



Wir sind Ihr Partner in der Metropolregion Rheinland.

Köln
Waidmarkt 11
50676 Köln

Bonn
Reuterstraße 22
53113 Bonn

Düsseldorf
Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf



Inhalt



4

Köln 2019
Wachstum. Qualität schafft
Orientierung



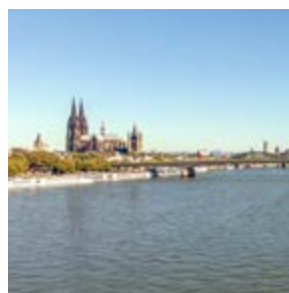
6

Dynamische Wohnlagen
Köln 2019



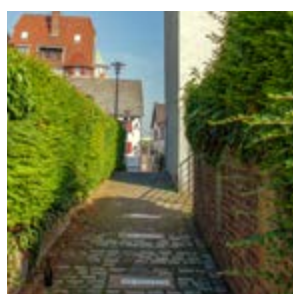
24

Gastbeitrag
von Andreas Röhrig
Stadtentwicklung der Zukunft
im Rechtsrheinischen



28

Immobilien
Bestand und Neubau



70

Prognosen
und Renditen



80

Perspektiven
der Nachfrage



102

Perspektiven
des Angebots



Wachstum

Qualität schafft Orientierung

Der Immobilienmarktbericht entwickelt sich weiter. Die klassischen Preiskarten vermitteln als Einstieg einen schnellen Überblick über alle Kölner Immobilienpreise in bewährter Form. Der Marktbericht prognostiziert ihre Entwicklungen, die bis 2021 in Kurvendiagrammen dargestellt werden. Weil die Kaufpreise auch in Zukunft stärker steigen als die Mieten, werden die Renditen weiter abnehmen. Trotzdem und gerade wegen der steigenden Kaufpreise lohnt sich Immobilieneigentum in Köln auch in Zukunft. Innerhalb der nächsten zehn Jahre ist jedenfalls mit der Fortsetzung des Megatrends steigender Preise und Mieten zu rechnen. Die für die klassischen Zyklen typischen Preisschwankungen, so viel scheint sicher, gehören schon lange der Vergangenheit an.

Der Marktbericht bildet die dynamischen Wohnlagen auf Ebene des Stadtgebiets und jetzt auch auf Ebene der Stadtbezirke ab. Dadurch ermöglicht die Ausgabe 2019 eine auf die Mikrolage genaue Betrachtung. Durch neue Informationen zur Bautätigkeit und zur Bevölkerung erreicht der Marktbericht auch die Leser, die insbesondere an der Stadt und ihren Bürgern interessiert sind. Im Kapitel „Perspektiven des Angebots“ geht die Karte „Neubauprojekte Köln“ auf relevante Neubauvorhaben im Kölner Stadtgebiet ein. In den nächsten 10 bis 15 Jahren werden Schlüsselprojekte wie der Deutzer Hafen oder Mülheim-Süd das Stadtbild nachhaltig verändern. Sie erfahren, was der Wohnungsbau für die Kölner, ihre Stadt, ihre Region und für die Nachfrage tut. Um den Standpunkt von Käufern

und Mietern noch ausführlicher darzustellen, geht der Marktbericht aus der „Perspektive der Nachfrage“ auch auf die Entwicklung von Einkommen, Bevölkerungsstrukturen und Pendlerbewegungen ein.

Für alle, die es noch genauer oder noch mehr wissen möchten, wird eine Fülle an Quellen genannt. Lesen Sie am Stück oder suchen Sie sich Ihr Lieblingsthema aus. Ich bin mir sicher, Sie finden spannende Informationen über Umfang und Qualität des Kölner Wachstums.

Mit besten Grüßen

W. Robert Kämpf



Köln | Rheinauhafen

DYNAMISCHE WOHNLAGEN

Dynamische Wohnlagen

Köln 2019

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

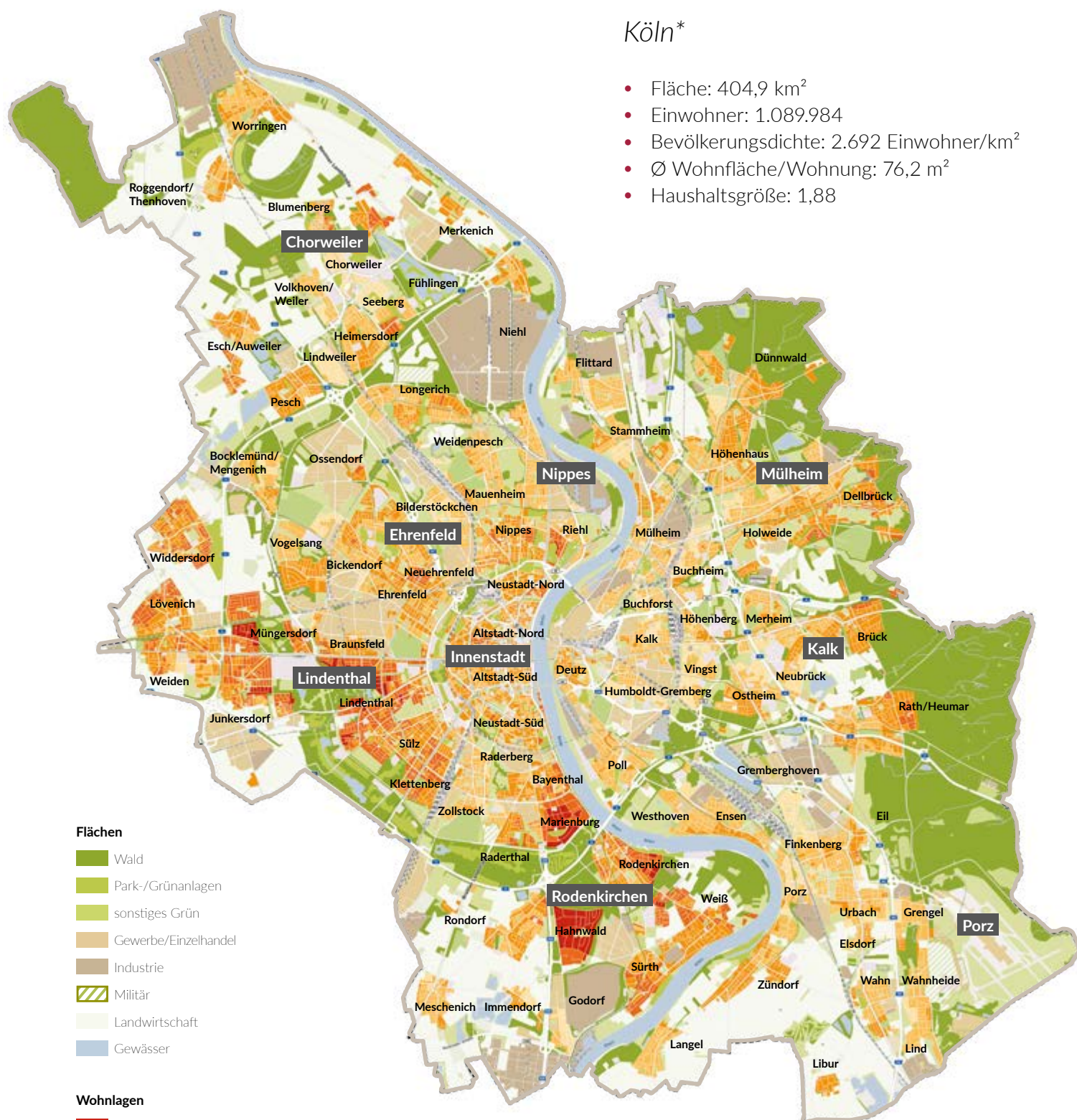
Um eine differenzierte, realitätsnahe und marktorientierte Abbildung der Entwicklung des Wohnens in der Domstadt zu ermöglichen, wird bei der Kartierung der

dynamischen Wohnlagen 2019 die Multi-Faktorenanalyse angewendet. Über die in Mietspiegeln üblichen Lagekriterien und über ökonomische und demografische Informationen wie Bautätigkeit, Transaktionen, Umzüge (Mobilität) und Kaufkraft hinaus werden auch Kaufpreise und Mieten analysiert. Die dynamische Wohnlagenkarte visualisiert die Wohnlagenhierarchie anhand der verfügbaren, aussagekräftigen Wohnwertmerkmale. Sie werden, wenn möglich, ultralokal und in Echtzeit ausgewertet.

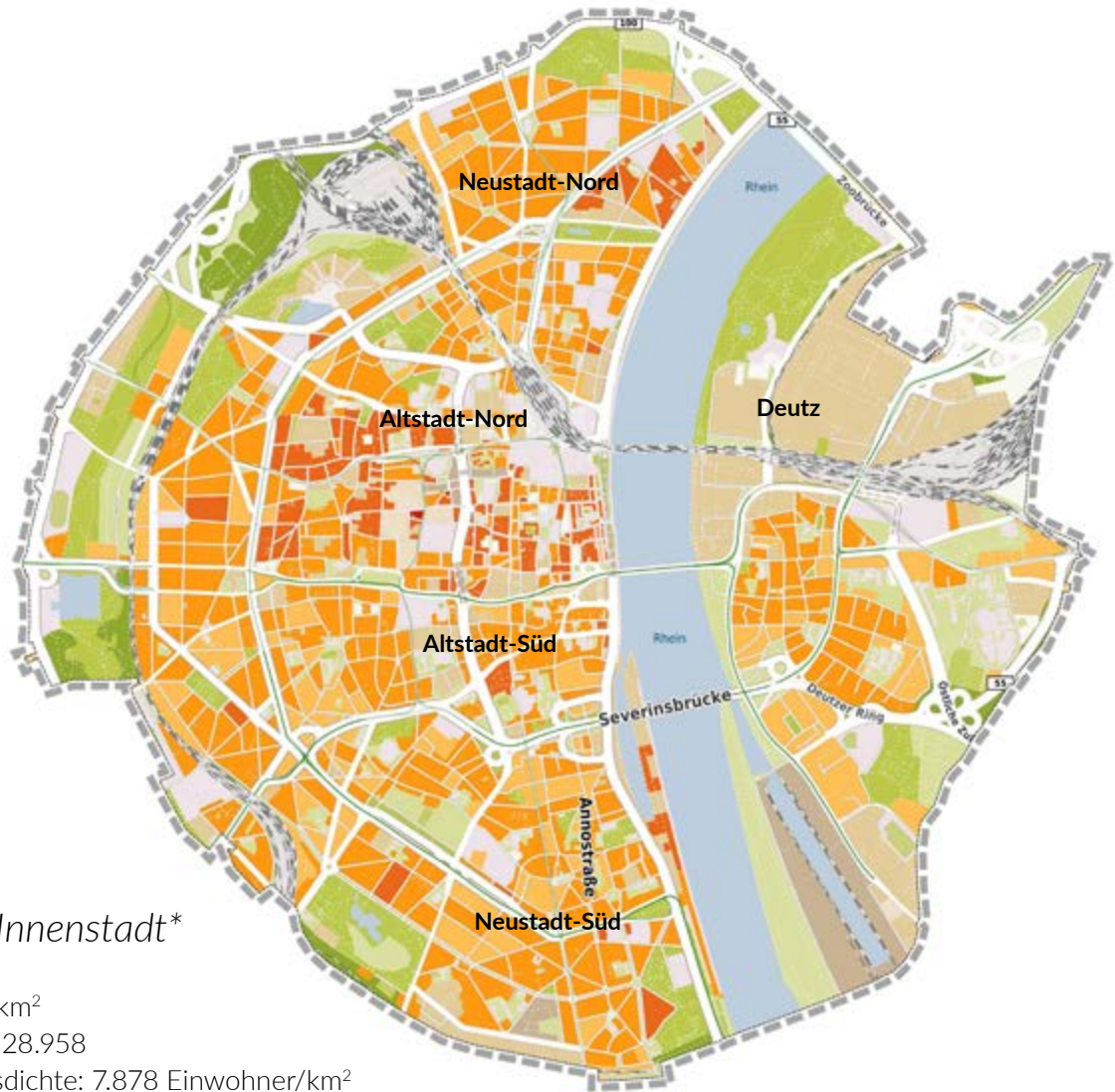
Die südwestlichen Stadtbezirke verdeutlichen den großräumigen Zusammenhang zwischen Stadtgeschichte und Lagequalität. Wie in einigen anderen europäischen Großstädten befinden sich die bevorzugten Wohnlagen vor allem im Südwesten, der wegen des vorherrschenden Westwinds historisch am wenigsten von Geruchsbelästigungen und Abgasen betroffen ist. Das gilt für die Kölner Villenviertel ähnlich wie für die in Berlin, London oder Paris.

Köln*

- Fläche: 404,9 km²
- Einwohner: 1.089.984
- Bevölkerungsdichte: 2.692 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche/Wohnung: 76,2 m²
- Haushaltsgröße: 1,88



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



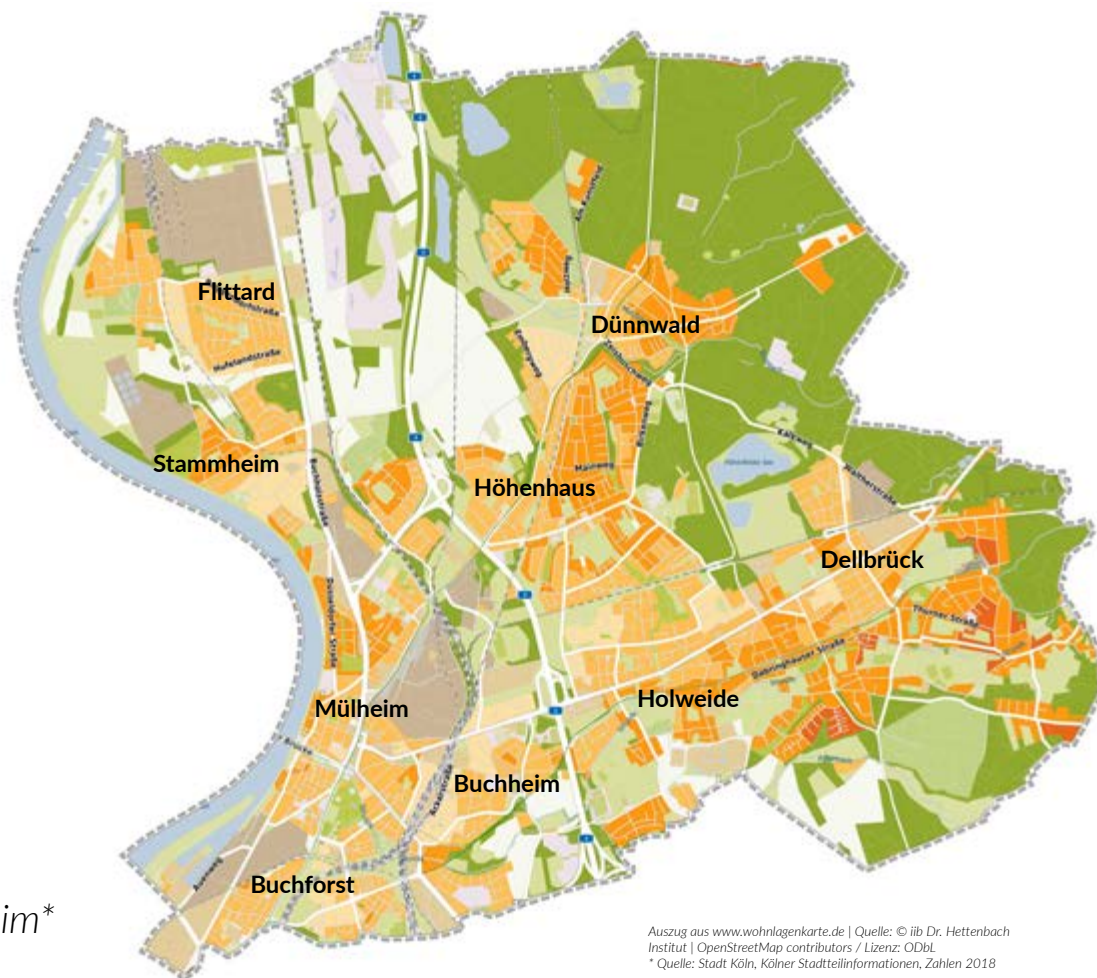
Stadtbezirk Innenstadt*

- Fläche: 16,4 km²
- Einwohner: 128.958
- Bevölkerungsdichte: 7.878 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche/Wohnung: 63,8 m²
- Haushaltsgröße: 1,53

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach
Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL
* Quelle: Stadt Köln, Kölner Stadtteilinformationen, Zahlen 2018

In der Kölner Innenstadt befinden sich die prominentesten Geschäftslagen und Einkaufsstraßen. Der Stadtbezirk Innenstadt ist, wie das gesamte Kölner Stadtgebiet, in eine linke und eine rechte Rheinseite unterteilt. Den historischen Stadtkern bilden die beiden Stadtteile Altstadt-Süd und Altstadt-Nord. Innerhalb des Bezirks weist die Altstadt-Nord den größten Anteil sehr guter Lagen auf. Die linksrheinischen Wohnlagen, deren Bebauung zwischen Gründerzeithäusern in der Neustadt-Nord und der Neustadt-Süd bis zur hochmodernen Architektur der neuen Altstadtquartiere variiert, befinden sich flächendeckend auf gutem bis sehr gutem Niveau. Im rechtsrheinischen Deutz sind ausschließlich mittlere bis gute Wohnlagen vertreten. Durch städtebauliche Akzente wie dem Rheinboulevard

hat Deutz Impulse erhalten, deren Einfluss auf die Wohnlagendynamik jedoch noch nicht feststellbar beziehungsweise abbildbar ist. Eine besondere städtebauliche Herausforderung der umfangreichen Restrukturierung besteht darin, dem Stadtteil, der sich gegenüber der historischen Kölner Altstadt befindet, einen selbstbewussten, städtebaulich eigenständigen Charakter zu verleihen. Die Lanxess Arena mit seiner von der Stadtverwaltung genutzten Mantelbebauung, der ICE-Bahnhof Deutz und die Neugestaltung des Messegeländes gehören zu den Highlights, durch die die Position des Stadtteils im Innenstadtgefüge gestärkt wird. Der Deutzer Hafen, als besonderes Projekt in der Kölner Stadtentwicklung, wird ab 2022 dem Stadtteil zusätzlich Dynamik verleihen.



Stadtbezirk Mülheim*

- Fläche: 52,2 km²
- Einwohner: 149.973
- Bevölkerungsdichte: 2.692 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche/Wohnung: 73,8 m²
- Haushaltsgröße: 1,96

Mülheim ist der nördlichste der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke. Sein gleichnamiges Zentrum grenzt im Süden an Deutz und ans Bezirkszentrum Kalk. Wie das gesamte rechtsrheinische Stadtbild ist auch Mülheim von industriellen Infrastrukturen, Ansiedlungen und Flächen geprägt, die heute und insbesondere zukünftig anderweitig genutzt werden, weil ihr Betrieb eingestellt wurde. In den Mülheimer Stadtteilen sind bisher hauptsächlich einfache bis mittlere Wohnlagen verbreitet. Sehr gutes Niveau wird ausschließlich von den nordwestlichen Wohnlagen an der Grenze zum Königsforst erreicht. Stammheim und der Böcking-Park im Stadtteil Mülheim, wo sich gute Wohnlagen

etabliert haben, profitieren von ihren Rheinlagen. Diese Wohnwertmerkmale führen zu einem von guten Lagen dominierten Lagegefüge. Ein vergleichbares Wohnlagenniveau befindet sich außerdem in Höhenhaus und in Holweide westlich des Höhenfelder Sees. 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, Medien- und Kreativwirtschaft in Mülheim ausgeht, wird mit der Zeit eine deutliche Aufwertung der Wohnlagen des Stadtbezirks bewirken.



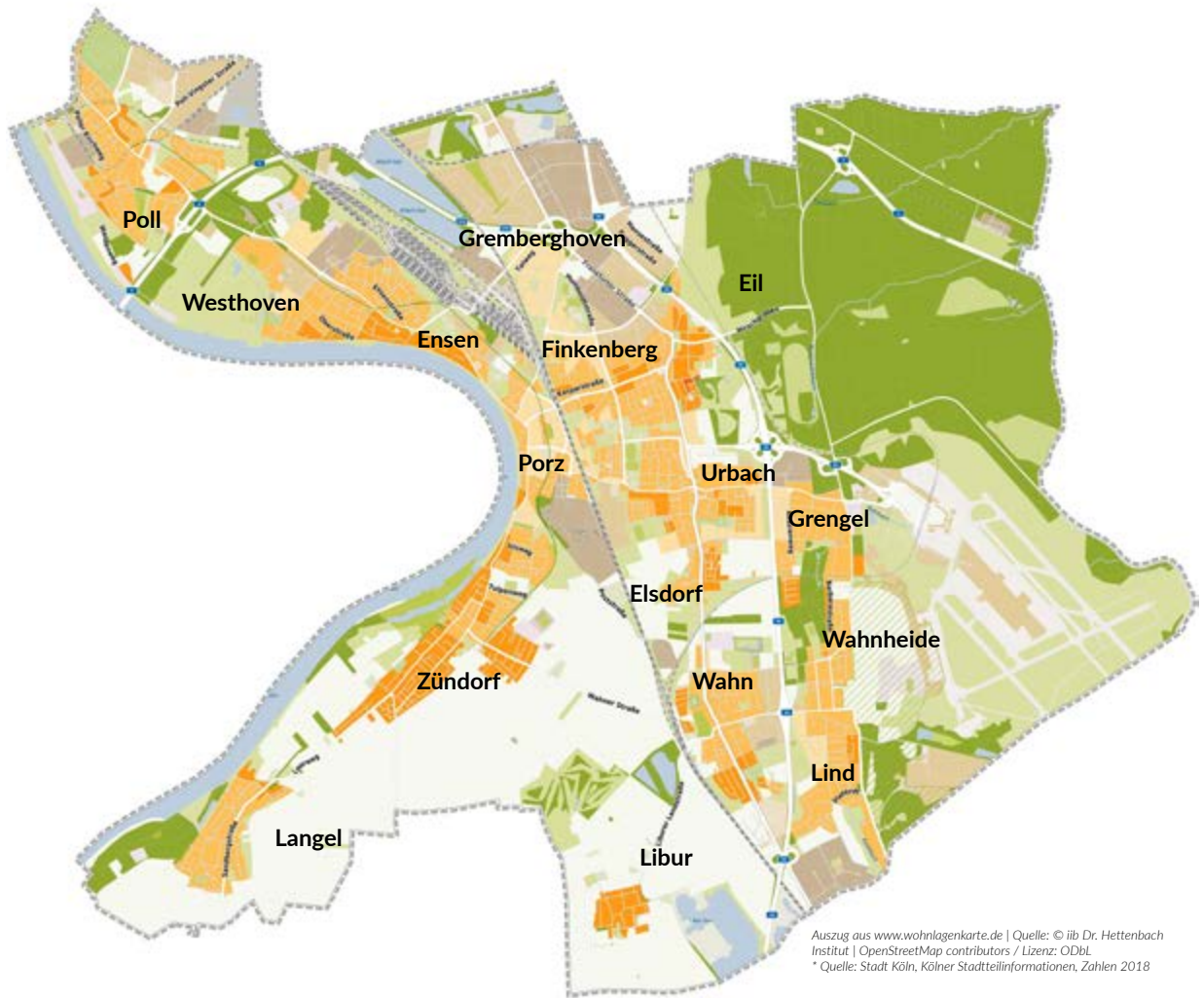
Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach
Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL
* Quelle: Stadt Köln, Kölner Stadtteilinformationen, Zahlen 2018

Stadtbezirk Kalk*

- Fläche: 38,2 km²
- Einwohner: 121.521
- Bevölkerungsdichte: 3.184 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche/Wohnung: 74,3 m²
- Haushaltsgröße: 2,01

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

sich flächendeckend gute Wohnlagen aus. Das junge, benachbarte Waldbadviertel am Naturfreibad Vingst erreicht dieses Niveau noch nicht. Gute Wohnlagen konzentrieren sich in Brück und Rath/Heumar, wo sich ähnlich wie im Mülheimer Stadtteil Dellbrück sehr gute Wohnlagen am Rand des Königsforstes befinden.



Stadtbezirk Porz*

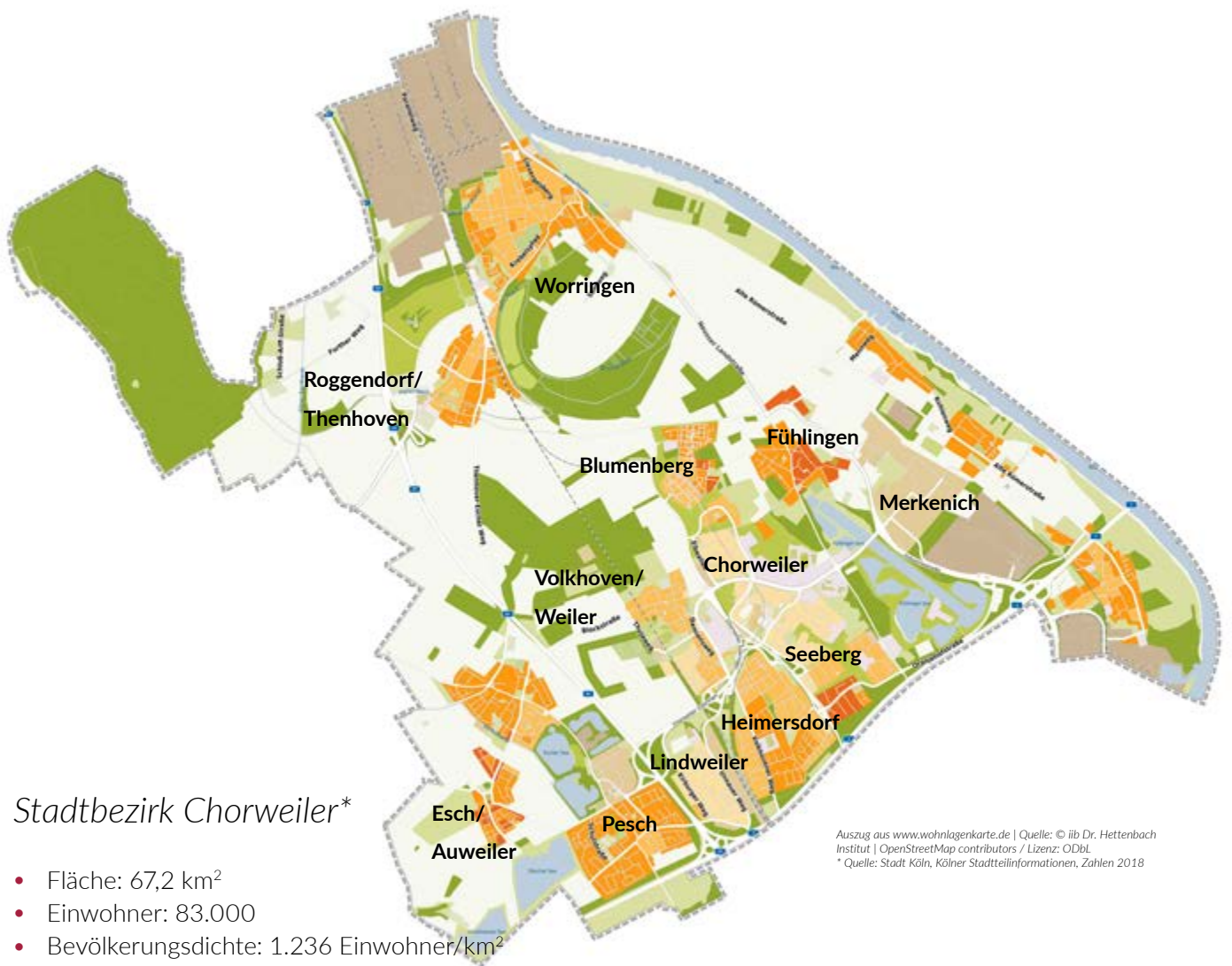
- Fläche: 78,9 km²
- Einwohner: 114.306
- Bevölkerungsdichte: 1.448 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche/Wohnung: 82,5 m²
- Haushaltsgröße: 2,05

In Porz sind mittlere Wohnlagen am stärksten verbreitet. Obwohl die Nähe des Rheins mindestens sehr gute Wohnlagen erwarten lassen, sind die besten Porzer Wohnlagen unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Faktoren nur als gut einzuordnen. Das Niveau von sehr guten oder Top-Wohnlagen wird unter Einbeziehung aller Faktoren nicht erreicht. Der Köln Bonn Airport ist einerseits als Wirtschaftsstandort und Verkehrsknotenpunkt für das gesamte Rheinland bedeutend. Andererseits mindert er durch den mit ihm verbundenen Stadt- und Flugverkehr den Wohnwert in seiner Umgebung. Für den Stadtbezirk Porz hat das zur Folge, dass sich gute Wohnlagen ausschließ-

lich abseits des Fluglärms befinden. So sind gute Wohnlagen in Libur in dörfliche Strukturen eingebettet. In Eil werden die Wohnlagen vom Königsforst und in Ensen und Zündorf vom Rhein begünstigt.

Köln | Porz Rheinufer





Der Stadtbezirk Chorweiler befindet sich außerhalb der ursprünglichen Wachstumsringe des Stadtgebiets. Die Entfernung des Bezirks vom Kölner Zentrum entspricht ungefähr der Entfernung von Pulheimer und Frechener Stadtteilen oder von Städten wie Hürth, Brühl und Wesseling. Kommunalrechtlich gehört der Bezirk mit seinen 14 Stadtteilen zur Stadt Köln. Ihre Bandbreite reicht von einfachen Wohnlagen im Stadtteil Chorweiler bis zu sehr guten Wohnlagen im Stadtteil Fühlingen. Die kleinräumigen Qualitätsunterschiede sind auf die Geschichte des Bezirks zurückzuführen, in deren Verlauf sich Stadtteile und Viertel gegensätzlich entwickelt haben. Während Chorweiler als Stadtteil ein typisches Beispiel für die Wohnungsbaupolitik

der 1970er-Jahre ist, finden sich in Fühlingen und Seeberg Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser in guten bis sehr guten Lagen. Im Nordwesten, gleich hinter den einfachen Lagen des Stadtteils Lindweiler, überwiegen gute bis sehr gute Wohnlagen der Stadtteile Pesch, Esch und Auweiler. Wald-, Acker- und Wiesenflächen verleihen dem Stadtbezirk teilweise ländlichen Charakter, der im starken Kontrast zur Hochhausarchitektur steht. Aktuell stehen Entscheidungen über die Landreserve für den neuen, an Blumenberg angrenzenden Stadtteil Kreuzfeld an, der ein kontrovers diskutiertes Potenzial aufweist.



Stadtbezirk Nippes*

- Fläche: 31,7 km²
- Einwohner: 118.668
- Bevölkerungsdichte: 3.738 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche/Wohnung: 71,7 m²
- Haushaltsgröße: 1,87

Der Bezirk Nippes gehört zu den vier linksrheinischen Stadtbezirken, deren Grenzen zur Innenstadt dem Verlauf von Innerer Kanalstraße, Universitätsstraße und Güterumgehungsbahn folgen. Die besten Lagen befinden sich in den innenstadtnahen Stadtteilen Nippes und Riehl. Dort dehnt sich ein dichtes Gefüge guter bis sehr guter Wohnlagen aus. Die sehr guten Wohnlagen des Stadtteils Nippes konzentrieren sich auf das Clouth-Quartier und das Sechzigviertel. Die sehr guten Wohnlagen des Stadtteils Riehl konzentrieren sich insbesondere auf das Villenviertel am Botanischen Garten, wo sich auch die einzige Top-Wohnlage des gesamten Stadtbezirks befindet.

Im Stadtbezirk Nippes existieren zum größten Teil mittlere Wohnlagen, die teilweise von guten und sehr guten Lagen unterbrochen werden. Im traditionellen Stadtteil Longerich überwiegen gute Wohnlagen. Dort befindet sich auch ein Cluster von sehr guter Lagequalität. Im flächenmäßig sehr viel kleineren Stadtteil Mauenheim besteht eine ähnliche Mischung aus mittleren bis sehr guten Wohnlagen. Der Westen des Nippeser Tälchens wird von Top-Wohnlagen gesäumt. Die erheblichen, kleinteiligen Unterschiede des Lageniveaus in den zentralen Vierteln der Stadtteile Nippes und Riehl stellen ein gutes Beispiel für die Wirkung ultralokaler Faktoren auf die Qualität von Wohnlagen dar.

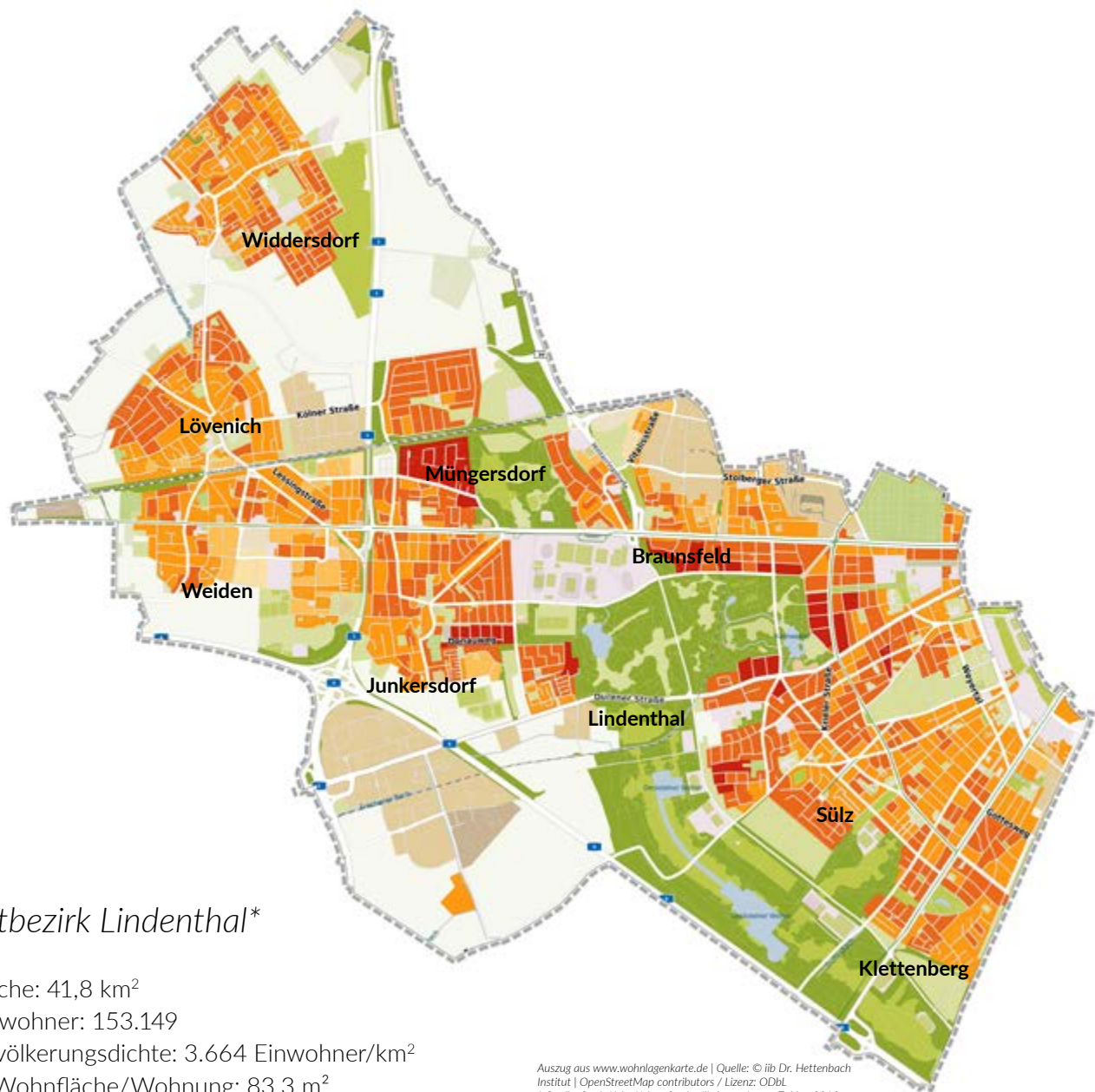
Köln | Severinsbrücke





Im Bezirk Ehrenfeld bilden mittlere und gute Wohnlagen ein ausgeglichenes Verhältnis und sind relativ gleichmäßig auf die Stadtteile des Bezirks verteilt. Das Ossendorfer Quartier Am Butzweilerhof hat sich dauerhaft als sehr gute Wohnlage etabliert. Das überwiegend mit traditionellen Einfamilienhäusern bebaute Straßengefüge im Stadtteil Neuehrenfeld nimmt die umfangreichste Fläche sehr guter Wohnlagen im Bezirk ein. Das Bezirkszentrum Ehrenfeld/Venloer Straße bleibt mit mittleren bis guten Wohnlagen unter diesem Niveau. Trotz all ihrer Vorteile schränken die verblüffende Vielfalt urbaner Wohn-

formen, das quicklebendige kulturelle Geschehen und die unüberschaubare sozioökonomische Durchmischung die eindeutige Ausprägung eines höheren Lageniveaus im Bezirkszentrum Ehrenfeld ein.



