Euro vollständig innerhalb der Preisspanne sehr guter innerstädtischer Wohnlagen, die von 6.860 bis 8.980 Euro reicht. Mit 4.965 bis 7.115 Euro liegen die innerstädtischen Bestandspreise guter Wohnlagen wiederum vollständig im Preisspektrum guter Wohnlagen des Bezirks Lindenthal, das von 4.800 bis 7.335 Euro reicht. Die Bestandspreise mittlerer innerstädtischer Wohnlagen liegen mit 3.460 bis 5.125 Euro in der Preisspanne guter Mülheimer Wohnlagen, in denen die Bestandspreise von 3.615 bis 4.695 Euro reichen. Einfache Wohnlagen sind in der Innenstadt nicht vorhanden.



MIETPREISE IN DER INNENSTADT

Unter den vier Stadtbezirken, in denen überhaupt Top-Wohnlagen vorhanden sind, weist die Kölner Innenstadt mit 1,25 Euro die kleinste Spanne der Miete in Top-Wohnlage auf. Sie reicht von 23,35 bis 24,60 Euro. Selbst die zweithöchste Miete von 22,30 Euro, die als Obergrenze in Lindenthaler Top-Wohnlage zu verzeichnen ist, wird von der Untergrenze dieser

Spanne überschritten. In sehr guter Wohnlage reicht die Mietspanne von 17,55 bis 23,80 Euro und in guter von 12,30 bis 18,25 Euro. In mittlerer Wohnlage beträgt die Miete, deren Spanne von 8,25 bis 12,50 Euro reicht, durchschnittlich fast 11 Euro. Nur in Nippes und Ehrenfeld befinden sich die Mieten der mittleren Wohnlage auf vergleichbar hohem Niveau.

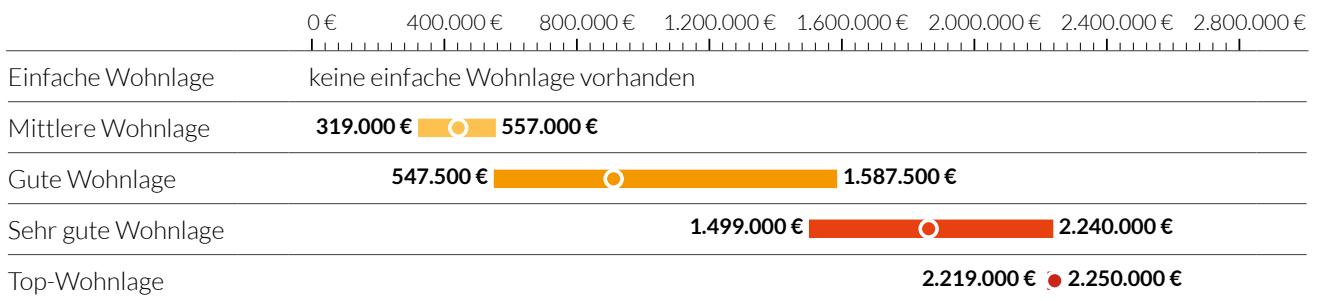




EINFAMILIENHAUSPREISE IN DER INNENSTADT

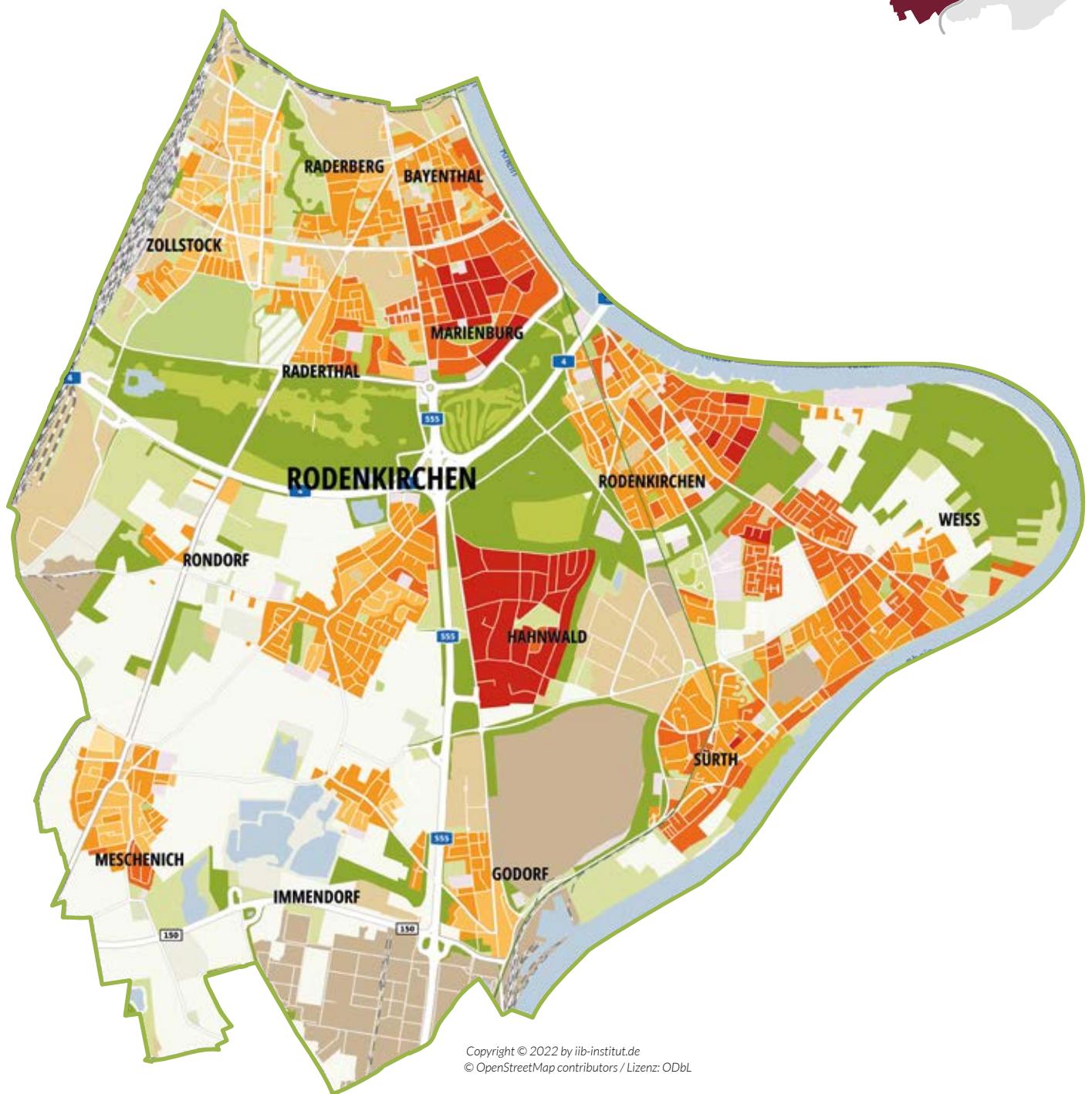
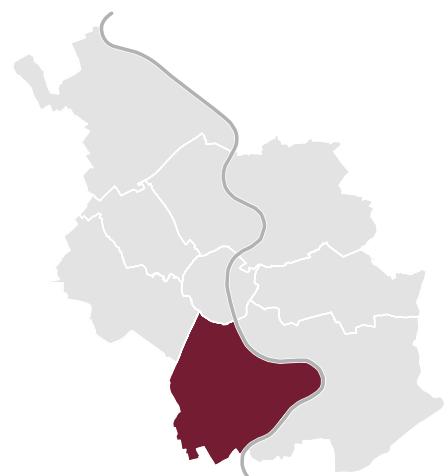
Wie Eigentums- und Mietwohnungen weisen auch die Einfamilienhäuser in innerstädtischer Top-Wohnlage mit 31.000 Euro die bei Weitem geringste Preisspanne aller Kölner Top-Wohnlagen auf. Sie reicht von 2.219.000 Euro bis 2.250.000 Euro. Ihre Obergrenze wird vom Höchstpreis in Lindenthal mit 2.321.000 Euro und in Rodenkirchen mit 2.353.000 Euro überschritten. In den Nippeser Villenvierteln ist der Höchstpreis mit 1.750.000 Euro deutlich geringer. Er wird

sogar vom Durchschnittspreis der sehr guten innerstädtischen Wohnlagen übertroffen, der in der Spanne von rund 1,5 bis 2,24 Millionen Euro liegt. Der Höchstpreis von Häusern in guter innerstädtischer Wohnlage beträgt fast 1.590.000 Euro. Die Spanne zwischen ihren Preisen ist mit fast einer Million Euro die größte, während die Preisspanne zwischen 319.000 Euro und 557.000 Euro in mittlerer Wohnlage wiederum eher gering ist.



STADTBEZIRK RODENKIRCHEN

Fläche	54,55 km ²
Einwohner	110.962
Bevölkerungsdichte	2.034 Einwohner/m ²
Ø Wohnfläche	86,64 m ²
Räume je Wohnung	3,8



Copyright © 2022 by iib-institut.de
© OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

STADTBEZIRK RODENKIRCHEN

Mit dem Stadtteil Hahnwald und dem Wohnpark auf dem Kölnberg in Meschenich besteht in Rodenkirchen der größte wohnlagendynamische Unterschied innerhalb eines Stadtbezirks. In Rodenkirchen wird sehr deutlich, dass die Dynamik von Wohnlagen nicht ausschließlich von ihrer Zentralität abhängt. Im Stadtteil Hahnwald dehnt sich das größte zusammenhängende Gebiet an Top-Wohnlagen in großer Distanz zum Stadtzentrum aus. Die Nord-Süd-Achse, die von der Bonner Straße und der parallel zu Bundesautobahn 555 verlaufenden Bonner Landstraße gebildet wird, trennt Zollstock, Raderberg, Raderthal, Rondorf, Meschenich und Immendorf vom östlichen Teil des Stadtgebiets ab.

In den westlichen Stadtteilen überwiegen mittlere bis gute Wohnlagen. Die Zollstocker Wohnlagen weisen größtenteils eine mittlere Dynamik auf. In der Umgebung des Südfriedhofs erhöht sich der Anteil der guten Wohnlagen des Stadtteils deutlich. Der Nachbarstadtteil Raderberg weist Wohnlagen mit fast flächendeckend guter Dynamik auf. Im südlich an Raderberg angrenzenden Raderthal etablieren sich auch sehr gute Wohnlagen erheblichen Umfangs. Im noch weiter südlich gelegenen Rondorf behaupten sich vereinzelte sehr gute unter den ansonsten hauptsächlich mittleren bis hauptsächlich guten Wohnlagen. In den südlichsten Stadtteilen Meschenich und Immendorf sind häufiger einfache Wohnlagen vertreten, wobei die Meschenicher Südspitze mittlerweile eine gute Dynamik aufweist. In Immendorf und Godorf überwiegen jetzt gute Wohnlagen deutlicher als zuvor.

Östlich der Bonner Straße ist die Dynamik der Rodenkirchener Wohnlagen grundsätzlich höher. Der Stadtteil Bayenthal grenzt im Westen an Raderberg, im Norden an die Innenstadt und im Osten an den Rhein. Zu

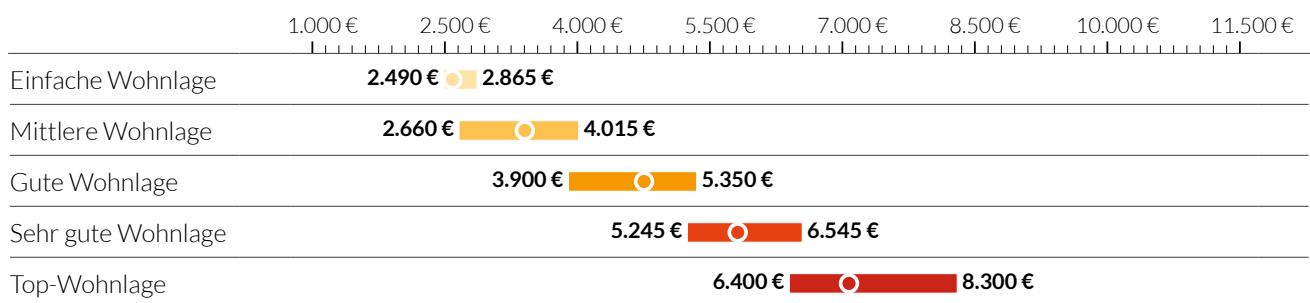
den sehr guten Wohnlagen, die sich entlang des Rheins etabliert haben, kommen mittlerweile sehr gute Wohnlagen an der Grenze zu Marienburg hinzu. Im übrigen Gebiet des Stadtteils breiten sich gute Wohnlagen aus. Ein ähnliches Gefüge zeichnet sich auch im Stadtteil Rodenkirchen ab. Dort bilden sich, anders als in Bayenthal, auch Top-Wohnlagen. Im Westen des Stadtteils ist die Dynamik besonders hoch.

Die hochwertige Wohnbebauung im exklusiven Hahnwald macht den Stadtteil zur fast lückenlosen Top-Wohnlage, in der vereinzelt sehr gute Wohnlagen zu verzeichnen sind. Das Villenviertel in Hahnwald, das größte Kölner Gebiet zusammenhängender Top-Wohnlagen, befindet sich nördlich des Rheinland-Raffinerie-Werks Nord, weit von der Kölner Innenstadt entfernt. Die besonderen Wohnlagen des Stadtteils sind auf die flächendeckende Villenbebauung als prägendes Wohnwertmerkmal zurückzuführen. Der nördlich von Hahnwald gelegene Stadtteil Marienburg zeichnet sich auch durch seine sehr guten Wohnlagen aus, die sich im Kern des Stadtteils zu Top-Wohnlagen verdichten. In Marienburg wird die Wirkung natürlicher Barrieren auf die Dynamik der Wohnlagen innerhalb eines Stadtteils sehr deutlich. Östlich der Bonner Straße dehnt sich das dichte, großflächige Gefüge sehr guter Wohnlagen und Top-Wohnlagen in Richtung Rheinufer aus. Die westliche Straßenseite wird auch von mittleren bis guten Wohnlagen gesäumt. Mit dem infrastrukturellen Ausbau haben sich dort kleinräumige sehr gute Cluster gebildet. In einem Abstand zur Bonner Straße befinden sich im Nachbarstadtteil Raderthal um den Fritz-Encke-Volkspark herum wieder ausgedehnte sehr gute Wohnlagen. In den Stadtteilen Weiß und Sürth entlang des Rheins überwiegen weiterhin gute bis sehr gute Wohnlagen.

WOHNUNGPREISE IN RODENKIRCHEN

Nach der Innenstadt, dem Stadtteil Lindenthal und vor Nippes, wo für Bestandswohnungen in Top-Wohnlage Preise von bis zu 6.970 Euro zu verzeichnen sind, weist Rodenkirchen mit Bestandspreisen zwischen 6.400 Euro und 8.300 Euro die zweitniedrigsten Preise in Top-Wohnlage auf. In sehr guter, guter und mittlerer

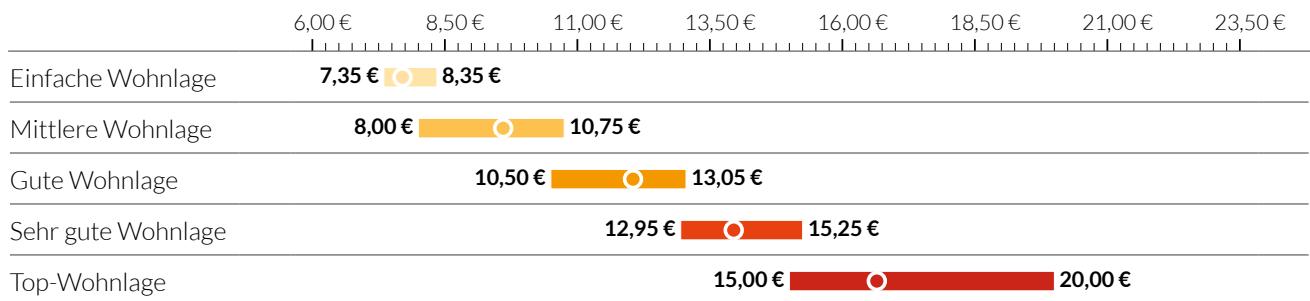
Wohnlage liegt zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Bestandspreis eine Spanne von 1.300 bis 1.450 Euro. In den selteneren einfachen Wohnlagen beträgt die Preisspanne nur 375 Euro. Stadtrandlagen gewinnen auch in Rodenkirchen weiter an Bedeutung.



MIETPREISE IN RODENKIRCHEN

In Rodenkirchen reicht die wohnlagenübergreifende Spanne der Mieten von 7,35 Euro bis 20 Euro. Sie entspricht damit fast genau der Nippeser Spanne, die von 7,25 Euro bis 20 Euro reicht. Innerhalb dieser Spanne zeigt sich in Rodenkirchen ein Gefüge, in dem eine sehr hohe Wohnlagendynamik vorherrscht. Die Miete für Wohnungen in Rodenkirchener Top-Wohnlage liegt in einer Spanne von 15 Euro bis 20 Euro. Sie ist breiter als die Spanne der Mieten der sehr guten und der Top-Wohnlage im Bezirk Nippes, die zusammen von 15,60 Euro bis 20 Euro reichen. Für die Obergrenze der sehr guten Rodenkirchener Wohnlage ist mit 15,25 Euro der zweitniedrigste Wert zu verzeichnen. Aus-

schließlich in Chorweiler weist die sehr gute Wohnlage mit 14,85 Euro eine niedrigere Obergrenze auf. Das Niveau der guten Rodenkirchener Wohnlage von 10,50 Euro bis 13,05 Euro entspricht ungefähr dem der guten Wohnlage von 10,45 bis 13 Euro in Kalk. Die Spanne in mittlerer Wohnlage von 8 Euro bis 10,75 Euro umfasst die Spanne der mittleren Mülheimer Wohnlage von 8,05 Euro bis 10,45 Euro. Weil die Vielfalt der Mietwohnungen in einfacher Wohnlage in beiden Stadtbezirken gering ist, ist die Spanne der einfachen Rodenkirchener Wohnlage von 1,00 Euro ähnlich gering wie die der Lindenthaler.