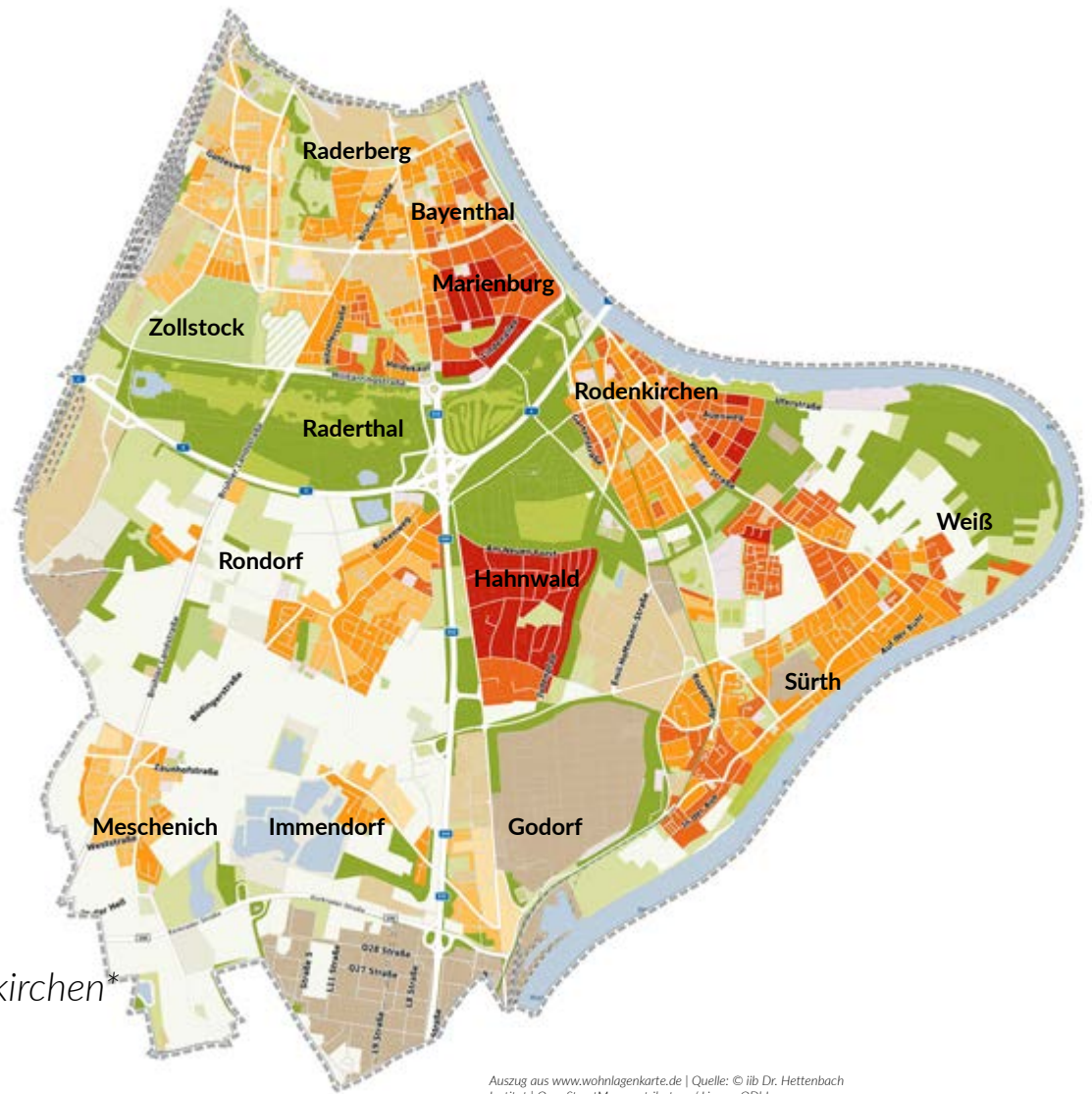
Stadtbezirk Lindenthal*

- Fläche: 41,8 km²
- Einwohner: 153.149
- Bevölkerungsdichte: 3.664 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche/Wohnung: 83,3 m²
- Haushaltsgröße: 1,81

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

Die Bundesautobahn 4 bildet eine Nord-Süd-Achse, die unterschiedliche Wohnlagen voneinander abgrenzt. Die Widdersdorfer, Lövenicher und Weidener Wohnlagen westlich der Autobahn weisen eine wesentlich geringere Dichte sehr guter Wohnlagen auf als die Stadtteile, die sich östlich von ihr befinden. Eine weitere natürliche Grenze zwischen den unterschiedlichen Wohnlagen bildet die in Ost-West-Rich-

tung verlaufende S-Bahntrasse. Sie grenzt beispielsweise die südlich von ihr liegenden Müngersdorfer Top-Wohnlagen deutlich von den guten bis sehr guten Wohnlagen nördlich von ihr ab. Die besonders ausgeprägte, lückenlose Fläche von Top-Wohnlagen erstreckt sich nördlich des Brauweiler Wegs. Dort ist besonders gut zu erkennen, dass Top-Wohnlagen häufig von sehr guten Wohnlagen umschlossen werden. Eine dritte geografische Grenze innerhalb des Bezirks bildet die Gleueler Straße. Alle Lindenthaler Top-Wohnlagen befinden sich in den Stadtteilen Müngersdorf, Braunsfeld, Lindenthal, und Junkersdorf zwischen der Bahntrasse und der Gleueler Straße. Weder in Sülz noch in Klettenberg südlich der Gleueler Straße sind Top-Wohnlagen vertreten.



Stadtbezirk Rodenkirchen*

- Fläche: 54,6 km²
- Einwohner: 111.023
- Bevölkerungsdichte: 2.035 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche/Wohnung: 86,6 m²
- Haushaltsgröße: 1,94

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach
Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL
* Quelle: Stadt Köln, Kölner Stadtteilinformationen, Zahlen 2018

Im Stadtbezirk Rodenkirchen wird das Prinzip des höheren Niveaus zentraler Wohnlagen durchbrochen. Die Nord-Süd-Achse, die von der Bonner Straße und der parallel zu Bundesautobahn 555 verlaufenden Bonner Landstraße gebildet wird, trennt Raderberg, Zollstock, Raderthal, Rondorf, Meschenich und Immendorf mit hauptsächlich mittleren bis guten Wohnlagen von den Stadtteilen Bayenthal, Marienburg, Rodenkirchen, Sürth und Hahnwald, in denen ein deutlich höheres Wohnlagenniveau vorherrscht.

In Marienburg wird die Wirkung einer natürlichen Barriere für die Wohnlagenqualität innerhalb eines Stadtteils deutlich. Östlich der Bonner Straße dehnt sich ein dichtes, großflächiges Gefüge sehr guter Wohnlagen und Top-Wohnlagen in Richtung Rheinufer aus. Die westliche Straßenseite wird von mittleren bis guten Wohnlagen gesäumt. Erst mit einigem Ab-

stand zur Bonner Straße befinden sich im Nachbarstadtteil Raderthal um den Fritz-Encke-Volkspark herum wieder sehr gute Wohnlagen. Das Villenviertel in Hahnwald, das größte Kölner Gebiet zusammenhängender Top-Wohnlagen, befindet sich nördlich des Rheinland-Raffinerie-Werks Nord relativ weit von der Kölner Innenstadt entfernt. Die besonderen Wohnlagen des Stadtteils sind auf die flächendeckende Villenbebauung als prägendes Wohnwertmerkmal zurückzuführen. Insgesamt zeigt sich die Struktur der Rodenkirchener Wohnlagen mit den Stadtteilen Meschenich und Immendorf im Blick besonders heterogen. Mit dem Stadtteil Hahnwald und dem Wohnpark auf dem Kölnberg besteht im Bezirk Rodenkirchen der wohl größte Niveauunterschied des gesamten Stadtgebiets.

Fazit

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



Köln | Kranhäuser Rheinauhafen



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

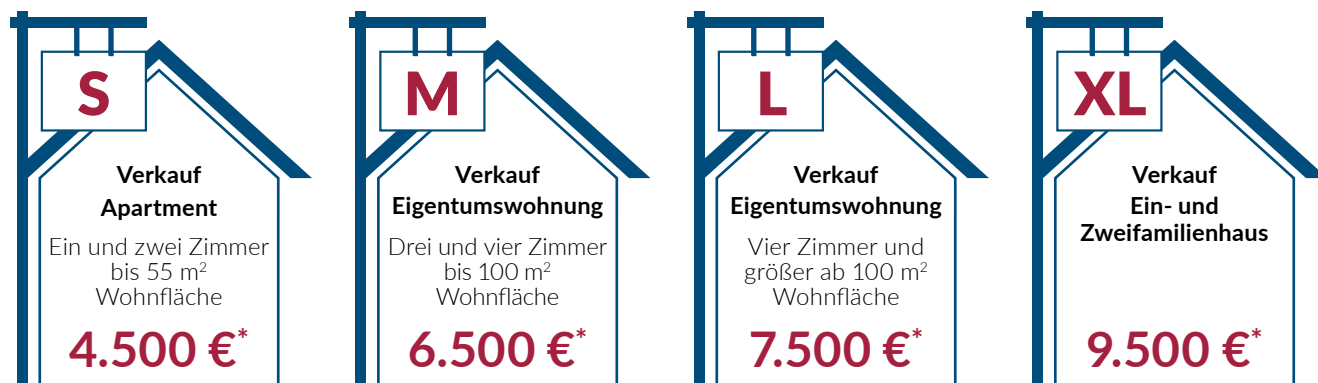
Jetzt zum Festpreishonorar
Ihren Makler buchen.

**Zahlbar erst mit
Kaufpreiszahlung**



**FÜR
EIGENTÜMER**

Volle Maklerleistung zum Festpreis



Verkaufsexpertise

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

Aufbereitung und Exposé

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

Bewerbung vor Ort

- Verkaufsflyer
- Rundschreiben
- Verkaufsschilder

Internetwerbung

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

Werbeplatzierung bei KAMPMEYER

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

Besichtigung und Vorqualifizierung

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

Kaufabschluss

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

Transparentes Reporting

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

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

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

Köln | Deutzer Hafen | Rendering: © moderne Stadt GmbH



GASTBEITRAG

Stadtentwicklung der Zukunft im Rechtsrheinischen

**Von Andreas Röhrig, Geschäftsführer der Stadt-
entwicklungsgesellschaft moderne stadt GmbH, Köln.**

*»Der Deutzer Hafen wird
sich zu einem vitalen
Quartier zum Wohnen und
Arbeiten entwickeln.«*

Die städtebauliche Entwicklung des Deutzer Hafens ist ein Glücksfall für Köln: Das in weiten Teilen mindergenutzte Areal liegt zentral auf der rechtsrheinischen Seite mit Blickbezug zu Dom und Rheinauhafen und soll aus seinem Dornröschenschlaf geweckt werden. Auf einer Fläche von 370.000 Quadratmetern (inklusive Wasserflächen) wird ab 2021 ein Quartier mit circa 3.000 Wohnungen und 6.000 Arbeitsplätzen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen entstehen. Die Planungen für die Umwidmung dieses Filetstücks haben begonnen.

Federführend sind die moderne stadt GmbH, die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln, mit der Entwicklung des Geländes beauftragt. Die letzten Mietverträge mit den wenigen verbliebenen Gewerbetreibenden laufen Ende 2020 aus. Die Zeit bis dahin wird für umfangreiche Vorarbeiten genutzt. Unter anderem wird die städtebauliche Rahmenplanung des Architekturbüros COBE aus Kopenhagen verfeinert. Die Planer hatten 2016 mit ihren Entwürfen im Rahmen eines Gutachter- und Bürgerbeteiligungsverfahrens die Jury überzeugt. Das Bebauungsplanverfahren läuft bereits.

Herzstück des Hafenbereichs ist ein Hafenbecken, das vom Rhein abzweigt und dem Areal seine Einzigartigkeit verleiht. Das Becken, dessen Kaimauern denkmalgeschützt sind, ist 1.000 Meter lang und 80 Meter breit und verläuft parallel zum Rhein. Getrennt durch die Alfred-Schütte-Allee, erreicht man zudem die benachbarte Grünfläche Poller Wiesen. Gemäß den bisherigen Planungen soll diese Allee künftig für Pkw gesperrt und zu einem Radschnell- und Fußgängerweg umgebaut werden. Dies gilt auch für das Nadelöhr im Norden der Allee, wo diese über die historische Drehbrücke führt. Auf der östlichen Seite grenzt der Hafenbereich an die Siegburger Straße, eine wichtige Verbindungsachse der rechtsrheinischen Stadtteile. Wegen der Lärmemissionen, hervorgerufen durch den Zugverkehr auf der Südbrücke, wird im Süden des Quartiers vor allem Gewerbebau als Lärmriegel entstehen.

Neben Lage, Wasserflächen und Blickbeziehungen zählen zu den weiteren Merkmalen des Deutzer Hafens, dass einige historische Gebäude erhalten bleiben, darunter Teile des Mühlenensembles ebenso wie Erinnerungsstücke der früheren industriellen Nutzung. Dazu zählen Hafenkräne, Gleiskörper und Kranbahnen. Besonders das Architekturbüro COBE versuchte diese „Andenken“ zu bewahren. Auch das war für die Jury des Gutachterverfahrens ein entscheidender Grund, die Kopenhagener im September 2016 zu den Gewinnern zu küren. Teilgenommen hatten fünf Teams. Vorausgegangen war ein kooperatives Verfahren, bei dem auch viele Ideen interessierter Bürger diskutiert und anschließend konkretisiert wurden. Diese fließen in die Pläne ein.

Die Umwidmung des Deutzer Hafens, zusammen mit dem weiter nördlich gelegenen Mülheimer Hafen, sind wichtige Bausteine des Kölner Masterplans für die östliche Stadtentwicklung. Ebenso wie in vielen anderen Kommunen, so werden auch in der Domstadt viele größere, zentrale Entwicklungen auf ehemaligen Industrie- und Bahnflächen realisiert. Und da vor allem das rechtsrheinische Köln im 19. und 20. Jahrhundert industriell geprägt war, finden sich vorrangig hier Entwicklungschancen.

Dichte und Vielfalt

Der Deutzer Hafen soll eine dichte Bebauung erhalten, um dem Mangel an Wohn- und Gewerberaum in Köln zu begegnen. Dank des innen liegenden Hafenbeckens, das Ruhe und Weitläufigkeit ausstrahlt, wird diese verdichtete Bebauung dem Quartier guttun.

Außerdem wird die Isolation des ehemaligen Hafenbereichs aufgelöst, Verbindungen in die angrenzenden Stadtteile Deutz und Poll werden geschaffen. Alle Freiflächen des Quartiers werden barrierefrei sein. Insgesamt werden Wohnungen für circa 6.900 Menschen sowie etwa 6.000 Arbeitsplätze entstehen. Mindestens 30 Prozent der Wohneinheiten werden öffentlich gefördert sein. Außerdem sollen einige erfolgreiche Wohnformen, wie sie im Kölner Clouth-Quartier realisiert wurden, übertragen werden. Das Clouth-Quartier wurde ebenfalls von moderne Stadt entwickelt. Darüber hinaus sollen Einzelhandel und Gastronomie sowie kulturelle Einrichtungen einziehen. Kurz: Der Deutzer Hafen wird sich zu einem lebendigen, gemischten Quartier für Wohnen und Arbeiten entfalten.

Areal soll einem Hochwasser standhalten, das statistisch alle 200 Jahre eintritt

Der Hafen liegt im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Daher ist besonderer Hochwasserschutz notwendig. Alle Hauptschließungsbereiche sind auf dem Niveau eines statistisch alle 200 Jahre eintretenden Hochwassers zu planen. Dies entspricht einem Rheinpegel von 11,90 Metern. Das heißt, Tiefgaragen sollen ebenso wie im gegenüberliegenden Rheinauhafen flutbar sein. Zusätzliche Retentionsflächen sollen den Hochwasserschutz verbessern: Frei- und Grünflächen können bei extremem Hochwasser überschwemmt werden.

Die verkehrliche Erschließung für Lieferwagen und Pkw soll vorrangig über die Siegburger Straße und eine neue Brücke umgesetzt werden, die auf halber Höhe des Hafenbeckens entstehen soll. Ein Fokus

wird bei der verkehrlichen Erschließung auf alternative Mobilitätskonzepte gelegt. So soll es Carsharing- und Mietfahrräder-Stationen auf dem Areal geben. Eine neue E-Buslinie wird das Quartier erschließen. Langfristig soll der S-Bahn-Ring im Süden der Domstadt geschlossen werden und hierfür ein Haltepunkt auf der Südbrücke entstehen, die an den Hafen grenzt.

Bevor ab 2021 die ersten Sanierungs- und Erschließungsarbeiten beginnen, soll zunächst der Kampfmittelräumdienst das Gelände unter die Lupe nehmen. Historische Luftaufnahmen lassen vermuten, dass auf dem Gelände noch Blindgänger schlummern. Danach kann die Transformation des Areals in ein städtebaulich durchdachtes und lebenswertes Quartier beginnen.

Dipl.-Ing. Andreas Röhrig, Jahrgang 1961

Er studierte Geodäsie mit der Vertiefung Städtebau und Bodenordnung in Aachen und Bonn. Danach führte sein Weg zu den namhaften Stadtentwicklungsgesellschaften Deutschlands wie DSK, Frankfurt; BauGrund, Bonn und LEG NRW, Düsseldorf. Bei zahlreichen Großprojekten wie Phoenix-WEST in Dortmund, Jahrhunderthalle in Bochum oder Rheinauer Gärten in Bonn wirkte er zuletzt in den Geschäftsführungen der LEG NRW leitend mit.

Seit 2015 ist Andreas Röhrig Geschäftsführer von moderne stadt GmbH, der kommunalen Stadtentwicklungsgesellschaft in Köln. Moderne stadt realisiert Quartiersentwicklungen wie das Clouth-Quartier, die neue mitte porz und zukünftig den Deutzer Hafen.



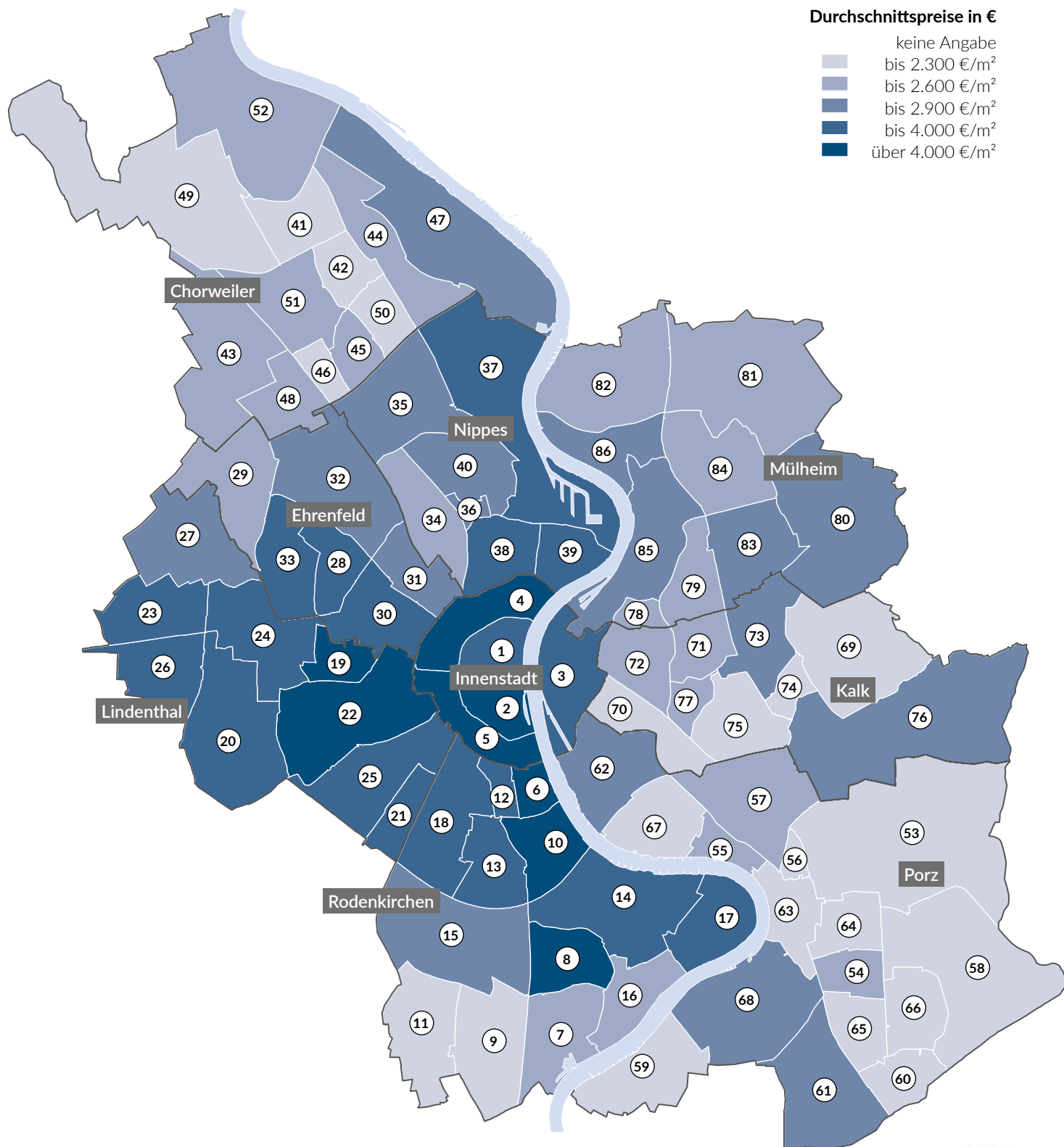


Köln | Innenstadt



IMMOBILIEN BESTAND UND NEUBAU

Eigentumswohnungen Bestand



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 31.07.2019



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Innenstadt, Stadtbezirk	4.140 €	→ -1,2 %
01 Altstadt-Nord	3.930 €	↗ 2,3 %
02 Altstadt-Süd	4.160 €	↑ 10,9 %
03 Deutz	3.730 €	→ -1,6 %
04 Neustadt-Nord	4.330 €	↑ 16,1 %
05 Neustadt-Süd	4.390 €	↑ 16,4 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	3.470 €	↗ 3,6 %
06 Bayenthal	4.480 €	↑ 20,1 %
07 Godorf	2.360 €	↗ 4,0 %
08 Hahnwald	4.660 €	↑ 18,3 %
09 Immendorf	2.270 €	↑ 9,1 %
10 Marienburg	4.050 €	↑ 13,4 %
11 Meschenich	1.410 €	↑ 10,2 %
12 Raderberg	3.560 €	↑ 11,6 %
13 Raderthal	3.720 €	↑ 6,3 %
14 Rodenkirchen	3.670 €	↑ 7,9 %
15 Rondorf	2.890 €	↑ 17,5 %
16 Sürth	2.560 €	↗ 4,9 %
17 Weiß	2.950 €	↑ 11,3 %
18 Zollstock	3.100 €	↑ 8,4 %
Lindenthal, Stadtbezirk	3.820 €	→ 1,6 %
19 Braunsfeld	4.330 €	↑ 6,9 %
20 Junkersdorf	3.260 €	→ 1,9 %
21 Klettenberg	3.400 €	→ -1,4 %
22 Lindenthal	4.430 €	↑ 7,8 %
23 Lövenich	3.110 €	↑ 11,1 %
24 Müngersdorf	3.930 €	↑ 8,9 %
25 Sülz	3.050 €	↓ -7,6 %
26 Weiden	3.120 €	↑ 9,9 %
27 Widdersdorf	2.620 €	↑ 6,5 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	2.910 €	↑ 13,7 %
28 Bickendorf	2.950 €	↑ 16,6 %
29 Bocklemünd/Mengenich	2.400 €	↑ 10,1 %
30 Ehrenfeld	3.310 €	↑ 28,8 %
31 Neuehrenfeld	2.740 €	↑ 20,2 %
32 Ossendorf	2.870 €	↑ 14,8 %
33 Vogelsang	3.170 €	↑ 17,8 %
Nippes, Stadtbezirk	3.080 €	↑ 10,0 %
34 Bilderstöckchen	2.550 €	↑ 18,1 %
35 Longerich	2.790 €	↑ 12,5 %
36 Mauenheim	2.890 €	↗ 3,2 %
37 Niehl	3.030 €	↗ 2,7 %
38 Nippes	3.540 €	↑ 14,9 %
39 Riehl	3.350 €	↑ 14,3 %
40 Weidenpesch	2.880 €	↑ 12,1 %
Chorweiler, Stadtbezirk	2.300 €	↑ 8,5 %
41 Blumenberg	2.160 €	↑ 16,1 %
42 Chorweiler	2.000 €	↑ 19,0 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
43 Esch/Auweiler	2.350 €	↑ 7,3 %
44 Fühlingen	2.400 €	↑ 6,2 %
45 Heimersdorf	2.470 €	↑ 12,8 %
46 Lindweiler	2.230 €	↑ 12,6 %
47 Merkenich	2.610 €	↑ 11,5 %
48 Pesch	2.510 €	↗ 3,7 %
49 Roggendorf/Thenhoven	1.830 €	→ 1,7 %
50 Seeberg	1.670 €	↑ 13,6 %
51 Volkhoven/Weiler	2.570 €	↑ 18,4 %
52 Worringen	2.320 €	↑ 16,6 %
Porz, Stadtbezirk	2.650 €	↑ 15,2 %
53 Eil	2.270 €	→ 1,3 %
54 Elsdorf	2.350 €	↑ 6,8 %
55 Ensen	2.440 €	↑ 7,5 %
56 Finkenbergl	2.160 €	↗ 2,9 %
57 Gremberghoven	2.320 €	↑ 16,6 %
58 Grengel	2.190 €	→ 0,5 %
59 Langel	2.170 €	↑ 26,9 %
60 Libur	2.190 €	↑ 15,9 %
61 Lind	2.850 €	↑ 28,4 %
62 Poll	2.650 €	↑ 9,1 %
63 Porz	2.130 €	↑ 13,3 %
64 Urbach	1.980 €	↑ 10,0 %
65 Wahn	2.110 €	↑ 8,2 %
66 Wahnheide	2.170 €	↓ -21,9 %
67 Westhoven	2.100 €	↑ 16,0 %
68 Zündorf	2.760 €	↑ 13,6 %
Kalk, Stadtbezirk	2.550 €	→ -1,2 %
69 Brück	2.110 €	↗ 4,5 %
70 Humboldt-Gremberg	2.260 €	↑ 19,6 %
71 Höhenberg	2.600 €	→ 2,0 %
72 Kalk	2.330 €	→ 1,7 %
73 Merheim	2.660 €	↑ 13,2 %
74 Neubrück	2.050 €	↗ 4,6 %
75 Ostheim	2.050 €	↗ 3,0 %
76 Rath/Heumar	2.800 €	↑ 19,7 %
77 Vingst	2.330 €	↑ 13,1 %
Mülheim, Stadtbezirk	2.580 €	→ 0,8 %
78 Buchforst	2.460 €	↑ 22,4 %
79 Buchheim	2.590 €	↑ 38,5 %
80 Dellbrück	2.900 €	↑ 5,5 %
81 Dünnwald	2.400 €	↑ 14,3 %
82 Flittard	2.520 €	↑ 19,4 %
83 Holweide	2.630 €	→ -0,8 %
84 Höhenhaus	2.550 €	↑ 17,0 %
85 Mülheim	2.830 €	↑ 19,9 %
86 Stammheim	2.690 €	↗ 3,1 %

In der Karte „Eigentumswohnungen Bestand“ sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandswohnungen im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene von Stadtteilen verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet ist der durchschnittliche Kaufpreis von Bestandswohnungen um 6,6 Prozent auf 3.477 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gestiegen.

Die Spanne der Bestandspreise für Eigentumswohnungen beträgt mit 1.410 Euro in Meschenich (11) bis 4.660 Euro in Hahnwald (08) 3.250 Euro. Die Differenz zwischen den Kaufpreisen für Bestandswohnungen ist auf die Rodenkirchener Lageunterschiede mit Spitzenpreisen im Villenviertel Hahnwald und dem unteren Preissegment in dem Meschenicher Hochhauskomplex Auf dem Kölnberg zurückzuführen. Im rechtsrheinischen Stadtbezirk Porz reichen die Bestandspreise für Eigentumswohnungen von 1.980 Euro in Urbach (64) bis 2.850 Euro in Lind (61). Ihre Diffe-

renz ist mit 870 Euro wesentlich geringer als die zwischen den linksrheinischen Preisbeispielen.

In der nach Durchschnittspreisen in aufsteigender Reihenfolge sortierten Preisdifferenztafel sind die größten Spannen der Bestandspreise für Eigentumswohnungen innerhalb der neun Kölner Bezirke gelistet.

Mülheim

Im Stadtbezirk Mülheim beträgt der Durchschnittspreis 2.580 Euro. Die Preisspanne in Höhe von 500 Euro reicht von 2.400 Euro in Dünnwald (81) bis 2.900 Euro in Dellbrück (80). Aufgrund der geringen Preisunterschiede sind im Bezirk Mülheim nur zwei Klassen vertreten. Die Durchschnittspreise von 2.400 bis 2.590 Euro in Dünnwald (81), Buchforst (78), Flittard (82), Höhenhaus (84) und Buchheim (79) sind der

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	im Stadtteil
Chorweiler	2.300 €	940 €	1.670 €	Seeberg (50)	2.610 €	Merkenich (47)
Kalk	2.550 €	750 €	2.050 €	Neubrück (74), Ostheim (75)	2.800 €	Rath/Heumar (76)
Mülheim	2.580 €	500 €	2.400 €	Dünnwald (81)	2.900 €	Dellbrück (80)
Porz	2.650 €	870 €	1.980 €	Urbach (64)	2.850 €	Lind (61)
Ehrenfeld	2.910 €	910 €	2.400 €	Bocklemünd/ Mengenich (29)	3.310 €	Ehrenfeld (30)
Nippes	3.080 €	990 €	2.550 €	Bilderstöckchen (34)	3.540 €	Nippes (38)
Rodenkirchen	3.470 €	3.250 €	1.410 €	Meschenich (11)	4.660 €	Hahnwald (08)
Köln	3.477 €	3.250 €	1.410 €	Meschenich (11)	4.660 €	Hahnwald (08)
Lindenthal	3.820 €	1.810 €	2.620 €	Widdersdorf (27)	4.430 €	Lindenthal (22)
Innenstadt	4.140 €	660 €	3.730 €	Deutz (03)	4.390 €	Neustadt-Süd (05)
Linksrheinisch		3.250 €	1.410 €	Meschenich (11)	4.660 €	Hahnwald (08)
Rechtsrheinisch		920 €	1.980 €	Urbach (64)	2.900 €	Dellbrück (80)

Preisklasse von über 2.300 bis 2.600 Euro zuzuordnen. Zur darüber liegenden Preisklasse von über 2.600 bis 2.900 Euro gehören die Preise der Stadtteile Holweide (83), Stammheim (86), Mülheim (85) und Dellbrück (80). Der Stadtteil Dellbrück erreicht mit seinem Wert auch den höchsten Durchschnittspreis in den rechtsrheinischen Stadtbezirken.

Kalk

Der Durchschnittskaufpreis im Stadtbezirk Kalk ist mit 2.550 Euro der niedrigste der rechtsrheinischen Stadtbezirke. Die Preisspanne in Höhe von 750 Euro reicht von 2.050 Euro in Neubrück (74) und Ostheim (75) bis 2.800 Euro in Rath/Heumar (76). In der untersten Preisklasse bis 2.300 Euro befinden sich die durchschnittlichen Bestandspreise in den Stadtteilen Neubrück (74) und Ostheim (75) mit jeweils 2.050 Euro, in Brück (69) an der östlichen Grenze des Stadtbezirks mit 2.110 Euro und im zentralen Stadtteil Humboldt-Gremberg (70) mit 2.260 Euro. In der nächsthöheren Klasse von über 2.300 bis 2.600 Euro liegen die Kaufpreise in den Stadtteilen Kalk (72) und Vingst (77) mit jeweils 2.330 Euro und in Höhenberg (71) mit genau 2.600 Euro. Der Durchschnitt in Merheim (73) von 2.660 Euro liegt knapp über der 2.600-Euro-Marke und in Rath/Heumar (76) ist der höchste Preis des Bezirks mit 2.800 Euro zu verzeichnen.

Porz

Mit 2.650 Euro befindet sich der Porzer Durchschnittspreis in der mittleren Preisklasse bis 2.900 Euro. Die Kaufpreisspanne beträgt 870 Euro und reicht von 1.980 Euro in Urbach (64) bis 2.850 Euro in Lind (61). In der Klasse bis 2.300 Euro befinden sich der durchschnittliche Bestandspreis des Stadtteils Urbach (64), der mit 1.980 Euro als einziger unter der 2.000-Euro-Marke bleibt. In der gleichen Klasse befinden sich auch die Preise in Westhoven (67) von 2.100 Euro, Wahn (65) von 2.110 Euro, Finkenberg (56) von 2.160 Euro, Wahnheide (66) und Langel (59) mit einem Preis von jeweils 2.170 Euro sowie die Preise in Gremberg

(58) und Libur (60) von jeweils 2.190 Euro und schließlich, aber nicht zuletzt Eil (53) mit durchschnittlich 2.270 Euro. Insgesamt sind die Bestandspreise von neun der 16 Porzer Stadtteile in der niedrigsten Klasse bis 2.300 Euro vertreten. Die Kaufpreise in Gremberghoven (57), Elsdorf (54) und Ensen (55) sind mit 2.330 bis 2.440 Euro geringer als der Durchschnitt im Stadtbezirk, der mit 2.650 Euro vom Preis in Poll (62) genau erreicht wird. In Zündorf (68) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 2.760 Euro. In Lind (61) befindet er sich mit 2.850 Euro in der gleichen Preisklasse bis 2.900 Euro und fast an der Spitze der rechtsrheinischen Stadtbezirke.

Die rechte Rheinseite

Insgesamt wird der Kölner Durchschnitt von etwa 3.477 Euro in keinem der rechtsrheinischen Bezirke erreicht. Die größte Spanne zwischen den rechtsrheinischen Preisen beträgt 920 Euro und reicht von 1.980 Euro im Porzer Stadtteil Urbach (64) bis 2.900 Euro im Mülheimer Stadtteil Dellbrück (80). Sie ist deutlich geringer als die Kölner Preisspanne von 3.250 Euro. Die Preisentwicklungen sind in den rechtsrheinischen Stadtteilen äußerst unterschiedlich.

Innenstadt

Mit 4.140 Euro liegt der durchschnittliche Kaufpreis des Bezirks deutlich über dem Kölner Durchschnitt. In der Innenstadt beträgt die Preisspanne 660 Euro. Sie reicht von 3.730 Euro in Deutz (03) bis 4.390 Euro in der Neustadt-Süd (05). In der breiten Preisklasse von über 2.900 Euro bis 4.000 Euro befinden sich die Stadtteile Deutz (03) mit 3.730 Euro und Altstadt-Nord (01) mit 3.930 Euro. Die Durchschnittspreise der anderen drei Stadtteile liegen mit 4.160 Euro in den Stadtteilen Altstadt-Süd (02), 4.330 Euro in der Neustadt-Nord (04) und 4.390 Euro in der Neustadt-Süd (05) in der höchsten Preisklasse über 4.000 Euro.

Rodenkirchen

In Rodenkirchen, dem Stadtbezirk der gegensätzlichen Wohnlagen, entspricht der Durchschnittspreis mit 3.470 Euro fast dem Kölner Durchschnitt. Genau wie im Stadtgebiet liegt die Rodenkirchener Preisspanne in Höhe von 3.250 Euro zwischen 1.410 Euro in Meschenich (11) bis 4.660 Euro in Hahnwald (08). Genau wie der Meschenicher (11) Bestandspreis liegt der Immendorfer (09) mit 2.270 Euro noch in der niedrigsten Preisklasse bis 2.300 Euro. Die Preise von Godorf (07) und Sürth (16) befinden sich mit 2.360 Euro beziehungsweise 2.560 Euro in der nächsthöheren Klasse bis 2.600 Euro. Mit 2.890 Euro befindet sich der durchschnittliche Kaufpreis von Rondorf (15) an der oberen Grenze der Klasse bis 2.900 Euro. In der breitesten Klasse von 2.900 bis 4.000 Euro befinden sich die Kaufpreise der Rodenkirchener Stadtteile Weiß (17) mit 2.950 Euro, Zollstock (18) mit 3.100 Euro, Raderberg (12) mit 3.560 Euro und Raderthal (13) mit 3.720 Euro. Der Marienburger Preis (10) befindet sich mit 4.050 Euro wie der Bayenthaler (06) mit 4.480 Euro und der Hahnwalder (08), der mit 4.660 Euro der höchste im Kölner Stadtgebiet ist, über 4.000 Euro.

Lindenthal

Der Bezirk Lindenthal weist mit 3.820 Euro den höchsten Durchschnittspreis der Kölner Stadtbezirke auf. Die Preisspanne beträgt dort mit 2.620 Euro in Widdersdorf (27) bis 4.430 Euro im Stadtteil Lindenthal (22) 1.810 Euro. Widdersdorf (27) ist der einzige Lindenthaler Stadtteil mit einem Bestandspreis unter 3.000 Euro. Mit dem Sülzer (25) Preis von 3.050 Euro, dem Lövenicher (23) von 3.110 Euro, dem Weidener (26) von 3.120 Euro, dem Junkersdorfer (20) von 3.260 Euro, dem Klettenberger (21) von 3.400 Euro und dem Müngersdorfer (24) von 3.930 Euro befinden sich die Durchschnittspreise von sechs der neun Lindenthaler Stadtteile in der breitesten Klasse von über 2.900 bis 4.000 Euro. Die 4.000-Euro-Marke wird von den Preisen in Braunsfeld (19) mit 4.220 Euro und Lindenthal (22) mit 4.430 Euro überschritten.