EINFAMILIENHAUSPREISE IN RODENKIRCHEN

Die Spanne der Preise für Einfamilienhäuser in Rodenkirchen beträgt 2.060.000 Euro und reicht von 293.000 Euro in einfacher bis 2.353.000 in Top-Wohnlage. Die Spanne der Preise in Rodenkirchener Top-Wohnlage von 1.063.000 Euro ist die höchste aller Preisspannen im Kölner Stadtgebiet. Sie reicht von 1.290.000 Euro bis 2.535.000 Euro. In sehr guter Wohnlage betragen die Preise zwischen 771.000 Euro und 1.341.500 Euro. Dass die Obergrenze in sehr guter Wohnlage von den absoluten Höchstpreisen in

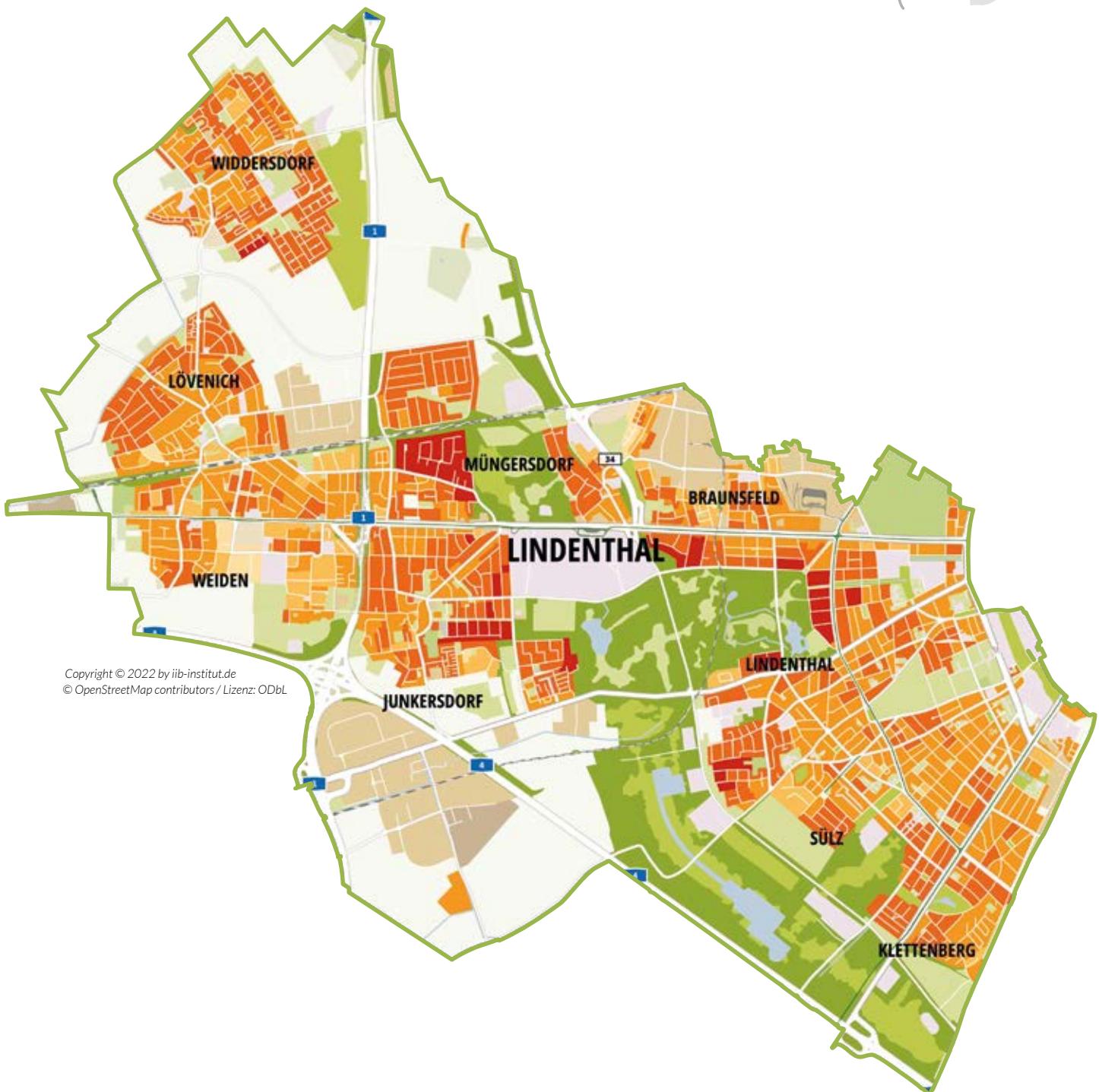
Mülheim, Chorweiler und Porz unterschritten wird, verdeutlicht die Alleinstellung der Rodenkirchener Top-Wohnlage. Das Preisspektrum der guten Wohnlage ist im oberen Segment geringer als das der guten Wohnlagen in Chorweiler, Mülheim und Porz und im unteren Segment geringer als das der guten Kalker Wohnlage. Auch für die Rodenkirchener Wohnlagen mit geringerer Dynamik sind mit 293.000 Euro bis 509.500 Euro moderate Preise zu verzeichnen.v

	0 €	400.000 €	800.000 €	1.200.000 €	1.600.000 €	2.000.000 €	2.400.000 €	2.800.000 €
Einfache Wohnlage	293.000 €	●	345.000 €					
Mittlere Wohnlage	321.500 €	●	○	509.500 €				
Gute Wohnlage	489.000 €	●	○	802.000 €				
Sehr gute Wohnlage	771.000 €	●	○	1.341.500 €				
Top-Wohnlage	1.290.000 €	●	○	2.353.000 €				



STADTBEZIRK LINDENTHAL

Fläche:	41,8 km ²
Einwohner:	153.644
Bevölkerungsdichte:	3.676 Einwohner/m ²
Ø Wohnfläche:	83,31 m ²
Räume je Wohnung:	3,6



STADTBEZIRK LINDENTHAL

Der gesamte Bezirk Lindenthal präsentiert sich in den satten Farbtönen sehr guter Wohnlagen und Top-Wohnlagen. Westlich der Nord-Süd-Achse, die von der Bundesautobahn 4 gebildet wird, weisen Widdersdorf, Lövenich und Weiden eine geringere Dichte sehr guter Wohnlagen auf als die Stadtteile, die sich östlich davon befinden. Eine besonders ausgeprägte, lückenlose Fläche von Top-Wohnlagen erstreckt sich zwischen der in Ost-West-Richtung verlaufenden S-Bahn-Trasse und dem Brauweiler Weg. Das Gebiet ist beispielhaft dafür, dass Top-Wohnlagen häufig von sehr guten Wohnlagen umschlossen werden. Es liegt im quer durch Lindenthal verlaufenden Korridor zwischen Bahntrasse und Gleueler Straße, in dem sich alle Lindenthaler Top-Wohnlagen befinden. Bisher waren sie ausschließlich in den Stadtteilen Müngersdorf, Braunsfeld, Lindenthal und Junkersdorf zu finden. Jetzt haben sich auch in Widdersdorf erstmalig Top-Wohnlagen gebildet. An den südlichen Rand hat sich ein kleiner tiefroter Saum entwickelt. Im Übrigen

besteht nördlich der Bahntrasse ein Gefüge aus überwiegend sehr guten und sonst ausschließlich guten Wohnlagen. Südlich der Gleueler Straße ist ein Gefüge festzustellen, in dem der Anteil der guten Wohnlagen den der sehr guten übertrifft.

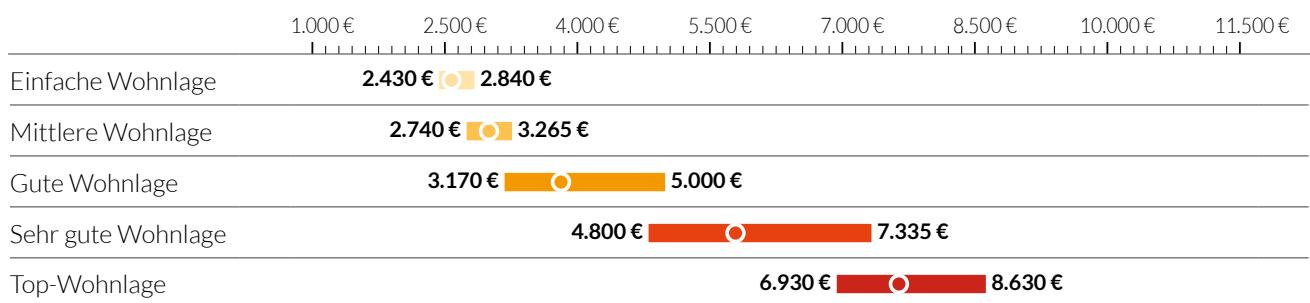
Mittlere Wohnlagen befinden sich hauptsächlich in Weiden und im nördlichen Teil von Lövenich. Seit einigen Jahren nehmen immer mehr mittlere Lindenthaler Wohnlagen eine gute Dynamik an. Einfache Wohnlagen existieren in Lindenthal kaum noch. Anders als in der Innenstadt sind in Lindenthal einfache Wohnlagen, wenn auch nur schwach, vertreten. Sie befinden sich ausschließlich in der Umgebung des Rhein-Centers Weiden, in Lövenich und Junkersdorf. Ihre Ausdehnung ist so gering, dass im Einfamilienhaussegment keine einfache Wohnlage existiert. Preise in einfacher Lindenthaler Wohnlage können nur für Eigentumswohnungen und Mieten ausgewiesen werden.



WOHNUNGPREISE IN LINDENTHAL

Das Preismaximum von Bestandswohnungen in Lindenthaler Top-Wohnlage beträgt 8.630 Euro. Die Spanne beginnt bei 6.930 Euro. Die Überschneidung mit den Preisen für Bestandswohnungen in sehr guter Wohnlage, deren Preisspanne von 4.800 bis 7.355 Euro reicht, beträgt 405 Euro. In guter Wohnlage liegen die Bestandspreise in einer Spanne von 1.830 Euro

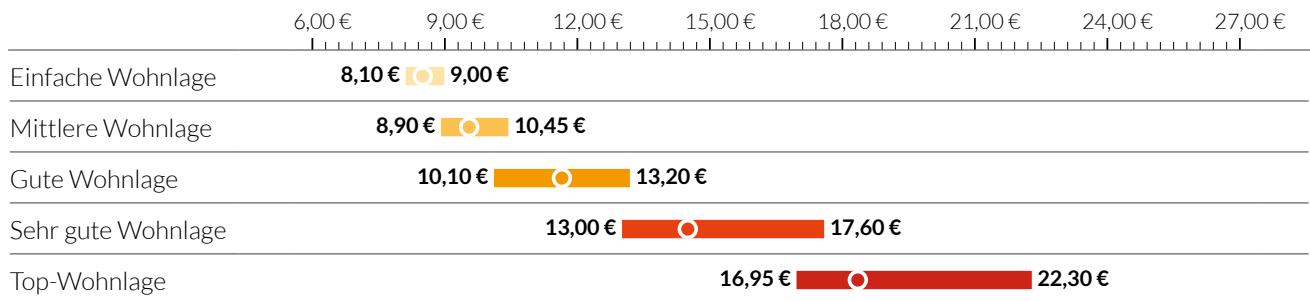
zwischen 3.170 Euro und 5.000 Euro. In den wenigen mittleren Wohnlagen ist die Spanne, die von 2.740 Euro bis 3.265 Euro reicht, mit 525 Euro wesentlich geringer. Am geringsten ist sie mit 410 Euro zwischen den Bestandspreisen für Wohnungen in einfacher Lindenthaler Wohnlage, die nur in sehr geringem Umfang und hauptsächlich im Stadtteil Weiden vertreten ist.



MIETPREISE IN LINDENTHAL

Mit 16,95 bis 22,30 Euro sind die Mieten in Lindenthaler Top-Wohnlage sowohl außerordentlich hoch als auch sehr breit gestreut. Die Spanne, die 5,35 Euro beträgt, belegt die Vielfalt von Mietwohnungen in den Top-Wohnlagen des Stadtteils. Auch in sehr guter Wohnlage ist mit 4,60 Euro eine breite Spanne der Miete zu verzeichnen. In guter Wohnlage beträgt die Miete zwischen 10,10 Euro und 13,20 Euro. In mittle-

rer Lindenthaler Wohnlage liegt die Miete zwischen 8,90 Euro und 10,45 Euro. Die Differenz zwischen Unter- und Obergrenze beträgt in mittlerer Wohnlage also nur 2,55 Euro und in einfacher Wohnlage ist sie mit 90 Cent noch geringer. Das Preisniveau der wenigen einfachen Wohnlagen, dessen Spanne von 8,10 Euro bis 9,00 Euro reicht, ist das höchste der einfachen Wohnlagen aller Kölner Stadtbezirke.

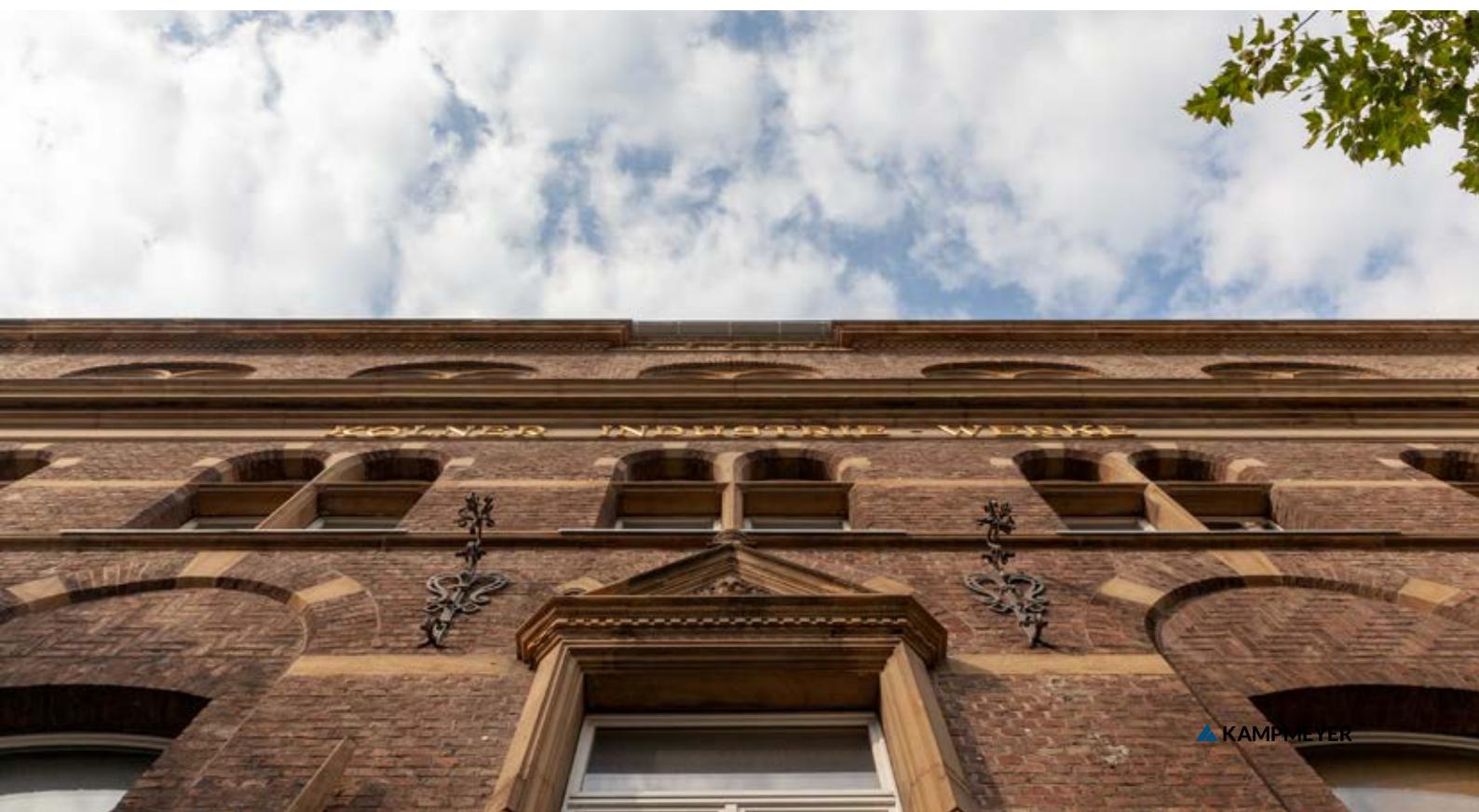


EINFAMILIENHAUSPREISE IN LINDENTHAL

Mit 2.321.000 Euro übertrifft der höchste Preis für Einfamilienhäuser in Lindenthaler Top-Wohnlage den höchsten innerstädtischen Preis um 71.000 Euro. Ausschließlich in Rodenkirchen ist mit 2.353.000 Euro ein noch höherer Preis zu verzeichnen. Die Spanne des Preises für Einfamilienhäuser in Lindenthaler Top-Wohnlage beträgt 715.500 Euro und reicht von 1.605.500 Euro bis 2.321.000 Euro. In sehr guter Wohnlage reicht sie von 851.000 bis 1.797.500 Euro. Sie wird ausschließlich von den Preisen der Innenstadt übertroffen, die zwischen 1.499.000 und 2.240.000 Euro liegen. In guter Wohnlage sind der innerstädti-

sche Höchstpreis und die Höchstpreise der Stadtbezirke Ehrenfeld und Nippes höher als der Lindenthaler, der 890.000 Euro beträgt. Während die Lindenthaler Preisuntergrenze für Einfamilienhäuser in mittlerer Wohnlage die höchste der Kölner Bezirke ist, wird die Obergrenze von den Höchstpreisen in der Innenstadt und in Nippes übertroffen. Weil für die einfache Lindenthaler Wohnlage keine Angaben zu Preisen von Einfamilienhäusern möglich sind, stellt die Untergrenze der mittleren Wohnlage von 413.000 Euro das absolute Minimum der Lindenthaler Einfamilienhauspreise dar.

	0 €	400.000 €	800.000 €	1.200.000 €	1.600.000 €	2.000.000 €	2.400.000 €	2.800.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden							
Mittlere Wohnlage	413.000 €		 550.000 €					
Gute Wohnlage	525.500 €		 890.000 €					
Sehr gute Wohnlage	851.000 €		 1.797.500 €					
Top-Wohnlage	1.605.500 €		 2.321.000 €					



STADTBEZIRK EHRENFELD

Fläche	23,98 km ²
Einwohner	110.088
Bevölkerungsdichte	4.592 Einwohner/m ²
Ø Wohnfläche	69,84 m ²
Räume je Wohnung	3,2





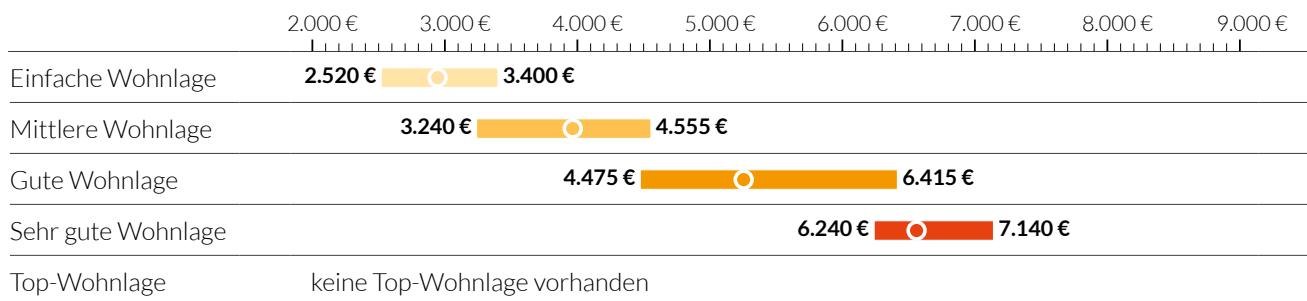
STADTBEZIRK EHRENFELD

Im Stadtbezirk Ehrenfeld zeigen sich die westlichen Stadtrandlagen teilweise dörflich mit aufgelockerten Strukturen und die der zentralen Stadtteile urban in kompakter Blockrandbebauung. Mittlere und gute Wohnlagen sind relativ gleichmäßig auf alle Ehrenfelder Stadtteile verteilt. Sehr gute Wohnlagen häufen sich in den Stadtteilen Ehrenfeld und Neuehrenfeld. Das überwiegend mit traditionellen Einfamilienhäusern bebaute Straßengefüge in Neuehrenfeld bildet die umfangreichste Fläche sehr guter Wohnlagen des Bezirks. Das Bezirkszentrum Ehrenfeld/Venloer Straße bleibt mit überwiegend guten Wohnlagen fast flächen-deckend unter diesem Niveau. Trotz all ihrer Vorteile lassen die verblüffende Vielfalt urbaner Wohnformen, das quicklebendige kulturelle Geschehen und die facettenreiche sozioökonomische Durchmischung des zentralen Stadtteils sehr gute Wohnlagen nur kleinräumig entstehen. Eine großflächige Ausprägung sehr guter Wohnlagen ist im Stadtteil Ehrenfeld nicht zu beobachten. Im Stadtteil Bickendorf hat die Sanierung des Westcenters an der Venloer Straße dazu beigetragen, dass sich sehr gute Wohnlagen rund um das Stadtteilzentrum etabliert haben. Die mittleren Wohnlagen des Stadtteils befinden sich im Süden. Im Norden, Richtung Ossendorf, steigt der Anteil guter Wohnlagen und im Nordwesten Richtung Bocklemünd/Mengenich schließen sich die einfachen Wohnlagen zwischen Mathias-Brüggen-Straße und Westendstraße an. In Ossendorf hat das Quartier Am Butzweilerhof mit der Etablierung sehr guter Wohnlagen zu einer ähnlichen Wirkung geführt wie das Westcenter im Stadtteil Bickendorf. In Bocklemünd/Mengenich gewinnen gute gegenüber den einfachen und mittleren Wohnlagen zunehmend an Raum. Dort wird die Dynamik stark vom sehr unterschiedlichen Wohnungsbestand beeinflusst, dessen Bandbreite vom Landhausstil des Arnoldshofs bis zur Hochhausarchitektur des Görlinger Zentrums reicht. Vogelsang, der stark von Kleinsiedlungen geprägte Stadtteil im Südwesten des Bezirks, weist flächendeckend gute Wohnlagen auf.

WOHNUNGPREISE IN EHRENFELD

Obwohl Ehrenfeld im Gegensatz zu Nippes keine Top-Wohnlage aufweist, ist der Ehrenfelder Spitzenpreis für Bestandswohnungen mit 7.140 Euro höher als der Nippeser von 6.970 Euro. Die Spanne der Preise für Bestandswohnungen in sehr guten Ehrenfelder Wohnlagen reicht von 6.240 bis 7.140 Euro. Der niedrigste Preis für Bestandswohnungen in sehr guter Ehrenfelder Wohnlage von 6.240 Euro überschreitet den

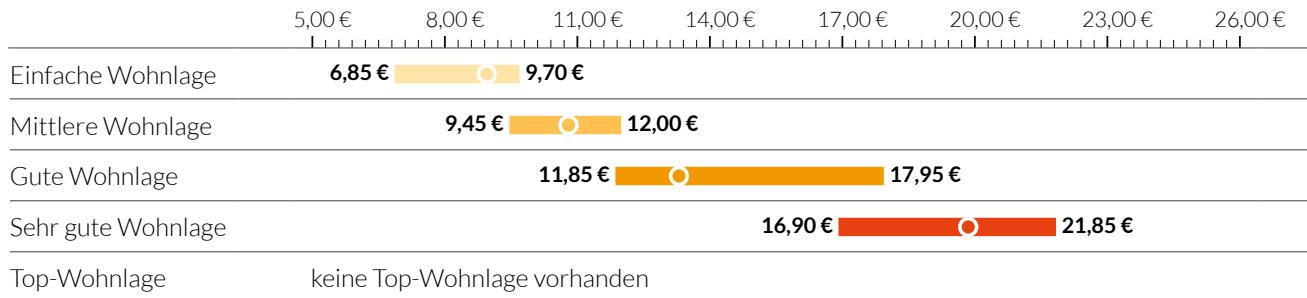
Nippeser Preis um 455 Euro und der höchste Preis von 7.140 Euro überschreitet ihn um 270 Euro. In guter Ehrenfelder Wohnlage ist die Preisspanne mit fast 2.000 Euro auffallend groß. Die Kaufpreise in einfacher und mittlerer Ehrenfelder Wohnlage liegen knapp unter den Preisen, die in Nippes in beiden Wohnlagen zu verzeichnen sind.



MIETPREISE IN EHRENFELD

Die Obergrenze der Mietpreisspanne in sehr guter Wohnlage des Bezirks, die von 16,90 Euro bis 21,85 Euro reicht, überschreitet den Höchstpreis der Nippeser und Rodenkirchener Top-Wohnlagen von genau 20 Euro um 1,85 Euro. Die Miete in guter Ehrenfelder Wohnlage liegt zwischen 11,85 Euro bis 17,95 Euro in einer Spanne von 6,10 Euro, die ein Beleg für die Viel-

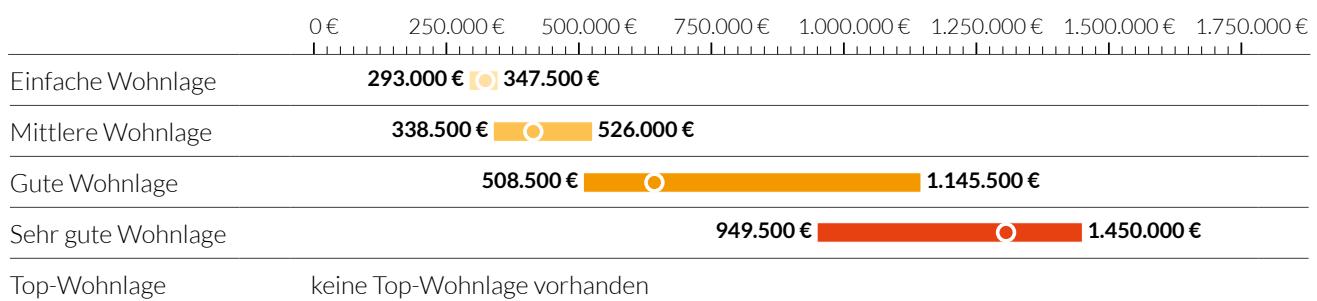
falt des Wohnungsbestands in guter Ehrenfelder Wohnlage ist. Die durchschnittliche Miete in mittlerer Ehrenfelder Wohnlage von fast 11 Euro ist mit der in Nippes vergleichbar. In einfacher Wohnlage umfasst die Ehrenfelder Spanne von 6,85 Euro bis 9,70 Euro die der Mieten in einfacher Nippeser Wohnlage vollständig.



EINFAMILIENHAUSPREISE IN EHRENFELD

Die Spanne der Preise für Einfamilienhäuser in sehr guter Nippeser Wohnlage reicht von 949.500 Euro bis 1.450.000 Euro. Der Ehrenfelder Preis für Einfamilienhäuser in guter Wohnlage steht mit 1.145.500 Euro an zweiter Stelle der Preisskala aller Kölner Bezirke. Die

Preisspanne der mittleren Wohnlage, die von 338.500 Euro bis 526.000 Euro reicht, ist mit der des Stadtbezirks Kalk vergleichbar. Die der einfachen Wohnlage reicht von 293.000 Euro bis 347.500 Euro und ist der Rodenkirchener am ähnlichsten.



STADTBEZIRK NIPPS

Fläche	31,75 km ²
Einwohner	117.710
Bevölkerungsdichte	3.708 Einwohner/m ²
Ø Wohnfläche	71,79 m ²
Räume je Wohnung	3,3



STADTBEZIRK NIPPS

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 Güterumgehungsahn 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. Den Nordosten des Botanischen Gartens säumt das Villenviertel mit der einzigen Top-Wohnlage des gesamten Bezirks, in der Einfamilienhauspreise von 1.494.500 Euro bis 1.750.000 Euro zu verzeichnen sind. Im Villenviertel am Botanischen und Zoologischen Garten, im Clouth-Quartier und im Sechzigviertel besteht die höchste Konzentration der sehr guten Wohnlagen des Bezirks. Die Stadtteile Nippes und Riehl veranschaulichen, wie stark sich kleinräumige Merkmale auf die Dynamik von Wohnlagen auswirken.

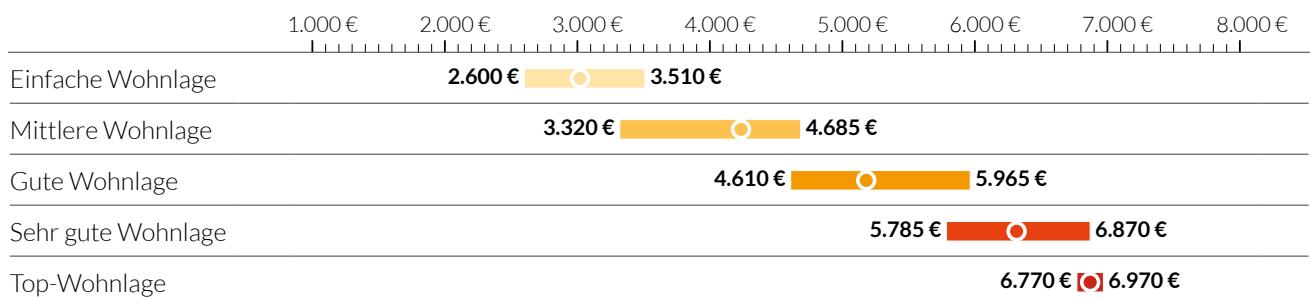
Im Bilderstöckchen sind sowohl einfache als auch mittlere Wohnlagen vertreten. Inmitten des Stadtteils mit flächendeckend mittlerer Wohnlagendynamik befindet sich ein lückenloser Korridor einfacher Wohnlagen. Unter den fast durchgehend mittleren Wohnlagen von Niehl, Weidenpesch und denen des flächenmäßig sehr viel kleineren Stadtteils Mauenheim sind zunehmend mehr, unregelmäßig verteilte gute Wohnlagen festzustellen. Dort befinden sich auch die einzigen sehr guten Wohnlagen der drei Stadtteile, die den westlichen Rand des Nippeser Tälchens säumen. Im traditionellen Stadtteil Longerich existieren fast ausnahmslos gute Wohnlagen, deren gesamte Fläche von mittleren Wohnlagen umgeben ist.



WOHNUNGPREISE IN NIPPES

Trotz der räumlichen Abstände zwischen den Top-Wohnlagen des Bezirks beträgt die Preisspanne nur 200 Euro. Sie reicht von 6.770 bis 6.970 Euro. Der Höchstpreis für Bestandswohnungen in sehr guter Wohnlage fällt mit 6.870 Euro in die Mitte dieser Preisspanne. Er übertrifft den Höchstpreis für Bestandswohnungen in sehr guter Rodenkirchener Wohnlage um 325 Euro. In Top-Wohnlage sind die Rodenkirchener Bestandspreise mit bis zu 8.300 Euro allerdings

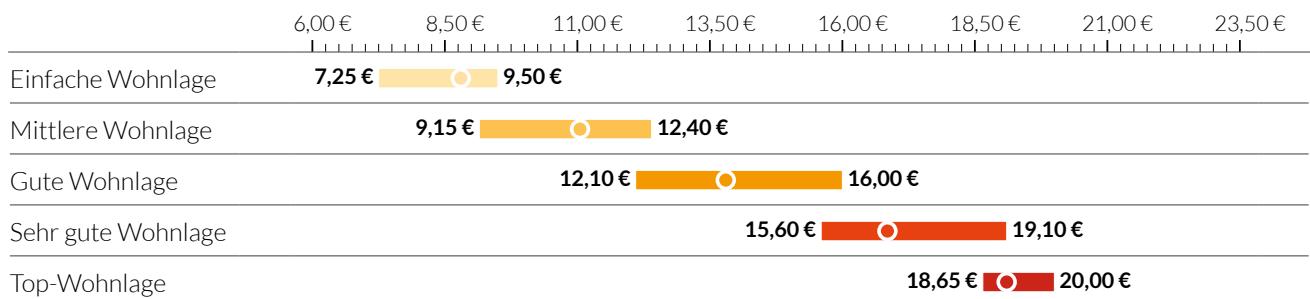
weitaus höher. Die lageübergreifende Spanne der Nippeser Preise beträgt 4.370 Euro und reicht von 2.600 bis 6.970 Euro. Die Preise mittlerer und guter Nippeser Wohnlagen überschneiden sich nur um 75 Euro und weisen mit rund 1.350 Euro eine ähnliche Spanne auf. Die Untergrenze der Kaufpreise für Wohnungen in einfacher Wohnlage ist um 720 Euro geringer als die Preisuntergrenze in mittlerer Wohnlage.



MIETPREISE IN NIPPES

Die Obergrenze der Miete in einfacher Nippeser Wohnlage entspricht mit 9,50 Euro genau der Obergrenze der Miete in mittlerer Wohnlage des Bezirks Chorweiler. Die Spanne der Mieten in mittlerer Nippeser Wohnlage reicht hingegen von 9,15 Euro bis 12,40 Euro. Gute Nippeser Wohnlagen weisen mit 3,90 Euro

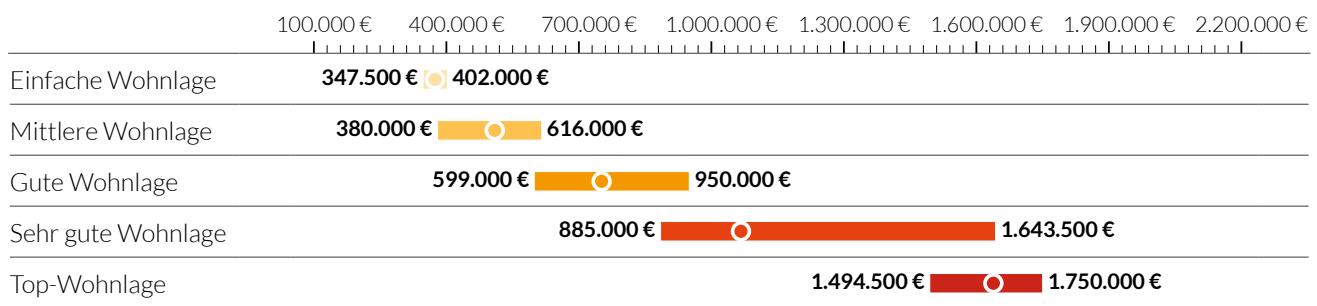
die größte Mietpreisspanne auf. Sie reicht von 12,10 Euro bis 16 Euro. In sehr guter Wohnlage liegt die Obergrenze mit 19,10 Euro um 90 Cent unter der 20-Euro-Marke, die genau der Obergrenze der Top-Wohnlage des Bezirks entspricht.



EINFAMILIENHAUSPREISE IN NIPPES

Für Einfamilienhäuser im Bezirk Nippes ist mit 1.750.000 Euro die geringste Obergrenze aller Kölner Top-Wohnlagen zu verzeichnen. Die Preisspanne der Nippeser Top-Wohnlage reicht von rund 1,5 Millionen bis 1,75 Millionen Euro. In sehr guter Nippeser Wohnlage ist ein Preis von 885.000 Euro bis 1.643.500 Euro zu verzeichnen. Höhere Preise weisen ausschließlich die sehr guten Wohnlagen von Lindenthal und in der

Innenstadt auf. Auf das hohe Preisniveau der sehr guten Nippeser Wohnlage folgen die sehr guten Wohnlagen von Kalk und Ehrenfeld. Die gute Nippeser Wohnlage wird preislich außer von der innerstädtischen auch von der guten Ehrenfelder Wohnlage übertroffen. Für Einfamilienhäuser in mittlerer und einfacher Wohnlage sind in Nippes die höchsten Preise zu verzeichnen.



STADTBEZIRK CHORWEILER

Fläche	67,16 km ²
Einwohner	82.464
Bevölkerungsdichte	1.228 Einwohner/m ²
Ø Wohnfläche	88,06 m ²
Räume je Wohnung	4



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 sehr unterschiedlichen Stadtteilen kommunalrechtlich zur Stadt Köln. Wald-, Acker- und Wiesenflächen verleihen ihm teilweise ländlichen Charakter, der im starken Kontrast zu seiner Hochhausarchitektur steht. Die Bandbreite der Wohnlagen reicht vom einfachen Niveau in den Stadtteilen Seeberg und Chorweiler bis zu den über den gesamten Bezirk verteilten sehr guten Wohnlagen. Die kleinräumigen Unterschiede sind auch auf die Geschichte des Bezirks zurückzuführen, in deren Verlauf sich Stadtteile und Viertel gegensätzlich entwickelt haben. Durch viele kleinräumige Veränderungen der Bevölkerungs- und Infrastruktur des jungen Bezirks treten an einzelnen Orten kurzfristige Schwankungen der Wohnlagedynamik auf.