Ehrenfeld

Im Stadtbezirk Ehrenfeld liegt der durchschnittliche Kaufpreis mit 2.910 Euro knapp unter der 3.000-Euro-Marke. Ehrenfeld ist durch die Preissteigerung von über 13 Prozent nach Porz der Stadtteil mit dem zweitdeutlichsten Preisanstieg. Die Spanne von 910 Euro liegt zwischen 2.400 Euro im Stadtteil Bocklemünd/Mengenich (29) und 3.310 Euro im Bezirkszentrum Ehrenfeld (30).

Der Durchschnitt von Bocklemünd/Mengenich (29) liegt in der Preisklasse von über 2.300 bis 2.600 Euro. In der nächsthöheren Preisklasse von über 2.600 bis 2.900 Euro befinden sich die Durchschnittspreise der Stadtteile Neu-Ehrenfeld (31) mit 2.740 Euro und Ossendorf (32) mit 2.870 Euro. Die Durchschnittspreise der drei anderen Stadtteile liegen in der unteren Hälfte der Klasse von über 2.900 bis 4.000 Euro. In Bickendorf (28) beträgt er 2.950 Euro. Im Stadtteil Vogelsang (33) überschreitet er die 3.000-Euro-Marke mit 3.170 Euro und in Ehrenfeld erreicht er mit 3.310 Euro den höchsten Wert im Bezirk.

Nippes

Mit durchschnittlich 3.080 Euro ist Nippes gemeinsam mit den Bezirken Innenstadt, Lindenthal und Rodenkirchen einer der vier Stadtbezirke, in denen der durchschnittliche Kaufpreis mehr als 3.000 Euro beträgt. Der Nippeser Durchschnitt bleibt trotz des Anstiegs von 10 Prozent unter dem Kölner Durchschnittspreis von etwa 3.477 Euro. Die Preisspanne beträgt 990 Euro und liegt zwischen 2.550 Euro im Bilderstöckchen (34) und 3.540 Euro in Nippes (38), dem einzigen Nippeser Stadtteil, dessen Durchschnitt den des Kölner Stadtgebiets überschreitet. In der Klasse von über 2.300 bis 2.600 Euro befindet sich mit 2.550 Euro ausschließlich der Kaufpreis des Stadtteils Bilderstöckchen (34). In der oberen Hälfte der nächsthöheren Preisklasse von über 2.600 bis 2.900 Euro befinden sich Longerich (35) mit 2.790 Euro, Weidenpesch (40) mit 2.880 Euro und Mauenheim (36) mit 2.890 Euro. Der Niehler Durchschnitt (37) befindet sich mit 3.030

Euro wie der Riehler (39) mit 3.350 Euro und der Nip-peser (38) mit 3.540 Euro in der breitesten Klasse von über 2.900 bis 4.000 Euro.

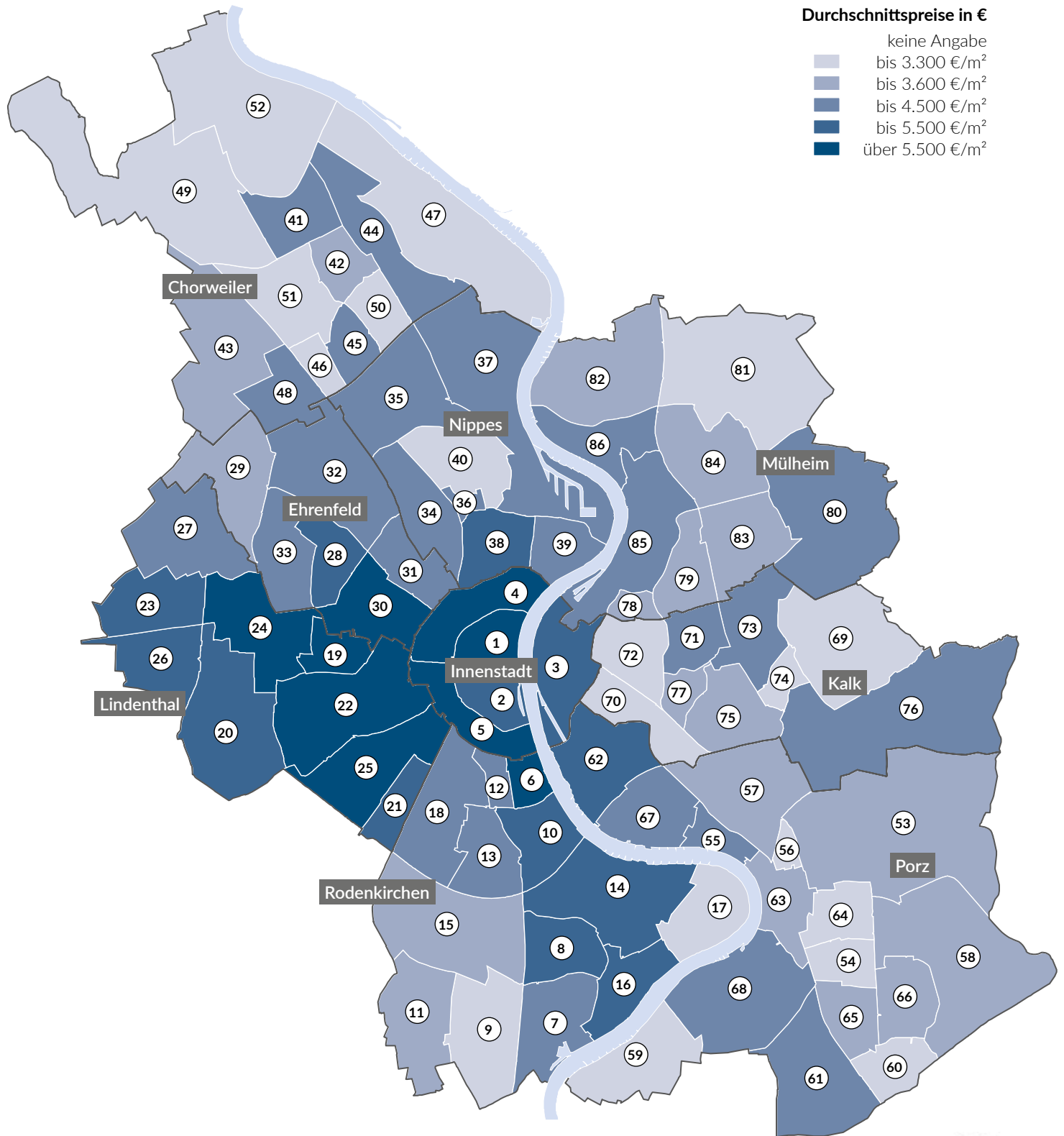
Chorweiler

Chorweiler weist mit durchschnittlich 2.300 Euro den niedrigsten Bestandspreis aller Kölner Stadtbezirke auf. Die Preisspanne beträgt 940 Euro und reicht von 1.670 Euro in Seeberg (50) bis 2.610 Euro in Merkenich (47). Die 2.000-Euro-Marke wird außer von durchschnittlich 1.670 Euro in Seeberg (50) auch vom Durchschnittspreis in Roggendorf/Thenhoven (49) unterschritten, der 1.830 Euro beträgt. Der Preis im Stadtteil Chorweiler (42) beträgt genau 2.000 Euro. In Blumenberg (41) beträgt der Durchschnittspreis 2.160 Euro und Lindweiler (46) 2.230 Euro. Damit fallen die Durchschnittspreise der Hälfte der zwölf Stadtteile des Bezirks in die niedrigste Preisklasse bis 2.300 Euro. In die nächsthöhere Preisklasse von über 2.300 bis 2.600 Euro fallen die Durchschnittspreise der fünf Stadtteile Esch/Auweiler (43) 2.350 Euro, Fühlingen (44) 2.400 Euro, Heimersdorf (45) 2.470 Euro, Pesch (48) mit 2.510 Euro und Volkhoven/Weiler (51) mit 2.570 Euro. Der einzige Stadtteil, dessen Durchschnittspreis die obere Grenze der Preisklasse von 2.300 bis 2.600 Euro überschreitet, ist Merkenich (47) mit 2.610 Euro.

Kölner Preisstruktur

Die klassische Struktur der Kölner Preise für Eigentumswohnungen ist auf gestiegenem Niveau erhalten geblieben. Das Preisgefälle zwischen linker und rechter Rheinseite und das geringe Preisniveau der Porzer Stadtteile ist trotz des Anstiegs des Porzer Durchschnittspreises um 15,2 Prozent weiterhin zu erkennen. Im Bezirk Mülheim ist der Durchschnittspreis um 0,8 Prozent leicht gestiegen und im Bezirk Kalk ist er mit 1,2 Prozent ein wenig gesunken. Obwohl der Durchschnittspreis des Stadtbezirks Chorweiler mit 8,5 Prozent überdurchschnittlich stark gestiegen ist, bleibt das dortige Preisniveau deutlich hinter denen der anderen linksrheinischen Stadtteile zurück. In den Stadtbezirken Innenstadt und Lindenthal, die sich historisch stets auf höchstem Preisniveau befinden, sind moderate Preisentwicklungen zu beobachten. Der Lindenthaler Durchschnitt ist mit 1,6 Prozent nur leicht gestiegen und der innerstädtische um 1,2 Prozent ganz leicht gesunken. Wie in den Bezirken Kalk und Mülheim zeigen sich die Preise in beiden linksrheinischen Bezirken stabil. Der preislich uneinheitliche Stadtbezirk Rodenkirchen weist im Westen und im Süden im Vergleich ein niedrigeres Preisniveau auf als in den rhein- und zentrumsnahen Stadtteilen.

Eigentumswohnungen Neubau



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 31.07.2019



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Innenstadt, Stadtbezirk	5.900 €	↑ 18,0 %
01 Altstadt-Nord	6.300 €	↑ 10,5 %
02 Altstadt-Süd	5.500 €	↑ 7,8 %
03 Deutz	5.000 €	↑ 28,2 %
04 Neustadt-Nord	6.200 €	↑ 18,1 %
05 Neustadt-Süd	5.800 €	- -
Rodenkirchen, Stadtbezirk	5.200 €	↑ 13,0 %
06 Bayenthal	5.600 €	→ 0,9 %
07 Godorf	3.700 €	↑ 19,4 %
08 Hahnwald	5.300 €	↑ 71,0 %
09 Immendorf	3.200 €	↑ 23,1 %
10 Marienburg	5.200 €	↑ 15,6 %
11 Meschenich	3.500 €	↑ 12,9 %
12 Raderberg	4.500 €	↗ 3,4 %
13 Raderthal	4.500 €	- -
14 Rodenkirchen	5.200 €	↗ 4,0 %
15 Rondorf	3.550 €	→ 1,4 %
16 Sürth	4.600 €	↑ 7,0 %
17 Weiß	3.300 €	↑ 6,5 %
18 Zollstock	4.350 €	↗ 3,6 %
Lindenthal, Stadtbezirk	5.700 €	↑ 7,5 %
19 Braunsfeld	5.600 €	↑ 7,7 %
20 Junkersdorf	5.300 €	↑ 10,4 %
21 Klettenberg	5.500 €	- -
22 Lindenthal	6.800 €	↑ 6,3 %
23 Lövenich	4.800 €	↑ 33,3 %
24 Müngersdorf	5.700 €	- -
25 Sülz	5.800 €	↗ 3,6 %
26 Weiden	5.000 €	↗ 4,2 %
27 Widdersdorf	4.300 €	↑ 22,9 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	5.000 €	↑ 22,0 %
28 Bickendorf	4.550 €	→ -1,1 %
29 Bocklemünd/Mengenich	3.500 €	↗ 2,9 %
30 Ehrenfeld	5.550 €	↑ 29,1 %
31 Neuehrenfeld	4.200 €	↑ 27,3 %
32 Ossendorf	3.800 €	↑ 8,6 %
33 Vogelsang	4.200 €	↑ 5,0 %
Nippes, Stadtbezirk	4.600 €	↑ 8,2 %
34 Bilderstöckchen	3.800 €	↗ 4,1 %
35 Longerich	4.500 €	↑ 28,6 %
36 Mauenheim	4.050 €	- -
37 Niehl	4.400 €	↑ 7,3 %
38 Nippes	4.800 €	↑ 6,7 %
39 Riehl	4.500 €	↗ 2,3 %
40 Weidenpesch	3.050 €	- -
Chorweiler, Stadtbezirk	3.300 €	↑ 6,5 %
41 Blumenberg	3.700 €	↘ -2,6 %
42 Chorweiler	3.400 €	↘ -2,9 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
43 Esch/Auweiler	3.600 €	↗ 2,9 %
44 Fühlingen	3.700 €	↑ 5,7 %
45 Heimersdorf	3.620 €	→ 0,6 %
46 Lindweiler	3.300 €	↘ -2,9 %
47 Merkenich	2.900 €	- -
48 Pesch	4.000 €	↑ 6,7 %
49 Roggendorf/Thenhoven	3.100 €	↑ 10,7 %
50 Seeberg	3.000 €	↘ -11,8 %
51 Volkhoven/Weiler	3.050 €	- -
52 Worringen	3.200 €	→ 1,6 %
Porz, Stadtbezirk	4.000 €	↑ 11,1 %
53 Eil	3.380 €	↗ 2,4 %
54 Elsdorf	3.000 €	- -
55 Ensen	4.000 €	↑ 11,1 %
56 Finkenbergr	3.200 €	↘ -8,6 %
57 Gremberghoven	3.600 €	- -
58 Grengel	3.400 €	↘ -2,9 %
59 Langel	3.200 €	↘ -5,9 %
60 Libur	3.200 €	↘ -5,9 %
61 Lind	4.500 €	↘ -10,0 %
62 Poll	4.750 €	- -
63 Porz	3.500 €	↘ -5,4 %
64 Urbach	3.300 €	↘ -2,9 %
65 Wahn	3.350 €	↗ 4,7 %
66 Wahnheide	3.350 €	→ -1,5 %
67 Westhoven	4.500 €	↑ 38,9 %
68 Zündorf	3.800 €	↑ 10,1 %
Kalk, Stadtbezirk	4.200 €	↑ 20,0 %
69 Brück	2.850 €	→ -1,7 %
70 Humboldt-Gremberg	3.200 €	↗ 3,2 %
71 Höhenberg	4.200 €	↑ 5,0 %
72 Kalk, Stadtteil	2.700 €	→ 1,9 %
73 Merheim	3.750 €	↗ 2,7 %
74 Neubrück	3.300 €	↘ -2,9 %
75 Ostheim	3.600 €	↗ 4,3 %
76 Rath/Heumar	3.700 €	↑ 5,7 %
77 Vingst	3.350 €	- -
Mülheim, Stadtbezirk	4.000 €	↑ 5,3 %
78 Buchforst	3.400 €	↘ -2,9 %
79 Buchheim	3.400 €	↘ -2,9 %
80 Dellbrück	4.500 €	- -
81 Dünnwald	3.300 €	↗ 4,8 %
82 Flittard	3.400 €	↘ -2,9 %
83 Holweide	3.500 €	↗ 2,9 %
84 Höhenhaus	3.500 €	↑ 12,9 %
85 Mülheim	4.000 €	↗ 2,6 %
86 Stammheim	4.400 €	↘ -2,2 %

In der Karte „Eigentumswohnungen Neubau“ sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauwohnungen im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene von Stadtteilen verzeichnet. Die aufgrund der geringen Angebotsdichte fehlenden Informationen über aktuelle Marktpreise werden durch die Fortschreibung der zuletzt beobachtbaren Preise berechnet. Im Kölner Stadtgebiet beträgt der Neubaupreis für Eigentumswohnungen durchschnittlich 4.986 Euro und liegt damit etwa 1.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche über dem durchschnittlichen Kölner Bestandspreis von 3.477 Euro. Die Kaufpreise der 86 Stadtteile weichen teilweise erheblich nach unten oder oben vom Kölner Durchschnitt ab. Die Spanne der Neubaupreise reicht von 2.700 Euro in Kalk bis 6.800 Euro in Lindenthal. Die Spitzenkaufpreise beruhen auf der Knappheit des Neubauangebots in den Kölner Top-Wohnlagen am Kölner Stadtwald und im Stadtzentrum. Die Kaufpreise im mittleren bis unteren Bereich des Preisspektrums sind auf die Knappheit von Neubauarealen mit industrieller Vorgeschichte zurückzuführen.

In der nach Durchschnittspreisen in aufsteigender Reihenfolge sortierten Preisdifferenztafel sind die größten Spannen der Neubaupreise für Eigentumswohnungen innerhalb der neun Kölner Bezirke gelistet.

Mülheim

Der durchschnittliche Neubaupreis des Stadtbezirks Mülheim beträgt 4.000 Euro. Der Stadtteil Dünnwald (81) steht mit 3.300 Euro am unteren Ende der Mülheimer Preisskala und der höchste Neubaupreis wird mit 4.400 Euro in Dellbrück (80) erreicht. Die Preisspanne des Bezirks beträgt 1.100 Euro. Der Dünnwalder Preis (81) befindet sich genau auf der Obergrenze der niedrigsten Preisklasse. In Buchforst (78), Buchheim (79) und Flittard (82) betragen die durchschnittlichen Neubaupreise 3.400 Euro. In Holweide (83) und Höhenhaus (84) erreichen sie die 3.500-Euro-Marke. In Mülheim (86) entspricht der Neubaupreis mit 4.000 Euro dem Durchschnitt des Stadtbezirks. Die Neubaupreise der Stadtteile Stammheim (86) von 4.400 Euro und Dellbrück (80) von 4.500 Euro liegen deutlich über dem Bezirksdurchschnitt.

Kalk

Der durchschnittliche Neubaupreis des Stadtbezirks Kalk ist mit 4.200 Euro um 200 Euro höher als der Mülheimer Durchschnitt. Die Kalker Spanne reicht von 2.700 Euro im Stadtteil Kalk (72) bis 4.200 Euro

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	im Stadtteil
Chorweiler	3.300 €	1.100 €	2.900 €	Merkenich (47)	4.000 €	Pesch (48)
Porz	4.000 €	1.750 €	3.000 €	Elsdorf (54)	4.750 €	Poll (62)
Mülheim	4.000 €	1.100 €	3.300 €	Dünnwald (81)	4.400 €	Stammheim (86)
Kalk	4.200 €	1.500 €	2.700 €	Kalk (72)	4.200 €	Höhenberg (71)
Nippes	4.600 €	1.750 €	3.050 €	Weidenpesch (40)	4.800 €	Nippes (38)
Köln	4.986 €	4.100 €	2.700 €	Kalk (72)	6.800 €	Lindenthal (22)
Ehrenfeld	5.000 €	2.050 €	3.500 €	Bocklemünd/ Mengenich (29)	5.550 €	Ehrenfeld (30)
Rodenkirchen	5.200 €	2.400 €	3.200 €	Immendorf (09)	5.600 €	Bayenthal (06)
Lindenthal	5.700 €	2.500 €	4.300 €	Widdersdorf (27)	6.800 €	Lindenthal (22)
Innenstadt	5.900 €	1.300 €	5.000 €	Deutz (03)	6.300 €	Altstadt-Nord (01)
Linksrheinisch		3.900 €	2.900 €	Merkenich (47)	6.800 €	Lindenthal (22)
Rechtsrheinisch		2.050 €	2.700 €	Kalk (72)	4.750 €	Poll (62)

im Stadtteil Höhenberg (71) und ist mit 1.500 Euro um 550 Euro geringer als die Mülheimer Preisspanne. In der unteren Preisklasse bis 3.300 Euro befinden sich die Neubaupreise der vier Stadtteile Kalk (72) mit 2.700 Euro, Brück (69) mit 2.850 Euro, Humboldt-Gremberg (70) mit 3.200 Euro und Neubrück (74) mit 3.350 Euro. Der Preis des Stadtteils Vingst (77) überschreitet mit 3.350 Euro die Untergrenze der nächsthöheren Preisklasse knapp und der Preis in Ostheim (75) erreicht mit der 3.600-Euro-Marke die Klassenobergrenze.

Porz

Der Neubaupreis des Stadtteils Porz ist mit durchschnittlich 4.000 Euro genauso hoch wie der Mülheimer. Die Porzer Spanne beträgt 1.750 Euro und reicht von 3.000 Euro in Elsdorf (54) bis 4.750 Euro in Poll (62). Außer dem Elsdorfer Durchschnitt (54) befinden sich auch die Neubaupreise der Porzer Stadtteile Finkenbergl (56), Langel (59) und Libur (60) mit jeweils 3.200 Euro und Urbach (64) mit genau 3.300 Euro in der untersten Preisklasse bis 3.300 Euro. In der Preisklasse von über 3.300 bis 3.600 Euro befinden sich die Preise der sechs Stadtteile Wahn (65) und Wahnheide (66) mit 3.350 Euro, Eil (53) mit 3.380 Euro, Grengel (58) mit 3.400 Euro, Porz (63) mit 3.500 Euro und Gremberghoven (57), der mit 3.600 Euro die Obergrenze dieser Preisklasse erreicht. In der mittleren Preisklasse von über 3.600 bis 4.500 Euro befindet sich der Durchschnittspreis des Stadtteils Zündorf (68) mit 3.800 Euro. Der Neubaupreis von Ensen (55), der ebenfalls dieser Preisklasse zuzuordnen ist, entspricht mit 4.000 Euro dem Durchschnitt des Bezirks. Die Preise der Stadtteile Lind (61) und Westhoven (67) entsprechen der Obergrenze dieser Preisklasse von 4.500 Euro. Mit 4.750 Euro fällt der Durchschnittspreis von Poll (62) als einziger in die zweithöchste Preisklasse von über 4.500 bis 5.500 Euro.

Die rechte Rheinseite

Die unterschiedlichen Preisentwicklungen in den rechtsrheinischen Stadtteilen führen auf Bezirksebene kumuliert zum Eindruck deutlich steigender Neubaupreise. Im Stadtbezirk Mülheim ergibt sich ein Anstieg der Neubaupreise von 5,3 Prozent, in Porz beträgt er durchschnittlich 11,1 Prozent und den höchsten An-

stieg aller Kölner Stadtbezirke weist Kalk mit 20 Prozent auf. Während die Differenz zwischen den Stadtbezirken nur 200 Euro beträgt, umfasst die Neubaupreisspanne zwischen den Stadtteilen der rechtsrheinischen Bezirke maximal 2.050 Euro und reicht von 2.700 Euro in Kalk (72) bis 4.750 Euro in Poll (62).

Innenstadt

Der durchschnittliche Neubaupreis des Stadtbezirks Innenstadt ist um 18 Prozent auf 5.900 Euro gestiegen und liegt etwa 900 Euro über dem Kölner Durchschnitt. Der innerstädtische Neubaupreis ist der höchste aller neun Kölner Stadtbezirke. Den niedrigsten Durchschnittspreis der innerstädtischen Stadtteile weist Deutz (03) mit 5.000 Euro auf. Die Preisspanne von 1.300 Euro ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Deutzer Preis (03) und dem in der Altstadt-Nord (01), der sich mit 6.300 Euro an der Spitze des Bezirks befindet. Außer dem durchschnittlichen Deutzer Neubaupreis (03) befindet sich auch der des Stadtteils Neustadt-Nord (04) mit 5.500 Euro an der Klassenobergrenze in der zweithöchsten Preisklasse. Die Preise der drei anderen innerstädtischen Stadtteile befinden sich mit durchschnittlich 5.800 Euro in der Neustadt-Süd (05), mit 6.200 Euro in der Neustadt-Nord (04) und mit 6.300 Euro in der Altstadt-Nord (01) in der höchsten Preisklasse über 5.500 Euro.

Rodenkirchen

Der Neubaupreis für Eigentumswohnungen im Stadtbezirk Rodenkirchen liegt mit durchschnittlich 5.200 Euro etwa 200 Euro über dem Kölner Durchschnitt. Die Preisspanne reicht von 3.200 Euro in Immendorf (09) bis 5.600 Euro in Bayenthal (06). Mit 2.400 Euro ist sie nach der in Lindenthal die zweitgrößte Spanne zwischen den Neubaupreisen in den Kölner Stadtbezirken. Außer dem Neubaupreis in Immendorf (09) fällt auch der Weißer Durchschnitt (17) in die niedrigste Preisklasse. Er stimmt genau mit deren Obergrenze von 3.300 Euro überein. In der nächsthöheren Preisklasse von über 3.300 bis 3.600 Euro befinden sich die Durchschnittspreise der Stadtteile Meschenich (11) mit 3.500 Euro und Rondorf (15) mit 3.550 Euro. In der mittleren Preisklasse von über 3.600 bis 4.500 Euro befinden sich die Durchschnittspreise der Rodenkirchener Stadtteile Godorf

(07) mit 3.700 Euro, Zollstock (18) mit 4.350 Euro und an der Klassenobergrenze die der Stadtteile Raderberg (12) und Raderthal (13) mit jeweils 4.500 Euro. In der Klasse von über 4.500 bis 5.500 Euro befinden sich die Preise der Stadtteile Sürth (16) mit 4.600 Euro, Rodenkirchen (14) und Marienburg (10) mit jeweils 5.200 Euro und schließlich der Stadtteil Hahnwald (08) mit 5.300 Euro. Der einzige Neubaupreis, der der höchsten Preisklasse von über 5.500 Euro angehört, ist der des Stadtteils Bayenthal (06), der die 5.500-Euro-Marke um 100 Euro überschreitet.

Lindenthal

Lindenthal weist mit 5.700 Euro nach der Innenstadt den höchsten Durchschnitt der Kölner Stadtbezirke auf. Die Preisspanne reicht von 4.300 Euro in Widdersdorf (27) bis 6.800 Euro im Bezirkszentrum Lindenthal (22). Obwohl die beiden niedrigsten Klassen von keinem Durchschnittspreis der Lindenthaler Stadtteile besetzt sind, weist der Stadtbezirk Lindenthal mit 2.500 Euro die größte Preisspanne der neun Kölner Stadtbezirke auf. In die mittlere Klasse von über 4.500 bis 5.500 Euro befinden sich die durchschnittlichen Neubaupreise der Stadtteile Widdersdorf (27) und Lövenich (23), die mit 4.300 beziehungsweise 4.800 Euro als einzige im Bezirk unter dem Kölner Durchschnitt liegen. Der Weidener Durchschnitt (26) erreicht die 5.000-Euro-Marke und liegt damit geringfügig über dem Kölner Durchschnitt. Die Preise in Junkersdorf (20) von 5.300 Euro und Klettenberg (21) von 5.500 Euro befinden sich ebenfalls in der zweithöchsten Preisklasse. Über 5.500 Euro betragen die Preise der Stadtteile Braunsfeld (19) mit 5.600 Euro, Müngersdorf (24) mit 5.700 Euro, Sülz (25) mit 5.800 Euro und schließlich an der Spitze der Kölner Stadtteile Lindenthal (22) mit 6.800 Euro.

Ehrenfeld

Der Ehrenfelder Neubaupreis ist um 22 Prozent gestiegen und entspricht mit 5.000 Euro in etwa dem Kölner Durchschnitt. Die Ehrenfelder Preisspanne beträgt 2.050 Euro und reicht von 3.500 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29) bis 5.550 Euro im Bezirkszentrum Ehrenfeld (30). Die unterste Preisklasse bis 3.300 Euro ist von keinem Ehrenfelder Durchschnittspreis und die nächsthöhere Klasse von über

3.300 bis 3.600 Euro ausschließlich vom Durchschnittspreis in Bocklemünd/Mengenich (29) besetzt, der 3.500 Euro beträgt. In der Klasse von über 3.600 bis 4.500 Euro liegen die durchschnittlichen Preise der Stadtteile Ossendorf (32) mit 3.800 Euro, Neuehrenfeld (31) und Vogelsang (33) mit jeweils 4.200 Euro. Der Bickendorfer Neubaupreis (28) überschreitet die Klassenobergrenze von 4.500 Euro um 50 Euro und befindet sich als einziger Ehrenfelder Durchschnittspreis in der Klasse von über 4.500 bis 5.500 Euro. Mit 5.550 Euro ist der Durchschnittspreis im Stadtteil Ehrenfeld (30) 1.000 Euro höher und der einzige in der höchsten Preisklasse des Bezirks.

Nippes

Der durchschnittliche Nippeser Neubaupreis liegt mit 4.600 Euro fast 300 Euro unter dem Kölner Durchschnitt. Dass er 400 Euro niedriger als der Ehrenfelder Durchschnitt ist, liegt daran, dass der Anstieg der Nippeser Preise von durchschnittlich 8 Prozent wesentlich geringer ist als der 20-prozentige Anstieg des Ehrenfelder Durchschnitts. Die Spanne zwischen den Durchschnittspreisen für Neubauwohnungen in den Nippeser Stadtteilen beträgt 1.750 Euro und reicht von 3.050 Euro in Weidenpesch (40) bis 4.800 Euro im Bezirkszentrum Nippes (38). Weidenpesch (40) weist den einzigen Nippeser Durchschnittspreis in der niedrigsten Preisklasse bis 3.300 Euro auf. In der nächsthöheren Preisklasse von über 3.300 bis 3.600 Euro befindet sich keiner der Nippeser Durchschnittspreise. Der Neubaupreis im Bilderstöckchen (34) fällt mit durchschnittlich 3.800 Euro in die mittlere Preisklasse von über 3.600 bis 4.500 Euro, in der sich auch der Durchschnittspreis von Mauenheim (36) mit 4.050 Euro und Niehl (37) mit 4.400 Euro befinden. Die Preise in Longerich (35) und Riehl (39) von jeweils 4.500 Euro stimmen mit der Obergrenze dieser Preisklasse überein. Mit 4.800 Euro ist der Neubaupreis im Stadtteil Nippes (38) der einzige des gleichnamigen Bezirks, der die Preisklasse von über 4.500 bis 5.500 Euro erreicht.

Chorweiler

Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen im Stadtbezirk Chorweiler beträgt 3.300 Euro und ist mit einem Abstand der geringste Durchschnitt aller

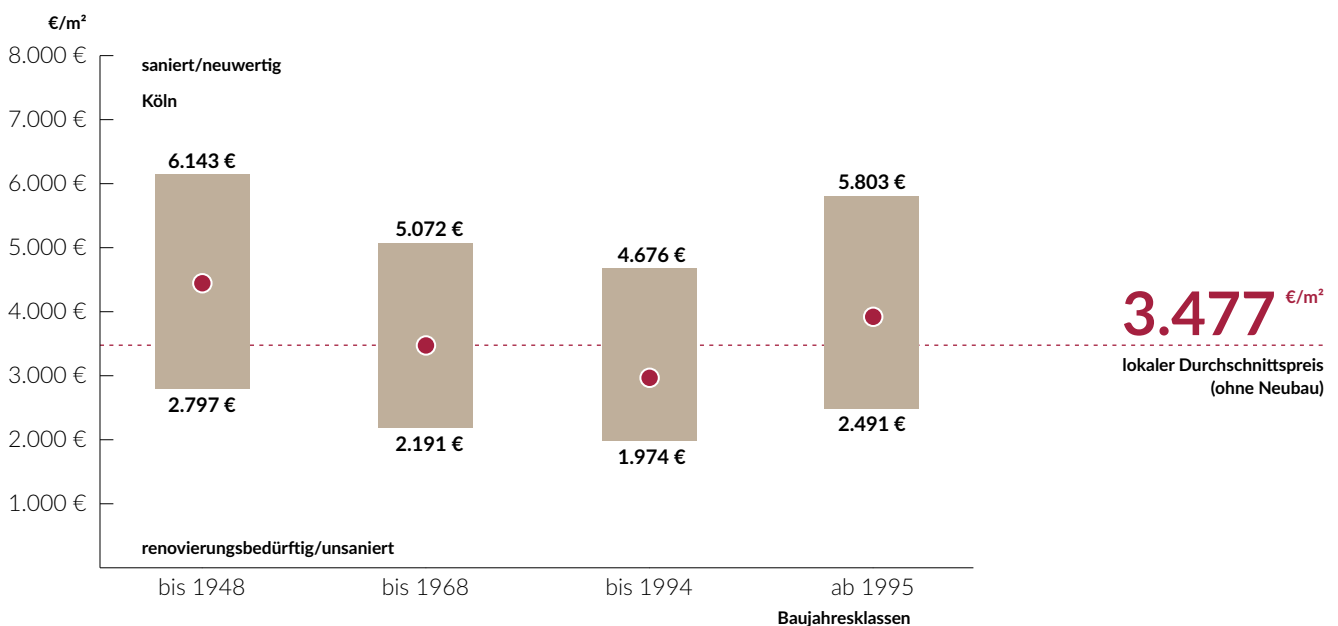
Kölner Stadtbezirke. Die Preisspanne zwischen den Stadtteilen des Bezirks beträgt 1.100 Euro und reicht von 2.900 Euro in Merkenich (47) bis 4.000 Euro in Pesch (48). Außer dem Merkenicher Preis (47) befinden sich die Durchschnittspreise fünf weiterer Stadtteile des Bezirks in der niedrigsten Preisklasse bis 3.300 Euro: In Seeberg (50) beträgt er 3.000 Euro, in Volkhoven/Weiler (51) 3.050 Euro, in Roggendorf/Thenhoven (49) 3.100 Euro, in Worringen (52) 3.200 Euro und in Lindweiler (46) genau 3.300 Euro. In der Klasse von über 3.300 bis 3.600 Euro befinden sich die Durchschnittspreise der beiden Stadtteile Chorweiler (42) mit 3.400 Euro und Esch/Auweiler (43) mit genau 3.600 Euro. Die höchsten Durchschnittspreise des Bezirks erreichen die Stadtteile Heimersdorf (45) mit 3.620 Euro, Blumenberg (41) mit 3.700 Euro und Pesch (48) mit 4.000 Euro.

Kölner Preisstrukturen

Neubaupreise sind außer von der Lage auch stark vom einzelnen Bauvorhaben, von der Qualität des

einzelnen Projekts und projektspezifischen Besonderheiten abhängig. Deshalb ist ihre Entwicklung innerhalb der Stadtbezirke äußerst uneinheitlich. Trotzdem haben die klassischen Lageunterschiede, die das Kölner Stadtgebiet ausmachen, besonders bei den Eigentumswohnungen einen erkennbaren Einfluss auf die Durchschnittspreise. Die aktuelle Preiskarte belegt, dass die rechtsrheinischen Bezirke Durchschnittspreise von 4.000 beziehungsweise 4.200 Euro aufweisen. Im linksrheinischen Stadtteil Chorweiler befindet sich der Kaufpreis mit 3.300 auf dem niedrigsten Niveau. Die traditionellen Arbeiterbezirke Nippes und Ehrenfeld befinden sich im nachhaltigen Aufschwung. Da sich die Neubaumärkte in Ehrenfeld noch dynamischer zeigen als die Nippeser, haben die Ehrenfelder Neubaupreise im Unterschied zu denen in Nippes die Höhe des durchschnittlichen Kölner und damit auch nahezu das Rodenkirchener Neubaupreisniveau erreicht. Die klassischen Wohnlagen im südwestlichen Stadtbezirk Lindenthal und in der Innenstadt steigen auf dem höchsten Preisniveau aller Kölner Stadtbezirke weiter.

Eigentumswohnungen: saniert/unsaniert



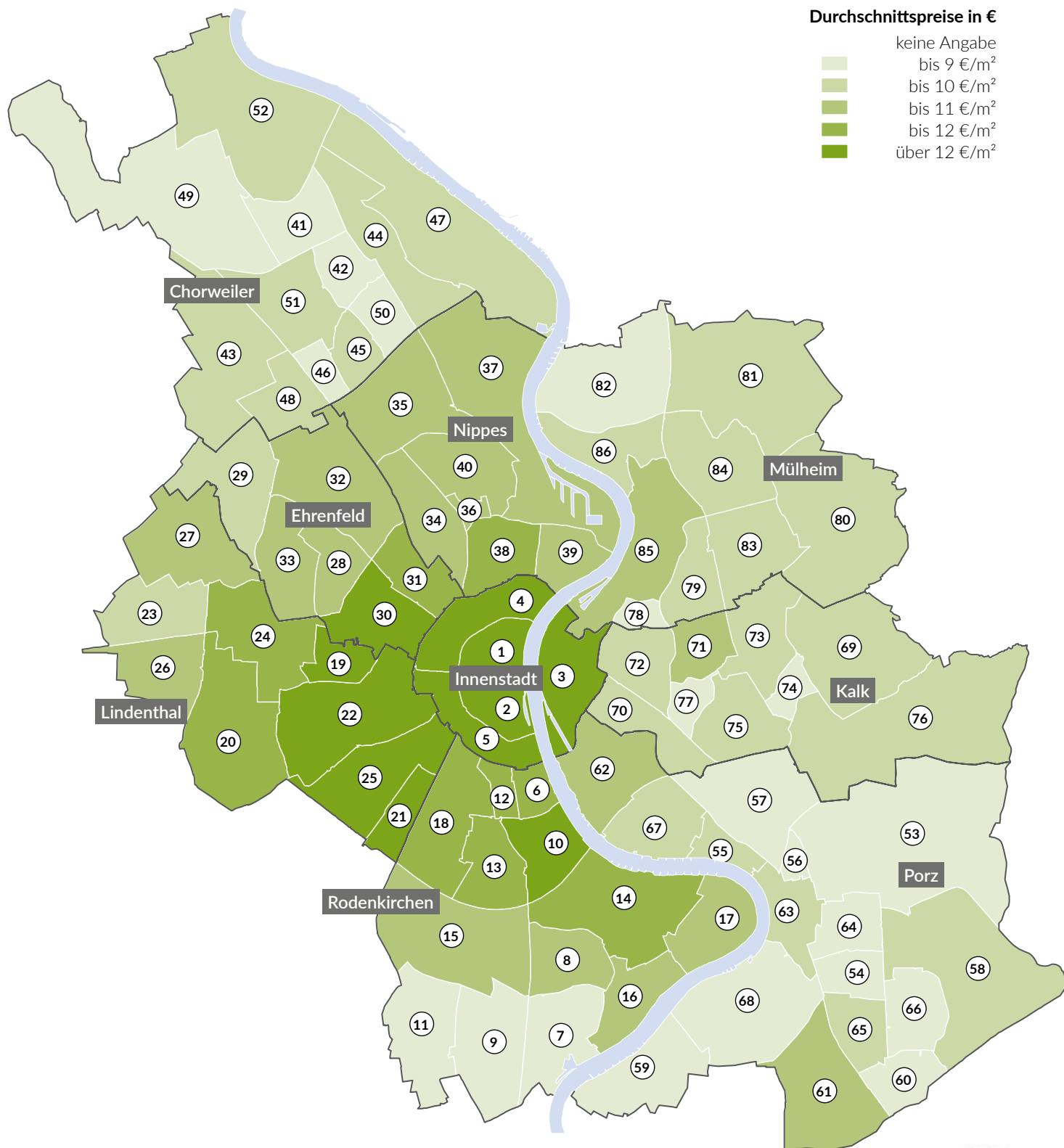
Grafik: Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 31.07.2019



Köln | Altstadt-Süd



Mietwohnungen Bestand



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 31.07.2019



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Innenstadt, Stadtbezirk	13,30 €	↗ 2,3 %
01 Altstadt-Nord	12,60 €	→ 1,6 %
02 Altstadt-Süd	13,50 €	↗ 3,8 %
03 Deutz	12,10 €	↗ 3,4 %
04 Neustadt-Nord	13,10 €	- -
05 Neustadt-Süd	13,20 €	→ 1,5 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	11,40 €	→ 1,8 %
06 Bayenthal	12,00 €	↗ 2,6 %
07 Godorf	9,00 €	- -
08 Hahnwald	10,30 €	→ -1,0 %
09 Immendorf	8,50 €	↗ 2,4 %
10 Marienburg	12,30 €	→ 1,7 %
11 Meschenich	8,50 €	- -
12 Raderberg	12,00 €	- -
13 Raderthal	11,50 €	→ -0,9 %
14 Rodenkirchen	11,30 €	→ 1,8 %
15 Rondorf	10,10 €	→ 1,0 %
16 Sürth	10,80 €	→ 1,9 %
17 Weiß	10,50 €	↗ 2,9 %
18 Zollstock	11,80 €	↑ 5,4 %
Lindenthal, Stadtbezirk	12,00 €	→ 0,8 %
19 Braunsfeld	12,50 €	↗ 4,2 %
20 Junkersdorf	11,80 €	→ 1,7 %
21 Klettenberg	12,40 €	↗ 3,3 %
22 Lindenthal	12,80 €	↗ 2,4 %
23 Lövenich	9,90 €	- -
24 Müngersdorf	11,50 €	↗ 4,5 %
25 Sülz	12,70 €	↗ 2,4 %
26 Weiden	10,70 €	→ 1,9 %
27 Widdersdorf	10,30 €	- -
Ehrenfeld, Stadtbezirk	11,40 €	→ 1,8 %
28 Bickendorf	10,50 €	→ 1,0 %
29 Bocklemünd/Mengenich	9,60 €	↑ 5,5 %
30 Ehrenfeld	12,20 €	→ 1,7 %
31 Neuehrenfeld	11,80 €	↗ 2,6 %
32 Ossendorf	10,40 €	↑ 7,2 %
33 Vogelsang	10,50 €	→ -0,9 %
Nippes, Stadtbezirk	10,70 €	↗ 2,9 %
34 Bilderstöckchen	10,20 €	↑ 9,7 %
35 Longerich	10,20 €	↗ 4,1 %
36 Mauenheim	10,10 €	→ 1,0 %
37 Niehl	10,80 €	↑ 8,0 %
38 Nippes	11,80 €	→ 1,7 %
39 Riehl	11,00 €	→ 1,9 %
40 Weidenpesch	10,30 €	↑ 7,3 %
Chorweiler, Stadtbezirk	9,00 €	→ 1,1 %
41 Blumenberg	8,60 €	- -
42 Chorweiler	6,40 €	- -

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
43 Esch/Auweiler	10,00 €	- -
44 Fühlingen	9,60 €	→ 1,1 %
45 Heimersdorf	9,30 €	↗ 3,3 %
46 Lindweiler	8,60 €	→ -1,1 %
47 Merkenich	9,40 €	- -
48 Pesch	9,30 €	→ 1,1 %
49 Roggendorf/Thenhoven	8,70 €	→ -1,1 %
50 Seeberg	8,40 €	↗ 3,7 %
51 Volkhoven/Weiler	9,50 €	- -
52 Worringen	9,30 €	↗ 3,3 %
Porz, Stadtbezirk	9,10 €	↗ 3,4 %
53 Eil	8,80 €	↗ 2,3 %
54 Elsdorf	8,80 €	→ -1,1 %
55 Ensen	9,60 €	- -
56 Finkenbergr	8,20 €	→ 1,2 %
57 Gremberghoven	8,80 €	↗ 4,8 %
58 Grengel	9,10 €	→ 1,1 %
59 Langel	8,70 €	↗ 4,8 %
60 Libur	8,20 €	↗ 2,5 %
61 Lind	10,50 €	↓ -5,4 %
62 Poll	10,60 €	→ 1,9 %
63 Porz	9,60 €	↑ 5,5 %
64 Urbach	8,80 €	↗ 2,3 %
65 Wahn	9,20 €	↗ 4,5 %
66 Wahnheide	8,80 €	↗ 3,5 %
67 Westhoven	9,70 €	↗ 2,1 %
68 Zündorf	9,00 €	↗ 2,3 %
Kalk, Stadtbezirk	9,40 €	↗ 2,2 %
69 Brück	9,60 €	↗ 3,2 %
70 Humboldt-Gremberg	9,80 €	↗ 4,3 %
71 Höhenberg	10,20 €	↗ 2,0 %
72 Kalk	9,70 €	↑ 6,6 %
73 Merheim	9,10 €	→ 1,1 %
74 Neubrück	8,10 €	↗ 3,8 %
75 Ostheim	9,40 €	↗ 2,2 %
76 Rath/Heumar	9,50 €	→ 1,1 %
77 Vingst	9,00 €	↗ 4,7 %
Mülheim, Stadtbezirk	9,80 €	↗ 3,2 %
78 Buchforst	8,90 €	→ 1,1 %
79 Buchheim	9,60 €	↗ 3,2 %
80 Dellbrück	9,70 €	↗ 2,1 %
81 Dünnwald	9,10 €	↗ 3,4 %
82 Flittard	8,60 €	→ 1,2 %
83 Holweide	9,60 €	→ -1,0 %
84 Höhenhaus	9,50 €	↗ 2,2 %
85 Mülheim	10,70 €	↑ 5,9 %
86 Stammheim	9,10 €	↗ 2,2 %

In der Karte „Mietwohnungen Bestand“ sind die durchschnittlichen Kaltmieten für Bestandswohnungen ohne Nebenkosten im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene von Stadtteilen verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 11,12 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Durchschnittsmieten der 86 Stadtteile weichen teilweise erheblich nach unten oder oben vom Kölner Durchschnittswert ab. Die Spanne liegt mit 6,40 Euro im Stadtteil Chorweiler (42) und 13,50 Euro in der Altstadt-Süd (02) bei über 7 Euro und stimmt mit der Mietpreisspanne im linksrheinischen Stadtgebiet überein. Die Differenz zwischen den Bestandsmieten beruht auf den Unterschieden zwischen den hochpreisigen Innenstadtlagen und den teilweise durch Hochhausarchitektur geprägten Lagen außerhalb der traditionellen Kölner Stadt- und Siedlungsräume.

In der nach Durchschnittsmieten in aufsteigender Reihenfolge sortierten Preisdifferenztabelle sind die größten Spannen der Bestandsmieten innerhalb der neun Kölner Bezirke gelistet.

Mülheim

Im Bezirk Mülheim beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 9,80 Euro. Die Preisspanne beträgt 2,10 Euro. Sie reicht von 8,60 Euro in Flittard (82) bis 10,70 Euro im Bezirkszentrum Mülheim (85). In Flittard (82) und Buchforst (78) liegen die Mieten mit 8,60 Euro beziehungsweise 8,90 Euro unter 9 Euro. Mit Ausnahme von dem im Bezirkszentrum Mülheim liegen die Preise der anderen Stadtteile im Bezirk zwischen 9 und 10 Euro. In Dünnwald (81) und Stammheim (86) beträgt der durchschnittliche Mietpreis jeweils 9,10 Euro, in

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	im Stadtteil
Chorweiler	9,00 €	3,60 €	6,40 €	Chorweiler (42)	10,00 €	Esch/Auweiler (43)
Porz	9,10 €	2,40 €	8,20 €	Finkenberg (56), Libur (60)	10,60 €	Poll (62)
Kalk	9,40 €	2,10 €	8,10 €	Neubrück (74)	10,20 €	Höhenberg (71)
Mülheim	9,80 €	2,10 €	8,60 €	Flittard (82)	10,70 €	Mülheim (85)
Nippes	10,70 €	1,70 €	10,10 €	Mauenheim (36)	11,80 €	Nippes (38)
Köln	11,12 €	7,10 €	6,40 €	Chorweiler (42)	13,50 €	Altstadt-Süd (02)
Ehrenfeld	11,40 €	2,60 €	9,60 €	Bocklemünd/ Mengenich (29)	12,20 €	Ehrenfeld (30)
Rodenkirchen	11,40 €	3,80 €	8,50 €	Immendorf (09), Meschenich (11)	12,30 €	Marienburg (10)
Lindenthal	12,00 €	2,90 €	9,90 €	Lövenich (23)	12,80 €	Lindenthal (22)
Innenstadt	13,30 €	1,40 €	12,10 €	Deutz (03)	13,50 €	Altstadt-Süd (02)
Linksrheinisch		7,10 €	6,40 €	Chorweiler (42)	13,50 €	Altstadt-Süd (02)
Rechtsrheinisch		2,60 €	8,10 €	Neubrück (74)	10,70 €	Mülheim (85)

Höhenhaus (84) 9,50 Euro, in Buchheim (79) und Holweide (83) jeweils 9,60 Euro, in Dellbrück (80) 9,70 Euro. Der um einen Euro höhere Durchschnittspreis von 10,70 Euro im Bezirkszentrum Mülheim (85) ist der einzige des Bezirks, der die 10-Euro-Marke überschreitet.

Kalk

Mit durchschnittlich 9,40 Euro und einer Mietpreisspanne, die genau wie in Mülheim 2,10 Euro beträgt, liegen auch die Bestandsmieten der Kalker Stadtteile dicht beieinander. Die Spanne reicht dabei von 8,10 Euro in Neubrück (74) bis 10,20 Euro in Höhenberg (71), die als einzige die 10-Euro-Marke überschreitet. Die Durchschnittsmiete des Stadtteils Vingst (77) stimmt genau mit der Obergrenze der Preisklasse bis 9 Euro überein. Außer der Höhenberger Miete (71) fallen die Durchschnittsmieten aller anderen Kalker Stadtteile in die Klasse von über 9 Euro bis 10 Euro. In Merheim (10) beträgt sie 9,10 Euro, in Ostheim (75) 9,40 Euro, in Rath/Heumar (76) 9,50 Euro, in Brück (69) 9,60 Euro, in Kalk (72) 9,70 Euro und in Humboldt-Gremberg (70) 9,80 Euro.

Porz

Mit durchschnittlich 9,10 Euro ist die Bestandsmiete in Porz die niedrigste der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke. Die Durchschnittsmieten der Porzer Stadtteile reichen von 8,20 Euro in Finkenberg (56) und Libur (60) bis 10,60 Euro in Poll (62). Sie liegen mit 2,40 Euro etwas weiter auseinander als die der Bezirke Mülheim und Kalk. Die Mieten von neun der 16 Porzer Stadtteile betragen bis 9 Euro. Außer den durchschnittlichen Bestandsmieten von Finkenberg (56) und Libur (60) fallen die Mieten der Stadtteile Langel (59) mit 8,70 Euro, Eil (53), Elsdorf (54), Gremberghoven (57), Urbach (64) und Wahnheide (66) mit je 8,80 Euro in die Klasse bis 9 Euro. In der Klasse von über 9 bis 10 Euro liegen die Bestandsmieten der Stadtteile Grengel (58) mit 9,10 Euro, Wahn (65) mit 9,20 Euro, Ensen (55) und Porz (63) mit jeweils 9,60 Euro und Westhoven (67) mit 9,70 Euro. Die Durchschnittsmieten

in Lind (61) und Poll (62) sind mit 10,50 Euro beziehungsweise 10,60 Euro die höchsten im Stadtbezirk.

Die rechte Rheinseite

Die rechtsrheinischen Lageunterschiede wirken sich nur eingeschränkt auf die Mietdifferenzen aus. Die Spanne zwischen den Bestandsmieten der rechtsrheinischen Stadtteile beträgt 2,60 Euro. Sie erstreckt sich von 8,10 Euro im Kalker Stadtteil Neubrück (74) bis 10,70 Euro im Bezirkszentrum Mülheim (85). Die Entwicklung der durchschnittlichen Bestandsmieten in den drei rechtsrheinischen Bezirken ist moderat. Im Bezirk Porz beträgt der Mietpreisanstieg 3,4 Prozent. Im Bezirk Mülheim beträgt der Anstieg 3,2 Prozent und im Bezirk Kalk entspricht er mit 2,2 Prozent dem Anstieg der Kölner Durchschnittsmiete. Trotz des Anstiegs werden die beiden höchsten Preisklassen außer in Deutz in keinem der rechtsrheinischen Stadtteile erreicht.

Innenstadt

Die innerstädtische Miete ist die höchste durchschnittliche Bestandsmiete der neun Kölner Stadtbezirke und beträgt durchschnittlich 13,30 Euro. Die Mietpreisspanne beträgt 1,40 Euro und reicht von 12,10 Euro in Deutz (03) bis 13,50 Euro in der Altstadt-Süd (02). Die Mieten der anderen innerstädtischen Stadtteile befinden sich ausnahmslos in der höchsten Preisklasse von über 12 Euro. Die Mieten betragen in aufsteigender Reihenfolge 12,60 Euro in der Altstadt-Nord (01), 13,10 Euro in der Neustadt-Nord (04), 13,20 Euro in der Neustadt-Süd (02) und 13,50 Euro in der Altstadt-Süd (02), die höchste Durchschnittsmiete aller neun Stadtbezirke.

Rodenkirchen

Die Mietpreise der Rodenkirchener Stadtteile weichen von der Durchschnittsmiete des Bezirks, die 11,40 Euro beträgt, teilweise erheblich ab. Die Spanne von

3,80 Euro reicht von 8,50 Euro in Immendorf (09) oder Meschenich (11) bis 12,30 Euro in Marienburg (06). Außer den Mieten von Meschenich (11) und Immendorf (09) fällt auch die durchschnittliche Miete von Godorf (07), die mit 9,00 Euro auf der Klassenobergrenze liegt, in die unterste Preisklasse. In der übernächsten Preisklasse von über 10 bis 11 Euro befinden sich die Bestandsmieten der Stadtteile Rondorf (15) mit 10,10 Euro, Hahnwald (08) mit 10,30 Euro, Weiß (17) mit 10,50 Euro und Sürth (16) mit 10,80 Euro. In der nächsthöheren Klasse von mehr als 11 bis 12 Euro befinden sich die Mieten der Stadtteile Rodenkirchen (14) mit 11,30 Euro, Raderthal (13) mit 11,50 Euro, Raderberg (12) und Bayenthal (06) mit jeweils 12 Euro. Marienburg ist der einzige Rodenkirchener Stadtteil in der höchsten Preisklasse über 12 Euro.

Lindenthal

Im Stadtbezirk Lindenthal beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 12 Euro. Sie wird ausschließlich vom Durchschnitt in der Innenstadt übertroffen. Die Preisspanne beträgt 2,90 Euro. Sie reicht von 9,90 Euro in Lövenich (23) bis 12,80 Euro im Bezirkszentrum Lindenthal (22). Der Anstieg des Durchschnittspreises von 0,9 Prozent auf 12 Euro deutet darauf hin, dass sich die Preisentwicklung im Bezirk auf hohem Niveau stabilisiert haben könnte. Die Bestandsmieten von 10,30 Euro in Widdersdorf (27) und 10,70 Euro in Weiden (26) befinden sich in der zweitniedrigsten Preisklasse. Müngersdorf (24) überschreitet die 11-Euro-Marke mit einem Durchschnittspreis von 11,50 Euro und Junkersdorf (20) mit 11,80 Euro. In der höchsten Preisklasse über 12 Euro befinden sich außer Lindenthal (22) die Stadtteile Klettenberg (21) mit 12,40 Euro, Braunsfeld (19) mit 12,50 Euro und Sülz mit 12,70 Euro.

Ehrenfeld

Die Ehrenfelder Durchschnittsmiete liegt mit 11,40 Euro 28 Cent über dem Kölner Durchschnitt. Die Preisspanne des Bezirks beträgt 2,60 Euro und reicht von durchschnittlich 9,60 Euro im Stadtteil Bocklemünd/Mengenich (29) bis 12,20 Euro im Bezirkszentrum Ehrenfeld (30). Die Bestandsmiete in Bocklemünd/Mengenich (29) ist die einzige des Bezirks in der Preisklasse von über 9 bis 10 Euro. In Ossendorf (32) befindet sich die Bestandsmiete mit 10,40 Euro wie in Bickendorf (28) und Vogelsang (33) mit jeweils 10,50 Euro mitten in der Klasse von über 10 bis 11 Euro. In Neuehrenfeld (31) bleibt die Bestandsmiete mit 11,80 Euro unter der 12-Euro-Marke. Die Miete im Bezirkszentrum Ehrenfeld (30) ist die einzige des gleichnamigen Bezirks, die in der höchsten Preisklasse von über 12 Euro liegt.

Nippes

Im Stadtbezirk Nippes ist die durchschnittliche Bestandsmiete auf 10,70 Euro mit 2,9 Prozent stärker gestiegen als in den anderen fünf linksrheinischen Stadtbezirken. Die Spanne der Bestandsmieten beträgt 1,70 Euro und erstreckt sich von 10,10 Euro in Mauenheim (36) bis 11,80 Euro im Bezirkszentrum Nippes (38). Alle Mieten liegen über der 10-Euro-Marke und außer in Nippes (38) unter dem Kölner Durchschnitt von 11,12 Euro. Der Anstieg auf 10,20 Euro im Stadtteil Bilderstöckchen (34) ist mit 9,7 Prozent der stärkste aller Kölner Bestandsmieten. In Longerich (35) beträgt die Miete ebenfalls 10,20 Euro. Die Bestandsmieten in Weidenpesch (40) von 10,30 Euro und in Niehl (37) von 10,80 Euro befinden sich ebenfalls in der Preisklasse von über 10 bis 11 Euro. Der achtprozentige Anstieg in Riehl (39) auf genau 11 Euro ist der zweitstärkste Anstieg im Kölner Stadtgebiet. Nippes (38) ist mit 11,80 Euro der einzige Stadtteil im Bezirk, dessen Durchschnittsmiete die zweithöchste Preisklasse erreicht.

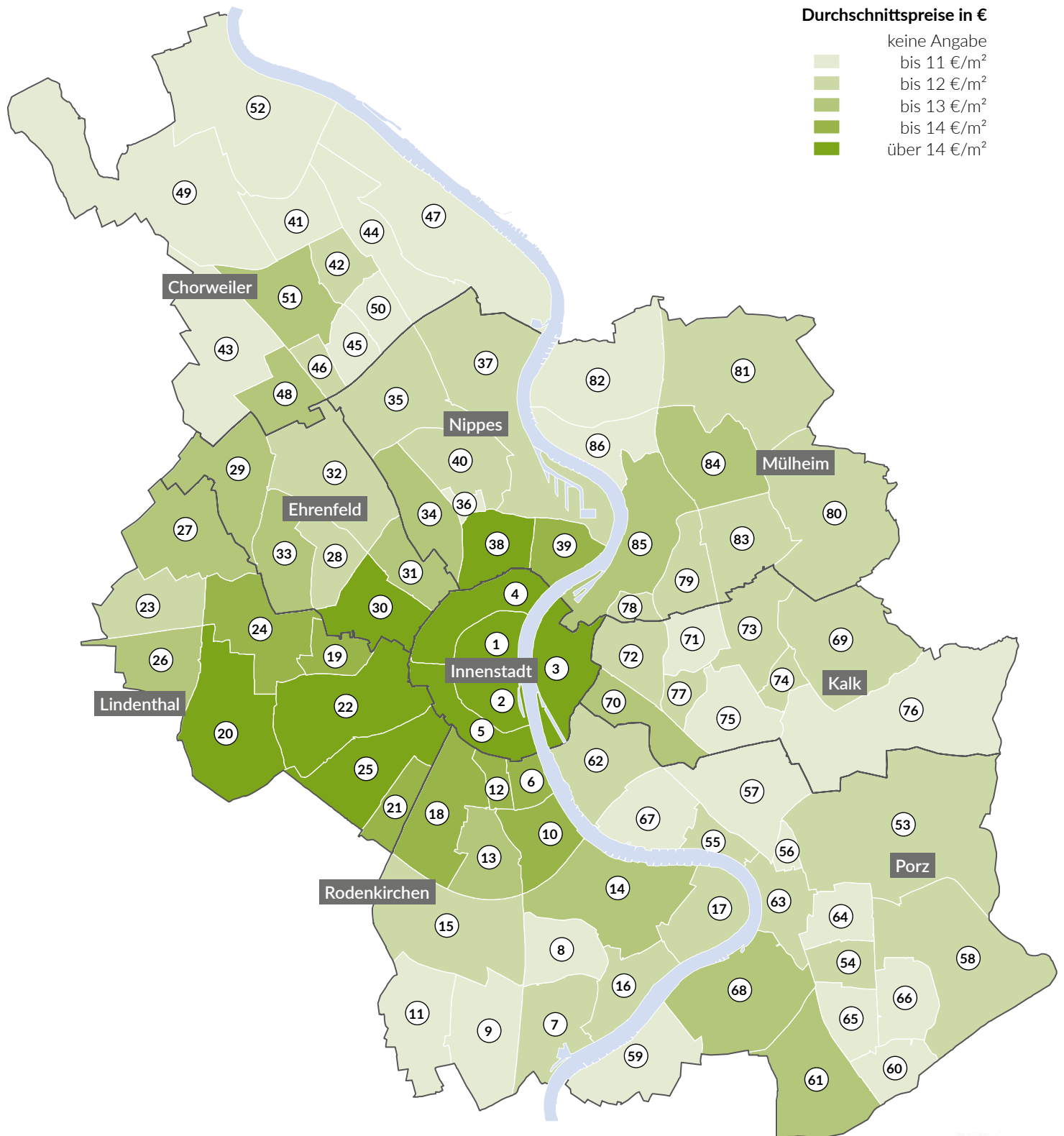
Chorweiler

Der Stadtteil Chorweiler (42) weist mit 6,40 Euro die geringste Durchschnittsmiete des gesamten Kölner Stadtgebiets auf, die zugleich 2,60 Euro unter der durchschnittlichen Bestandsmiete des gleichnamigen Bezirks von 9 Euro liegt. Die Preisspanne des Stadtbezirks von 3,60 Euro ist die zweithöchste Preisspanne nach der des Bezirks Rodenkirchen von 3,80 Euro. Sie reicht von 6,40 Euro im Stadtteil Chorweiler (42) bis 10 Euro in Esch/Auweiler (43). In der niedrigsten Preisklasse bis 9 Euro befinden sich außer der durchschnittlichen Bestandsmiete im Stadtteil Chorweiler (42) auch die der Stadtteile Seeberg (50) mit 8,40 Euro, Blumenberg (41) und Lindweiler (46) mit 8,60 Euro und Roggendorf/Thenhoven (49) mit 8,70 Euro. Der Stadtteil Esch/Auweiler (43) liegt mit 10 Euro an der Spitze des Bezirks. Die Durchschnittsmieten der anderen sechs Stadtteile des Bezirks fallen mit 9,30 bis 9,60 Euro ebenfalls in die zweitniedrigste Preisklasse bis 10 Euro. Heimersdorf (45), Pesch (48) und Worringen (52) mit je 9,30 Euro, Merkenich (47) mit 9,40 Euro und Fühlingen (44) mit 9,60 Euro.

Kölner Preisstrukturen

Die rechtsrheinischen Bestandsmieten steigen stärker als die linksrheinischen. Das kann einerseits auf das niedrigere Preisniveau der rechten Rheinseite zurückgeführt werden und andererseits darauf, dass die hochpreisigen Kölner Top-Wohnlagen die Preisakzeptanz der Mieter erreicht haben. Außer in der Innenstadt beträgt der Anstieg der linksrheinischen Stadtbezirke jedenfalls unter 2 Prozent, während die rechtsrheinischen über 3 Prozent erreichen. Die durchschnittliche Bestandsmiete ist um 2,2 Prozent auf 11,12 Euro gestiegen und hat erstmalig einen Wert von über 11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erreicht. Sie wird von den Durchschnittsmieten der Bezirke Rodenkirchen von 11,40 Euro, Lindenthal von 12 Euro und Innenstadt von 13,30 Euro überschritten.

Mietwohnungen Neubau



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 31.07.2019



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Innenstadt, Stadtbezirk	15,00 €	–
01 Altstadt-Nord	14,40 €	→ 0,7 %
02 Altstadt-Süd	14,90 €	→ 1,4 %
03 Deutz	15,00 €	↘ -4,5 %
04 Neustadt-Nord	15,50 €	–
05 Neustadt-Süd	15,50 €	–
Rodenkirchen, Stadtbezirk	13,60 €	↑ 6,3 %
06 Bayenthal	13,80 €	–
07 Godorf	11,40 €	– 3,6 %
08 Hahnwald	10,60 €	→ 1,0 %
09 Immendorf	10,50 €	–
10 Marienburg	14,00 €	↑ 8,5 %
11 Meschenich	10,00 €	–
12 Raderberg	13,50 €	↑ 8,9 %
13 Raderthal	12,50 €	→ 0,8 %
14 Rodenkirchen	13,00 €	→ 1,6 %
15 Rondorf	11,70 €	–
16 Sürth	11,70 €	↗ 2,6 %
17 Weiß	11,10 €	–
18 Zollstock	13,10 €	↗ 3,1 %
Lindenthal, Stadtbezirk	14,80 €	↑ 7,2 %
19 Braunsfeld	14,00 €	→ 1,4 %
20 Junkersdorf	14,10 €	↗ 3,7 %
21 Klettenberg	13,50 €	↗ 2,3 %
22 Lindenthal	16,80 €	→ 0,6 %
23 Lövenich	12,00 €	→ -0,8 %
24 Müngersdorf	13,80 €	↑ 13,1 %
25 Sülz	16,20 €	–
26 Weiden	12,50 €	↗ 2,5 %
27 Widdersdorf	12,60 €	↗ 4,1 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	14,00 €	↑ 15,7 %
28 Bickendorf	11,10 €	→ 0,9 %
29 Bocklemünd/Mengenich	12,30 €	→ 0,8 %
30 Ehrenfeld	14,30 €	↑ 5,9 %
31 Neuehrenfeld	12,60 €	↗ 3,3 %
32 Ossendorf	11,20 €	→ 1,8 %
33 Vogelsang	13,00 €	↗ 2,4 %
Nippes, Stadtbezirk	13,00 €	↑ 6,6 %
34 Bilderstöckchen	12,50 €	–
35 Longerich	11,70 €	→ 1,7 %
36 Mauenheim	10,20 €	→ 1,0 %
37 Niehl	11,80 €	↗ 3,5 %
38 Nippes	14,20 €	↑ 15,4 %
39 Riehl	13,50 €	↑ 8,0 %
40 Weidenpesch	12,00 €	↗ 4,3 %
Chorweiler, Stadtbezirk	11,00 €	↗ 2,8 %
41 Blumenberg	10,00 €	↘ -16,7 %
42 Chorweiler	11,50 €	↘ -4,2 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
43 Esch/Auweiler	10,80 €	↗ 2,9 %
44 Fühlingen	10,40 €	→ 1,0 %
45 Heimersdorf	11,00 €	↗ 3,8 %
46 Lindweiler	11,80 €	→ -1,7 %
47 Merkenich	10,90 €	↗ 2,8 %
48 Pesch	12,20 €	→ 1,7 %
49 Roggendorf/Thenhoven	10,60 €	→ 1,0 %
50 Seeberg	9,30 €	→ 1,1 %
51 Volkhoven/Weiler	12,60 €	–
52 Worringen	10,90 €	↑ 7,9 %
Porz, Stadtbezirk	11,10 €	↗ 2,8 %
53 Eil	11,90 €	↑ 8,2 %
54 Elsdorf	11,50 €	↗ 4,5 %
55 Ensen	12,00 €	–
56 Finkenbergring	11,00 €	↘ -8,3 %
57 Gremberghoven	10,80 €	→ -1,8 %
58 Grengel	11,20 €	↑ 8,7 %
59 Langel	10,00 €	↑ 17,6 %
60 Libur	10,50 €	↘ -12,5 %
61 Lind	12,50 €	→ 1,6 %
62 Poll	12,00 €	↑ 14,3 %
63 Porz	11,10 €	↑ 11,0 %
64 Urbach	10,50 €	↑ 5,0 %
65 Wahn	10,30 €	→ 1,0 %
66 Wahnheide	10,20 €	↗ 2,0 %
67 Westhoven	10,20 €	↗ 2,0 %
68 Zündorf	12,30 €	→ -0,8 %
Kalk, Stadtbezirk	11,50 €	↗ 3,6 %
69 Brück	12,00 €	↘ -4,0 %
70 Humboldt-Gremberg	12,20 €	↑ 7,0 %
71 Höhenberg	11,00 €	→ 0,9 %
72 Kalk	12,00 €	↑ 6,2 %
73 Merheim	11,20 €	↗ 2,8 %
74 Neubrück	12,00 €	–
75 Ostheim	10,50 €	↗ 4,0 %
76 Rath/Heumar	11,00 €	↑ 12,2 %
77 Vingst	12,00 €	↘ -2,4 %
Mülheim, Stadtbezirk	12,00 €	↑ 10,1 %
78 Buchforst	11,50 €	↘ -4,2 %
79 Buchheim	11,50 €	→ 1,8 %
80 Dellbrück	11,60 €	↗ 4,5 %
81 Dünnwald	11,80 €	→ 1,7 %
82 Flittard	11,00 €	→ 1,9 %
83 Holweide	11,80 €	–
84 Höhenhaus	12,50 €	↘ -3,8 %
85 Mülheim	13,00 €	↑ 8,3 %
86 Stammheim	10,00 €	↑ 11,1 %

In der Karte „Mietwohnungen Neubau“ sind die durchschnittlichen Kaltmieten für Neubauwohnungen ohne Nebenkosten im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene von Stadtteilen verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet beträgt die durchschnittliche Neubaumiete 13,25 Euro und damit etwa 2 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche mehr als die durchschnittliche Bestandsmiete. Der Anstieg der Bestandsmieten um 2,2 Prozent auf 11,12 Euro ist etwas höher als der Anstieg der Neubaumieten um 0,8 Prozent auf 13,25 Euro. Die Neubau- und Bestandsmieten der 86 Stadtteile haben sich unterschiedlich entwickelt und weichen teilweise erheblich nach unten oder oben von ihrem jeweiligen Kölner Durchschnittswert ab.

Im Neubau beträgt die Mietpreisspanne mit 9,30 Euro im Stadtteil Seeberg (50) und 16,80 Euro in Lindenthal (22) satte 7,50 Euro. Die Differenz zwischen den Neubaumieten beruht auf den Unterschieden zwischen den Top-Wohnlagen am Kölner Stadtwald und der vergleichsweise spät entwickelten Erweiterung der Stadt.

In der nach Durchschnittspreisen in aufsteigender Reihenfolge sortierten Preisdifferenztabelle sind die

größten Spannen der Neubaumieten innerhalb der neun Kölner Bezirke gelistet.

Mülheim

Die durchschnittliche Neubaumiete im Stadtbezirk Mülheim beträgt 12 Euro. Dort ist die höchste durchschnittliche Neubaumiete der drei rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirke zu verzeichnen. Obwohl sie um mehr als 10 Prozent gestiegen ist, unterschreitet sie noch die Durchschnittsmiete des Kölner Stadtgebiets um 1,25 Euro. Die Mülheimer Preisspanne in Höhe von 3 Euro liegt zwischen 10 Euro in Stammheim (86) und 13 Euro im Bezirkszentrum Mülheim (85). In der niedrigsten Preisklasse bis 11 Euro befinden sich die Durchschnittsmieten der beiden Stadtteile Stammheim (86) mit 10 Euro und Flittard (82) mit 11 Euro. Die Mieten der Stadtteile Buchheim (79) und Buchforst (78) von jeweils 11,50 Euro, Dellbrück (80) von 11,60 Euro, Holweide (83) und Dünwald (81) von jeweils 11,80 Euro fallen in die nächsthöhere Klasse bis 12 Euro. In Höhenhaus (84) beträgt die Neubaumiete 12,50 Euro.

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	im Stadtteil
Chorweiler	11,00 €	3,30 €	9,30 €	Seeberg (50)	12,60 €	Volkhoven/Weiler (51)
Porz	11,10 €	2,30 €	10,00 €	Langel (59)	12,30 €	Zündorf (51)
Kalk	11,50 €	1,70 €	10,50 €	Ostheim (75)	12,20 €	Humboldt-Gremberg (70)
Mülheim	12,00 €	3,00 €	10,00 €	Stammheim (86)	13,00 €	Mülheim (85)
Nippes	13,00 €	3,30 €	10,20 €	Mauenheim (36)	13,50 €	Riehl (39)
Köln	13,25 €	7,50 €	9,30 €	Seeberg (50)	16,80 €	Lindenthal (22)
Rodenkirchen	13,60 €	4,00 €	10,00 €	Meschenich (11)	14,00 €	Marienburg (10)
Ehrenfeld	14,00 €	2,20 €	11,10 €	Bickendorf (28)	13,30 €	Ehrenfeld (30)
Lindenthal	14,80 €	4,80 €	12,00 €	Lövenich (23)	16,80 €	Lindenthal (22)
Innenstadt	15,00 €	1,10 €	14,40 €	Altstadt-Nord (01)	15,50 €	Neustadt-Nord (04), Neustadt-Süd (05)
Linksrheinisch		7,50 €	9,30 €	Seeberg (50)	16,80 €	Lindenthal (22)
Rechtsrheinisch		3,00 €	10,00 €	Langel (59), Stammheim (86)	13,00 €	Mülheim (85)

Kalk

Die durchschnittliche Kalker Neubaumiete ist mit 11,50 Euro 50 Cent geringer als der Durchschnitt im Bezirk Mülheim und die Kalker Preisspanne ist mit 1,70 Euro deutlich geringer als die in Mülheim. In Kalk liegt die Spanne zwischen 10,50 Euro in Ostheim (75) und 12,20 Euro in Humboldt-Gremberg (70). Außer Ostheim (75) befinden sich auch Höhenberg (71) und Rath/Heumar (76) mit Durchschnittsmieten von jeweils 11 Euro in der niedrigsten Preisklasse bis 11 Euro. Der Merheimer Durchschnitt (73) erreicht mit 11,20 die nächsthöhere Preisklasse von über 11 bis 12 Euro und der Durchschnittspreis von Neubrück (74) sowie Vingst (77) erreicht genau wie der des Stadtteils Brück (69) die 12-Euro-Marke. Der Neubaupreis in Humboldt-Gremberg (71) liegt mit 12,20 Euro als einziger Kalker Stadtteil in der Preisklasse von über 12 bis 13 Euro.

Porz

Mit durchschnittlich 11,10 Euro besteht in Porz das niedrigste Mietpreinsniveau der rechtsrheinischen Bezirke. Die Preisspanne reicht von 10 Euro in Langel (59) bis 12,50 Euro in Lind (61). In der untersten Preisklasse bis 11 Euro befinden sich mit der Durchschnittsmiete des Stadtteils Langel (59) auch die der sechs Stadtteile Wahnheide (66) und Westhoven (67) mit jeweils 10,20 Euro, Wahn (65) mit 10,30 Euro, Libur (60) und Urbach (64) mit jeweils 10,50 Euro sowie Finkenberg (56) mit genau 11 Euro. Die Durchschnittsmieten der sechs Stadtteile sind mit 11,10 Euro in Porz (62), 11,20 Euro in Grengel (58), 11,50 Euro in Elsdorf (54), 11,90 Euro in Eil (53) und genau 12 Euro in Ensen (55) und Poll (62) auf die Klasse von über 11 bis 12 Euro verteilt. Außer der Neubaumiete von Zündorf (68) und Lind (61), die mit 12,30 Euro beziehungsweise 12,50 Euro der Preisklasse von über 12 bis 13 Euro zuzuordnen sind, befinden sich alle Porzer Durchschnittsmieten in den beiden unteren Klassen.