Im Nordwesten des Bezirks überwiegen gute bis sehr gute Wohnlagen der Stadtteile Esch, Auweiler und Pesch. Sie gehen östlich in die teilweise einfachen Wohnlagen des Stadtteils Lindweiler über. Lindweiler ist durch das Gewerbegebiet des Stadtteils und der dahinterliegenden Bahntrasse von Heimersdorf getrennt. Die Heimersdorfer Wohnlagen weisen ein Gefüge von mittlerer bis guter Dynamik mit vereinzelt sehr guten Clustern auf. Das Bild der einfachen Wohnlagen im Norden von Heimersdorf ist vom Hochhausturm und Mehrfamilienhäusern geprägt. Im grünen Süden des Nachbarstadtteils Seeberg und im gesamten Stadtteil Fühlingen herrscht hingegen eine überwiegend niedrige Bebauung mit guten bis sehr guten Wohnlagen vor. Hinter Seeberg und dem Fühlinger See schließt sich der Stadtteil Merkenich an. In Merkenich befinden sich die Industrie- und Gewerbegebiete mit dem Entwicklungs- und Ersatzteilzentrum der Ford-Werke. Die guten Wohnlagen konzentrieren sich auf die drei

Rheindörfer Merkenich, Rheinkassel und Langel. Während sich in Fühlingen Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser in guten bis sehr guten Lagen finden, ist der Stadtteil Chorweiler mit überwiegend einfachen Wohnlagen ein typisches Beispiel für die Wohnungsbaupolitik der 1970er-Jahre.

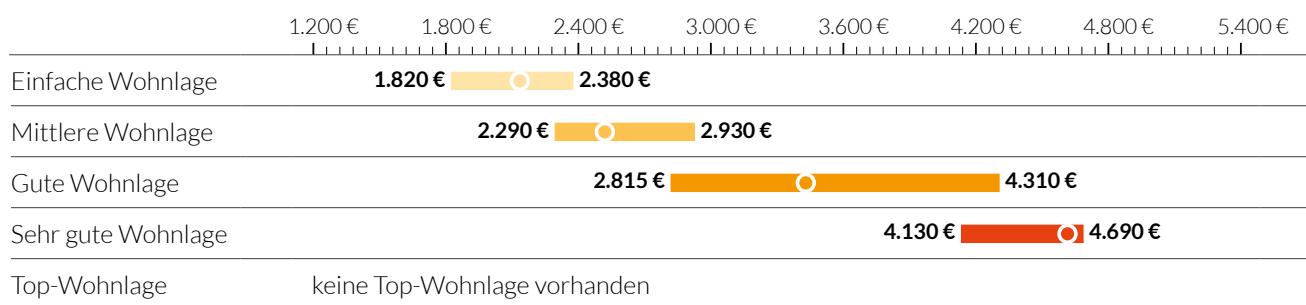
In Volkhoven/Weiler überwiegen mittlere Wohnlagen, die teilweise an gute Wohnlagen angrenzen. Im Norden bildet ein Cluster mit sehr guter Dynamik die Ausnahme. In Esch/Auweiler besteht eine deutlich höhere Dynamik mit einigen sehr guten Wohnlagen an den Ortsrändern. Im Norden des Bezirks befinden sich die Stadtteile Roggendorf/Thenhoven und Worringen mit wenigen mittleren, hauptsächlich guten und ebenfalls vereinzelt sehr guten Wohnlagen. Die wachsende Dynamik beider Stadtteile könnte auf die verstärkte Suburbanisierung zurückzuführen sein.

Nördlich von Chorweiler befindet sich Blumenberg mit mittleren und guten Wohnlagen. Das Potenzial der Landreserve für den neuen, an Blumenberg angrenzenden Stadtteil Kreuzfeld wird kontrovers diskutiert. 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 Entwicklung im Kölner Norden geschaffen. 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 gestalten, 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.

WOHNUNGPREISE IN CHORWEILER

In Chorweiler lässt die Preisspanne von rund 1.500 Euro, die zwischen 2.815 und 4.310 Euro liegt, eine ähnliche Vielfalt des Wohnungsbestands in guter Wohnlage vermuten wie in Porz, wo sie ebenfalls 1.500 Euro beträgt. Die wohnlagenbezogenen Preisüberschneidungen sind größer als in Porz. Die gesamte,

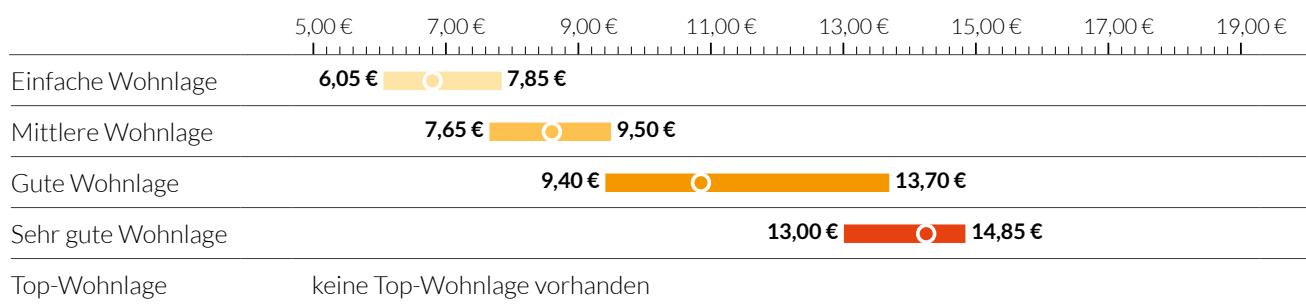
wohnlagenübergreifende Preisspanne reicht von 1.820 bis 4.690 Euro. Mit 2.870 Euro ist sie geringer als im Stadtbezirk Porz. Die höhere Preisdichte dürfte unter anderem auf das geringere Alter des Bezirks zurückzuführen sein.



MIETPREISE IN CHORWEILER

In Chorweiler beträgt die höchste Miete für Wohnungen in sehr guter Wohnlage 14,85 Euro. Als Untergrenze sind dort 13 Euro zu verzeichnen. Die Überschneidung mit der Miete in guter Wohnlage, die von 9,40 Euro bis 13,70 Euro reicht, beträgt 70 Cent. Chorweiler ist der einzige Kölner Bezirk, in dessen mittlerer

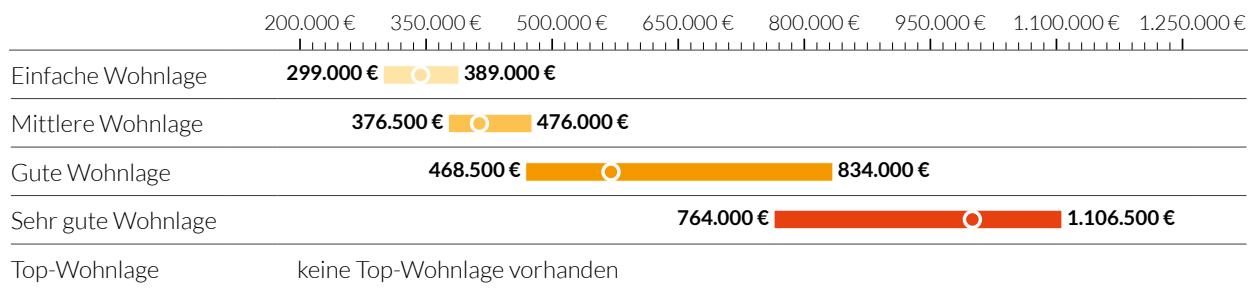
Wohnlage die Spanne vollständig unter der 10-Euro-Marke liegt. Sie reicht von 7,65 bis 9,50 Euro. Die Miete von 6,05 Euro bis 7,85 Euro in einfacher Wohnlage wird ebenfalls von keinem anderen Bezirk unterschritten.



EINFAMILIENHAUSPREISE IN CHORWEILER

Dass die Spanne der Preise für Einfamilienhäuser in sehr guter Wohnlage von Chorweiler 91.000 Euro größer ist als die Porzer, liegt im Wesentlichen daran, dass der höchste Preis mit 1.106.500 Euro 64.500 Euro höher als der Porzer ist. Die Spanne der Preise in guter

Wohnlage beträgt 365.000 Euro. Der Höchstpreis der sehr guten Wohnlage des Bezirks liegt über dem der sehr guten Wohnlagen in Porz, der Höchstpreis seiner einfachen Wohnlage über dem der einfachen Wohnlage von Mülheim und Porz.



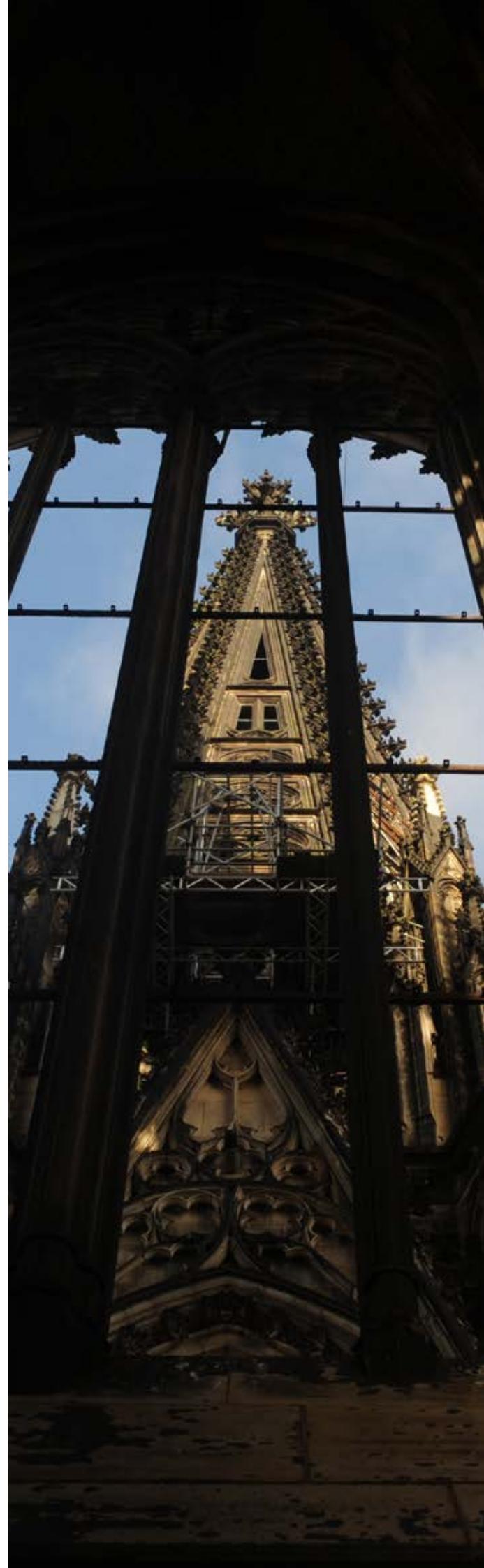
STADTBEZIRK PORZ

Fläche	78,92 km ²
Einwohner	114.076
Bevölkerungsdichte	1.446 Einwohner/m ²
Ø Wohnfläche	82,55 m ²
Räume je Wohnung	3,8



STADTBEZIRK PORZ

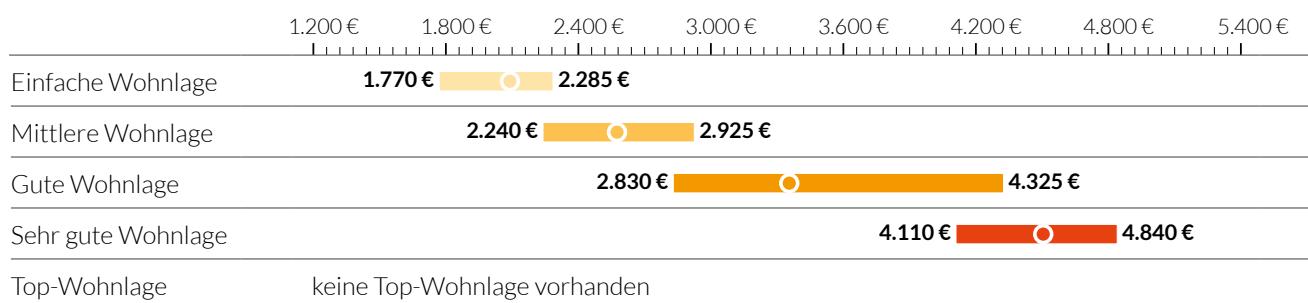
Die Porzer Wohnlagendynamik hat sich deutlich erhöht. Im südlichsten rechtsrheinischen Stadtteil sind deutlich mehr gute Wohnlagen zu verzeichnen als bisher. Die Revitalisierung der Porzer Innenstadt, die mit der Entwicklung des Quartiers Neue Mitte Porz einhergeht, gibt den Wohnlagen des gesamten Bezirks neue Impulse. Der neue öffentliche Platz, der die Aufenthaltsqualität erhöht und Raum für vielfältige Begegnungen, Veranstaltungen und Feste bietet, verleihen dem neuen Bezirkszentrum eine über die Grenzen des Stadtbezirks hinauswirkende Magnetfunktion. Die konzentrierten Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Bildungs- und Kulturangebote werden durch öffentliche Einrichtungen ergänzt und räumlich in die Porzer Stadtteile getragen. Jetzt weisen die besten Porzer Wohnlagen in der Nähe des Rheins wie bereits erwartet eine sehr gute Wohnlagendynamik auf. Enserer und Zündorfer Wohnlagen werden besonders vom Rhein begünstigt. Seen und angrenzende Waldgebiete bieten zahlreiche Möglichkeiten der Naherholung. Sie erhöhen den Freizeitwert des gesamten Stadtbezirks. Im Stadtteil Poll schlägt sich der Freizeitwert in einer sehr guten Dynamik von an Grünflächen angrenzenden Wohnlagen nieder. In Westhoven hat sich bisher noch keine sehr gute Wohnlage gebildet. 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. Die einzigartige Mobilität erhöht die Wohnqualität. Deshalb bilden sich auch in Grengel oder Wahn, wo Wohnen durch Lärmemissionen von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr beeinträchtigt wird, Cluster mit sehr guter Wohnlagendynamik. Gute Wohnlagen konzentrieren sich allerdings insbesondere abseits des Fluglärms. Die guten Wohnlagen des Stadtteils Libur sind in dörfliche Strukturen eingebettet und in Eil werden sie vom Königsforst begünstigt.



WOHNUNGPREISE IN PORZ

In Porz weisen Wohnungen das niedrigste Kaufpreisniveau der drei rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirke auf. Mit 1.770 Euro ist in einfacher Porzer Wohnlage der niedrigste Bestandspreis zu verzeichnen. Die Preisspanne reicht bis 4.840 Euro in sehr guter Wohnlage.

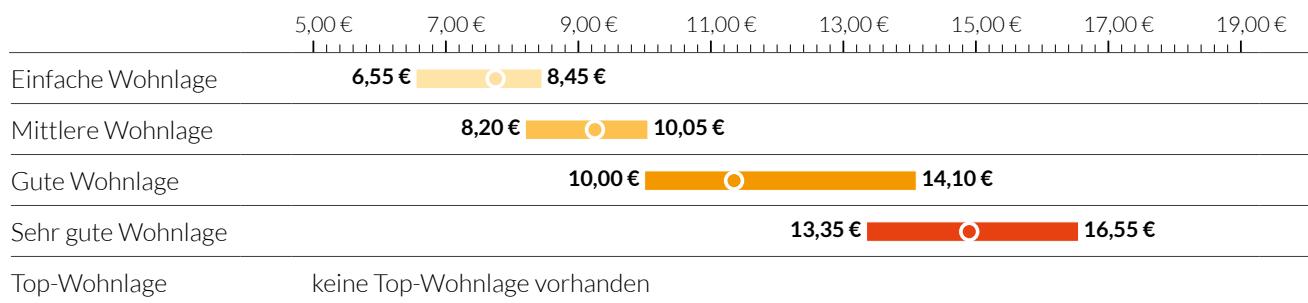
Dass sie allein in guter Wohnlage zwischen 2.830 Euro und 4.325 Euro und somit rund 1.500 Euro beträgt, ist auf die Vielfalt des Porzer Wohnungsbestands in guter Wohnlage zurückzuführen.



MIETPREISE IN PORZ

Porz weist ein ähnliches Mietpreisspektrum wie Kalk auf. In Kalk reicht es von 6,55 Euro in einfacher bis 16,65 Euro in sehr guter Wohnlage und in Porz von ebenfalls 6,55 Euro bis 16,55 Euro. Während sich die durchschnittliche Porzer Miete in sehr guter Wohnlage näher an der 15-Euro-Marke befindet als die Mülheimer, ist die Spitzenmiete des Bezirks von 16,55 um 1

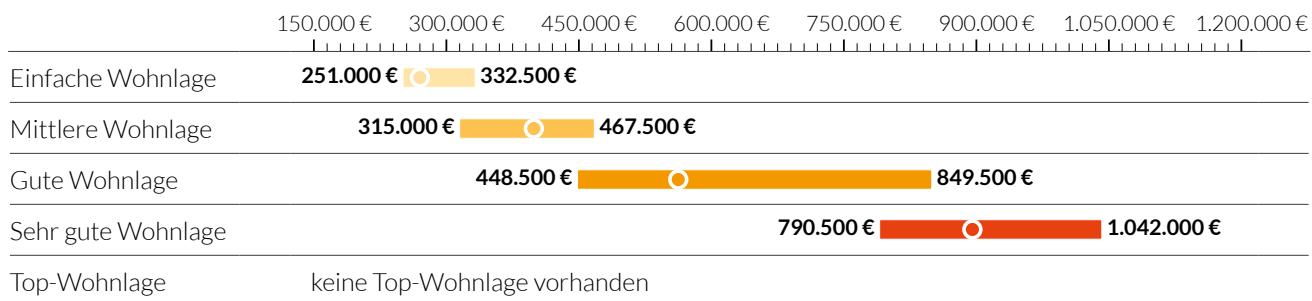
Euro geringer als die Mülheimer. In mittlerer Wohnlage sind die Porzer Mieten ebenfalls geringer als die Mülheimer. Wie bei den Kaufpreisen schlägt sich die Vielfalt des Porzer Wohnungsbestands in guter Wohnlage auch bei den Mieten in einer großen Preisspanne nieder, die von 10 bis 14,10 Euro reicht.



EINFAMILIENHAUSPREISE IN PORZ

Der Preis für Porzer Einfamilienhäuser weist mit 791.000 Euro die kleinste lageübergreifende Spanne auf. Sie reicht von 251.000 Euro in einfacher bis 1.042.000 Euro in sehr guter Wohnlage. Der höchste Preis für Porzer Einfamilienhäuser von 1.042.000 Euro wird selbst von dem des Bezirks Chorweiler überschritten, der 1.106.500 Euro beträgt. Für Einfamilien-

häuser in guter Porzer Wohnlage ist mit 401.000 Euro die größte Spanne zu verzeichnen. Sie reicht von 448.500 Euro bis 849.500 Euro. Die Preise von Einfamilienhäusern in mittlerer Porzer Wohnlage von 315.500 Euro bis 467.500 Euro und in einfacher Porzer Wohnlage von 251.000 Euro bis 332.500 Euro sind geringer als in allen anderen Stadtbezirken.



STADTBEZIRK KALK

Fläche	38,16 km ²
Einwohner	121.007
Bevölkerungsdichte	3.171 Einwohner/m ²
Ø Wohnfläche	74,25 m ²
Räume je Wohnung	3,4



STADTBEZIRK KALK

Im Unterschied zu den beiden anderen rechtsrheinischen Stadtbezirken gibt es im Bezirk Kalk keinen einzigen Stadtteil, der an den Rhein angrenzt. Die westlichsten Stadtteile des Bezirks sind der gleichnamige Stadtteil Kalk und Humboldt-Gremberg. Zwischen ihnen und dem Rhein befindet sich der innerstädtische Stadtteil Deutz. Die Wohnlagen beider Stadtteile erreichen überwiegend einfaches bis mittleres Niveau. Gute Wohnlagen sind nur partiell in der Nähe von Deutz vertreten.

Zwischen Bahntrasse und Bundesautobahn 4 befinden sich drei weitere der insgesamt neun Kalker Stadtteile. In Höhenberg, Vingst und insbesondere in Ostheim verdichten sich die guten Wohnlagen des Bezirks. Wäh-

rend in Höhenberg gute Wohnlagen überwiegen, ist in Vingst und Ostheim der Anteil mittlerer Wohnlagen 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 den vier Stadtteilen östlich der Autobahn weist der überwiegende Teil der Wohnlagen eine gute Dynamik auf. Ihre sehr guten Wohnlagen nehmen in Richtung Stadtgrenze zunehmend mehr Raum ein.

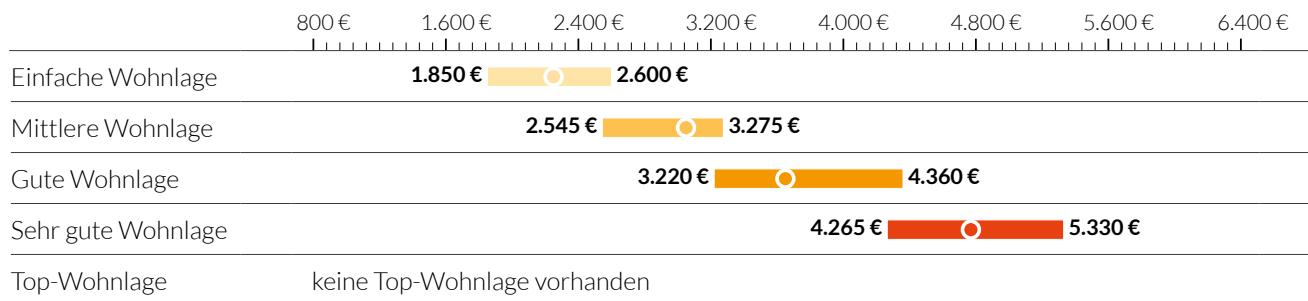
In Merheim existiert ein Gefüge aus mittleren und hauptsächlich guten Wohnlagen, in dem sich auch ein Ansatz sehr guter Wohnlagen zeigt. Das Wohnlagengefüge des Stadtteils Neubrück enthält aufgrund seiner sozialen Strukturen auch größere Cluster mit einfacher Wohnlagendynamik. In direkter Nachbarschaft zu den einfachen Wohnlagen nordwestlich des Baggersees haben sich mittlere und in etwas größerer Entfernung großflächig gute Wohnlagen etabliert. Die höchste Dichte guter Wohnlagen ist für Brück und Rath/Heumar festzustellen, wo sich ähnlich wie im Mülheimer Stadtteil Dellbrück sehr gute Wohnlagen am Rand des Königsforstes befinden.



WOHNUNGPREISE IN KALK

In Kalk herrscht ein niedrigeres Preisniveau als in Mülheim vor. Ähnlich wie in Mülheim ist auch in Kalk keine Top-Wohnlage vorhanden und die Überschneidungen

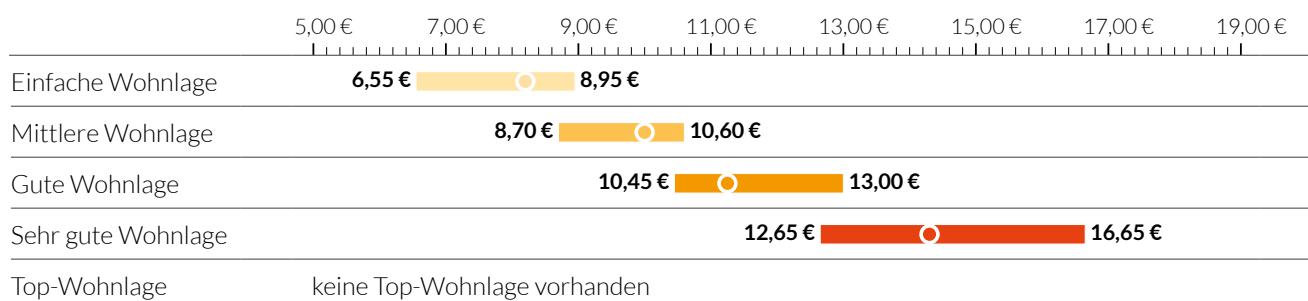
der wohnlagebezogenen Preisspannen sind gering. Wohnlagenübergreifend reicht die Preisspanne von 1.850 bis 5.330 Euro.



MIETPREISE IN KALK

Wie bei den Kaufpreisen überwiegt in guter und sehr guter Kalker Wohnlage auch bei den Mieten ein niedrigeres Preisniveau als in Mülheim. In einfacher und mittlerer Wohnlage weisen die Kalker Mieten ein höheres Niveau auf als die Mülheimer. Die Gesamtpreisspanne

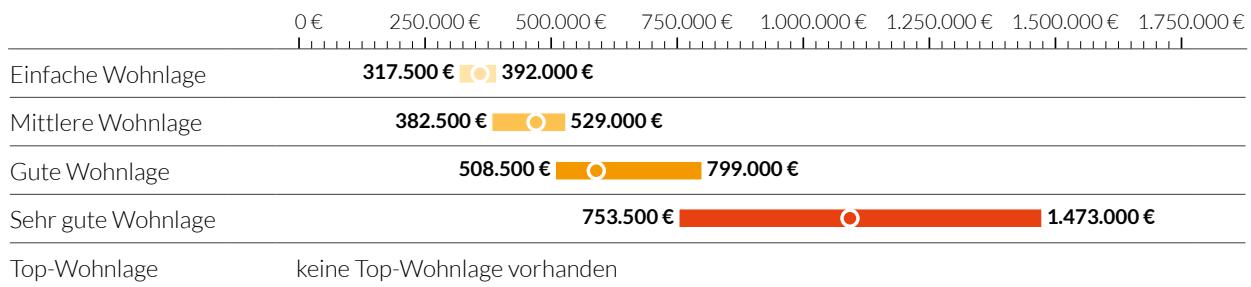
der Kalker Mieten beträgt 10,10 Euro. Sie reicht von 6,55 Euro in einfacher bis 16,65 Euro in sehr guter Wohnlage. In den beiden unteren Segmenten reicht die wohnlagenübergreifende Spanne von 6,55 bis 10,60 Euro. In Mülheim reicht sie von 6,20 bis 10,45 Euro.



EINFAMILIENHAUSPREISE IN KALK

In Kalk beträgt die wohnlagenübergreifende Spanne zwischen niedrigstem und höchstem Preis für Einfamilienhäuser 1.155.500 Euro. Mit 719.500 Euro weist der Preis in sehr guter Kalker Wohnlage, der von 753.500 Euro bis 1.473.000 Euro reicht, die größte Spanne auf. In guter Wohnlage beträgt die Spanne 290.500 Euro. Sie reicht von 508.500 Euro bis

799.000 Euro und ist am besten mit der Kaufpreisspanne in guter Rodenkirchener Wohnlage vergleichbar, die von 489.000 Euro bis 802.000 Euro reicht. Die Preise in einfacher Wohnlage liegen in einer Spanne von 317.500 Euro bis 392.000 Euro. Sie sind die höchsten der einfachen Wohnlagen in den drei rechtsrheinischen Stadtbezirken.



STADTBEZIRK MÜLHEIM

Fläche	52,2 km ²
Einwohner	149.537
Bevölkerungsdichte	2.865 Einwohner/m ²
Ø Wohnfläche	73,94 m ²
Räume je Wohnung	3,5



STADTBEZIRK MÜLHEIM

Mülheim ist der nördlichste der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke. Sein gleichnamiges Zentrum grenzt im Süden an Deutz und ans Zentrum des Bezirks Kalk. Wie das gesamte rechtsrheinische Stadtbild ist auch Mülheim von industriellen Infrastrukturen und Ansiedlungen 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 er an Stammheim und im Norden an die Kölner Nachbarstadt Leverkusen. Im Spannungsfeld der kleinen Großstadt Leverkusen und der Millionenstadt Köln hat Flittard zwischen Rheinaue und Industrieanlagen seinen dörflichen Charakter bewahrt. Die Dynamik seiner Wohnlagen ist auch im Jahr 2021 weiter gestiegen. An den Grenzen des Stadtteils haben gute Wohnlagen die zuvor flächendeckend mittleren weitgehend verdrängt. Die zentralen mittleren Wohnlagen werden von einem Korridor einfacher Wohnlagen unterbrochen, der dem Verlauf der Bahntrasse folgt. Im Süden wird Flittard von den Faultürmen des Stammheimer Großklärwerks vom Nachbarstadtteil Stammheim getrennt, wo gute Wohnlagen überwiegen. In der Umgebung des am Rhein gelegenen Schlossparks Stammheim fügen sich gute Wohnlagen an. Im Süden der größten Grünfläche von Stammheim weist die westlich der Bundesstraße 8 gelegene Siedlung Stamm-

heim-Nord die einzige sehr gute Wohnlage des Stadtteils auf. Weiter südlich befinden sich weitläufig einfache Wohnlagen, die an der Grenze zum Stadtteil Mülheim in gute und kleinräumig sehr gute Wohnlagen übergehen. Ein überwiegend gutes Wohnlagenniveau ist auch für den Stadtteil Holweide zu verzeichnen. Ebenso wie Höhenhaus, dem Stadtteil im räumlichen Zentrum des Stadtbezirks, westlich des Höhenfelder Sees. In beiden Stadtteilen haben sich vereinzelte Cluster mit sehr guten Wohnlagen gebildet.

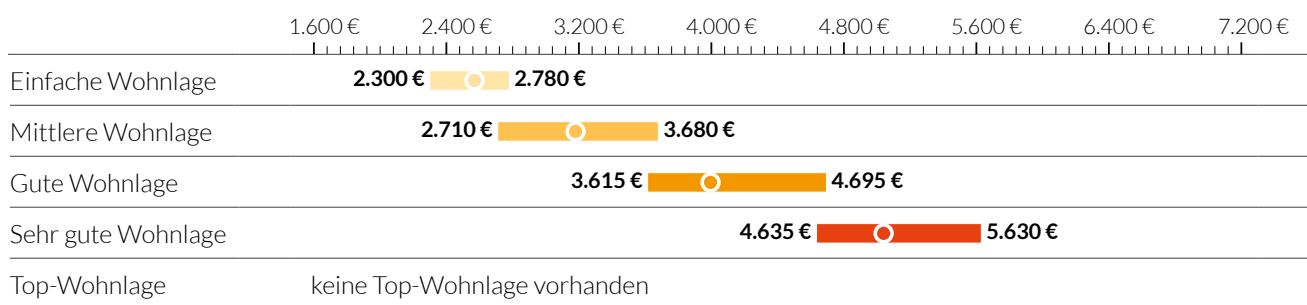
Im Nordwesten des Bezirks Mülheim befindet sich Dünnwald. Der Ortskern des Stadtteils ist im Nordwesten vom Naturschutzgebiet Am Hornpottweg und seinen angrenzenden Wäldern umgeben, die ihn von den Kölner Nachbarstädten Leverkusen und Bergisch Gladbach abgrenzen. Die mittleren und überwiegend guten Wohnlagen profitieren von diesem wertvollen Biotop der Bergischen Heideterrasse. Im Dünnwalder Osten, südlich der Odenthaler Straße, hat sich eine sehr gute Wohnlage entwickelt, die als einer der zahlreichen Indikatoren der hohen Wohnlagendynamik im Stadtgebiet zu verstehen ist.

Im Stadtteil Mülheim entstehen derzeit neue Stadtstrukturen, die zu einer 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 die Anhebung der Wohnlagen im gesamten Stadtbezirk stützen.

WOHNUNGPREISE IN MÜLHEIM

Während in der Innenstadt keine einfache Wohnlage vorhanden ist, gibt es in Mülheim keine Top-Wohnlage. In sehr guten Mülheimer Wohnlagen liegen die Bestandspreise zwischen 4.635 und 5.630 Euro. Die Überschneidung sehr guter Wohnlagen mit guten Wohnlagen, in denen die Preise zwischen 3.615 und 4.695 Euro liegen, beträgt nur 60 Euro. Die

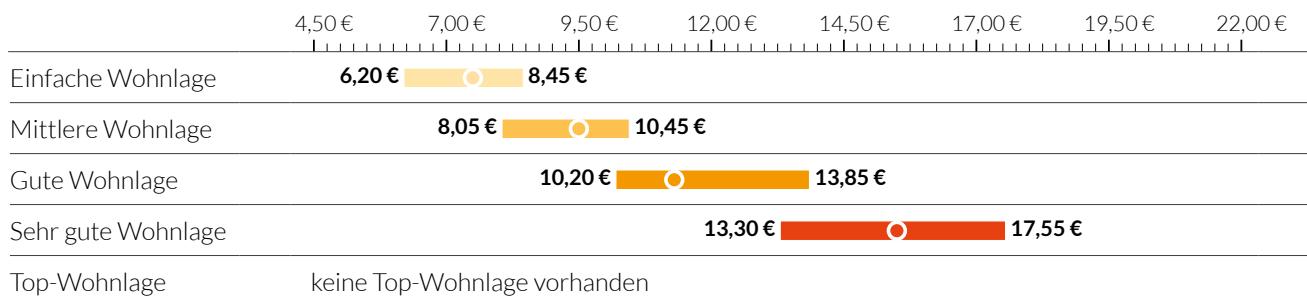
Überschneidung der guten mit mittleren Wohnlagen, in denen die Preise zwischen 2.710 und 3.680 Euro liegen, beträgt nur 65 Euro. Weil auch die Überschneidung mittlerer und einfacher Wohnlagen von 70 Euro gering ist, ergibt sich eine überschneidungsarme, wohnlagenübergreifende Gesamtspanne der Wohnungspreise von 2.300 bis 5.630 Euro.



MIETPREISE IN MÜLHEIM

Mieten in Mülheim Die Bestandsmiete in sehr guter Mülheimer Wohnlage reicht von 13,30 bis 17,55 Euro. In guter Wohnlage reicht die Spanne von 10,20 bis 13,85 Euro. Die durchschnittliche Miete beträgt in

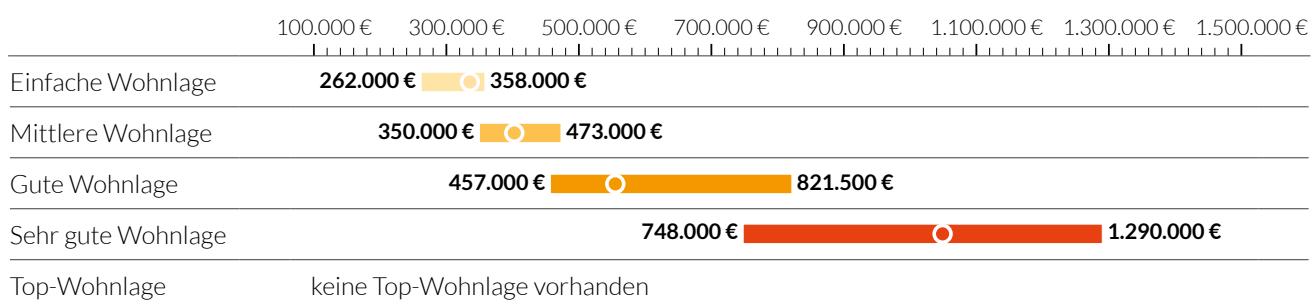
mittlerer Mülheimer Wohnlage etwa 9,50 Euro und liegt in einer Spanne von 8,05 bis 10,45 Euro. In einfacher Wohnlage liegen die Mieten mit durchschnittlich unter 7,50 Euro in einer Spanne von 6,20 Euro bis 8,45 Euro.