Die rechte Rheinseite

Die rechtsrheinische Spanne der Neubaumieten beträgt 3 Euro. Sie reicht von 10 Euro in den Stadtteilen Langel (71) und Stammheim (86) bis 13 Euro im Stadtteil Mülheim (85). Rechtsrheinisch führen die geringeren Lageunterschiede zu einer weniger deutlichen

Preisdifferenz als auf der linken Rheinseite. In den drei rechtsrheinischen Stadtbezirken sind die durchschnittlichen Neubaupreise unterschiedlich stark gestiegen. Für Porz ist mit 2,8 Prozent der geringste Anstieg zu verzeichnen. In Kalk ist er mit 3,6 Prozent deutlich höher und für Mülheim ergibt sich mit über 10 Prozent der deutlichste Anstieg aller neun Kölner Stadtbezirke, der insbesondere auf die Entwicklungen in den Stadtteilen Stammheim und Mülheim zurückzuführen ist. Die Differenz zwischen durchschnittlicher Neubaumiete und durchschnittlicher Bestandsmiete beträgt in Porz 2 Euro, im Bezirk Kalk 2,10 Euro und im Bezirk Mülheim 2,20 Euro. Die durchschnittlichen Neubaumieten der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke unterschreiten den Kölner Durchschnitt um mehr als 1 Euro.

Innenstadt

Der innerstädtische Neubaumietpreis von 15 Euro ist der höchste der neun Kölner Stadtbezirke. Aufgrund des insgesamt hohen Preisniveaus der fünf innerstädtischen Stadtteile ist die Preisspanne mit 1,10 Euro relativ gering. Sie reicht von 14,40 Euro in der Altstadt-Nord (01) bis 15,50 Euro in den Stadtteilen Neustadt-Nord (04) und Neustadt-Süd (05). Mit 14,40 Euro liegt die Neubaumiete in der Altstadt-Nord (01) deutlich und die in der Altstadt-Süd (2) mit 14,90 Euro geringfügig unter dem Durchschnitt des Bezirks. Die Deutzer (03) Neubaumiete ist mit 15 Euro die höchste aller rechtsrheinischen Stadtteile und genauso hoch wie der Durchschnitt der Kölner Innenstadt. In der Neustadt-Nord (04) und in der Neustadt-Süd (05) sind mit jeweils 15,50 Euro die höchsten Durchschnittsmieten in der Kölner Innenstadt und nach Lindenthal (22) und Sülz (25) im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen.

Chorweiler

Die durchschnittliche Neubaumiete des Bezirks Chorweiler beträgt 11 Euro. Die Spanne der Neubaumieten beträgt 3,30 Euro und reicht von 9,30 Euro in Seeberg (50) bis 12,60 Euro in Volkhoven/Weiler (51). Der Stadtteil Seeberg (50) weist mit 9,30 Euro die geringste durchschnittliche Neubaumiete des gesamten Kölner Stadtgebiets auf. Sie ist 2,70 Euro geringer als die durchschnittliche Neubaumiete des Bezirks. In Blumenberg (41) beträgt die Neubaumiete genau 10 Euro. In der untersten Preisklasse bis 11 Euro befin-

den sich außer den Neubaumieten von Seeberg (50) und Blumenberg (41) auch die Durchschnittsmieten der Stadtteile Fühlingen (44) mit 10,40 Euro, Roggendorf/Thenhoven (49) mit 10,60 Euro, Esch/Auweiler (43) mit 10,80 Euro, Merkenich (47) und Worringen (52) mit jeweils 10,90 Euro und Heimersdorf mit genau 11 Euro. In der nächsthöheren Preisklasse bis 12 Euro befinden sich Chorweiler (42) mit 11,50 Euro und Lindweiler (46) mit 11,80 Euro. Die Miete in Pesch beträgt 12,20 Euro und an der Spitze des Bezirks liegt Volkhoven/Weiler mit 12,60 Euro.

Nippes

Die durchschnittliche Nippeser Neubaumiete liegt mit 13 Euro leicht unter dem Durchschnitt des Kölner Stadtgebiets. Die Spanne beträgt 3 Euro und reicht von 10,20 Euro in Mauenheim (36) bis 14,20 Euro im Bezirkszentrum Nippes (38). In Mauenheim (36), dem einzigen Nippeser Stadtteil, dessen durchschnittliche Neubaumiete die 11-Euro-Marke unterschreitet, ist die durchschnittliche Neubaumiete nur um 10 Cent höher als die Bestandsmiete. Im Stadtteil Nippes (38) beträgt die Differenz zwischen Neubau- und Bestandsmiete hingegen 2,40 Euro. In der Klasse von über 11 bis 12 Euro befindet sich die Neubaumiete in Longerich (35) von 11,70 Euro, in Niehl (37) und in Weidenpesch (40), wo die Neubaumiete jeweils genau 12 Euro beträgt. Über 12 Euro liegt die Durchschnittsmiete im Bilderstöckchen (34) mit 12,50 Euro und in Riehl (39) mit 13,50 Euro. Der Stadtteil Nippes (38) ist der einzige im Bezirk, dessen Neubaumiete mit 14,20 Euro über 14 Euro erreicht.

Ehrenfeld

Die Ehrenfelder Neubaumiete ist mit durchschnittlich 14 Euro höher als der Kölner Durchschnitt. Mit 11,10 Euro im Stadtteil Bickendorf (34) und 14,30 Euro in Ehrenfeld (30) beträgt die Spanne der Neubaumieten des Bezirks 3,20 Euro. Die Neubaumieten der Stadtteile Bickendorf (34) von 11,10 Euro und Ossendorf (32) von 11,20 Euro befinden sich in der Klasse von

über 11 bis 12 Euro. Die Klasse von über 12 bis 13 Euro wird in Bocklemünd/Mengenich (29) mit 12,30 Euro, in Neuhrenfeld (31) mit 12,60 Euro und in Vogensang (33) mit genau 13 Euro erreicht. Die Neubaumiete des Stadtteils Ehrenfeld (30) liegt mit einem Abstand von 1,30 Euro und insgesamt 14,30 Euro in der höchsten Preisklasse über 14 Euro.

Lindenthal

Nach der Innenstadt weist Lindenthal mit 14,80 Euro die höchste Durchschnittsmiete der Kölner Stadtteile auf. Die Spanne reicht von 12 Euro im Stadtteil Lövenich (23) bis 16,80 Euro in Lindenthal (22) und ist mit 4,80 Euro die größte aller Kölner Stadtbezirke. Mit 12,50 Euro in Weiden (26) und 12,60 Euro in Widdersdorf (27) befinden sich die Durchschnittsmieten von zwei Lindenthaler Stadtteilen in der Preisklasse von über 12 bis 13 Euro. In der Klasse von über 13 bis 14 Euro befinden sich die Neubaumieten in Klettenberg (21) mit 13,50 Euro, in Müngersdorf (24) mit 13,80 Euro und in Braunsfeld (19) mit genau 14 Euro. Die höchste Preisklasse der Neubaumieten ist außer von Junkersdorf (20) mit 14,10 Euro auch von den beiden Stadtteilen Sülz (25) mit 16,20 Euro und Lindenthal (22) mit 16,80 Euro besetzt, in denen die höchsten Durchschnittsmieten des gesamten Kölner Stadtgebiets zu verzeichnen sind.

Rodenkirchen

Die Rodenkirchener Neubaumiete ist mit durchschnittlich 13,60 Euro höher als der Kölner Durchschnitt, liegt jedoch unter den durchschnittlichen Neubaumieten der Stadtbezirke Ehrenfeld, Lindenthal und Innenstadt. Die Spanne der Neubaumieten des Bezirks beträgt mit 10 Euro in Meschenich (11) und 14 Euro in Marienburg (10) genau 4 Euro. In der untersten Preisklasse bis 11 Euro befinden sich die Durchschnittsmieten der sehr unterschiedlichen Stadtteile Meschenich (11) mit 10 Euro, Immendorf (09) mit 10,50 Euro und Hahnwald (08) mit 10,60 Euro. In die Klasse der Neubaumieten von über 11 bis 12 Euro fallen die Stadtteile

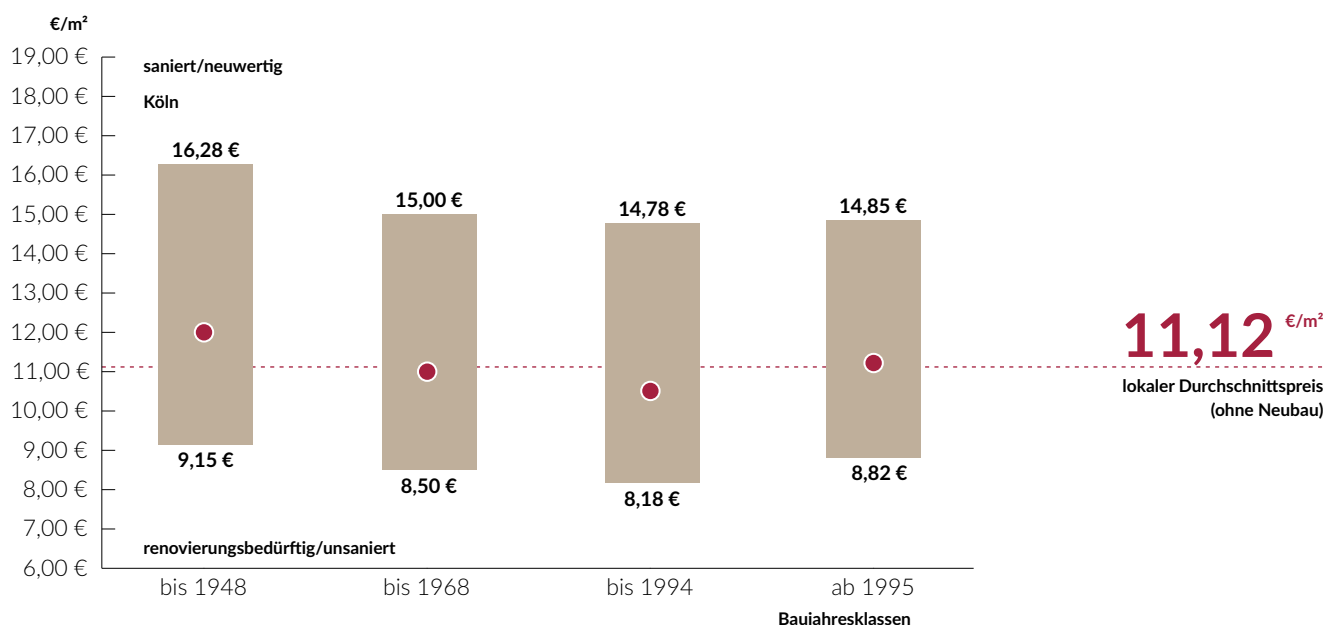
Weiß (17) mit 11,10 Euro, Godorf (07) mit 11,40 Euro und Rondorf (15) sowie Sürth (16) mit jeweils 11,70 Euro. Der nächsthöheren Preisklasse von über 12 bis 13 Euro sind die Neubaumieten der beiden Stadtteile Raderthal (13) mit 12,50 Euro und Rodenkirchen (14) mit genau 13 Euro zuzuordnen. Die Zollstocker Neubaumiete (18) übersteigt die 13-Euro-Marke mit durchschnittlich 13,10 Euro knapp. Sie wird von den Durchschnittsmieten in Raderberg (12) mit 13,50 Euro und Bayenthal (06) mit 13,80 Euro deutlich überschritten. Die Marienburger Durchschnittsmiete ist die höchste des Bezirks und erreicht genau die 14-Euro-Marke. In der höchsten Klasse über 14 Euro befindet sich keiner der Rodenkirchener Stadtteile.

Kölner Preisstrukturen

Die Tatsache, dass Neubauwohnungen nur kleine Unterschiede in Bezug auf ihr Baujahr aufweisen, legt den Gedanken nah, dass die Preisstrukturen der Neubaumieten einheitlicher sein könnten als die der Be-

standsmieten. Die mit jeweils über 7 Euro nah beieinanderliegenden Spannen der Mietpreise beider Wohnungstypen widersprechen diesem Gedanken allerdings. Anders als bei den Bestandsmieten ist kaum ein erkennbarer, lagespezifischer Trend der Neubaumiete vorhanden. Die Neubaumieten steigen lageunabhängig unterschiedlich stark. So ist der höchste Anstieg mit 15,7 Prozent im Bezirk Nippes und der zweithöchste mit 10,1 Prozent im Bezirk Mülheim festzustellen. Ein Trend besteht darin, dass hohe Neubaumieten schneller steigen als niedrige. Demnach driften die Neubaumieten stärker auseinander. Der Hauptgrund für die Unterschiede in der Entwicklung von Mietpreisen besteht in der Angebotsqualität. Das bedeutet, dass Mikrolagen, Ausstattungsmerkmale und die Qualität der Ausführung einen stärkeren Einfluss auf die Preisbildung ausüben als im Bestand. Quartiers- und wohnungsspezifische Besonderheiten fallen wegen des geringeren Angebotsumfangs preislich stärker ins Gewicht.

Mietwohnungen: saniert/unsaniert



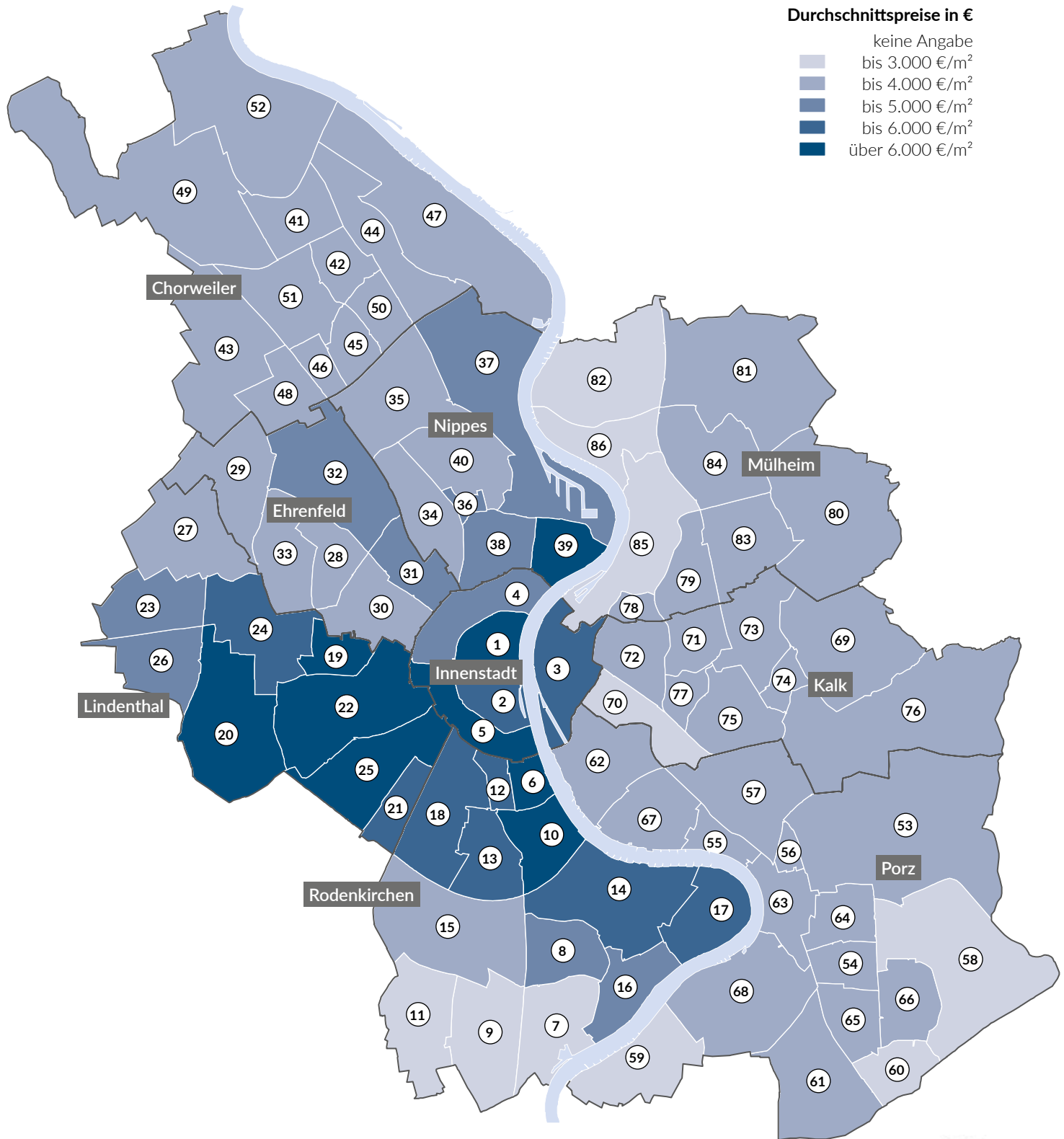
Grafik: Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 31.07.2019



Köln | Südbrücke | Neustadt-Süd



Häuser Bestand



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 31.07.2019



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Innenstadt, Stadtbezirk	5.360 €	↑ 8,1 %
01 Altstadt-Nord	6.600 €	↑ 5,4 %
02 Altstadt-Süd	5.360 €	↑ 7,4 %
03 Deutz	5.390 €	↑ 7,6 %
04 Neustadt-Nord	4.400 €	↑ 8,1 %
05 Neustadt-Süd	7.630 €	↑ 17,9 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	5.310 €	↑ 7,5 %
06 Bayenthal	8.050 €	↑ 13,9 %
07 Godorf	2.750 €	↑ 21,7 %
08 Hahnwald	4.690 €	↑ 8,8 %
09 Immendorf	2.860 €	↑ 6,7 %
10 Marienburg	6.890 €	↑ 5,4 %
11 Meschenich	2.860 €	↑ 13,0 %
12 Raderberg	5.830 €	↑ 7,8 %
13 Raderthal	5.410 €	↑ 8,4 %
14 Rodenkirchen	5.570 €	↓ -2,1 %
15 Rondorf	3.880 €	↑ 6,3 %
16 Sürth	4.330 €	↗ 4,1 %
17 Weiß	5.610 €	↑ 9,8 %
18 Zollstock	5.680 €	↑ 9,4 %
Lindenthal, Stadtbezirk	5.460 €	↑ 5,2 %
19 Braunsfeld	6.090 €	↑ 5,0 %
20 Junkersdorf	6.510 €	↑ 6,7 %
21 Klettenberg	5.560 €	↑ 10,1 %
22 Lindenthal	6.950 €	↗ 4,5 %
23 Lövenich	4.170 €	↑ 10,0 %
24 Müngersdorf	5.340 €	↑ 6,8 %
25 Sülz	6.070 €	↑ 5,0 %
26 Weiden	4.370 €	↗ 2,3 %
27 Widdersdorf	3.800 €	↗ 2,7 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	3.740 €	→ 1,9 %
28 Bickendorf	3.810 €	↑ 8,2 %
29 Bocklemünd/Mengenich	3.530 €	↗ 3,8 %
30 Ehrenfeld	4.000 €	↑ 6,4 %
31 Neuehrenfeld	4.600 €	↑ 8,2 %
32 Ossendorf	4.170 €	↑ 10,0 %
33 Vogelsang	3.480 €	↗ 2,4 %
Nippes, Stadtbezirk	4.080 €	↑ 10,3 %
34 Bilderstöckchen	3.680 €	- -
35 Longerich	3.710 €	↗ 4,2 %
36 Mauenheim	4.260 €	↑ 14,5 %
37 Niehl	4.240 €	↑ 6,5 %
38 Nippes	4.220 €	↑ 6,3 %
39 Riehl	6.960 €	↑ 5,8 %
40 Weidenpesch	4.000 €	↑ 7,8 %
Chorweiler, Stadtbezirk	3.360 €	↗ 4,3 %
41 Blumenberg	3.450 €	↗ 2,4 %
42 Chorweiler	3.370 €	↗ 5,0 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
43 Esch/Auweiler	3.560 €	→ -0,3 %
44 Fühlingen	3.430 €	↗ 3,3 %
45 Heimersdorf	3.390 €	↑ 11,1 %
46 Lindweiler	3.210 €	↑ 5,2 %
47 Merkenich	3.220 €	↑ 5,9 %
48 Pesch	3.540 €	→ -0,3 %
49 Roggendorf/Thenhoven	3.230 €	↑ 5,9 %
50 Seeberg	3.350 €	↗ 3,7 %
51 Volkhoven/Weiler	3.290 €	↑ 8,2 %
52 Worringen	3.330 €	↑ 5,4 %
Porz, Stadtbezirk	3.290 €	↑ 5,4 %
53 Eil	3.110 €	↑ 5,4 %
54 Elsdorf	3.230 €	↑ 6,6 %
55 Ensen	3.370 €	↗ 5,0 %
56 Finkenbergring	3.260 €	↗ 4,8 %
57 Gremberghoven	3.360 €	↑ 7,7 %
58 Grengel	2.860 €	↗ 3,6 %
59 Langel	2.910 €	↑ 9,4 %
60 Libur	2.900 €	↗ 3,2 %
61 Lind	3.120 €	↑ 5,4 %
62 Poll	3.310 €	↑ 5,4 %
63 Porz	3.570 €	→ 0,6 %
64 Urbach	3.330 €	↑ 6,1 %
65 Wahn	3.220 €	↑ 8,8 %
66 Wahnheide	3.320 €	↗ 3,8 %
67 Westhoven	3.370 €	↗ 5,0 %
68 Zündorf	3.360 €	↗ 4,7 %
Kalk, Stadtbezirk	3.350 €	↗ 4,7 %
69 Brück	3.550 €	→ 1,4 %
70 Humboldt-Gremberg	2.950 €	↑ 7,3 %
71 Höhenberg	3.280 €	↗ 4,5 %
72 Kalk	3.450 €	↗ 2,4 %
73 Merheim	3.360 €	↑ 5,0 %
74 Neubrück	3.220 €	↑ 5,9 %
75 Ostheim	3.220 €	↑ 5,9 %
76 Rath/Heumar	3.460 €	↗ 2,1 %
77 Vingst	3.330 €	↑ 5,4 %
Mülheim, Stadtbezirk	3.360 €	↗ 4,7 %
78 Buchforst	3.390 €	→ 0,6 %
79 Buchheim	3.230 €	↑ 5,9 %
80 Dellbrück	3.550 €	→ -0,8 %
81 Dünnwald	3.220 €	↗ 3,5 %
82 Flittard	2.940 €	→ 0,3 %
83 Holweide	3.490 €	↗ 2,0 %
84 Höhenhaus	3.390 €	↑ 5,3 %
85 Mülheim	2.930 €	↗ 4,3 %
86 Stammheim	2.940 €	↑ 6,9 %

In der Karte „Häuser Bestand“ sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser pro Quadratmeter Wohnfläche im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene von Stadtteilen verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet ist der durchschnittliche Kaufpreis von Häusern im Bestand um 4,8 Prozent auf 3.462 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Ihr Quadratmeterpreis stimmt etwa mit dem für Kölner Bestandswohnungen überein, der 3.477 Euro beträgt.

Die Spanne der Bestandspreise für Häuser ist mit 5.300 Euro deutlich größer als die Spanne der Wohnungspreise von 1.410 Euro. Sie reicht von 2.750 Euro für Häuser im Stadtteil Godorf (07) bis 8.050 Euro für Häuser in Bayenthal (06). Die Spanne zwischen den Bestandspreisen ist sowohl lage- als auch gebäudebedingt, wobei hochwertige Wohngebäude sich tendenziell in bevorzugten Lagen befinden. Sie ist auf die Rodenkirchener Lageunterschiede mit Spitzenpreisen

im zentrumsnahen Bayenthal und Preisen des unteren Segments im infrastrukturell schwach ausgeprägten Stadtteil Godorf zurückzuführen.

In der nach Durchschnittspreisen in aufsteigender Reihenfolge sortierten Preisdifferenztabelle sind die größten Spannen der Bestandspreise für Häuser innerhalb der neun Kölner Bezirke gelistet.

Mülheim

Im Stadtbezirk Mülheim, der mit 3.360 Euro den höchsten Durchschnittspreis der drei rechtsrheinischen Bezirke aufweist, beträgt die Preisspanne 620 Euro. Sie reicht von 2.930 Euro im Bezirkszentrum Mülheim (85) bis 3.550 Euro in Dellbrück (80). In der niedrigsten Preisklasse bis 3.000 Euro befinden sich die Preise der Stadtteile Mülheim (85) sowie von

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	im Stadtteil
Porz	3.290 €	710 €	2.860 €	Grengel (58)	3.570 €	Porz (63)
Kalk	3.350 €	600 €	2.950 €	Humboldt-Gremberg (70)	3.550 €	Brück (69)
Chorweiler	3.360 €	350 €	3.210 €	Lindweiler (46)	3.560 €	Esch/Auweiler (43)
Mülheim	3.360 €	620 €	2.930 €	Mülheim (85)	3.550 €	Dellbrück (80)
Köln	3.462 €	5.300 €	2.750 €	Godorf (07)	8.050 €	Bayenthal (06)
Ehrenfeld	3.740 €	1.120 €	3.480 €	Vogelsang (33)	4.600 €	Neuehrenfeld (31)
Nippes	4.080 €	3.280 €	3.680 €	Bilderstöckchen (34)	6.960 €	Riehl (39)
Rodenkirchen	5.310 €	5.300 €	2.750 €	Godorf (07)	8.050 €	Bayenthal (06)
Innenstadt	5.360 €	3.230 €	4.400 €	Neustadt-Nord (04)	7.630 €	Neustadt-Süd (05)
Lindenthal	5.460 €	3.150 €	3.800 €	Widdersdorf (27)	6.950 €	Lindenthal (22)
Linksrheinisch		5.300 €	2.750 €	Godorf (07)	8.050 €	Bayenthal (06)
Rechtsrheinisch		710 €	2.860 €	Grengel (58)	3.570 €	Porz (63)

Stammheim (86) und Flittard (82) mit jeweils 2.940 Euro. Die Preise aller anderen Mülheimer Stadtteile sind der Klasse von über 3.000 bis 4.000 Euro zuzuordnen. Der Dünnwalder Preis (81) beträgt 3.220 Euro und der Buchheimer (79) 3.230 Euro. Die Preise in Buchforst (78) und Höhenhaus (84) betragen 3.390 Euro. Der Holweider Preis (83) liegt mit 3.490 Euro knapp unter der 3.500-Euro-Marke, die vom Dellbrücker Durchschnitt (80) an der Spitze des Bezirks um 50 Euro überschritten wird.

Kalk

Der Durchschnittspreis des Stadtbezirks Kalk liegt mit 3.350 Euro nur 10 Euro unter dem Mülheimer Durchschnitt. Die Preisspanne beträgt 600 Euro und reicht von 2.950 Euro in Humboldt-Gremberg (70) bis 3.550 Euro in Brück (69). Der Durchschnittspreis in Humboldt-Gremberg (70) ist der einzige, der die 3.000-Euro-Marke unterschreitet und damit in die niedrigste Preisklasse fällt. Der Durchschnitt aller anderen Stadtteile befindet sich in der Preisklasse von über 3.000 bis 4.000 Euro. Die Preise der Stadtteile Neubrück (74) und Ostheim (75) befinden sich mit 3.220 Euro wie der Höhenberger Preis mit 3.280 Euro unter der 3.300-Euro-Marke. Zwischen durchschnittlich 3.300 und 3.400 Euro betragen die Preise für Häuser in Vingst (77) mit 3.330 Euro und Merheim (73) mit 3.360 Euro. Mit 3.450 Euro im Bezirkszentrum Kalk (72) und 3.460 Euro in Rath/Heumar (76) liegen die Preise von zwei Kalker Stadtteilen zwischen 3.400 und 3.500 Euro. Der einzige Kalker Stadtteil, dessen Durchschnittspreis sich jenseits der 3.500-Euro-Marke befindet, ist Brück (69) mit 3.550 Euro.

Porz

Der Durchschnittspreis des Bezirks Porz ist mit 3.290 Euro der niedrigste der rechtsrheinischen Stadtbezirke. Die Preisspanne von 710 Euro ergibt sich aus der Differenz zwischen 2.860 Euro in Grengel (58) und 3.570 Euro im Bezirkszentrum Porz (63). In der niedrigsten Preisklasse bis 3.000 Euro befinden sich die

Bestandspreise von Häusern in den drei Stadtteilen Grengel (58), Libur (60) mit 2.900 Euro und Langel (59) mit 2.910 Euro. Mit Ausnahme des Porzer Preises (63) von 3.570 Euro betragen die durchschnittlichen Bestandspreise der Stadtteile des Bezirks zwischen 3.100 und 3.400 Euro. Das sind in aufsteigender Reihenfolge die Durchschnittspreise in Eil (53) von 3.110 Euro, Lind (61) von 3.120 Euro, Wahn (65) von 3.220 Euro, Elsdorf (54) von 3.230 Euro, Finkenberg (56) von 3.260 Euro, Poll (62) von 3.310 Euro, Wahnheide (66) von 3.320 Euro, Urbach (64) von 3.330 Euro, Zündorf (68) von 3.360 Euro sowie von Ensen (55) und Westhoven (67) mit jeweils 3.370 Euro.

Die rechte Rheinseite

Rechtsrheinisch beträgt die Preisspanne 710 Euro. Sie reicht von 2.860 Euro in Grengel (58) bis 3.570 Euro in Porz (63). Dass die durchschnittlichen Bestandspreise von Häusern in den rechtsrheinischen Stadtbezirken so dicht zusammen liegen, ist auf die Ähnlichkeit von Gebäudetypen und Wohnlagen zurückzuführen. Außerdem mindert der Erhaltungszustand die Preisrelevanz des Gebäudealters so, dass er nur einen geringen Einfluss auf den Durchschnittspreis entwickelt. Die Durchschnittspreise der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke von 3.290 Euro in Porz, 3.350 Euro in Kalk und 3.360 Euro in Mülheim liegen unter dem Kölner Durchschnitt von 3.462 Euro.

Innenstadt

In der Kölner Innenstadt beträgt der Durchschnittspreis 5.360 Euro, dessen Höhe außer durch die Qualität der Innenstadtlagen auch durch die besondere Knappheit von Einfamilienhäusern im Bezirk begründet ist. Die Preisspanne beträgt 3.230 Euro und reicht von 4.400 Euro in der Neustadt-Nord (04) bis 7.630 Euro in der Neustadt-Süd (05). Mit Ausnahme des Durchschnittspreises im Stadtteil Neustadt-Nord (04) von 4.400 Euro sind die Preise aller innerstädtischen Stadtteile höher als 5.000 Euro. In der Altstadt-Süd (02) beträgt er 5.360 Euro und in Deutz (03) 5.390 Euro. Zwischen

den beiden Stadtteilen mit Preisen in der Klasse von über 5.000 und 6.000 Euro und ihren Durchschnittspreisen liegen deutliche Unterschiede. In der Altstadt-Nord (04) beträgt er 6.600 Euro und der Durchschnittspreis der Neustadt-Süd (05) wird mit 7.630 Euro errechnet. Der Durchschnittspreis in der Neustadt-Süd (05) wird im Kölner Stadtgebiet ausschließlich vom Bayenthaler (06) Durchschnittspreis, der 8.050 Euro pro Quadratmeter beträgt, übertroffen.

Chorweiler

Der Durchschnittspreis für Häuser im Stadtbezirk Chorweiler von 3.360 Euro ist genauso hoch wie der des rechtsrheinischen Stadtbezirks Mülheim. Die Preisspanne im Bezirk Chorweiler beträgt nur 350 Euro. Sie reicht von 3.210 Euro in Lindweiler (46) bis 3.560 Euro in Esch/Auweiler (43). Außer den Preisen für Einfamilienhäuser in Pesch (48) und Esch/Auweiler (43) befinden sich die Preise aller Stadtteile des Bezirks in der unteren Hälfte der Preisklasse von über 3.000 bis 4.000 Euro. Das dichte Preisgefüge zeigt sich in aufsteigender Reihenfolge besonders deutlich: Die Durchschnittspreise von 3.120 Euro in Lindweiler (46), 3.220 Euro in Merkenich (47), 3.230 Euro in Roggendorf/Thenhoven und 3.290 Euro in Volkhoven/Weiler (51) befinden sich unter der 3.300-Euro-Marke. Der Durchschnitt von 3.330 Euro in Worringen (52), 3.350 Euro in Seeberg (50), 3.370 Euro in Chorweiler (42) und 3.390 Euro in Heimersdorf (45) liegen unter 3.400 Euro. In Fühlingen (44) und Blumenberg (41) betragen die Preise 3.430 Euro beziehungsweise 3.450 Euro und in Pesch (48) sowie in Esch/Auweiler (43) liegen sie mit 3.540 Euro beziehungsweise 3.560 Euro über 3.500 Euro.

Nippes

Im Nachbarbezirk Nippes beträgt der Durchschnittspreis 4.080 Euro. Die Preisspanne des Bezirks beträgt 3.280 Euro und reicht von 3.680 Euro im Bilderstöckchen (34) bis 6.960 Euro in Riehl (39).

In der Preisklasse von über 3.000 bis 4.000 Euro befinden sich die durchschnittlichen Bestandspreise der Stadtteile Bilderstöckchen (34) mit 3.680 Euro und Longerich (35) mit 3.710 Euro. Auch der Durchschnitt von Weidenpesch (40) fällt mit 4.000 Euro noch in diese Preisklasse, überschreitet den Kölner Durchschnitt von 3.462 Euro um 538 Euro jedoch schon relativ deutlich. Sehr nah beieinander liegen die Preise in den Stadtteilen Nippes (38) mit 4.220 Euro, Niehl (37) mit 4.240 Euro und Mauenheim (36) mit 4.260 Euro. Der Riehler Preis von 6.970 Euro befindet sich mit weitem Abstand an der Spitze der Nippeser Preisliste.

Ehrenfeld

Mit durchschnittlich 3.740 Euro ist der Ehrenfelder Preis für Bestandshäuser nur knapp höher als der Kölner Durchschnitt. Aufgrund des relativ geringen Anstiegs von unter 2 Prozent bleibt er hinter dem Nippeser Durchschnitt zurück. Die Ehrenfelder Preisspanne beträgt 1.120 Euro und reicht von 3.480 Euro im Stadtteil Vogelsang (33) bis 4.600 Euro in Neuehrenfeld (31). Der Vogelsanger Durchschnitt (33) bleibt mit 3.480 Euro knapp unter der 3.500-Euro-Marke, die der Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser in Bocklemünd/Mengenich (29) mit 3.530 Euro knapp überschreitet. Der Bickendorfer Durchschnittspreis (28) befindet sich mit 3.810 Euro ebenfalls in der Klasse von über 3.000 bis 4.000 Euro, deren Obergrenze vom Durchschnitt im Stadtteil Ehrenfeld (30) genau erreicht wird. Die durchschnittlichen Preise von Ossendorf (32) und Neuehrenfeld (31) befinden sich mit 4.170 Euro beziehungsweise 4.600 Euro in der nächsthöheren Klasse bis 5.000 Euro.

Lindenthal

Auf Bezirksebene weist Lindenthal den höchsten Durchschnittspreis in Höhe von 5.460 Euro auf. Er ist 100 Euro höher als der innerstädtische Durchschnitt. Die Lindenthaler Preisspanne beträgt 3.150 Euro und reicht von 3.800 Euro in Widdersdorf (27) bis 6.950 Euro im Stadtteil Lindenthal (22). Der Widdersdorfer

Preis (27) ist der einzige Lindenthaler Durchschnittspreis in der Klasse von über 3.000 bis 4.000 Euro. In der darüber liegenden Preisklasse von über 4.000 bis 5.000 Euro befinden sich die Durchschnittspreise der beiden Stadtteile Lövenich (23) mit 4.170 Euro und Weiden (26) mit 4.370 Euro. Die Preise von zwei weiteren Lindenthaler Stadtteilen fallen mit 5.340 Euro in Müngersdorf (24) und 5.560 Euro in Klettenberg (21) in die Klasse von über 5.000 bis 6.000 Euro. Übersritten wird die 6.000-Euro-Marke mit 6.070 Euro in Sülz (25), mit 6.090 Euro in Braunsfeld (19), mit 6.410 Euro in Junkersdorf (20) und mit dem Spitzenpreis des Bezirks von 6.950 Euro im Stadtteil Lindenthal.