EINFAMILIENHAUSPREISE IN MÜLHEIM

Einfamilienhauspreise in Mülheim Für Einfamilienhäuser in sehr guter Mülheimer Wohnlage beträgt der Höchstpreis 1.290.000 Euro. Ausschließlich in Porz und Chorweiler sind niedrigere Spitzenpreise zu verzeichnen. In guter Wohnlage ist der Mülheimer Höchstpreis der niedrigste und in mittlerer der zweitniedrigste aller neun Bezirke. Der Preis für Einfamilienhäuser in

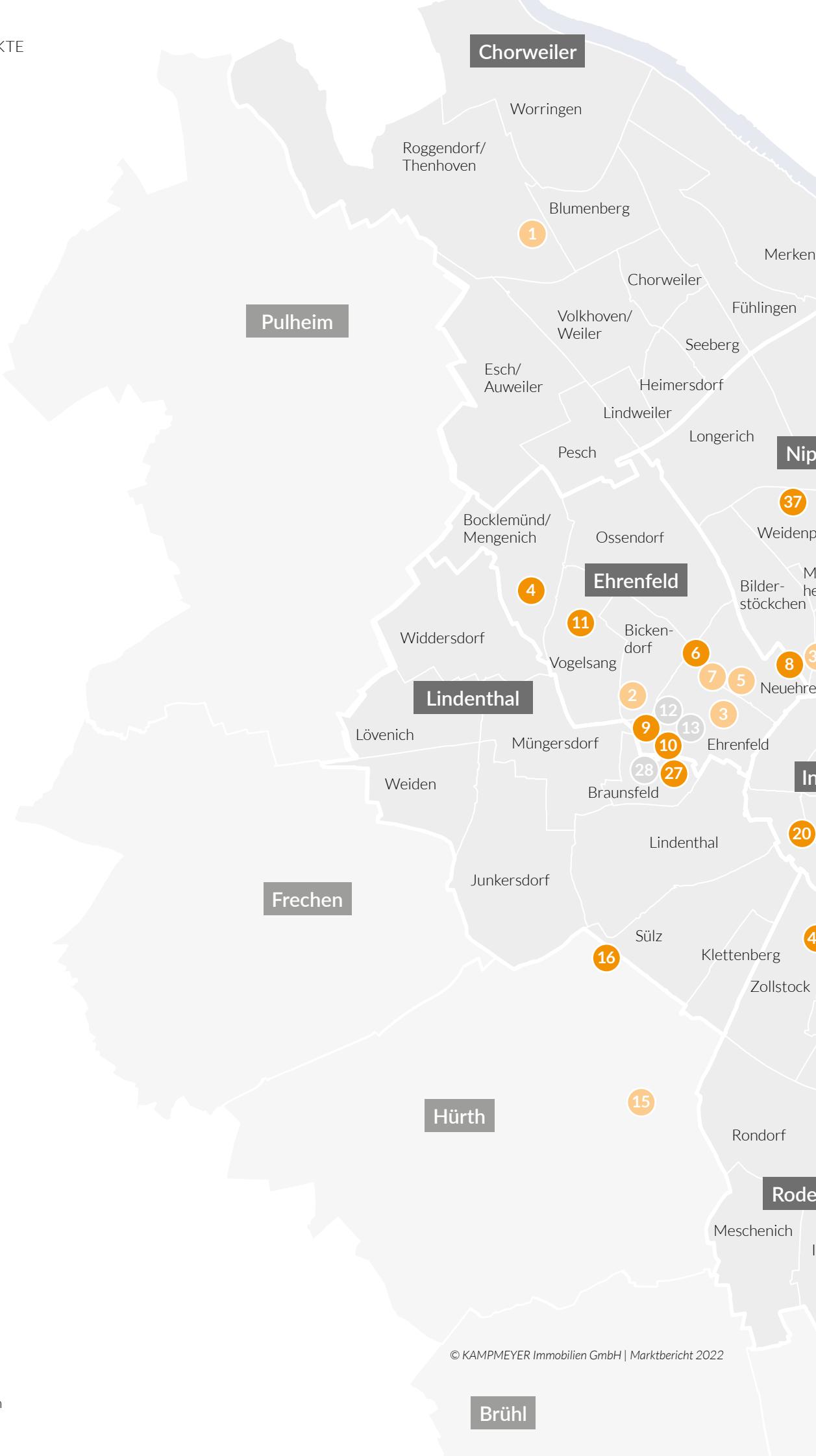
einfacher Mülheimer Wohnlage liegt zwischen 262.000 Euro und 358.000 Euro. Mit dieser Spanne von 96.000 Euro weisen die einfachen Mülheimer Wohnlagen das größte Preisspektrum der Kölner Stadtbezirke auf, was auf eine besondere Vielfalt der Einfamilienhäuser in einfacher Mülheimer Wohnlage hinweist.

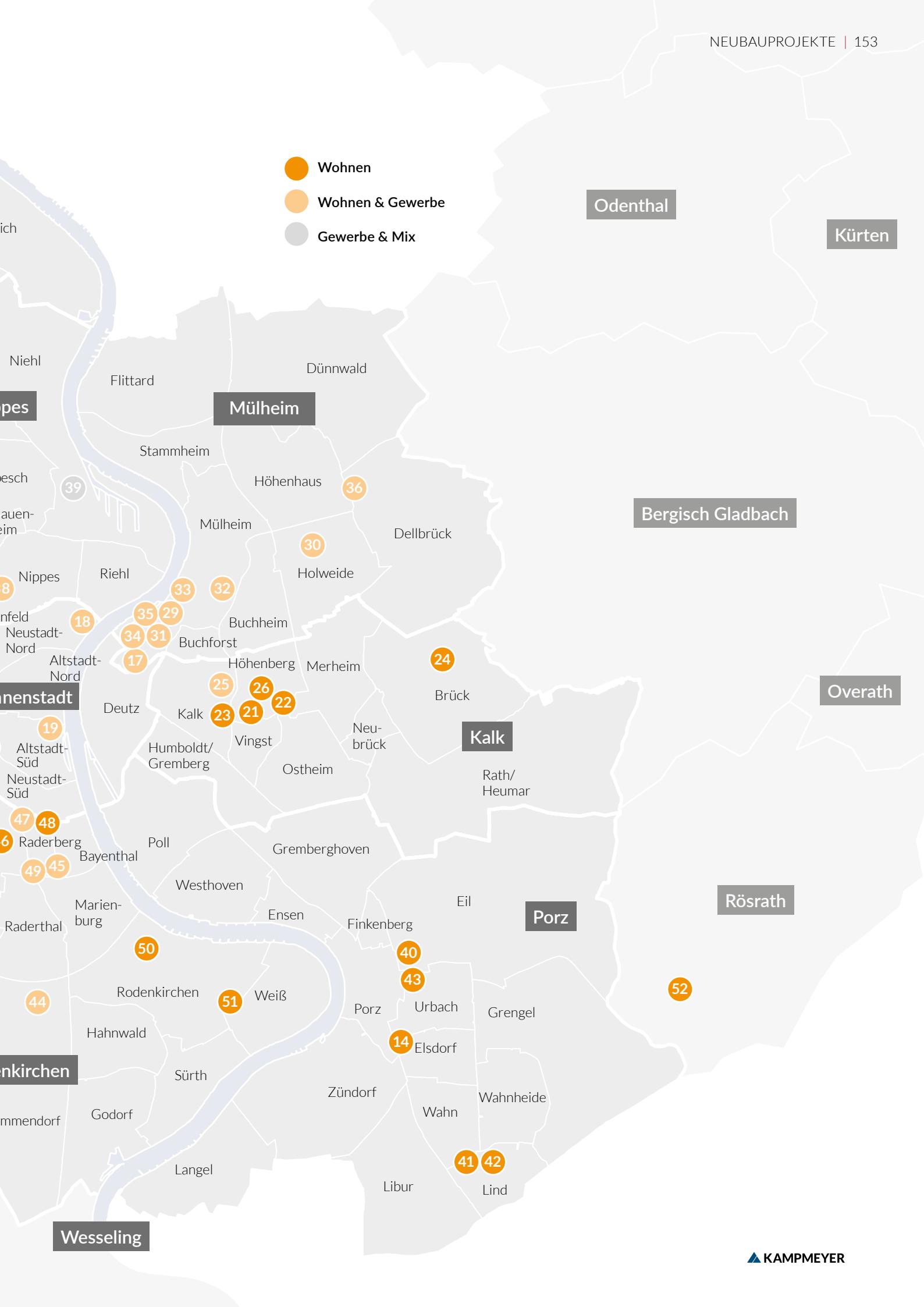




NEUBAU IN KÖLN







NR.	STADTBE-ZIRK	PROJEKT	ADRESSE	
1	Chorweiler	The Woodhood – Kreuzfeld Gartenstadt 2.0	Blockstraße 80, 50769 Köln	
2	Ehrenfeld	Pan	Widdersdorfer Straße 194, 50825 Köln	
3	Ehrenfeld	Siemens-Areal	Franz-Geuer-Straße 10, 50823 Köln	
4	Ehrenfeld	Grünwerk Quartier	Lerchenweg, 50829 Köln	
5	Ehrenfeld	Ehrenfeldgürtel	Ehrenfeldgürtel 125, 50823 Köln	
6	Ehrenfeld	WOW	Subbelrather Straße 486-494, 50825 Köln	
7	Ehrenfeld	Subbelrather Straße 387	Subbelrather Straße 387, 50825 Köln	
8	Ehrenfeld	Ehre und Liebig	Liebigstraße 201-203, 50823 Köln	
9	Ehrenfeld	Neun Freunde	Am Alten Güterbahnhof 59-77, 50825 Köln	
10	Ehrenfeld	Fünf Freunde	Am Alten Güterbahnhof 59-77, 50825 Köln	
11	Ehrenfeld	Seeadlerweg	Seeadlerweg, 50829 Köln	
12	Ehrenfeld	The Wid	Widdersdorfer Straße 158, 50825 Köln	
13	Ehrenfeld	The Two	Widdersdorfer Straße 188a, 50825 Köln	
14	Elsdorf	Fünf Höfe Fuchskaule	Fuchskaule & Friedrich-Hirsch-Straße , 51145 Köln	
15	Hürth	Bahnhof Hermülheim	Hermülheim(Stadtteil), 50354 Hürth	
16	Hürth	Quartier am Grüngürtel	Berrenrather Straße & Paul-Gerhardt-Weg, 50354 Hürth	
17	Innenstadt	Deutzer Hafen	Deutz-Mülheimer-Straße 165, 51063 Köln	
18	Innenstadt	Viva Agrippina	Oppenheimstr. 2-4, 50668 Köln	
19	Innenstadt	Heumarkt 1	Heumarkt 1, 50667 Köln	
20	Innenstadt	Estelle	Kyffhäuserstr. 26-28, 50674 Köln	
21	Kalk	Kronenbrot-Areal	Schulstraße 1-23, 51103 Köln	
22	Kalk	Adalberstraße	Adalbertstraße, 51103 Köln	
23	Kalk	Kaleidus	Kalker Hauptstraße & Wippermannstraße , 51103 Köln	
24	Kalk	Oberer Bruchweg/Astrid-Lindgren-Allee	Astrid-Lindgren-Allee, 51109 Köln	
25	Kalk	Cube Curve 468	Kasernenstraße, 51103 Köln	
26	Kalk	Green Side City	Nürnberg Str. 27-31a, 51103 Köln	

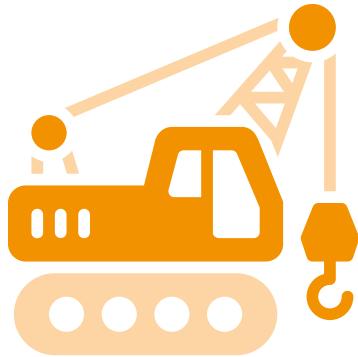


NR.	STADTBEBIENUNG ZIRK	PROJEKT	ADRESSE	
27	Lindenthal	Cosy	Alsdorfer Straße 7-9, 50933 Köln	
28	Lindenthal	Ovum	Stolberger Straße 349, 50933 Köln	
29	Mülheim	Mülheim Süd	Hafenstraße, Auenweg 1, 51063 Köln	
30	Mülheim	Baumwollquartier	Kochwiesenstraße/Schweinheimer Straße, 51067 Köln	
31	Mülheim	Otto-Langen-Quartier	Deutz-Mülheimer-Straße/Auenweg, 51063 Köln	
32	Mülheim	Haus Kölscher Brautradition	Zehntstraße, 51065 Köln	
33	Mülheim	Deutz Quartier	Windmühlenstraße, 51063 Köln	
34	Mülheim	Cologneo I	Deutz-Mülheimer Straße 127-131, 51063 Köln	
35	Mülheim	Cologneo II	Auenweg, 51063 Köln	
36	Mülheim	Möhl-Areal	Möhlstraße 24, 51069 Köln	
37	Nippes	Simonskaul Weidenpesch	Neusser Straße/Simonskaul, 50737 Köln	
38	Nippes	Methweg 4a	Methweg 4a, 50823 Köln	
39	Nippes	Friedrich und Karl	Boltensternstraße/Friedrich-Karl-Straße, 50735 Köln	
40	Porz	Leidenhausener Gärten	Leidenhausener Straße, 51145 Köln	
41	Porz	Klimaschutzsiedlung Senkelsgraben	Senkelsgraben/Nibelungenstraße, 51147 Köln	
42	Porz	Lager Lind	Linder Mauspfad, 51147 Köln	
43	Porz	Schuberthöfe	Kennedystraße, Frankfurter Straße, 51145 Köln	
44	Rodenkirchen	Rondorf Nord-West	Am Höfchen, 50997 Köln	
45	Rodenkirchen	Parkstadt Süd	Marktstraße 10, 50968 Köln	
46	Rodenkirchen	ADAC Bremsstraße	Bremsstraße, 50969 Köln	
47	Rodenkirchen	Kölsche Familie	Sechtemer Straße, 50968 Köln	
48	Rodenkirchen	Kölsche Familie	Sechtemer Straße, 50968 Köln	
49	Rodenkirchen	Die Welle	Raderberggürtel, 50968 Köln	
50	Rodenkirchen	Ringviertel	Ringstraße 38-44, 50996 Köln	
51	Rodenkirchen	Am Tannenhof	Am Tannenhof 11, 50999 Köln	
52	Rösrath	Quartier Venauen	Venauen, 51503 Rösrath	



NEUBAUPROJEKTE STADTBEZIRK INNENSTADT

Nr.	Name	Adresse
1	Viva Agrippina 1.BA	Riehler Str. 88, 50668 Köln
2	1Tracht	Eintrachtstr. 82, 50668 Köln
3	Lindenstr. 85-91	Lindenstr. 85-91, 50674 Köln
4	Huhnsgasse 45-51	Huhnsgasse 45-51, 50676 Köln
5	Leben im Kultviertel	Roonstr. 8, 50674 Köln
6	estelle cologne residence	Kyffhäuserstr. 26-28, 50674 Köln
7	Bonner Wall 124	Bonner Wall 124, 50677 Köln



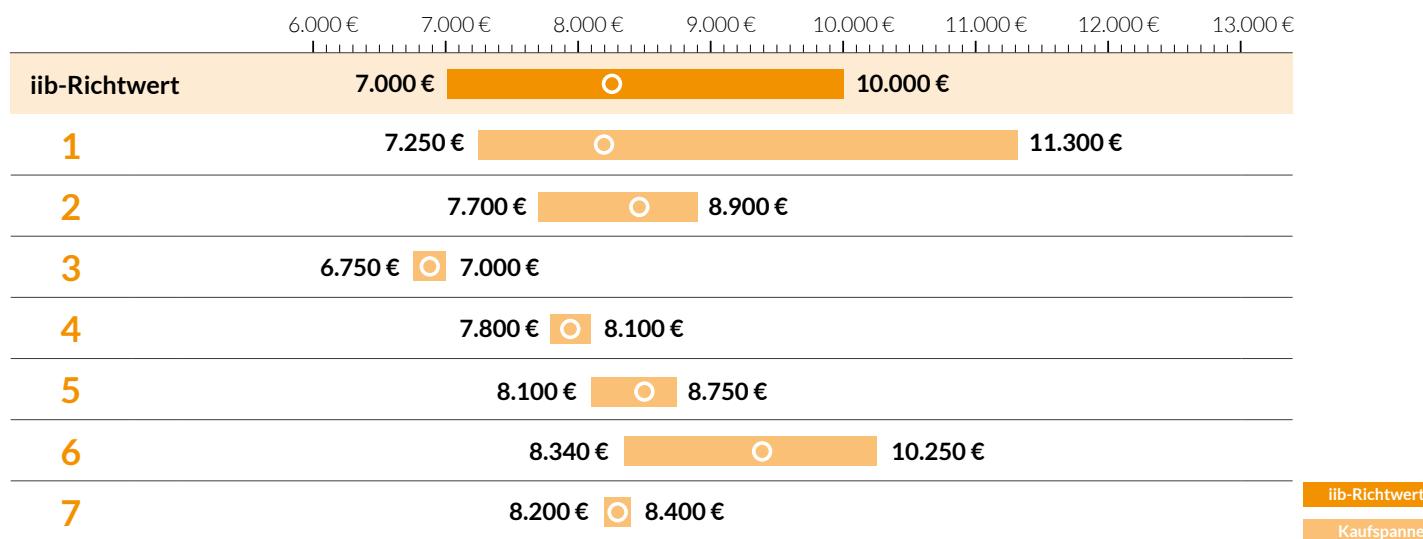
8.250 €

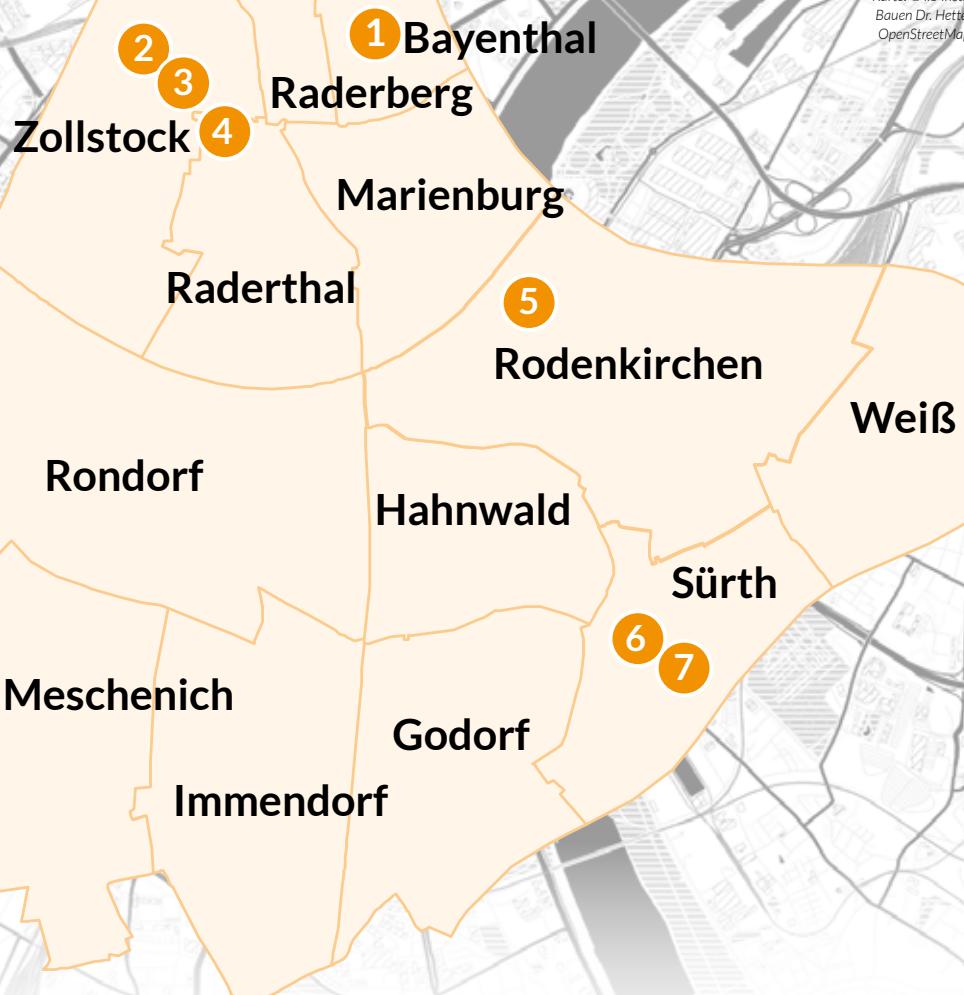
aktueller iib-Richtwert

6.750 - 11.300 €

Kaufpreisspanne €/m² der Projekte

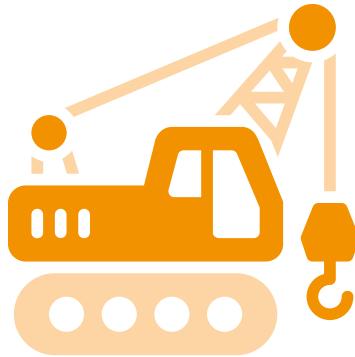
Projektpreisspannen





NEUBAUPROJEKTE STADTBEZIRK RODENKIRCHEN

Nr.	Name	Adresse	Wohneinheiten	Baujahr
1	Schönhäuser 5	Schönhäuser Str. 5, 50968 Köln	27	2022
2	Perfekte Wohnwelt in Zollstock	Gottesweg 36, 50969 Köln	41	2022
3	Vorgebirgstraße 180	Vorgebirgstr. 180, 50969 Köln	11	2022
4	Fritz 110	Fritz-Hecker-Str. 110, 50968 Köln	13	2022
5	Waldviertel Rodenkirchen	Friedrich-Ebert-Str., 50996 Köln	272	2023
6	WvM 81	Bergstr. 81, 50999 Köln	36	2023
7	SH 74	Sürther Hauptstr. 74, 50999 Köln	11	2023
8	Am Tannenhof	Am Tannenhof 11, 50999 Köln	5	2023



6.860 €

aktueller iib-Richtwert

5.150 - 8.520 €

Kaufpreisspanne €/m² der Projekte

Projektpreisspannen



iib-Richtwert

Kaufspanne

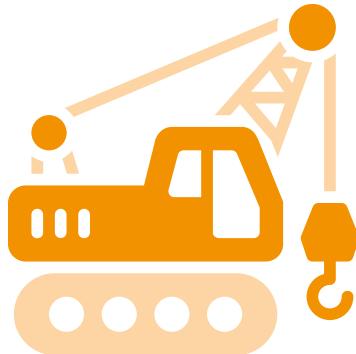


AM TANNENHOF



NEUBAUPROJEKTE STADTBEZIRK LINDENTHAL

Nr.	Name	Adresse	Wohneinheiten	Baujahr
1	Mittelweg/Jägerstraße	Mittelweg 3, 50859 Köln	6	2022
2	WIED 11!	Wiedstr. 11, 50859 Köln	6	2022
3	WeidenPUNKT.	Ostlandstr. 28, 50858 Köln	8	2022
4	Joest 10	Joeststr. 10, 50935 Köln	7	2022
5	Residenz - Das gewisse Extra	Ägidiusstr. 42, 50937 Köln	5	2023
6	NINE Homes (Townhouses)	Oberpleiser Str., 50939 Köln	9	2023



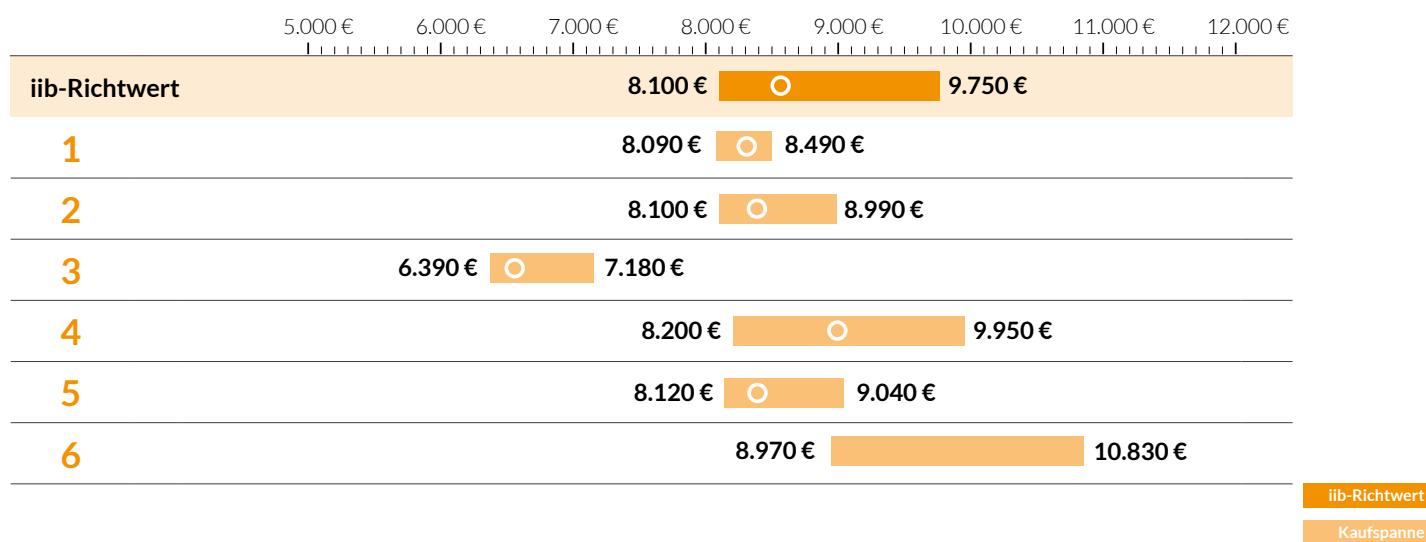
8.560 €

aktueller iib-Richtwert

6.390 € - 10.830 €

Kaufpreisspanne €/m² der Projekte

Projektpreisspannen



© INTERHOUSE GmbH

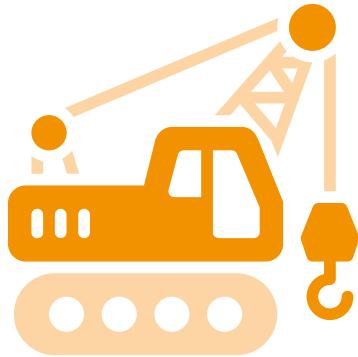
NINE HOMES





NEUBAUPROJEKTE STADTBEZIRK EHRENFELD

Nr.	Name	Adresse	Wohneinheiten	Baujahr
1	r218	Rochusstr. 218, 50827 Köln	10	2023
2	Ehre & Liebig	Liebigstr., 50823 Köln	172	2025
3	Gutenberg-Karree	Gutenbergstr. 132, 50823 Köln	64	2023
4	WvM 436	Subbelrather Str. 436, 50825 Köln	54	2023
5	Kwartier Werk	Am Alten Güterbahnhof, 50825 Köln	120	2022
6	PANDION NEUN FREUNDE	Am Alten Güterbahnhof 1, 50825 Köln	117	2023
7	WvM 2	Ehrenfeldgürtel 2, 50823 Köln	54	2023
8	Coty Area!	Wilhelm-Mauser-Straße 40, 50827 Köln	k.A.	k.A.



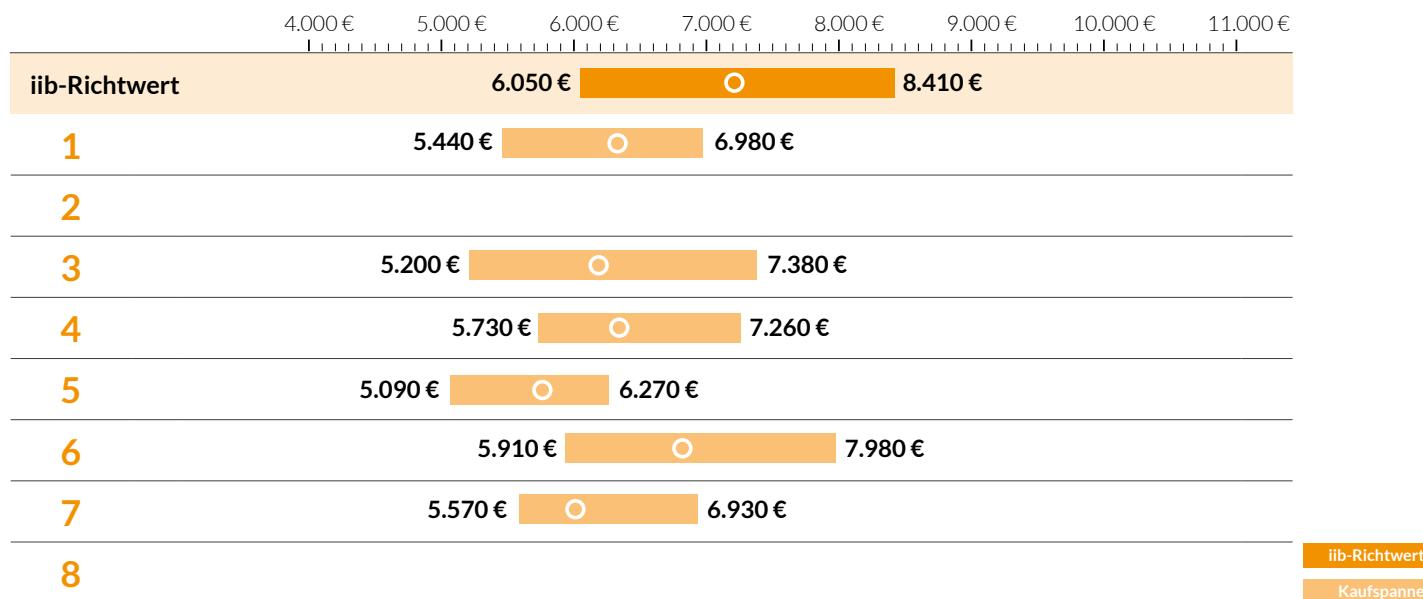
7.200 €

aktueller iib-Richtwert

5.090 € - 8.510 €

Kaufpreisspanne €/m² der Projekte

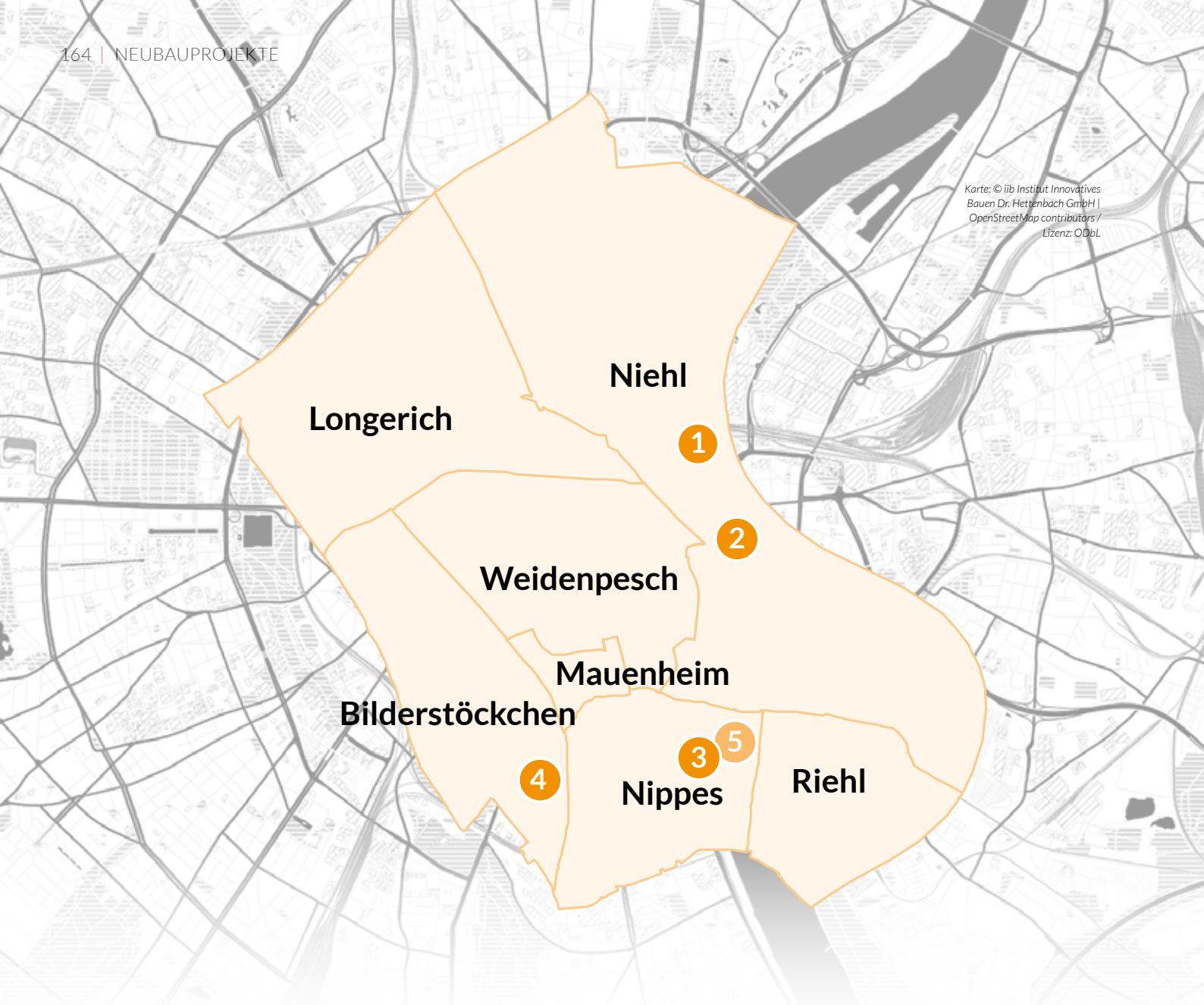
Projektpreisspannen



© BPD Immobilienentwicklung

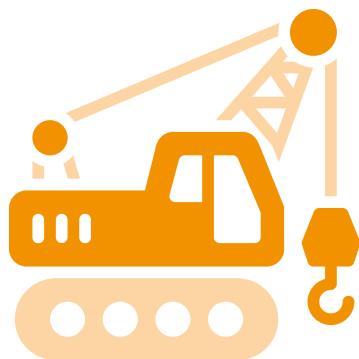


EHRE & LIEBIG



NEUBAUPROJEKTE **STADTBEZIRK NIPPES**

Nr.	Name	Adresse	Wohneinheiten	Baujahr
1	Niehler Rheinblick	Niehler Damm 275, 50735 Köln	29	2024
2	Wohnen in R[he]inkultur	Niehler Damm 91-93, 50735 Köln	19	2023
3	Wohlfühlen in Nippes	Xantener Str. 19-21, 50733 Köln	42	2022
4	St. Monika	Ludwigsburger Str. 9-11, 50739 Köln	10	2022
5	Wohlfühlen in Nippes (M)	Xantener Str. 19-21, 50733 Köln	42	2022