Rodenkirchen

Der Durchschnitt des Stadtbezirks Rodenkirchen beträgt 5.310 Euro und die Rodenkirchener Preisspanne beträgt 5.300 Euro. Sie reicht von 2.750 Euro in Godorf (07) bis 8.050 Euro in Bayenthal (06). Da der durchschnittliche Bestandspreis des Stadtteils Godorf (07) den niedrigsten Durchschnitt im Kölner Stadtgebiet und Bayenthal (06) den höchsten Durchschnittspreis aller Kölner Stadtteile aufweist, stimmt die Spanne der Rodenkirchener Bestandspreise mit der linksrheinischen Preisspanne und der des gesamten Stadtgebiets überein. In der niedrigsten Preisklasse bis 3.000 Euro befinden sich außer dem Godorfer Durchschnitt (07) auch die Durchschnittspreise der beiden Stadtteile Immendorf (09) und Meschenich (11) mit jeweils 2.860 Euro. In der Klasse über 3.000 bis 4.000 Euro befindet sich ausschließlich der Durchschnitt des Stadtteils Rondorf (15) von 3.880 Euro. In die nächsthöhere Klasse von über 4.000 bis 5.000 Euro fallen die Preise der beiden Stadtteile Sürth (16) mit 4.330 Euro und Hahnwald (08) mit 4.690 Euro. Die Preise von fünf der 13 Stadtteile im Bezirk befin-

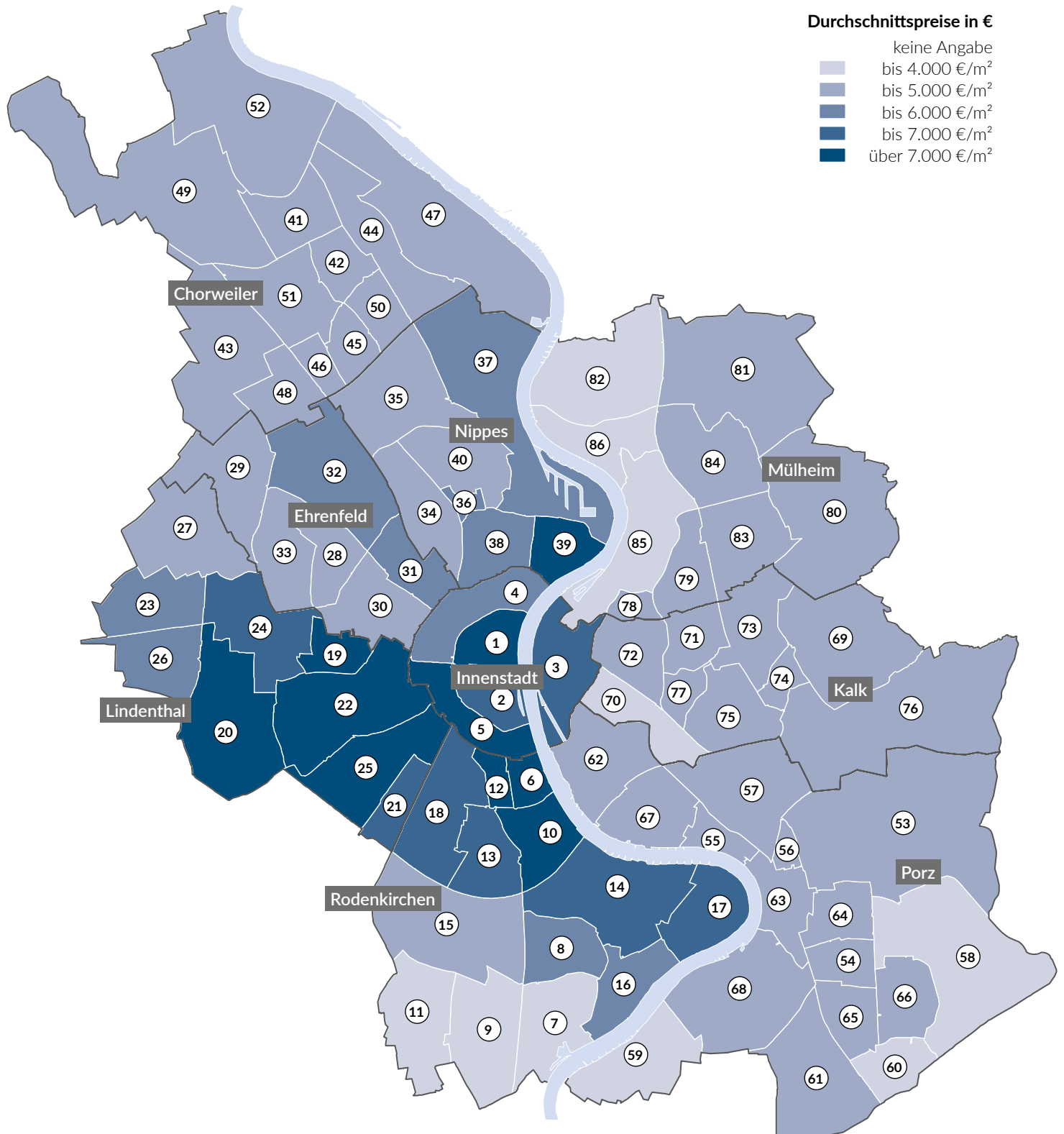
den sich in der Klasse von über 5.000 bis 6.000 Euro. Das sind in aufsteigender Reihenfolge die Preise der Stadtteile Raderthal (13) von 5.410 Euro, Rodenkirchen (14) von 5.570 Euro, Weiß (17) von 5.610 Euro, Zollstock (18) von 5.680 Euro und Raderberg (12) von 5.830 Euro. Jenseits der 6.000-Euro-Marke liegen die Durchschnittspreise im Villenviertel Marienburg (10) mit 6.890 Euro und im zentrumsnahen Stadtteil Bayenthal (06) mit 8.050 Euro, dem höchsten Bestandspreis aller Kölner Stadtteile.

Kölner Preisstruktur

Der Unterschied zwischen den traditionellen linksrheinischen Bezirken und dem relativ jungen Bezirk Chorweiler sowie den rechtsrheinischen Stadtbezirken kommt außer in ihren Durchschnittspreisen auch in ihren Preisspannen zum Ausdruck. In Chorweiler ergibt sich die geringste Spanne von 350 Euro. In den rechtsrheinischen Bezirken betragen die Spannen 600 Euro in Kalk, 620 Euro in Mülheim und 710 Euro in Porz. Ein Grund dafür, dass der durchschnittliche Bestandspreis für Einfamilienhäuser im linksrheinischen Stadtteil Chorweiler und den drei rechtsrheinischen Stadtbezirken unter dem Kölner Durchschnitt von 3.462 Euro liegt, ist das hohe Preisniveau von Stadtteilen der Bezirke Rodenkirchen von durchschnittlich 5.310 Euro, Innenstadt von durchschnittlich 5.360 Euro und Lindenthal von durchschnittlich 5.460 Euro.

An der hohen Preisstreuung, die in diesen Stadtbezirken besteht, lassen sich erhebliche, kleinräumige Unterschiede der Lagequalität erkennen. Bei der Interpretation der Marktdaten sind über die unmittelbaren Lagemerkmale hinaus auch die gebäudebedingten Preisfaktoren zu berücksichtigen.

Häuser Neubau



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 31.07.2019



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Innenstadt, Stadtbezirk	6.630 €	↑ 5,1 %
01 Altstadt-Nord	7.860 €	↑ 6,6 %
02 Altstadt-Süd	6.650 €	↗ 4,9 %
03 Deutz	6.640 €	↗ 4,6 %
04 Neustadt-Nord	5.470 €	↗ 4,2 %
05 Neustadt-Süd	9.130 €	↑ 19,5 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk	6.620 €	↗ 4,7 %
06 Bayenthal	9.370 €	↑ 20,0 %
07 Godorf	3.560 €	↑ 7,6 %
08 Hahnwald	5.780 €	↑ 5,3 %
09 Immendorf	3.690 €	→ 0,3 %
10 Marienburg	8.250 €	↑ 7,0 %
11 Meschenich	3.710 €	↗ 3,3 %
12 Raderberg	7.080 €	→ 1,6 %
13 Raderthal	6.680 €	↑ 5,5 %
14 Rodenkirchen	6.930 €	↓ -6,9 %
15 Rondorf	4.850 €	↗ 2,8 %
16 Sürth	5.360 €	↑ 5,7 %
17 Weiß	6.960 €	↑ 5,6 %
18 Zollstock	6.980 €	↗ 3,9 %
Lindenthal, Stadtbezirk	6.770 €	→ 0,9 %
19 Braunsfeld	7.400 €	↓ -2,9 %
20 Junkersdorf	8.010 €	↑ 8,1 %
21 Klettenberg	6.910 €	↑ 5,7 %
22 Lindenthal	8.300 €	↑ 7,0 %
23 Lövenich	5.210 €	↗ 4,4 %
24 Müngersdorf	6.630 €	↗ 4,6 %
25 Sülz	7.380 €	↓ -2,9 %
26 Weiden	5.420 €	→ -0,6 %
27 Widdersdorf	4.810 €	→ 0,2 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk	4.730 €	- -
28 Bickendorf	4.820 €	↗ 2,3 %
29 Bocklemünd/Mengenich	4.450 €	↗ 3,5 %
30 Ehrenfeld	4.970 €	↗ 2,7 %
31 Neuehrenfeld	5.650 €	↗ 4,1 %
32 Ossendorf	5.210 €	↗ 4,4 %
33 Vogelsang	4.340 €	→ 0,7 %
Nippes, Stadtbezirk	5.110 €	↗ 4,1 %
34 Bilderstöckchen	4.650 €	→ 0,4 %
35 Longerich	4.710 €	→ 0,2 %
36 Mauenheim	5.250 €	↑ 6,1 %
37 Niehl	5.320 €	↑ 5,3 %
38 Nippes	5.290 €	↑ 5,2 %
39 Riehl	8.290 €	↑ 7,8 %
40 Weidenpesch	4.970 €	↗ 2,5 %
Chorweiler, Stadtbezirk	4.310 €	→ 1,4 %
41 Blumenberg	4.330 €	→ -1,8 %
42 Chorweiler	4.490 €	↑ 5,2 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
43 Esch/Auweiler	4.470 €	→ 0,4 %
44 Fühlingen	4.350 €	↗ 2,8 %
45 Heimersdorf	4.460 €	↑ 10,9 %
46 Lindweiler	4.100 €	↗ 2,2 %
47 Merkenich	4.110 €	↑ 5,4 %
48 Pesch	4.460 €	→ 1,4 %
49 Roggendorf/Thenhoven	4.140 €	↑ 5,6 %
50 Seeberg	4.290 €	→ 0,9 %
51 Volkhoven/Weiler	4.260 €	↑ 9,2 %
52 Worringen	4.360 €	↑ 6,1 %
Porz, Stadtbezirk	4.250 €	↗ 4,7 %
53 Eil	4.020 €	↗ 2,8 %
54 Elsdorf	4.140 €	↑ 6,2 %
55 Ensen	4.460 €	↑ 5,9 %
56 Finkenbergring	4.220 €	↗ 5,0 %
57 Gremberghoven	4.310 €	↑ 6,9 %
58 Grengel	3.670 €	↓ -4,2 %
59 Langel	3.830 €	↗ 4,1 %
60 Libur	3.680 €	↓ -5,4 %
61 Lind	4.020 €	↗ 2,3 %
62 Poll	4.330 €	↑ 6,9 %
63 Porz	4.450 €	→ -0,7 %
64 Urbach	4.320 €	↑ 6,1 %
65 Wahn	4.100 €	↗ 4,6 %
66 Wahnheide	4.340 €	↗ 3,3 %
67 Westhoven	4.460 €	↑ 5,9 %
68 Zündorf	4.480 €	↑ 6,2 %
Kalk, Stadtbezirk	4.290 €	↗ 2,1 %
69 Brück	4.440 €	→ 0,7 %
70 Humboldt-Gremberg	3.840 €	↑ 6,7 %
71 Höhenberg	4.250 €	↗ 4,4 %
72 Kalk	4.330 €	→ -1,8 %
73 Merheim	4.470 €	↗ 4,9 %
74 Neubrück	4.110 €	↑ 5,4 %
75 Ostheim	4.100 €	↑ 5,1 %
76 Rath/Heumar	4.340 €	→ 1,2 %
77 Vingst	4.360 €	↑ 6,1 %
Mülheim, Stadtbezirk	4.480 €	↑ 6,4 %
78 Buchforst	4.330 €	→ -1,8 %
79 Buchheim	4.140 €	↑ 5,6 %
80 Dellbrück	4.450 €	→ -1,1 %
81 Dünnwald	4.100 €	→ 2,0 %
82 Flittard	3.860 €	→ -0,3 %
83 Holweide	4.350 €	→ 0,9 %
84 Höhenhaus	4.460 €	↑ 5,9 %
85 Mülheim	3.750 €	↓ -3,6 %
86 Stammheim	3.830 €	↑ 5,2 %

In der Karte „Häuser Neubau“ sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauhäuser pro Quadratmeter Wohnfläche im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene von Stadtteilen verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet ist der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauhäuser um 9,1 Prozent auf 4.343 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Er ist 881 Euro höher als der durchschnittliche Bestandspreis und 643 Euro niedriger als der Kaufpreis für Neubauwohnungen. Die Spanne der Neubaupreise für Häuser ist mit 5.810 Euro um 510 Euro größer als die Spanne der Bestandspreise. Sie reicht von 3.560 Euro in Godorf (07) bis 9.370 Euro in Bayenthal (06).

Die Neubaupreise für Häuser sind sowohl lage- als auch quartiers- und gebäudeabhängig, wobei hochwertige Neubauvorhaben sich tendenziell in bevorzugten Lagen befinden. Die Spanne ist wie die der Bestandspreise auf die Rodenkirchener Lageunterschiede mit Spitzenpreisen im zentrumsnahen Bayenthal und mit den Preisen des unteren Segments im infrastrukturell schwach ausgeprägten Stadtteil Godorf zurückzuführen.

In der nach Durchschnittspreisen in aufsteigender Reihenfolge sortierten Preisdifferenztabelle sind die größten Spannen der Neubaupreise für Häuser innerhalb der neun Kölner Bezirke gelistet.

Mülheim

Der Mülheimer Durchschnittspreis ist der höchste der drei rechtsrheinischen Bezirke. Mit 4.480 Euro liegt er 137 Euro über dem Kölner Durchschnitt von 4.343 Euro. Die Preisspanne zwischen den Mülheimer Stadtteilen beträgt 710 Euro. Sie reicht von 3.750 Euro im Bezirkszentrum Mülheim (85) bis 4.460 Euro in Höhenhaus (84). In der niedrigsten Preisklasse bis 4.000 Euro befinden sich die Preise der an den Rhein angrenzenden Stadtteile Flittard (82) mit 3.860 Euro, Stammheim (86) mit 3.830 Euro und Mülheim (85) mit 3.750 Euro. Die Preise der anderen Mülheimer Stadtteile befinden sich in der unteren Hälfte der Klasse von über 4.000 bis 5.000 Euro. Der Dünnwalder Preis (81) beträgt 4.100 Euro und der Buchheimer

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	im Stadtteil
Porz	4.250 €	810 €	3.670 €	Grenzel (58)	4.480 €	Zündorf (68)
Kalk	4.290 €	630 €	3.840 €	Humboldt-Gremberg (70)	4.470 €	Merheim (7)
Chorweiler	4.310 €	390 €	4.100 €	Lindweiler (46)	4.490 €	Chorweiler (42)
Köln	4.343 €	5.810 €	3.560 €	Godorf (07)	9.370 €	Bayenthal (06)
Mülheim	4.480 €	710 €	3.750 €	Mülheim (85)	4.460 €	Höhenhaus (84)
Ehrenfeld	4.730 €	1.310 €	4.340 €	Vogelsang (33)	5.650 €	Neuehrenfeld (31)
Nippes	5.110 €	3.640 €	4.650 €	Bilderstöckchen (34)	8.290 €	Riehl (39)
Rodenkirchen	6.620 €	5.810 €	3.560 €	Godorf (07)	9.370 €	Bayenthal (06)
Innenstadt	6.630 €	3.660 €	5.470 €	Neustadt-Nord (04)	9.130 €	Neustadt-Süd (05)
Lindenthal	6.770 €	3.490 €	4.810 €	Widdersdorf (27)	8.300 €	Lindenthal (22)
Linksrheinisch		5.810 €	3.560 €	Godorf (07)	9.370 €	Bayenthal (06)
Rechtsrheinisch		810 €	3.670 €	Grenzel (58)	4.480 €	Zündorf (68)

(79) 4.140 Euro. Über 4.300 Euro betragen die Neubaupreise in Buchforst (78) mit 4.330 Euro und in Holweide (83) mit 4.350 Euro. Zwischen 4.400 und 4.500 Euro liegen die Preise in Dellbrück (80) mit 4.450 Euro und in Höhenhaus (84) beträgt der ermittelte Durchschnittspreis 4.460 Euro.

Kalk

Der Durchschnittspreis des Stadtbezirks Kalk ist mit 4.290 Euro um 190 Euro niedriger als der Mülheimer Durchschnitt. Die Preisspanne beträgt 630 Euro und reicht von 3.840 Euro in Humboldt-Gremberg (70) bis 4.470 Euro in Merheim (73). Der Durchschnittspreis in Humboldt-Gremberg (70) ist der einzige, der die 4.000-Euro-Marke unterschreitet und sich damit in der niedrigsten Preisklasse befindet. Der Durchschnitt aller anderen Kalker Stadtteile befindet sich in der unteren Hälfte der Preisklasse von über 4.000 bis 5.000 Euro. Unter 4.200 Euro betragen die Preise in Ostheim (75) mit 4.100 Euro und Neubrück (74) mit 4.110 Euro. Der Neubaupreis in Höhenberg (71) beträgt 4.250 Euro. Zwischen durchschnittlich 4.300 und 4.400 Euro betragen die Neubaupreise für Häuser in den Stadtteilen Kalk (72) mit 4.330 Euro, Rath-Heumar mit 4.340 Euro und Vingst (77) mit 4.360 Euro. In Brück (69) beträgt der Preis 4.440 Euro und der Merheimer (73) Preis befindet sich mit 4.470 Euro an der Spitze des Bezirks.

Porz

Der Durchschnittspreis des Bezirks Porz ist mit 4.250 Euro der niedrigste der rechtsrheinischen Stadtbezirke. Die Preisspanne von 810 Euro ergibt sich aus der Differenz zwischen 3.670 Euro in Grengel (58) und 4.480 Euro im Stadtteil Zündorf (68). In der niedrigsten Preisklasse bis 4.000 Euro befinden sich die Neubaupreise der Porzer Stadtteile Grengel (58), Libur (60) mit 3.680 Euro und Langel (59) mit 3.830 Euro. Eil (53) und Lind (61) befinden sich mit 4.020 Euro geringfügig über der 4.000-Euro-Marke. In der unteren Hälfte der Preisklasse von über 4.000 bis 5.000 Euro

befinden sich auch die Preise aller anderen Porzer Stadtteile. Der Durchschnittspreis beträgt in Elsdorf (54) 4.140 Euro, in Finkenberg (56) 4.220 Euro, in Gremberghoven (57) 4.310 Euro, in Poll (62) 4.330 Euro, in Porz (63) 4.450 Euro, in Ensen (55) und Westhoven (67) 4.460 Euro und in Zündorf (68) 4.480 Euro.

Die rechte Rheinseite

Rechtsrheinisch beträgt die Preisspanne 810 Euro. Sie reicht von 3.670 Euro in Grengel (58) bis 4.480 Euro in Zündorf (68). Dass die durchschnittlichen Neubaupreise von Häusern in den rechtsrheinischen Stadtbezirken dicht zusammen liegen, ist auf die ähnliche Qualität der Bauvorhaben und Quartiere zurückzuführen. Die Lageunterschiede haben einen relativ geringen Einfluss auf die Neubaupreise. Der Durchschnitt der beiden Stadtbezirke Porz und Kalk befindet sich mit 4.250 Euro beziehungsweise 4.290 Euro unter dem Niveau des Kölner Durchschnitts von 4.343 Euro und der Mülheimer Durchschnittspreis ist mit 4.480 Euro etwas höher.

Innenstadt

Der Durchschnittspreis von 6.640 Euro des zur Innenstadt gehörenden Stadtteils Deutz (03) ist mit weitem Abstand der höchste im rechtsrheinischen Stadtgebiet und entspricht etwa dem innerstädtischen Durchschnitt von 6.630 Euro. Die innerstädtische Preisspanne beträgt 3.660 Euro und reicht von 5.470 Euro in der Neustadt-Nord (04) bis 9.130 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in der Neustadt-Süd (05). Mit 5.470 Euro bleibt der Durchschnittspreis in der Neustadt-Nord (04) um mehr als 1.000 Euro unter dem innerstädtischen Durchschnitt von 6.630 Euro. Mit 6.640 Euro in Deutz (03) und 6.650 Euro in der Altstadt-Nord (04) liegen die Preise beider Stadtteile geringfügig über dem Durchschnitt des Bezirks. Die Preise der Stadtteile Altstadt-Nord (01) und Altstadt-Süd (02) reißen mit 7.860 Euro beziehungsweise 9.130 Euro mehr oder weniger stark nach oben aus.

Chorweiler

Die Preisspanne des Bezirks beträgt 390 Euro. Sie liegt zwischen den Preisen von 4.100 Euro in Lindweiler (46) und 4.490 Euro im Bezirkszentrum Chorweiler (42). Mit 4.100 Euro in Lindweiler (46), 4.110 Euro in Merkenich (47) und 4.140 Euro in Roggendorf/Thenhoven (49) liegen drei Preise unter 4.200 Euro. Zwischen 4.200 und 4.300 Euro betragen die durchschnittlichen Preise der Stadtteile Volkhoven/Weiler (51) mit 4.260 Euro und Seeberg (50) mit 4.290 Euro. In Blumenberg (41) beträgt der Durchschnittspreis 4.330 Euro, in Fühlingen (44) 4.350 Euro und in Worringen (52) 4.360 Euro. Die Preise in Pesch (48) und Heimersdorf (45) von jeweils 4.460 Euro und in Esch/Auweiler (43) von 4.470 Euro befinden sich jenseits der 4.400 Euro. Die 4.500-Euro-Marke wird von keinem der Stadtteile des Bezirks Chorweiler erreicht.

Nippes

Der Durchschnittspreis im Bezirk Nippes beträgt 5.110 Euro und die Preisspanne 3.640 Euro. Den niedrigsten Preis des Bezirks weist der Stadtteil Bilderstöckchen (34) mit 4.650 Euro auf. Die Preisspanne und der Bezirksdurchschnitt werden durch den Riehler Durchschnittspreis (39) von 8.290 Euro wesentlich erhöht. Er steht mit weitem Abstand zu den anderen Stadtteilen an der Spitze des Bezirks. In die Klasse von über 4.000 bis 5.000 Euro fallen die Preise der drei Stadtteile Bilderstöckchen (34) mit 4.650 Euro, Longerich (35) mit 4.710 Euro und Weidenpesch (40) mit 4.970 Euro. Die 5.000-Euro-Marke wird von den Preisen in Mauenheim (36) mit 5.250 Euro, Nippes (38) mit 5.290 Euro und Niehl (37) mit 5.320 Euro überschritten.

Ehrenfeld

In Ehrenfeld ist der durchschnittliche Preis für Neubauhäuser 4.730 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die mit 1.310 Euro errechnete Preisspanne reicht

von 4.340 Euro in Vogelsang (33) bis 5.650 Euro in Neuehrenfeld (31). Die Preisstruktur innerhalb des Stadtbezirks Ehrenfeld ähnelt der des Bezirks Nippes mit Ausnahme des Durchschnittspreises in Riehl (39). In die Klasse von über 4.000 bis 5.000 Euro fallen die Preise der vier Ehrenfelder Stadtteile Vogelsang (33) mit 4.340 Euro, Bocklemünd/Mengenich (29) mit 4.450 Euro, Bickendorf (28) mit 4.820 Euro und Ehrenfeld (30) mit 4.970 Euro. Die 5.000-Euro-Marke wird von den Preisen in Ossendorf (32) mit 5.210 Euro und Neuehrenfeld (31) mit 5.650 Euro überschritten.

Lindenthal

Im Bezirksvergleich weist Lindenthal mit 6.770 Euro den höchsten Durchschnittspreis auf. Er ist 140 Euro höher als der innerstädtische Durchschnitt. Die Lindenthaler Preisspanne beträgt 3.490 Euro und reicht von 4.810 Euro in Widdersdorf (27) bis 8.300 Euro im Stadtteil Lindenthal (22). Der Widdersdorfer Durchschnittspreis ist der einzige in der Klasse von über 4.000 bis 5.000 Euro. Die Preise in Lövenich (23) und Weiden (26) in Höhe von 5.210 beziehungsweise 5.420 Euro sind die einzigen in der nächsthöheren Preisklasse von über 5.000 bis 6.000 Euro. In die Klasse von über 6.000 bis 7.000 Euro fallen die Preise der beiden Stadtteile Müngersdorf (24) mit 6.630 Euro und Klettenberg (21) mit 6.910 Euro. In der höchsten Klasse von über 7.000 Euro fallen die Preise der Stadtteile Sülz (25) mit 7.380 Euro, Braunsfeld (19) mit 7.400 Euro und Lindenthal (22) mit dem höchsten Preis von 8.300 Euro.

Rodenkirchen

Der Durchschnitt des Stadtbezirks Rodenkirchen beträgt 6.620 Euro. Die Preisspanne von 5.810 Euro ist die größte der neun Stadtbezirke und reicht von 3.560 Euro in Godorf (07) bis 9.370 Euro in Bayenthal (06). Da der durchschnittliche Neubaupreis des Stadtteils Godorf (07) den niedrigsten Durchschnitt im Kölner Stadtgebiet und Bayenthal (06) den höchsten Durchschnittspreis aller Kölner Stadtteile aufweist, entspricht

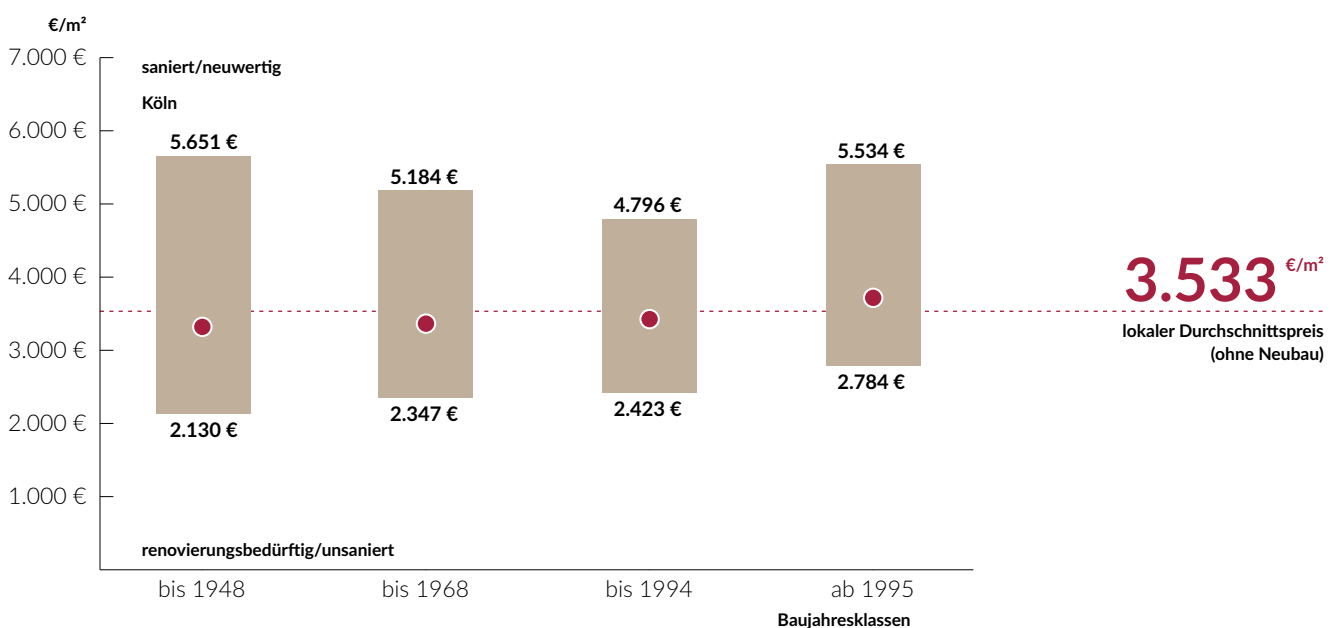
die Spanne der Rodenkirchener Neubaupreise gleichermaßen der linksrheinischen Preisspanne und der des gesamten Stadtgebiets. Jede der insgesamt fünf Klassen ist von mindestens einem Preis der Rodenkirchener Stadtteile besetzt. In der niedrigsten Preisklasse bis 4.000 Euro befinden sich außer dem Godorfer Durchschnitt (07) auch die Durchschnittspreise der beiden Stadtteile Immendorf (09) mit 3.690 Euro und Meschenich (11) mit 3.710 Euro. In der Klasse über 4.000 bis 5.000 Euro befindet sich ausschließlich der Durchschnitt des Stadtteils Rondorf (15) von 4.850 Euro. In die nächsthöhere Klasse von über 5.000 bis 6.000 Euro fallen die Preise der beiden Stadtteile Sürth (16) mit 5.360 Euro und Hahnwald (08) mit 5.780 Euro. Die Preise von vier der 13 Rodenkirchener Stadtteile befinden sich in der Klasse von über 6.000 bis 7.000 Euro. Das sind in aufsteigender Reihenfolge die Preise der Stadtteile Raderthal (13) mit 6.680 Euro, Rodenkirchen (14) mit 6.930 Euro, Weiß (17) mit 6.960 Euro und Zollstock (18) mit 6.980 Euro. Jenseits der 7.000-Euro-Marke liegen die Durchschnittspreise im zentrumsnahen Stadtteil Raderberg (12) mit 7.080 Euro, im Villen-

viertel Marienburg (10) mit 8.250 Euro und im Stadtteil Bayenthal (06) mit 9.370 Euro, der zentrumsnahe Lagen und Rheinlagen auf sich vereint.

Kölner Preisstrukturen

Der durchschnittliche Bestandspreis für Einfamilienhäuser befindet sich im linksrheinischen Stadtteil Chorweiler mit 4.310 Euro und den drei rechtsrheinischen Stadtbezirken Porz mit 4.250 Euro, Kalk mit 4.290 Euro und Mülheim mit 4.480 Euro mehr oder weniger auf dem Niveau des Kölner Durchschnitts von 4.343 Euro. Typisch für die Kölner Preisstruktur sind das zum Teil sehr hohe Niveau und die großen Preisspannen in den Stadtteilen der Bezirke Innenstadt, Lindenthal und Rodenkirchen. Die Märkte für Neubauhäuser sind stärker als andere Wohnungsmärkte von der Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke abhängig. Die Knappheit setzt die Fortschreibung der Neubaupreise zur flächendeckenden Darstellung des Preisgefüges voraus. Sie weicht deshalb teilweise deutlich von der aktuellen Marktsituation ab.

Häuser: saniert/unsaniert



Grafik: Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 31.07.2019

Köln | Rodenkirchen

PROGNOSEN UND RENDITEN

Preisentwicklungen

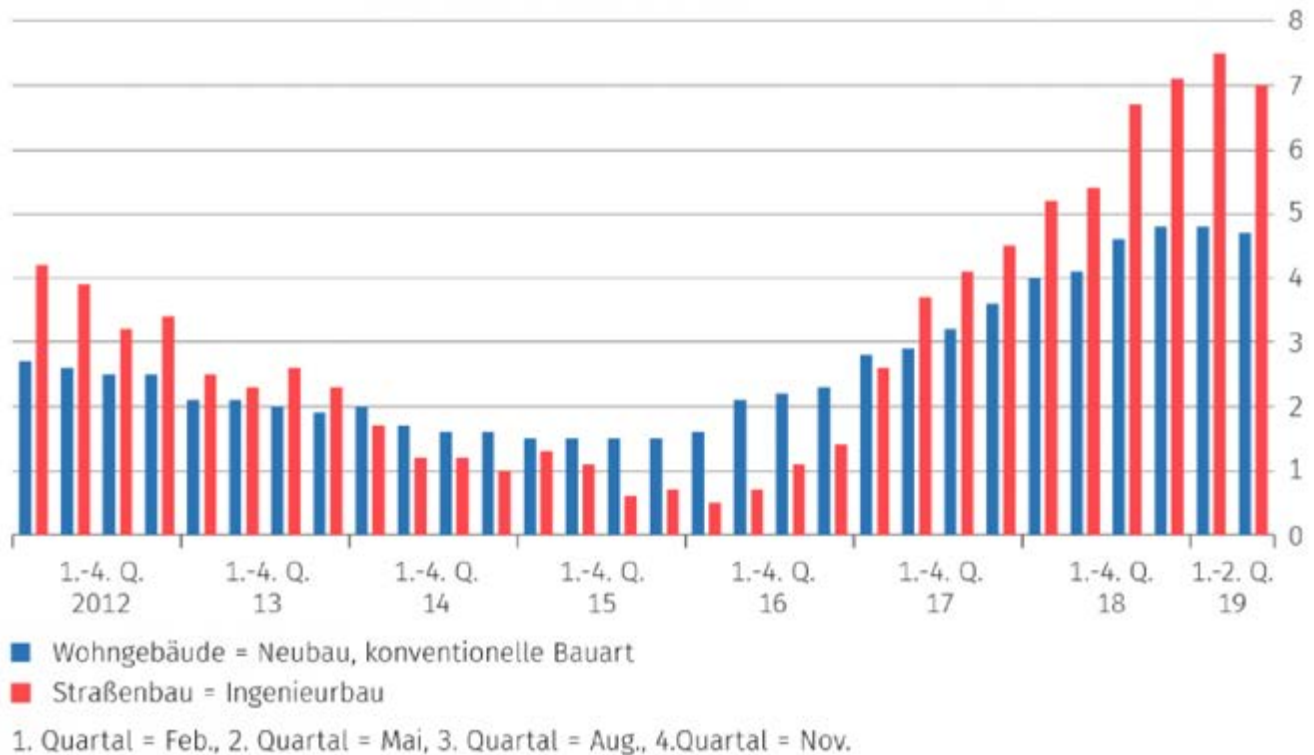
Wegen der Erhöhung der Strafzinsen durch die Europäische Zentralbank am 12. September 2019 titelt die BILD noch am gleichen Tag mit der Schlagzeile „Schwarzer Tag für deutsche Sparer“. Helmut Schleweis, Präsident des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes, habe sich alarmiert gezeigt: „Wer kann, flüchtet mit seinem Geld in Immobilien. Deren Preise und Mieten steigen.“ Und tatsächlich wirken sich Straf- und Niedrigzinsen auf die Zukunft der Immobilienmärkte aus. Da Anlagealternativen noch rarer und Immobilienfinanzierungen noch günstiger werden, wird die wachsende Nachfrage zu noch höheren Preisen führen. Über die Zinseffekte hinaus werden die stei-

genden Baukosten die Wohnungspreise erhöhen. Das Statistische Bundesamt teilt am 8. Juli 2019 mit, dass die Baupreise für Wohngebäude im Mai 2019 gegenüber dem Vorjahresmonat um 4,7 Prozent gestiegen sind.

Diese Rahmenbedingungen, die schon seit Jahren zu beobachten sind, haben bereits zur Ablösung der klassischen Preiszyklen durch den Megatrend stetig steigender Wohnungspreise geführt.

Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau (2015=100)

einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

Preisprognose Kauf

Vermieter und Eigennutzer reagieren auf die für den Erwerb von Wohnungseigentum günstigen Konditionen, wobei sich beide Käufertypen für den Kauf von Wohnungen interessieren, während Häuser von Eigennutzern gekauft werden. Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, die durch den Investitions-, den Kapitalkosteneffekt des Niedrigzinses und die demografischen Entwicklungen entstanden ist, prägt die beiden Angebotssegmente schon seit mehreren Jahren.

Häuser Bestand und Neubau

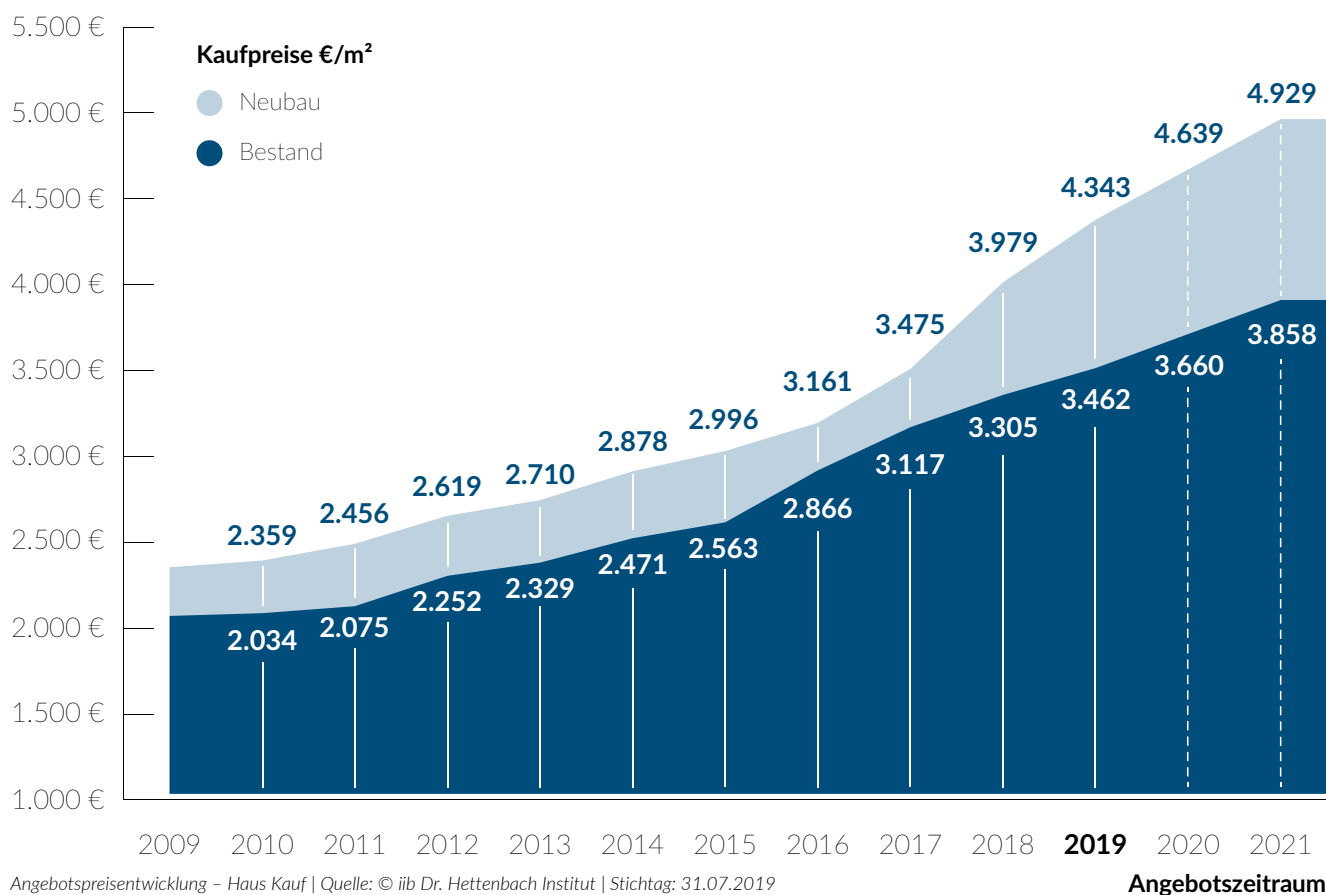
Der Bestandspreis von Einfamilienhäusern im Kölner Stadtgebiet beträgt 2019 durchschnittlich 3.462 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um 156 Euro oder 4,7 Prozent. Er liegt unter dem durchschnittlichen Anstieg von 2008 bis 2018, der 5,5 Prozent beträgt. Die 2012

beginnende Phase stark steigender Kaufpreise erreicht 2016 mit dem Anstieg von 11,8 Prozent ihren vorläufigen Höhepunkt. Von 2016 bis 2019 beträgt der Anstieg durchschnittlich 6,5 Prozent pro Jahr.

In den nächsten beiden Jahren wird er im Vergleich zum Anstieg von 4,7 Prozent im Jahr 2019 voraussichtlich auf durchschnittlich 5,6 Prozent wachsen und der durchschnittliche Bestandspreis für Häuser 2021 damit 3.858 Euro betragen.

Der Neubaupreis für Einfamilienhäuser beträgt durchschnittlich 4.343 Euro. Er ist 881 Euro höher als der durchschnittliche Bestandspreis. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Neubaupreis von 3.979 Euro um 364 Euro auf 4.343 Euro oder 9,1 Prozent gestiegen. In den beiden vergangenen Jahren war der Anstieg mit 9,9 Prozent im Jahr 2017 und mit 14,5 Prozent im Jahr 2018 noch höher. Die Gründe für die in jüngster Vergangenheit überdurchschnittlich stark steigenden Neubaupreise bestehen in den stetig wachsenden

Kaufpreisentwicklung: Häuser | Bestand und Neubau



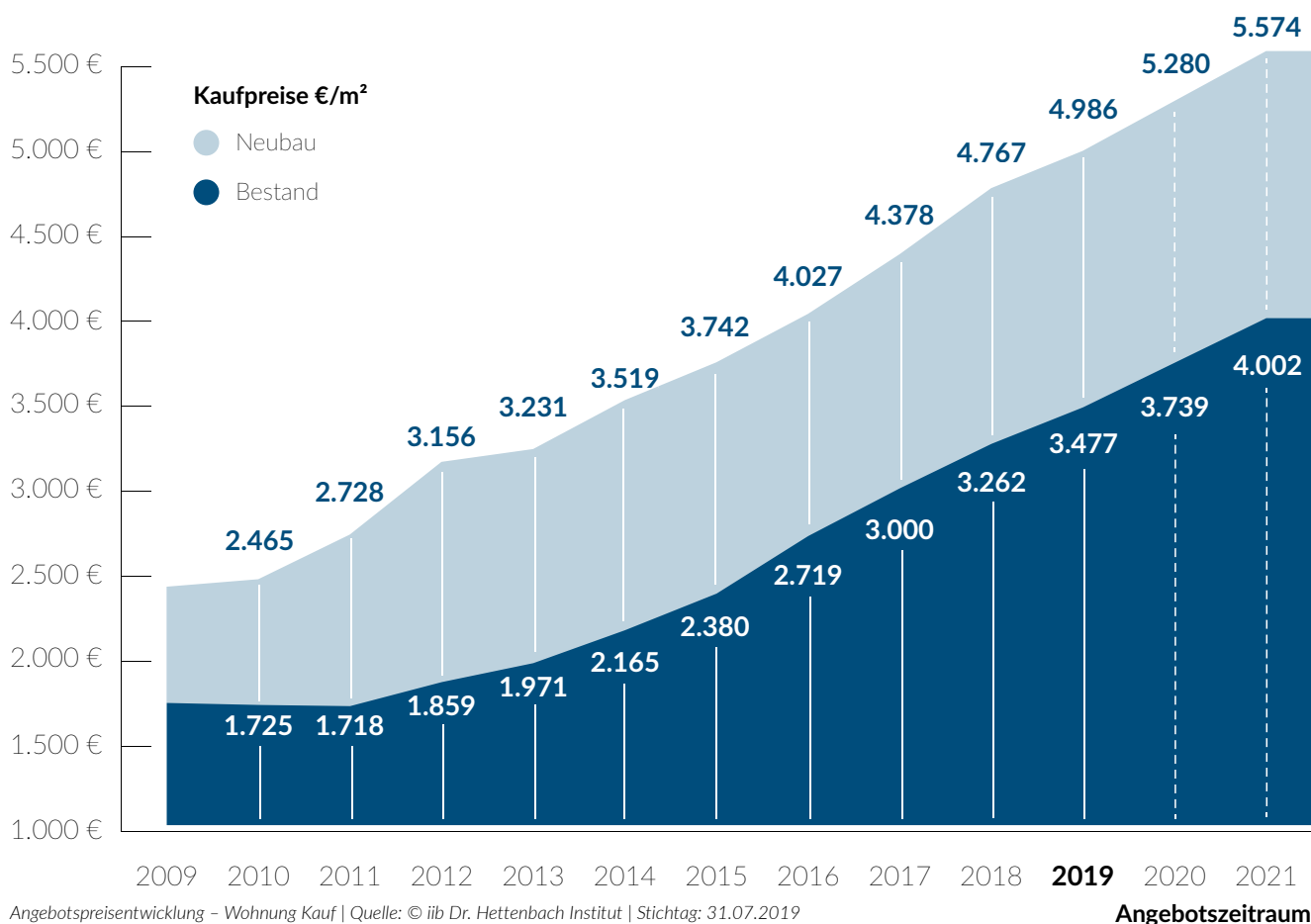
bautechnischen Anforderungen, hohen Grundstückspreisen und der Beliebtheit von Neubauhäusern. Die meist kleineren Grundstücke der neuen Einfamilienhäuser wirken diesem Trend kaum entgegen.

2009 lag zwischen Bestands- und Neubaupreisen ein Unterschied von 301 Euro, der bis 2018 auf 881 Euro angewachsen ist. Die deutlicher steigenden Neubaupreise führen zu einer zunehmenden Differenz, die sich in den kommenden Jahren weiter erhöhen wird. Bis 2021 wird der durchschnittliche Bestandspreis von 3.462 Euro im Jahr 2019 um voraussichtlich etwa 5,6 Prozent jährlich auf 3.858 Euro steigen. Der durchschnittliche Neubaupreis wird im gleichen Zeitraum von 4.636 Euro voraussichtlich um etwa 6,6 Prozent jährlich auf 4.929 Euro steigen.

Eigentumswohnungen

Der Bestandspreis für Eigentumswohnungen im Kölner Stadtgebiet beträgt 2019 durchschnittlich 3.477 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Durchschnittspreis um 215 Euro oder 6,6 Prozent gestiegen. In den zehn Jahren von 2009 bis 2019 hat sich der Kaufpreis von 1.737 Euro auf 3.477 Euro in etwa verdoppelt, was einem durchschnittlichen Anstieg von etwa 7,2 Prozent im Jahr entspricht. In den drei Jahren von 2014 zu 2017 ist der Kaufpreis um insgesamt 835 Euro oder 39 Prozent und durchschnittlich 11,5 Prozent am deutlichsten gestiegen. In allen anderen Jahren ist der Anstieg unter 10 Prozent geblieben. 2018 steigt er um 8,7 Prozent auf 3.262 Euro und 2019 um 6,6 Prozent auf 3.477 Euro. Unter dem hohen Nachfrage- druck, bei der andauernden hohen Vermarktungs- geschwindigkeit und den rückläufigen Baugenehmi- gungen erscheint die fast neunprozentige Preisstei- gerung im Jahr 2018 folgerichtig. 2019 überrascht die leichte Abschwächung der Preissteigerung auf 6,6

Kaufpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



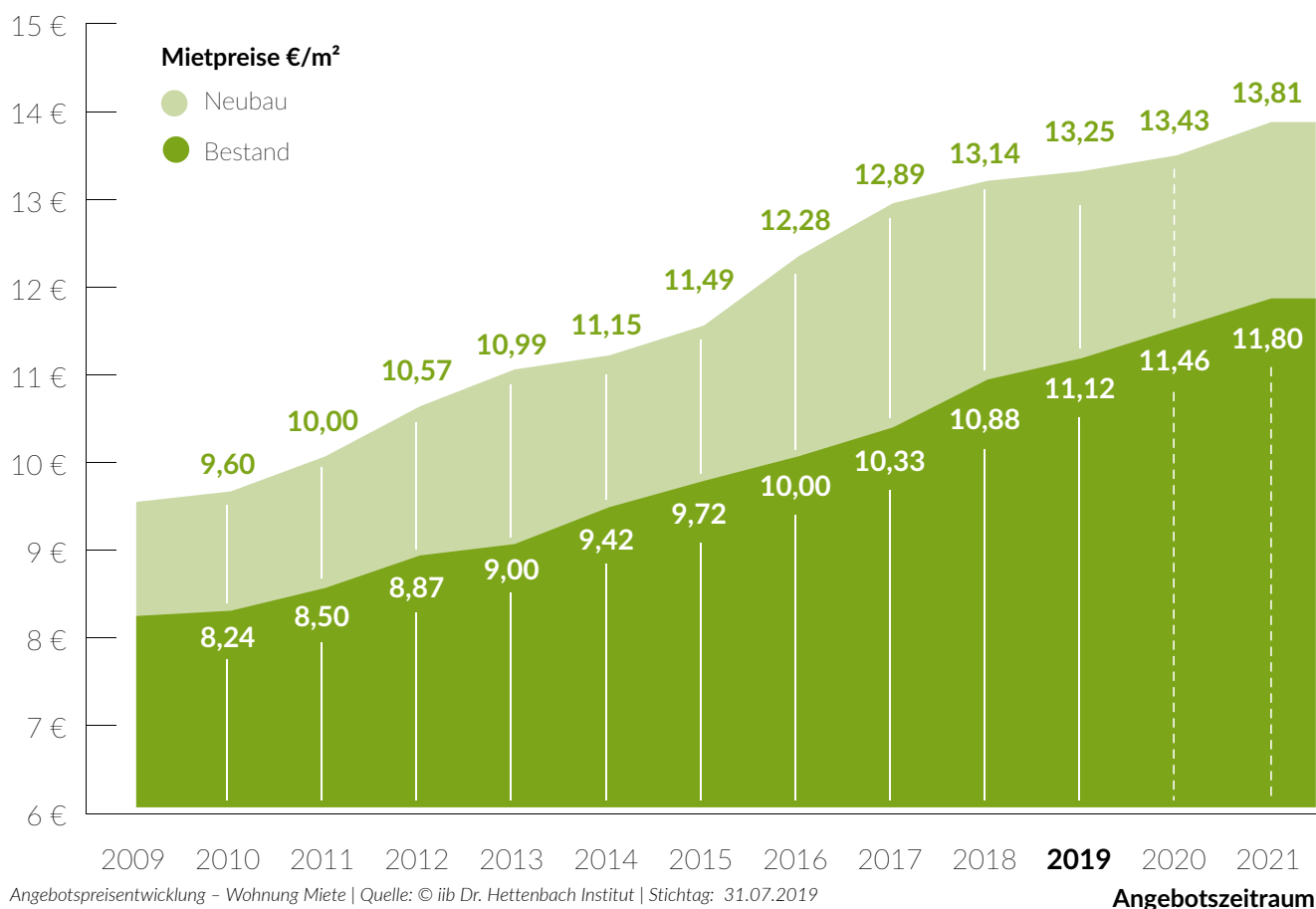
Prozent, die zum Kölner Durchschnittspreis von 3.477 Euro führt. Mittelfristige Entwicklungen sind an den Wohnungsmärkten selbst von Experten kaum vorhersehbar. Ob die Wohnungsknappheit ihre preissteigernde Wirkung in nächster Zeit noch deutlicher entfaltet oder ob die Entwicklung dem zehnjährigen Trend folgt, kann derzeit nicht mit ausreichender Sicherheit prognostiziert werden. Die Fortsetzung des Trends würde für 2020 einen Bestandspreis von 3.739 Euro und für 2021 einen Preis von 4.002 Euro ergeben. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums, der viel zu geringen Bautätigkeit, des anhaltenden Nachfragedrucks und des aktuellen Preisniveaus sind auch progressive Entwicklungen denkbar, die bis 2021 zu einem Durchschnittspreis von über 4.200 Euro führen.

Der Anstieg der Neubaupreise von 2009 bis 2019 auf 4.986 Euro, also rund 5.000 Euro, beträgt durch-

schnittlich etwa 7,5 Prozent pro Jahr. Er liegt geringfügig über dem Anstieg der Bestandspreise und entspricht ebenfalls ungefähr einer Preisverdoppelung. Im Jahr 2009 beträgt die Differenz zwischen den Kölner Neubau- und Bestandspreisen 684 Euro. Zehn Jahre später beträgt sie trotz des ähnlichen relativen Anstiegs schon 1.511 Euro.

Von 2018 bis 2019 ist der durchschnittliche Neubaupreis weniger stark um 4,6 Prozent auf 4.986 Euro gestiegen. Die Fortschreibung des Trends führt für 2021 zu einem Durchschnittswert von 5.574 Euro. Weil für die Bestandspreise ein etwas stärkeres Wachstum zu erwarten ist, bleibt die absolute Differenz zwischen Neubau- und Bestandspreisen nahezu konstant bei über 1.500 Euro. Unter der Annahme, dass der relative Anstieg beider Preise ungefähr gleichgroß ist, kann für 2021 ein durchschnittlicher Neubaupreis von etwa 5.850 Euro erwartet werden.

Wohnungen: Mietpreisentwicklung | Bestand und Neubau

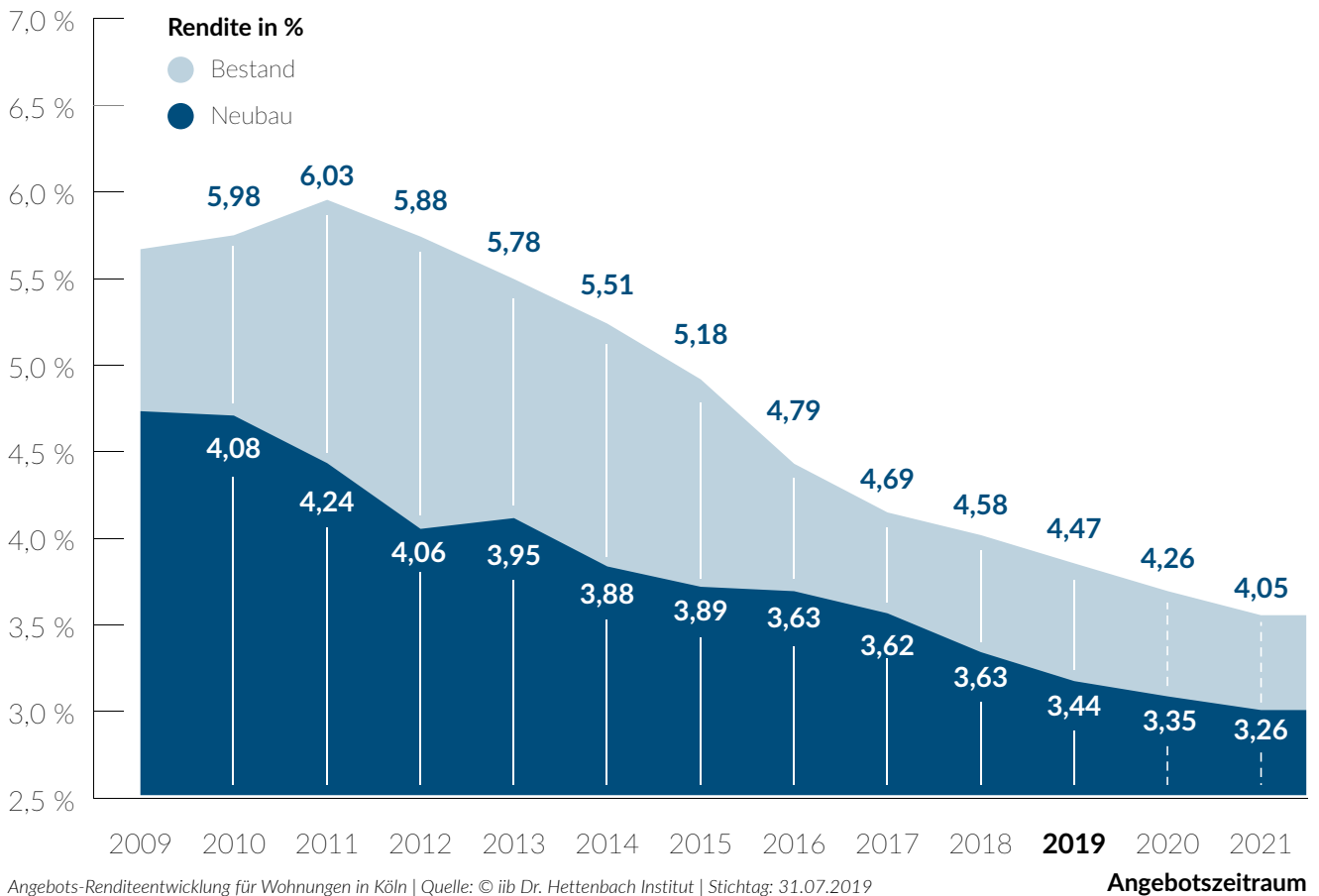


Prognose Miete

Die durchschnittliche Kölner Bestandsmiete beträgt 11,12 Euro. Sie ist von 2018 zu 2019 um 2,3 Prozent gestiegen. Im Jahr zuvor hat sie mit 5,3 Prozent den höchsten Anstieg innerhalb der vergangenen zehn Jahre erreicht, in denen sie insgesamt um 35,9 Prozent und durchschnittlich 3,1 Prozent angestiegen ist. Bis 2021 ist ein Anstieg der Bestandsmieten von durchschnittlich 3 Prozent pro Jahr zu erwarten, durch den sie im Jahr 2021 eine Höhe von 11,80 Euro pro Quadratmeter erreichen. Die Kölner Eigentümerquote beträgt nach Angaben der amtlichen Statistikstelle des Landes Nordrhein-Westfalen, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, im Jahr 2011 rund 27 Prozent. Weil sie seitdem nicht erheblich gestiegen ist, spielt die Miete als Kostenfaktor der Lebenshaltung für den größten Teil der Kölner Bevölkerung eine entscheidende Rolle. Wie sich die EZB-Entscheidung, den Zins

weiter abzusenken, auf Wohnungsmieten auswirkt, ist schwerer zu beurteilen als die Auswirkung für die Entwicklung der Kaufpreise. Zukünftige politische Entscheidungen und demografische Entwicklungen werden für die Miete wesentlich größere Bedeutung haben. Allerdings sind mittel- und langfristige Entwicklungen aufgrund der unüberschaubaren Vielfalt gesellschaftlicher Einflüsse und politischer Entscheidungen kaum vorhersehbar. Laut der Statistikdatenbank Statista sind die Löhne deutlich schneller gestiegen als die Mieten: „Im Jahr 2018 stiegen die Bruttolöhne in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um 4,8 Prozent.“ Die viel diskutierte Fehlentwicklung besteht demnach weniger in der Bezahlbarkeit der Mieten als in der Verfügbarkeit von Mietwohnungen. Es bleibt zu hoffen, dass die politisch geplante Einschränkung der Mietpreisentwicklung keine Dämpfung des Mietwohnungsbaus mit sich bringt.

Renditeentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



Der Anstieg der Neubaumieten von 13,14 Euro auf 13,25 Euro von 2018 zu 2019 entspricht einer relativen Preissteigerung von 0,8 Prozent. Innerhalb der vergangenen zehn Jahre ist sie mit insgesamt 39,8 Prozent durchschnittlich 3,4 Prozent stärker angestiegen als die Bestandsmieten. Bis 2021 ist ein Anstieg der Neubaumieten von durchschnittlich 2,1 Prozent pro Jahr zu erwarten, durch den sie im Jahr 2021 eine Höhe von 13,81 Euro pro Quadratmeter erreicht. Falls sich der bisher relativ schwach ausgeprägte Anstieg im Jahr 2019 bestätigt und im folgenden Jahr fortsetzt, geht von der Entwicklung der Neubaumieten kein Signal für eine Verstärkung des Wohnungsbaus aus. Es ist anzunehmen, dass der gesamte Wohnungsbau im Kölner Stadtgebiet unabhängig von der Entwicklung der Neubaumieten hinter dem Bedarf zurückbleibt. Hohe gebäudetechnische Anforderungen, steigende Baukosten, akuter Fachkräftemangel, fehlendes Bauland und die unüber-

sichtliche bis schwierige Rechtslage führen zur Verschärfung der Situation. Zur Entspannung der Märkte kann viel durch die Kooperation von Bau-, Immobilienwirtschaft und Wohnungspolitik beigetragen werden.

Renditeentwicklung

Der Zehn-Jahres-Vergleich von Kaufpreisen und Mieten im Stadtgebiet verdeutlicht, wie sich die Renditen von Kölner Wohngebäuden in Zeiten niedriger Zinsen von 2009 bis 2019 entwickeln. Bestands- und Neubaumieten sind in dieser Zeit um 36 beziehungsweise 38 Prozent gestiegen, während sich Bestands- und Neubaupreise mit einem Anstieg von 100 beziehungsweise 106 Prozent im gleichen Zeitraum in etwa verdoppelt haben. Kurz gesagt steigen die Mieten durchschnittlich um ungefähr 3 Prozent und die Kaufpreise um ungefähr 7 Prozent pro Jahr. Die Ent-

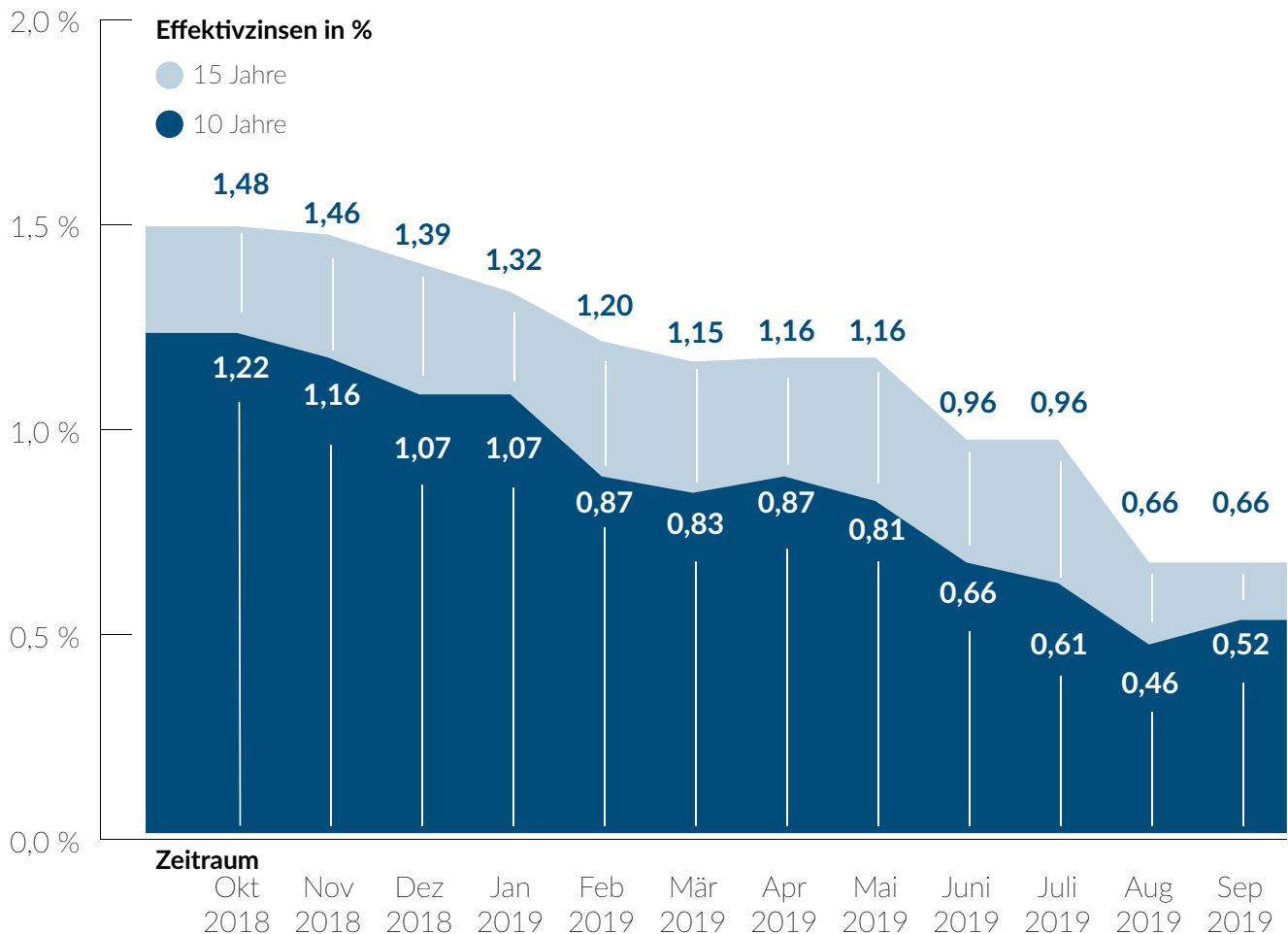


Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0221 921642-0

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

EIN QUALITÄTSMAKLER VERSTEHT

Bauzins: Entwicklung durchschnittlicher Effektivzinsen in %



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: © Hüttig & Rompf

kopplung von Mieten und Kaufpreisen könnte durch Niedrigzinsen, restriktive Mietgesetze und schlep-penden Wohnungsbau weiter verstärkt werden.

Dass durch Zinssenkungen fallende Renditen entstehen, ist leicht nachvollziehbar. Die Diagramme der Zins- und der Renditeentwicklung der vergangenen Jahre deuten darauf hin, dass auch die Wohnungsmärkte auf das sinkende Zinsniveau mit fallenden Renditen reagieren.

Die ungebrochene Nachfrage von Kapitalanlegern nach Eigentumswohnungen legt zum einen die Vermutung nah, dass sie ihr Geld in Wohnimmobilien parken, statt es in den Kapitalmärkten arbeiten zu las-

sen, und zum anderen, dass sie auf Spekulationsgewinne und mit ihnen also auf weiter steigende Kaufpreise hoffen. Die Absicht, eine gute Rendite zu erzielen, wird von der Aussicht auf Gewinne im Fall des Wiederverkaufs und die sichere Altersversorgung zunehmend in den Hintergrund gedrängt. Um individuelle Chancen jeder Wohnimmobilie optimal zu nutzen, ist eine eingehende Betrachtung jeder einzelnen Transaktion und jedes einzelnen Mietvertrags notwendig. Zur Maximierung der laufenden Renditen bieten sich beispielsweise die Sondermärkte für Wohnungen unter 40 Quadratmeter Wohnfläche an. Es ist also weiterhin wahrscheinlich, dass der Trend des Wohnungsbaus zu Apartments und Studentenwohnungen zunimmt.

Köln | Ehrenfeld



Köln | Severinsbrücke



PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

Für die Zufriedenheit mit der persönlichen Wohnsituation, mit der Stadt und dem Wohnumfeld sind Bevölkerungsstrukturen, Einkommensverhältnisse, Mobilitätskonzepte und die viel diskutierte Bezahlbarkeit des Wohnens von entscheidender Bedeutung. Der Immobilienmarktbericht Köln 2019 befasst sich mit der Entwicklung dieser Faktoren auf Ebene des Stadtgebiets und der Region aus der Perspektive der Nachfrage:

- Bevölkerung
- Pendler
- Einkommen
- Wohnqualität

In diesem Kapitel werden insbesondere die Informationen, die die Stadt Köln zu diesen Themen zur Verfügung stellt, besprochen. Sie werden durch zusätzliche Inhalte der Bundesagentur für Arbeit, der Statistikdatenbank Statista und der amtlichen Statistikstelle des Landes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) ergänzt.

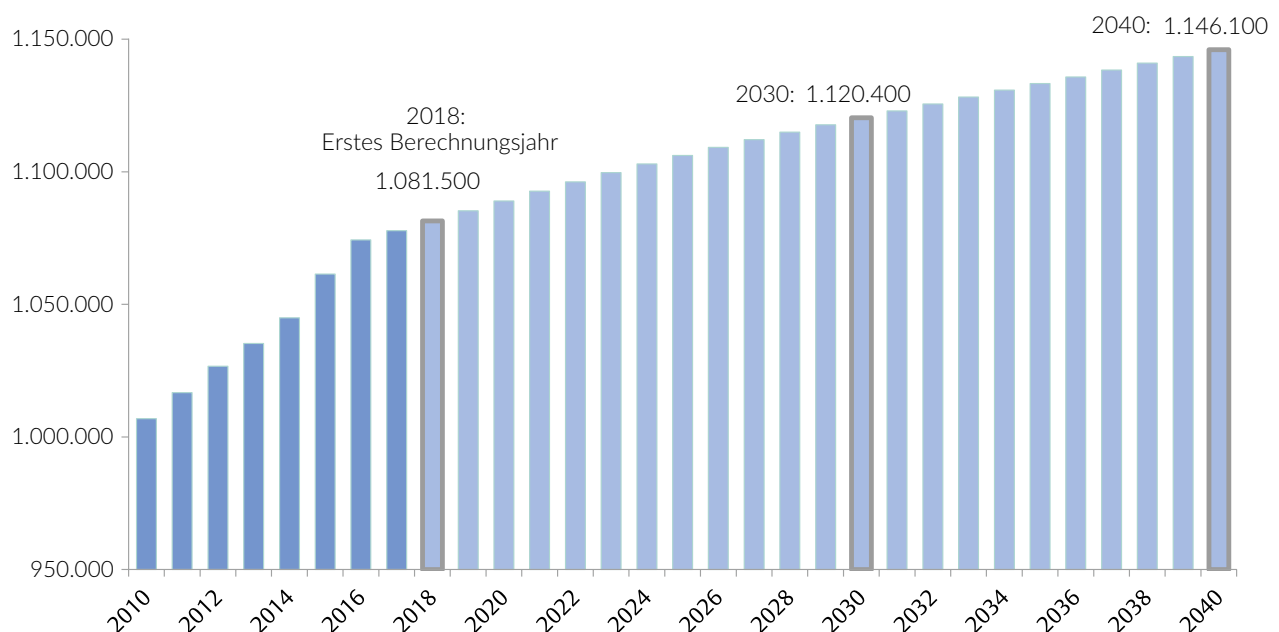
Bevölkerungsentwicklung

Die Kölner Bevölkerung wächst und das Bevölkerungswachstum wird sich in den nächsten zwanzig Jahren, voraussichtlich ein wenig abgeschwächt, fortsetzen. 2018 ist die Bevölkerung um 3.700 auf 1.081.500 Einwohner gestiegen. Von 2017 bis 2030 steigt sie um fast 3.280 Einwohner pro Jahr und von 2030 bis 2040 wird ein weiterer Anstieg von 2.570 Einwohnern pro Jahr erwartet. Daraus resultiert für 2030 eine Summe von rund 1.120.400 Einwohnern und von rund 1.146.100 Einwohnern im Jahr 2040. Demnach nimmt die Bevölkerung von 2017 bis 2040 um insgesamt 68.300 Einwohner zu, was einem Anstieg von insgesamt 6,3 Prozent oder auch 0,27 Prozent pro Jahr entspricht.

Den Kommunalstatistikern zufolge ist das Wachstum auf drei Hauptursachen zurückzuführen:

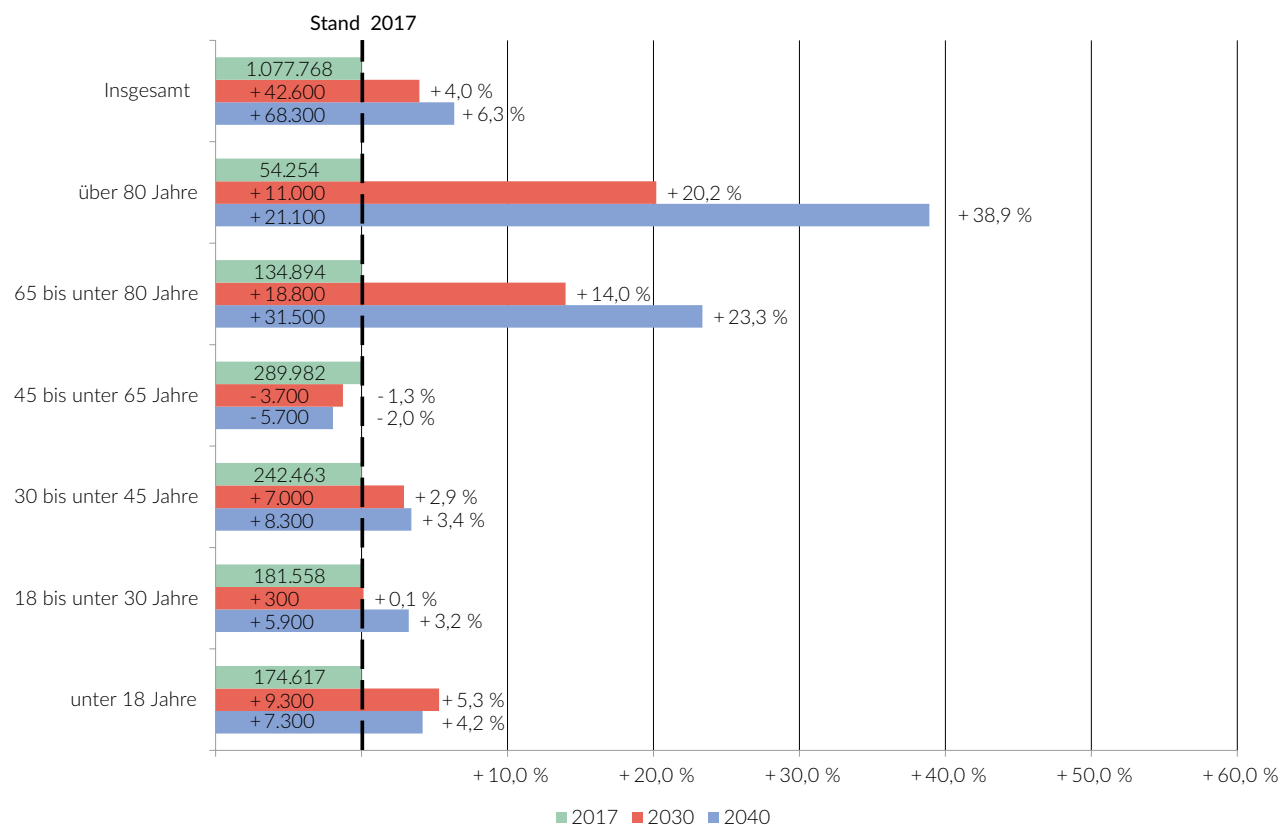
1. Die Geburten werden die Sterbefälle auch in Zukunft übertreffen.
2. Es werden weiterhin mehr Personen zu- als fortziehen.
3. Weil der Alterungsprozess voranschreitet, wird der Anteil älterer Personen am stärksten steigen.

Bevölkerungsentwicklung in Köln 2010 bis 2040 (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Entwicklung der Kölner Altersstruktur (absolute und relative Veränderung zu 2017)

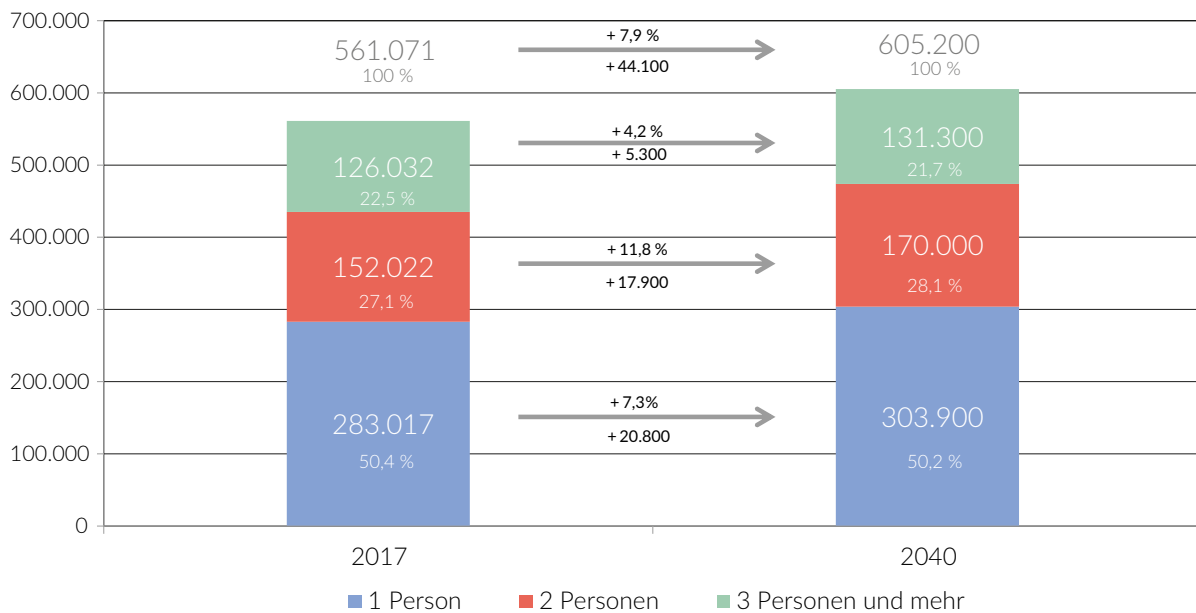


Mit dem Anstieg der Bevölkerung um 6,3 Prozent auf 1.146.100 Einwohner wächst die Anzahl der Haushalte bis 2040 um 7,9 Prozent beziehungsweise um 44.100 auf 605.200 Haushalte. Das Wachstum fällt je nach Größe der Haushalte unterschiedlich aus. Mit 11,8 Prozent entfällt der höchste relative Anstieg auf Zweipersonenhaushalte, deren Anzahl um fast 18.000 auf 170.000 Haushalte steigt. Für Einpersonenhaushalte wird ein Plus von 7,3 Prozent auf 303.900 Haushalte erwartet. Das entspricht ungefähr dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum. Das Wachstum der Haushalte mit drei und mehr Personen, die vor allem aus Familienhaushalten bestehen, fällt mit 4,2 Prozent am schwächsten aus.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße bleibt 2040 im Vergleich zu 2017 mit rund 1,9 Personen voraussichtlich gleich und in Haushalten mit mehr als zwei Perso-

nen leben auch 2040 durchschnittlich 3,7 Personen. Die Verteilung der Haushaltsgrößen verändert sich in diesem Zeitraum kaum. Nach wie vor gehört jeder zweite Haushalt zu den Einpersonenhaushalten. Auch zukünftig ist jede Altersgruppe unter ihnen ähnlich stark vertreten, unter 35-jährige Personen mit etwa 33 Prozent, 35- bis 64-Jährige mit etwa 37 Prozent und über 64-Jährige mit unter 30 Prozent.

Entwicklung der Haushalte in Köln 2017 bis 2040



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

2030 leben 6.200 oder 5,9 Prozent mehr Haushalte mit Kindern in Köln als heute. Bis 2040 bleibt deren Anzahl mit 108.700 Haushalten und einem Plus von unter einem Prozent in etwa auf diesem Niveau. Unter ihnen bleibt auch der Anteil der Alleinerziehendenhaushalte mit 23 Prozent annähernd gleich, was einer Zunahme von 23.800 um 1.300 auf 25.100 Haushalte entspricht.

Wegen ihrer hohen Nachfrage und der damit einhergehenden relativ guten Rentabilität haben auch weiterhin die Sondermärkte für Wohnungen unter 40 Quadratmeter Wohnfläche eine besondere Bedeutung in Köln. Deshalb ist wahrscheinlich, dass der Trend des Wohnungsbaus zu Apartments und Studentenwohnungen zunimmt. Für Wohnanfänger und Singlehaushalte ist von einer besseren Versorgung mit Wohnraum auszugehen als für Familien. In der Ent-

wicklung familiengerechter Wohnungsangebote im Stadtgebiet stellt sich für Köln eine besondere Herausforderung.

2018 erblickten insgesamt 11.582 Kölner Kinder das Licht der Welt. Damit ist die Zahl der Neugeborenen gegenüber dem Vorjahr um 202 oder 1,7 Prozent zurückgegangen. Das aktuelle Ergebnis liegt deutlich über dem Langzeitdurchschnitt seit 2010. Insofern befindet sich die Zahl der Geburten weiterhin auf einem hohen Niveau. Insgesamt verhält sich der Anteil der Haushalte mit Kindern stabil. In Köln gibt es rund 564.300 Haushalte. In 103.900 Haushalten leben minderjährige Kinder. Dieser Anteil hat sich in den letzten zehn Jahren nicht verändert.

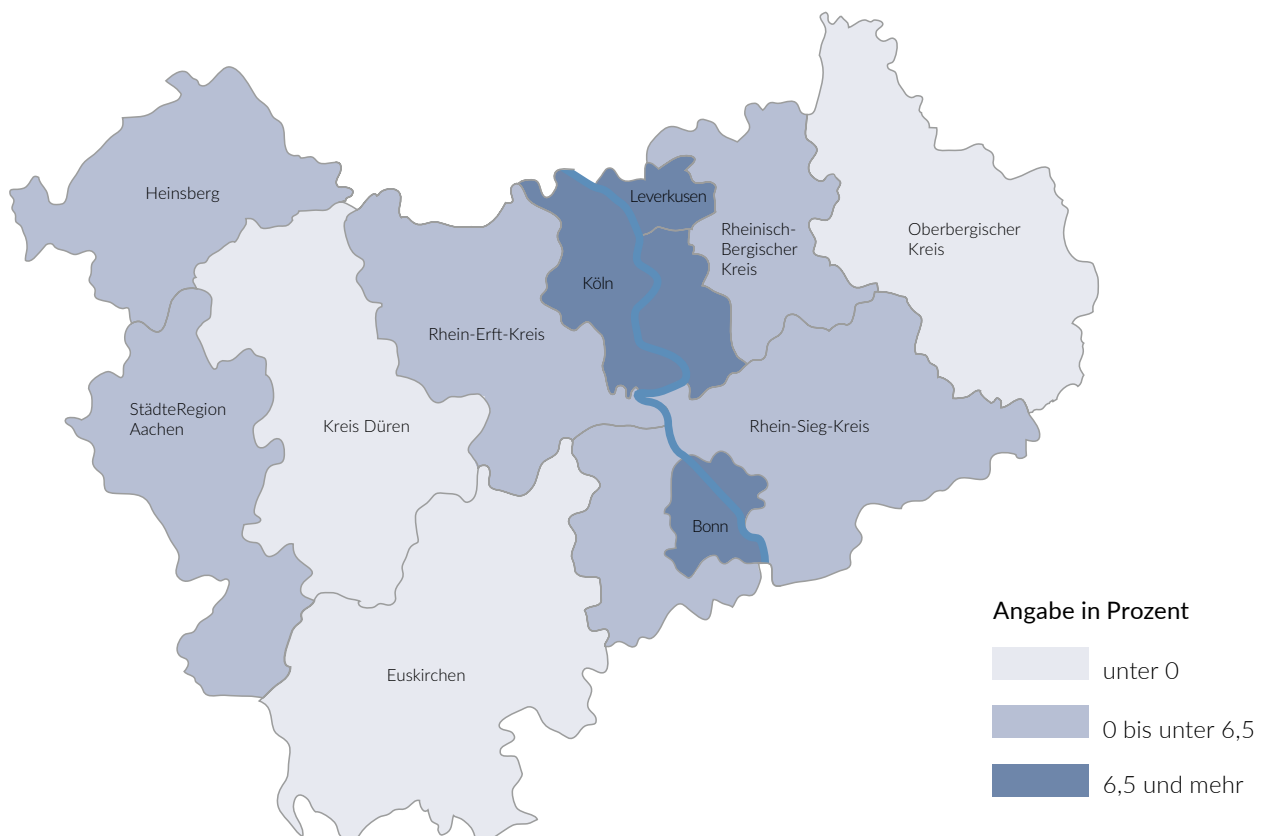
Wachstum im Regierungsbezirk Köln

Der Blick in die Zukunft des Regierungsbezirks Köln zeigt, dass die Bedeutung der Städte Köln, Bonn und Leverkusen als Wachstumsmotoren erhalten bleibt. Die Bevölkerung der drei Städte wächst, anders als die der Stadt Aachen, bis 2040 um mindestens 6,5 Prozent. Das Wachstum der unmittelbar an die drei rheinischen Großstädte des Regierungsbezirks angrenzenden Kreise Rheinisch-Bergischer Kreis, Rhein-Sieg-Kreis und Rhein-Erft-Kreis liegt in der Klasse bis 6,5 Prozent.

Die Bevölkerung der weiter entfernten Kreise Oberbergischer Kreis, Kreis Euskirchen und Kreis Düren

nimmt im Gegensatz dazu bis 2040 ab. Die aktuelle Situation und die prognostizierten, mittelfristigen Entwicklungen unterstreichen die große Bedeutung der räumlichen Beziehungen und die entscheidende Rolle der Millionenstadt in der Metropolregion Rheinland.

Veränderung der Bevölkerungszahl 01.01.2040 gegenüber 01.01.2018



Karte: KAMPMEYER, verändert nach Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) | Datenstand: 01.02.2019

Köln | Mülheim



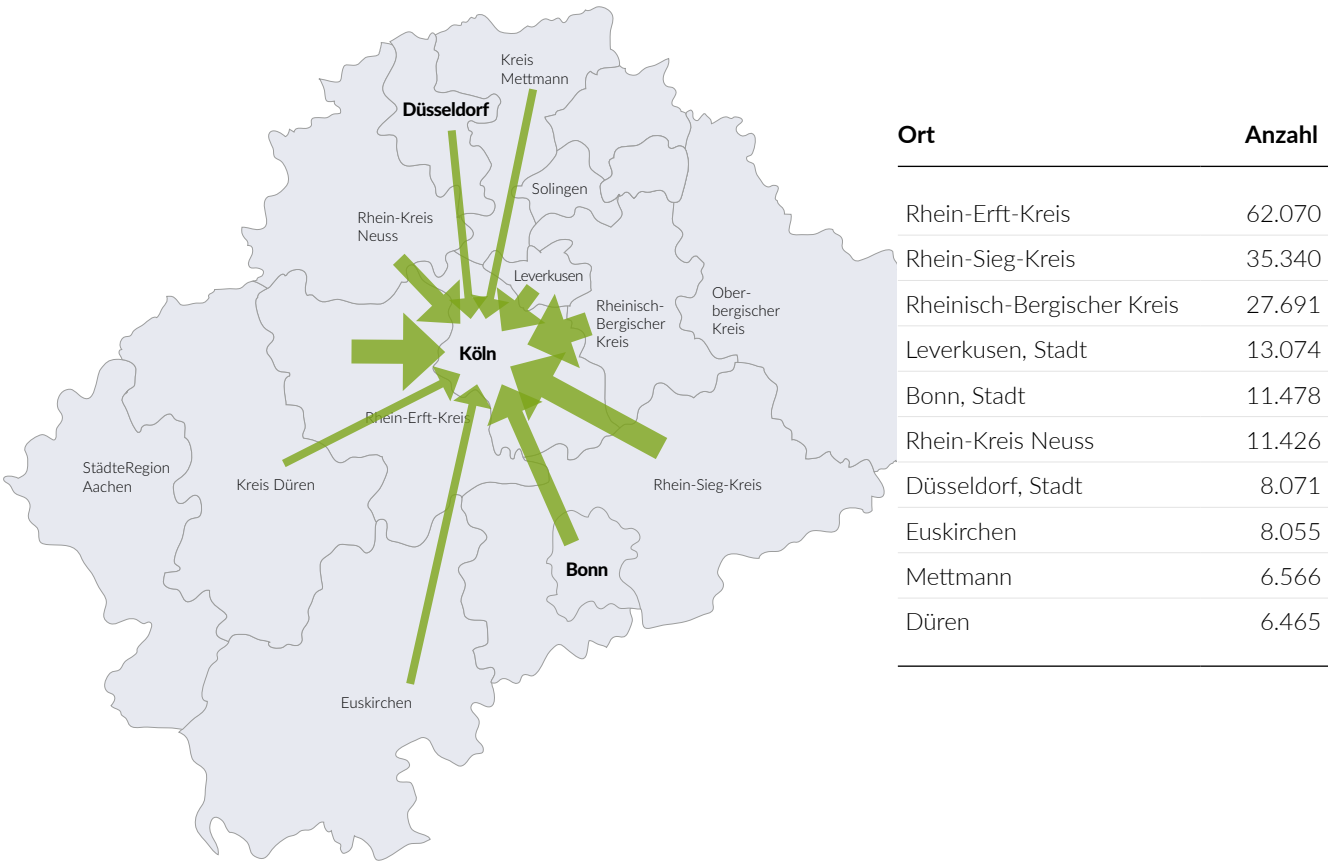
Pendlerbewegungen

Köln befindet sich in einem polyzentralen Wirtschaftsraum mit starken Verbindungen in den Regierungsbezirk Köln und die Metropolregion Rheinland. Die Domstadt auf der Städteachse Düsseldorf, Köln, Bonn ist Teil der dominierenden Lebensader, die elementare Funktionen innerhalb dieses Gefüges erfüllt. Die Pendlerbewegungen der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zwischen den Metropolstädten und zwischen Köln und den nahegelegenen Landkreisen bilden einige für Köln entscheidende, wirtschaftliche Wachstums- und Entwicklungsfaktoren ab. In ihrem unmittelbaren Nahbereich, der sich auf den Umkreis von 150 Kilometern erstreckt, werden die ökonomischen Raumbeziehungen der Metropolstadt deutlich. Die Bundesagentur für Arbeit kartiert die zehn Kreise dieses Bereichs, in denen die meisten Auspendler arbeiten beziehungs-

weise aus denen die meisten Einpendler kommen mit Stand von Juni 2018.

Im Juni 2018 wohnen mit 415.919 Personen 2,8 Prozent mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Köln als 2017. 277.941 Beschäftigte, die in einem anderen Kreis wohnen, pendeln nach Köln. Der Arbeitsort von 125.514 oder über 30,2 Prozent der Beschäftigten befindet sich außerhalb der Stadtgrenzen. Daraus ergibt sich eine Summe von 403.455 Berufspendlern. Ihre Anzahl ist innerhalb der vergangenen 12 Monate um 3 Prozent gestiegen. Da Einpendler mit 152.427 Beschäftigten überwiegen, befindet sich der Arbeitsort von 568.346 Beschäftigten im Kölner Stadtgebiet. Der Anteil der Einpendler an den Berufspendlern beträgt 67 Prozent und ihr Anteil an den im Kölner Stadtgebiet Beschäftigten 65 Prozent.

Einpendlerübersicht Köln, Stadt



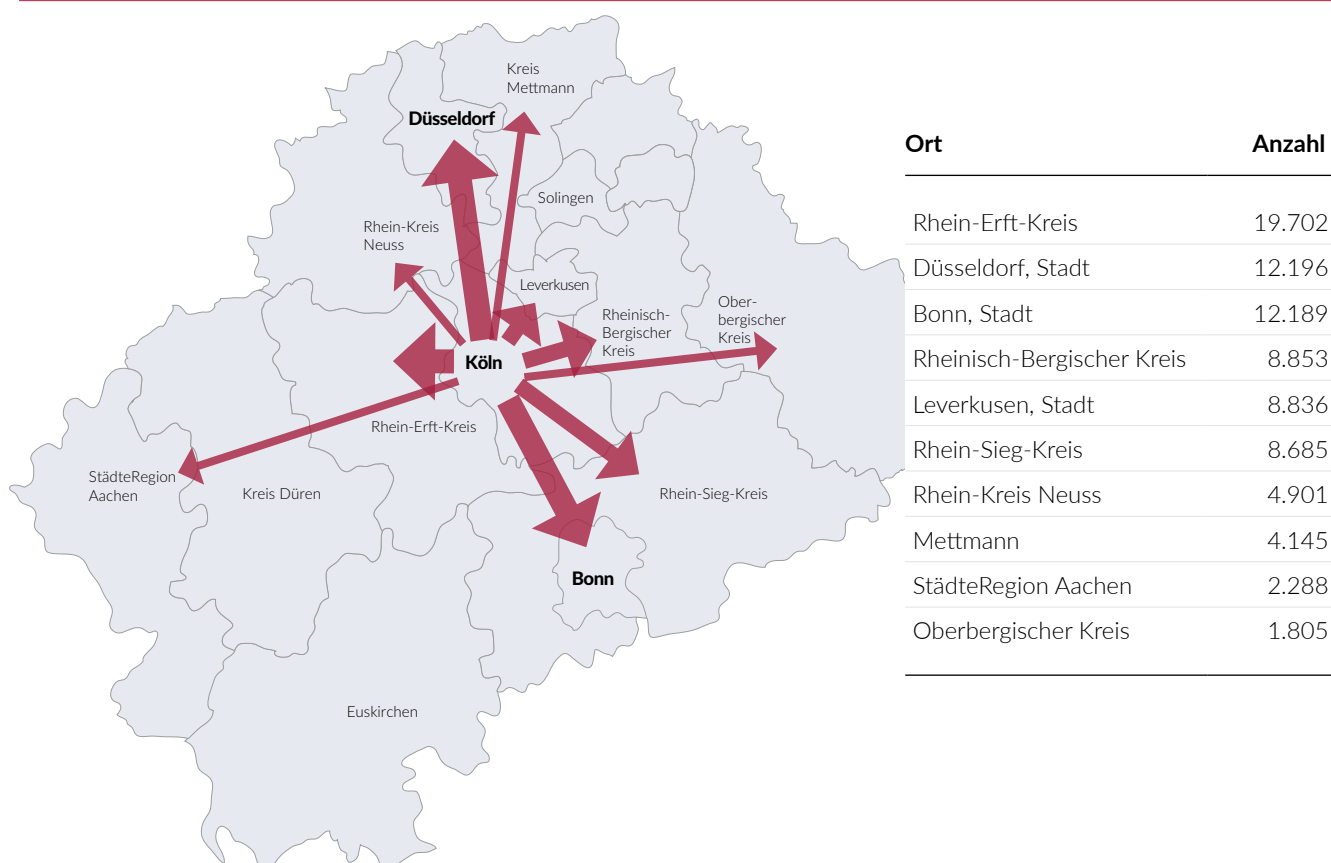
Grafik und Tabelle: KAMPMEYER, verändert nach Statistik der Bundesagentur für Arbeit | Quelle:© Statistik der Bundesagentur für Arbeit | Datenstand: Juli 2019

In Verbindung mit den Pendlerzahlen schaffen die Karten des Pendleratlas eine nach Ein- und Auspendlern differenzierte Übersicht über die räumliche Vernetzung der Stadt. Sie zeigen die aktuellen Pendlerbeziehungen zwischen Köln und den Umlandgemeinden. 62.070 Einpendler, und damit der größte Anteil, wohnen im Rhein-Erft-Kreis. Der Rhein-Sieg-Kreis steht mit 35.340 Einpendlern an zweiter und der Rheinisch-Bergische Kreis mit 27.691 Einpendlern an dritter Stelle. Der Anteil der Einpendler aus diesen drei Landkreisen beträgt 45 Prozent. Aus Leverkusen und Bonn kommen mit 13.074 beziehungsweise 11.426 Pendlern 8,2 Prozent der Einpendler. Der Anteil der Pendler aus den Städten Düsseldorf, Euskirchen, Mettmann und Düren ist mit insgesamt 10,5 Prozent relativ gering.

In den Rhein-Erft-Kreis pendeln 19.702 Kölner. Bonn und Düsseldorf nehmen mit jeweils über 12.000 Köl-

nern die Plätze zwei und drei der Auspendler-Tabelle ein. Die höchsten positiven Salden ergeben sich aus den Pendlerbewegungen zwischen Köln und den Landkreisen Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis und Rheinisch-Bergischer Kreis. Der Düsseldorfer und der Bonner Saldo sind mit minus 4.125 beziehungsweise minus 711 Pendlern negativ. Der insgesamt positive Pendlersaldo wird durch die hohe Beschäftigung in Köln und das eng miteinander verknüpfte regionale Gefüge begünstigt, das die Millionenstadt mit der Metropolregion vernetzt. Gewerbeflächen und Infrastrukturen werden bis an ihre Belastungsgrenzen in Anspruch genommen. Mobilität ist für Köln und die an Köln angrenzenden Landkreise ein zentrales Zukunftsthema.

Auspendlerübersicht Köln, Stadt



Grafik und Tabelle: KAMPMEYER, verändert nach Statistik der Bundesagentur für Arbeit | Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit | Datenstand: Juli 2019

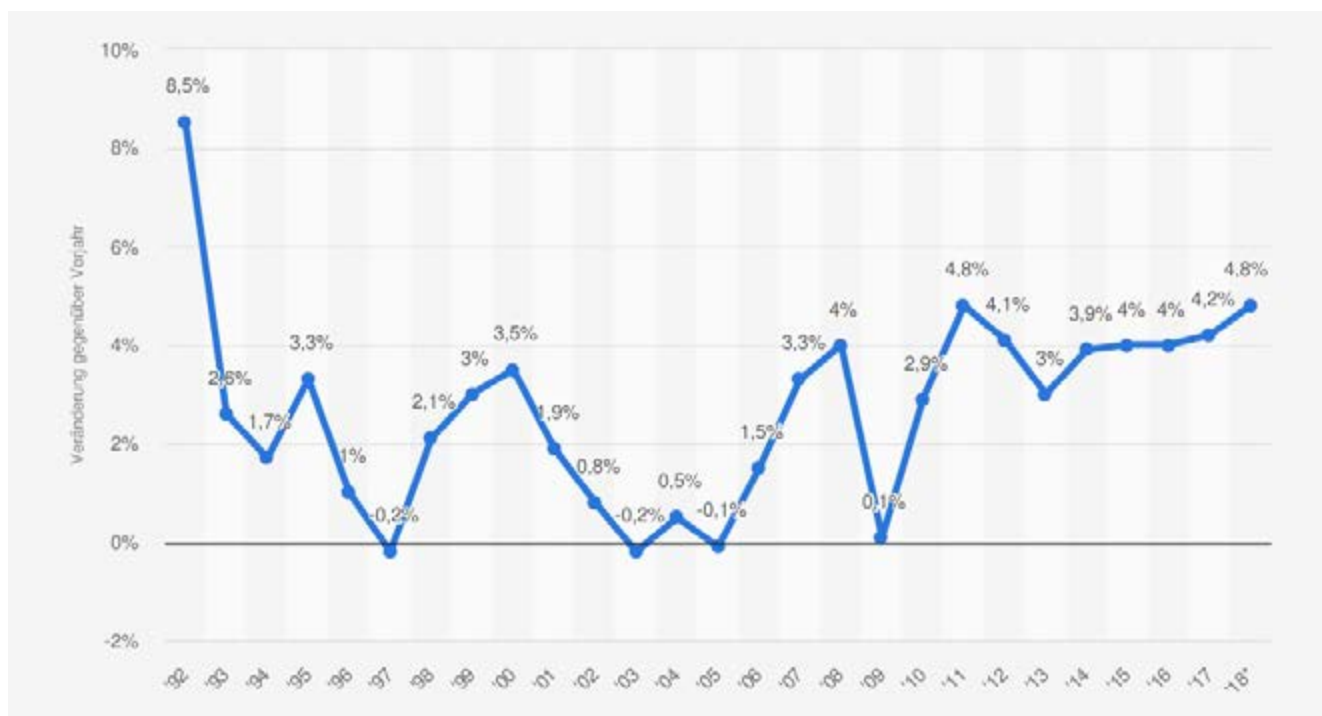
Einkommenssituation

Nach Berechnungen von IT.NRW verfügt im Jahr 2016 jeder Einwohner des Landes Nordrhein-Westfalen über ein durchschnittliches Jahreseinkommen von 21.614 Euro. Das sind 440 Euro mehr als 2015. Im selben Jahr beträgt das verfügbare Einkommen in Nordrhein-Westfalen insgesamt rund 386,4 Milliarden Euro. Aufgrund ihrer Größe weisen die Metropolstädte Köln mit 23,1 Milliarden Euro und Düsseldorf mit 15,2 Milliarden Euro die höchsten Einkommenssummen vor allen anderen Städten und Gemeinden des Landes NRW auf. Damit liegt das verfügbare Einkommen in der Landeshauptstadt im Jahr 2016 bei durch-

schnittlich 24.883 Euro und das Einkommen von Kölner Haushalten entspricht mit 21.608 Euro etwa dem des Landesdurchschnitts. Viele Kölner Mieter, die im Durchschnitt über ein Monatseinkommen von etwa 1.800 Euro verfügen, empfinden die durchschnittliche Bestandsmiete von 11,12 Euro als zu hoch.

Seit 2014 ist die durchschnittliche Kölner Angebotsmiete, wie aus den Informationen des Instituts innovatives Bauen Dr. Hettenbach hervorgeht, um durchschnittlich 3,1 Prozent pro Jahr gestiegen. Durch die am 2014 in Kraft getretene Kappungsgrenzenverordnung ist die Kappungsgrenze der Anpassung bestehender Mietverträge an die ortsübliche Kölner Ver-

Veränderung der Bruttolöhne und -gehälter in Deutschland gegenüber dem Vorjahr von 1992 bis 2018

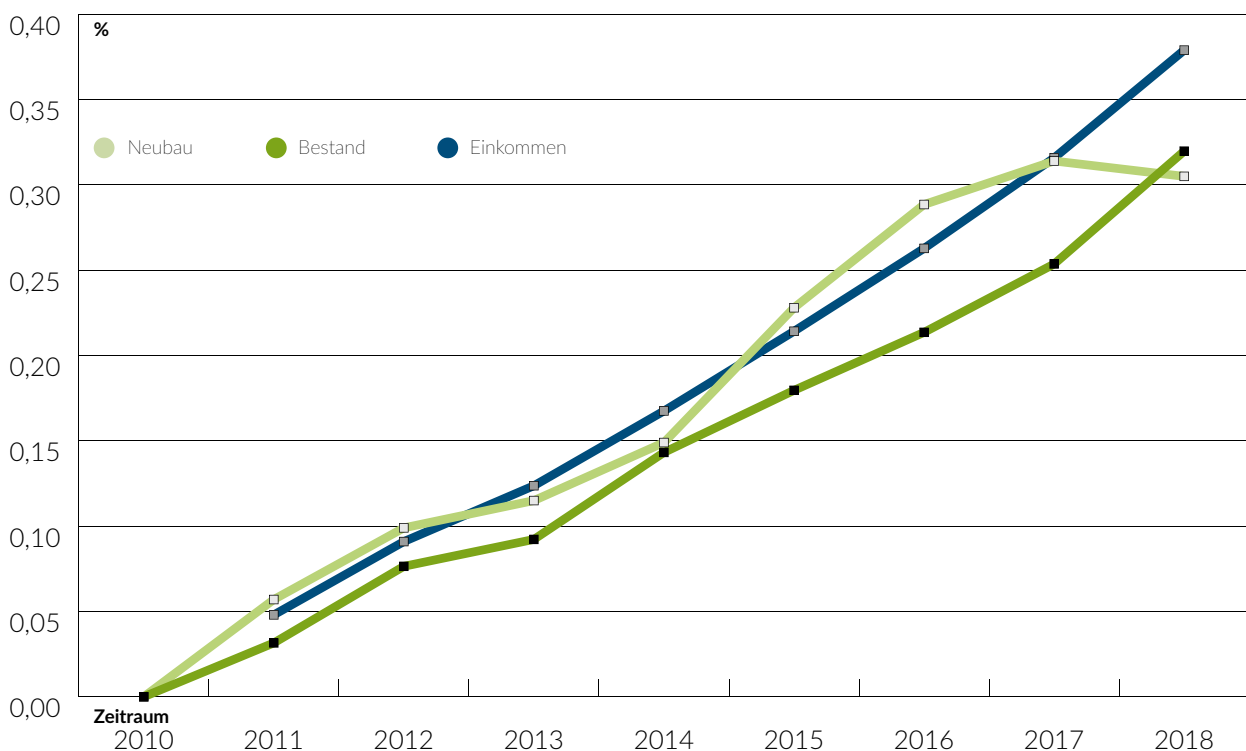


Quelle: Statistisches Bundesamt | © Statista 2019

gleichsmiete auf 15 Prozent begrenzt. Die maximale Mietanpassung beträgt demnach jährlich 4,8 Prozent. Da der Anstieg von Löhnen und Gehältern von 2010 bis 2018 zwischen 4 und 5 Prozent beträgt, ist der Anteil der Mietkosten am Einkommen mehr oder weniger gleich hoch geblieben. Obwohl der Anstieg der Löhne und Gehälter von 4 Prozent nur leicht über dem der Bestandsmieten liegt, empfinden viele Mieter die Entwicklung der Mieten übertrieben. Die Diskussion um bezahlbare Mieten könnte auf den Mangel an geeigneten Mietwohnungen, auf veränderte Anforderungen an das eigene Zuhause oder auf den Anspruch, dass das Einkommen schneller steigt als die Wohnkosten des eigenen Haushalts, zurückzu-

führen sein. Ein konkreterer Hinweis auf Missverhältnisse an den Mietwohnungsmärkten besteht im sogenannten Lock-in-Effekt, der Mietern Wohnortwechsel wegen hoher Kosten und Barrieren erschwert.

Wohnungen: Miet- und Einkommensentwicklung



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: © iib Institut für innovatives Bauen, Statista GmbH, Statistisches Bundesamt

Einwohnerzufriedenheit mit dem Wohnen in Köln

In der „Leben in Köln“-Umfrage der Stadt Köln, die in zwei Befragungswellen vom 23.08. bis 30.09.2016 und vom 22.10. bis 18.11.2016 durchgeführt wurde, nimmt das Thema Wohnen großen Raum ein. Die Angaben der 14.400 Befragten zu ihren Wohnverhältnissen und ihrem Wohnumfeld geben einen Einblick, in welchen Wohnformen die Menschen leben und wie unterschiedlich ihre Wohnsituation ist. Sie zeigen, wie viel Miete Kölner Haushalte zahlen, wie stark die Miete ihr Budget belastet und wie die Befragten ihr direktes Wohnumfeld wahrnehmen.

Mit 55 Prozent ist über die Hälfte der Befragten mit dem Kölner Wohnungsangebot unzufrieden. 34 Prozent nehmen keine eindeutige Bewertung vor und 11 Prozent bewerten es als „gut“ oder „sehr gut“.

Zufriedenheit und Eigentum und Miete

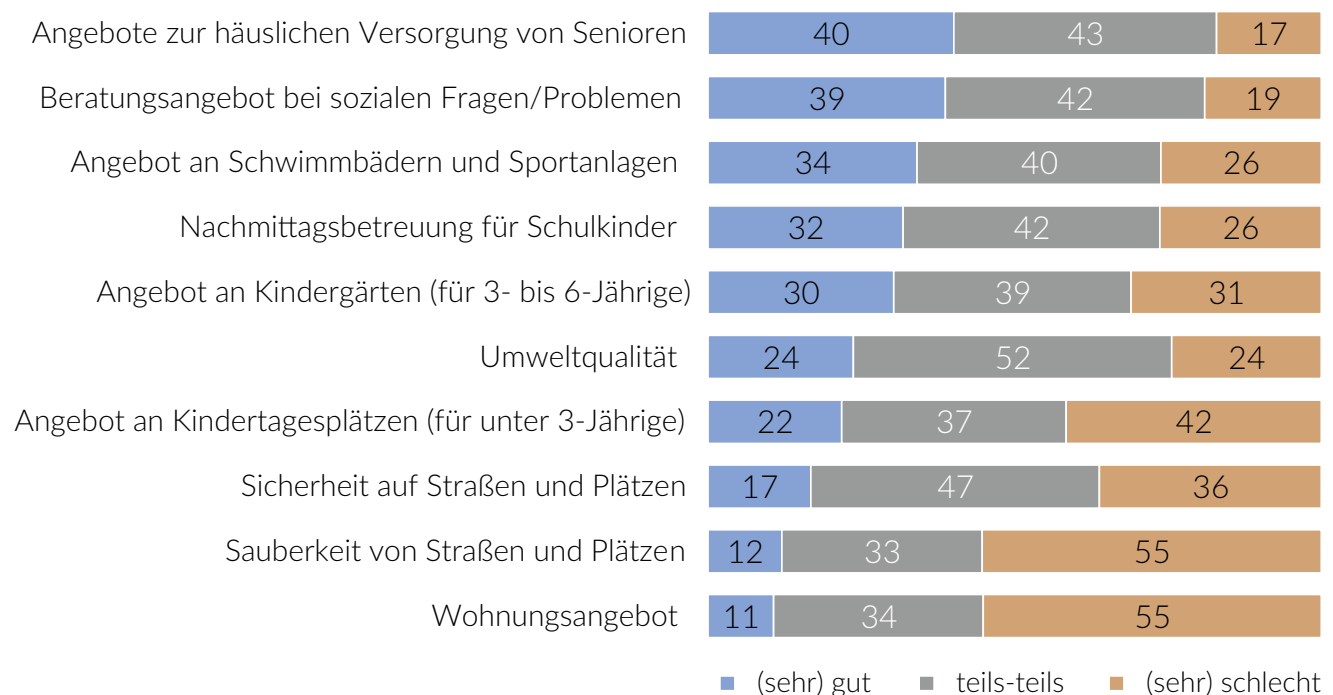
Mit 64 Prozent der Befragten wohnen etwa zwei Drittel von ihnen zur Miete und ihr Eigentümeranteil

beträgt mit 36 Prozent über ein Drittel. Die Eigentumsquote ist bei den Haushalten mit Kindern, die 46 Prozent beträgt, am höchsten. Der Anteil der Haushalte ohne Kinder ist mit 38 Prozent deutlich geringer und nur jeder fünfte Alleinerziehende wohnt in eigenen vier Wänden. Die Eigentümerquote nimmt insgesamt mit steigendem Alter zu. Die Eigentümerquote der 35- bis 59-Jährigen beträgt 19 Prozent und die der 18- bis 34-Jährigen ist mit 4 Prozent noch deutlich niedriger.

Insgesamt sind 20 Prozent der befragten Mieter und Eigentümer mit ihrer Wohnsituation nicht oder nur teilweise zufrieden. Die Zufriedenheit der Befragten ist je nachdem, ob sie zur Miete oder im Eigentum wohnen, sehr unterschiedlich.

Unter den Mietern, die mit zwei Drittel der Befragten eine deutliche Mehrheit bilden, ist mit 31 Prozent fast jeder Dritte nicht zufrieden. Während 93 Prozent aller befragten Eigentümer angeben, mit ihrer Wohnsituation zufrieden oder sehr zufrieden zu sein, äußern sich nur 69 Prozent der befragten Mieter ähnlich positiv.

Zufriedenheit mit Infrastrukturangeboten (in % der Befragten)

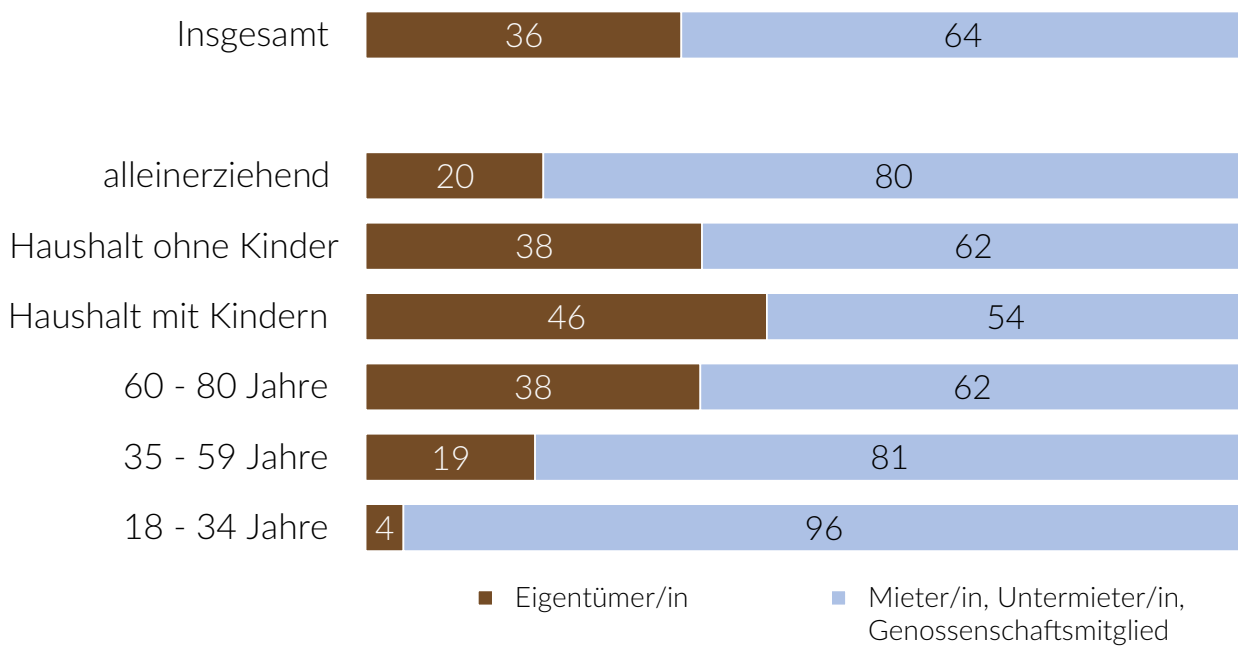


Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; "Leben in