6.440 €

aktueller iib-Richtwert

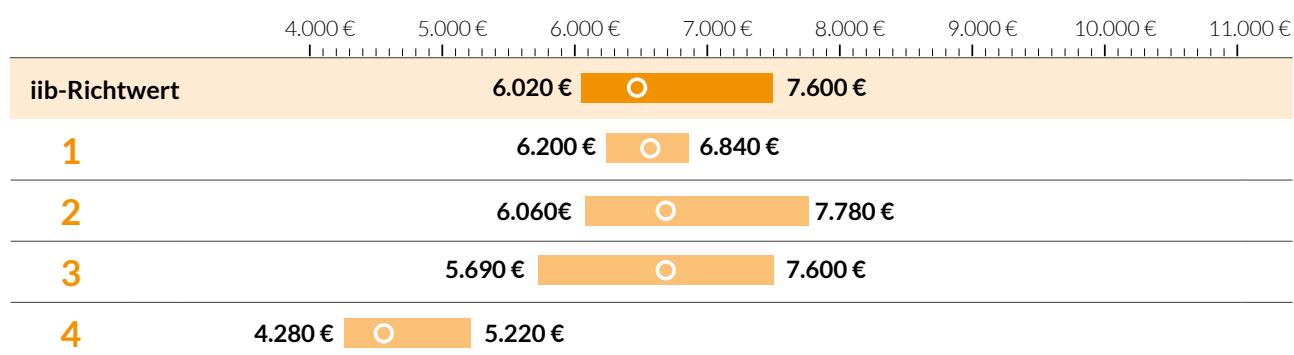
4.280 € - 7.780 €

Kaufpreisspanne €/m² der Projekte

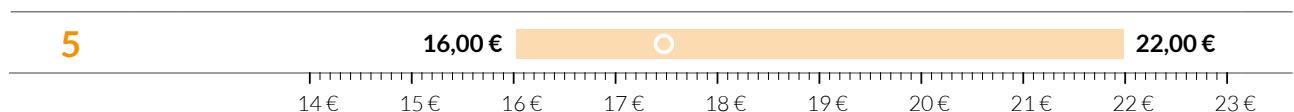
16,00 € - 22,00 €

Mietpreisspanne €/m² der Projekte

Projektpreisspannen



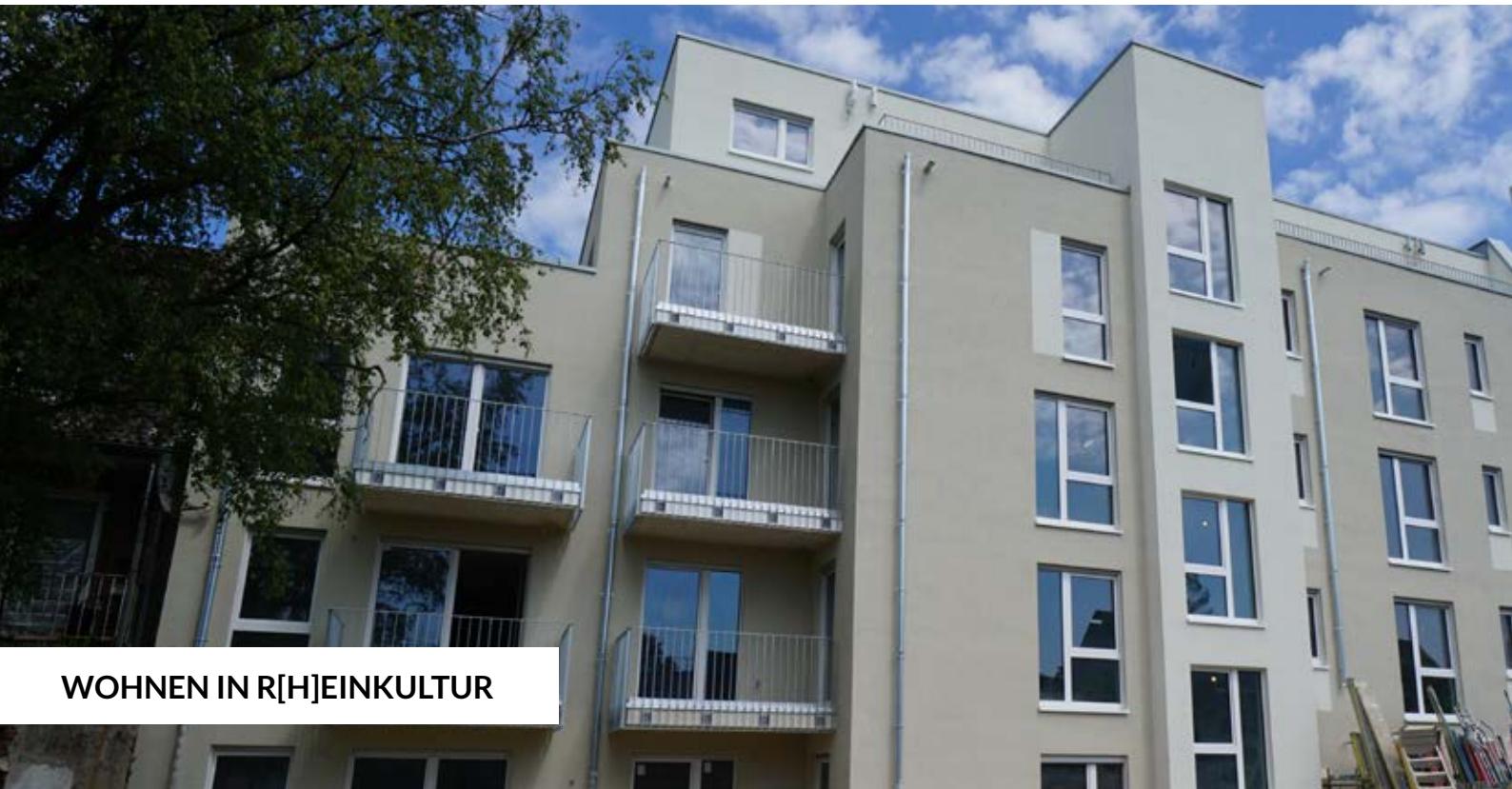
Mietpreisspanne



iib-Richtwert

Kaufspanne

Mietspanne

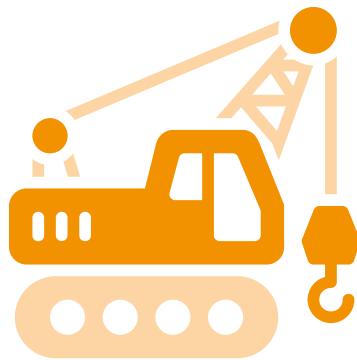


WOHNEN IN R[H]EINKULTUR



NEUBAUPROJEKTE STADTBEZIRK CHORWEILER

Nr.	Name	Adresse	Wohneinheiten	Baujahr
1	Asternweg	Asternweg 28, 50769 Köln	5	2022
2	Zypressenstraße	Zypressenstr. 41, 50767 Köln	10	2022
3	Asternweg (M)	Asternweg 28, 50769 Köln	5	2022
4	Zypressenstraße (M)	Zypressenstr. 41, 50767 Köln	10	2022



5.210 €

aktueller iib-Richtwert

4.800 € - 5.740 €

Kaufpreisspanne €/m² der Projekte

12,80 € - 15,00 €

Mietpreisspanne €/m² der Projekte

Projektpreisspannen



iib-Richtwert	5.000 €	○	5.640 €
1	5.380 €	○	5.740 €
2	4.800 €	○	5.000 €

Mietpreisspanne

3	12,80 €	○	15,00 €
4	12,80 €	○	14,10 €

iib-Richtwert
Kaufspanne
Mietspanne

© SERGIOS Immobilien GmbH

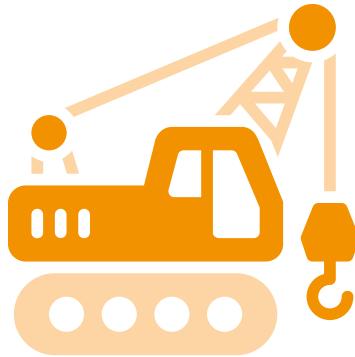


ZYPRESSENSTRASSE



NEUBAUPROJEKTE STADTBEZIRK PORZ

Nr.	Name	Adresse	Wohneinheiten	Baujahr
1	Mathäusstraße 3	Mathäusstr. 3, 51149 Köln	19	2022
2	Wohnpark An der Cimberstrasse	Cimberstr., 51149 Köln	69	2023
3	Röntgen³	Röntgenstr. 3b, 51145 Köln	12	2022
4	Apfheldhof	Mühlenweg, 51145 Köln	16	2022
5	An den Rheinauen	Auf dem Loor 77, 51143 Köln	11	2023
6	Kitschburger Straße	Kitschburger Str. 36, 51147 Köln	6	2022



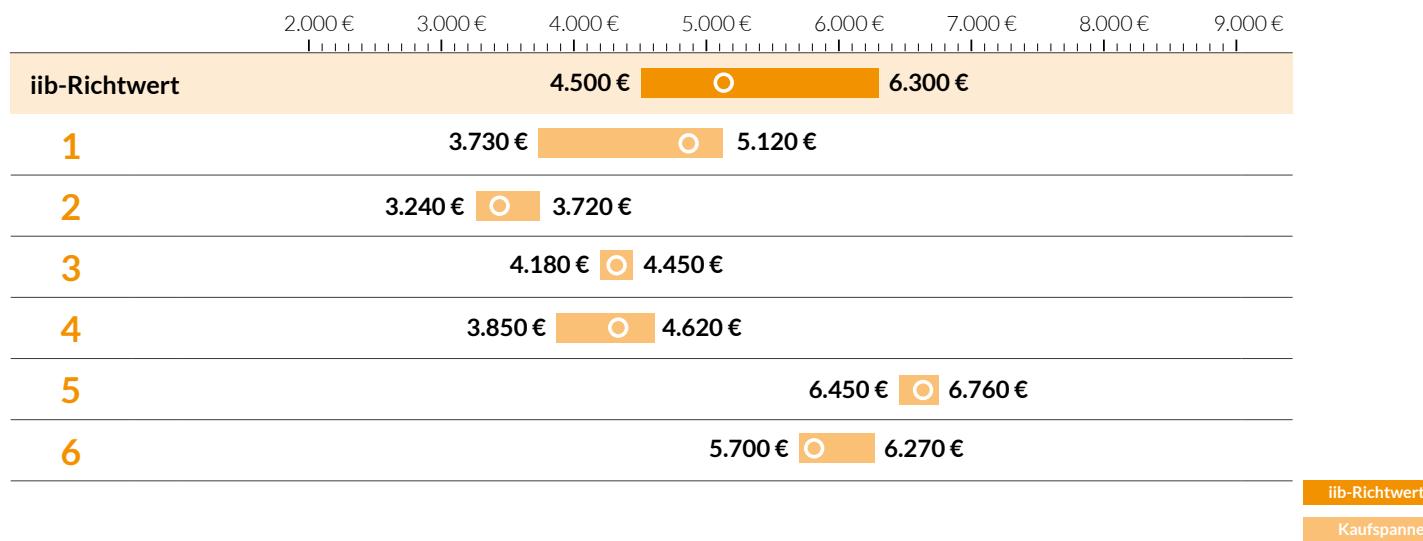
5.140 €

aktueller iib-Richtwert

3.240 € - 6.760 €

Kaufpreisspanne €/m² der Projekte

Projektpreisspannen

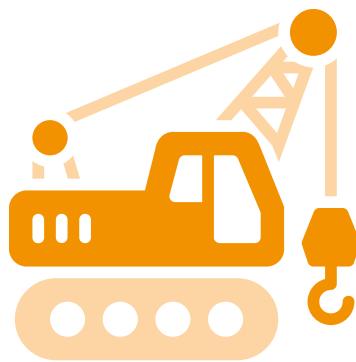


MATHÄUSSTRASSE



NEUBAUPROJEKTE STADTBEZIRK KALK

Nr.	Name	Adresse	Wohneinheiten	Baujahr
1	Hohensyburgstraße	Hohensyburgstr. 128, 51109 Köln	6	2022
2	Green Side City	Nürnberger Str. 27-31a, 51103 Köln	14	2023
3	Kampgasse	Kampgasse 16, 51107 Köln	10	2022
4	Dieselstraße (M)	Dieselstr. 11, 51103 Köln	18	2022



5.140 €

aktueller iib-Richtwert

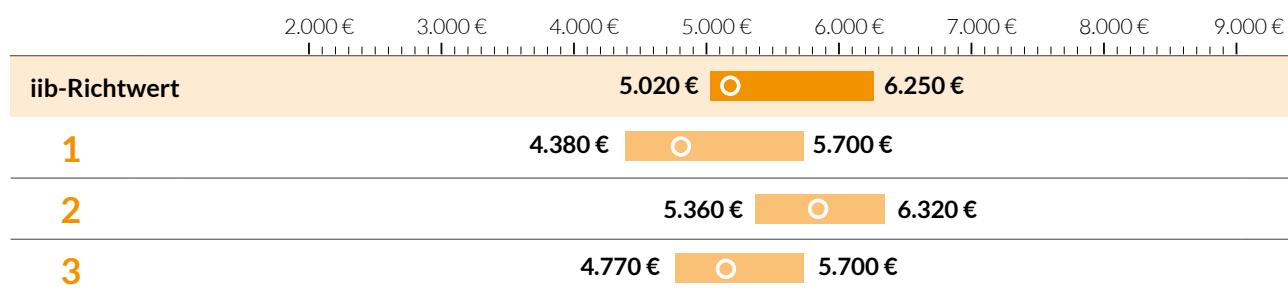
4.380 € - 6.320 €

Kaufpreisspanne €/m² der Projekte

13,00 € - 16,00 €

Mietpreisspanne €/m² der Projekte

Projektpreisspannen



Mietpreisspanne

iib-Richtwert
Kaufspanne
Mietspanne

13,00 € ○ 16,00 €

10 € 11 € 12 € 13 € 14 € 15 € 16 € 17 € 18 € 19 €

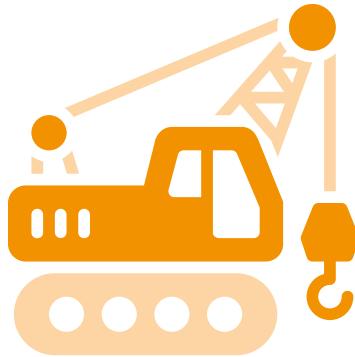


GREEN SIDE CITY



NEUBAUPROJEKTE STADTBEZIRK MÜLHEIM

Nr.	Name	Adresse	Wohneinheiten	Baujahr
1	Cologne Project I	H.-Josef-Michels Weg 1-33, 51061 Köln	29	2024
2	Höhenhausresidenz	Jungbornweg 6, 51061 Köln	9	2022
3	Normannenweg	Normannenweg 7, 51061 Köln	14	2022
4	Willkommen in Buchheim	Herler Str. 111, 51067 Köln	237	2023
5	Frankfurter Straße	Frankfurter Str. 109, 51065 Köln	15	2022



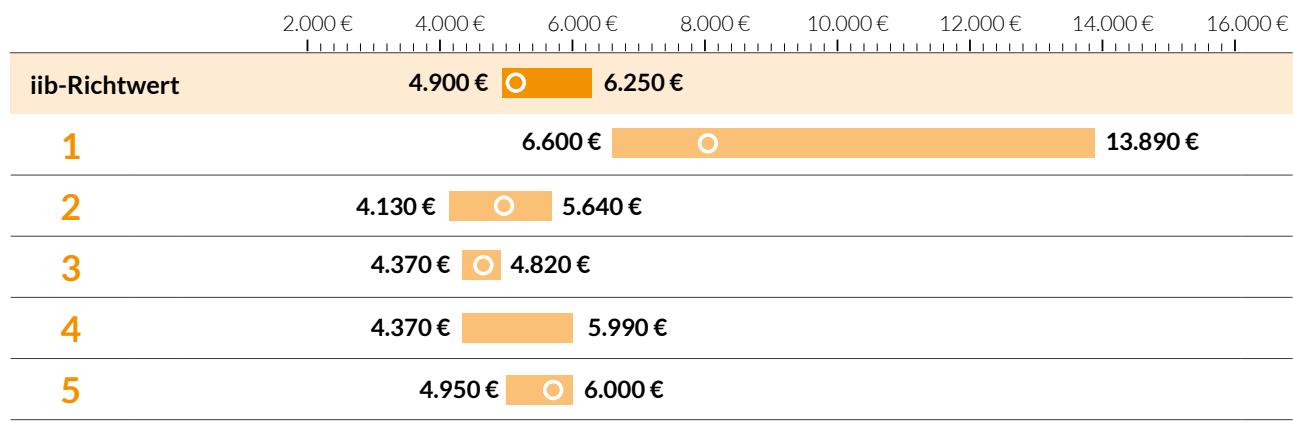
5.040 €

aktueller iib-Richtwert

4.130 € - 13.890 €

Kaufpreisspanne €/m² der Projekte

Projektpreisspannen



iib-Richtwert

Kaufspanne



NORMANNENWEG

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

PLATZ FÜR NOTIZEN

A large grid of small dots, intended for users to write their own notes or comments.

Herausgeber

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

0221 / 92 16 42 - 0 | www.kampmeyer.com

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

Datenanalyse

KAMPMAYER Expert GmbH
Waidmarkt 11 | 50676 Köln

Bildnachweis

KAMPMAYER Immobilien

Dorit Werheidt

Melanie Landwehr

Peter Rakoczy

Yasin Subas

Unsplash

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.

© KAMPMAYER Immobilien GmbH

Der KAMPMAYER Immobilienmarktbericht Köln 2022 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 KAMPMAYER Immobilien GmbH nicht gestattet.

IMPRESSUM

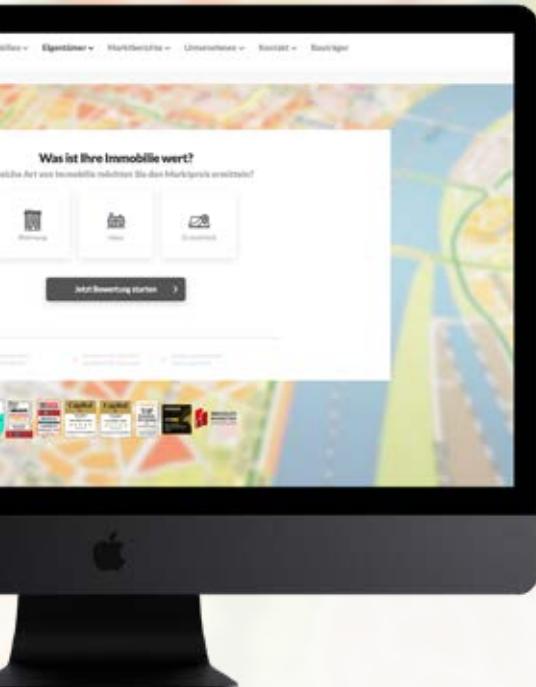


Die Marktberichte von **KAMPMAYER Expert** analysieren alle im Zusammenhang mit den Wohnungsmärkten in der Metropolregion Rheinland relevanten Einflussfaktoren, um die Einordnung des Marktgeschehens aus verschiedenen Perspektiven zu ermöglichen.
Die Metropolregion Rheinland in Zahlen, Daten, Fakten.

www.kampmeyer.expert/marktberichte

MARKTBERICHTE





IMMOBILIEN- BEWERTUNG ONLINE

Kostenlos. Zuverlässig. Schnell.

Warum ist eine Immobilienbewertung wichtig?

Beim Verkauf Ihrer Immobilie möchten Sie den bestmöglichen Preis erzielen. Deshalb ist eine realistische Wertermittlung wichtig. Dabei können geringe Unterschiede in der Lagequalität und kleine individuelle Besonderheiten große Wirkung auf den Kaufpreis von Haus oder Wohnung haben.



Beschreiben Sie Ihre Immobilie

Geben Sie die Daten Ihrer Immobilie in das Formular ein, um die Analyse zu starten.



Wir analysieren Ihre Immobilie

Anhand Ihrer Angaben vergleichen wir Lage und Eigenschaften mit ähnlichen Objekten.



Direkt in Ihr E-Mail-Postfach

Sie erhalten die Immobilienbewertung kostenfrei in nur wenigen Minuten per E-Mail.

Gut zu wissen:

Der Kaufpreis einer Immobilie wird in erster Linie durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Grundlage unserer Immobilienbewertung sind unabhängige Marktdaten, vermittelte Transaktionen sowie laufende Marktbeobachtungen in Zusammenarbeit mit namhaften Immobilienexperten.

www.kampmeyer.com/immobilienbewertung

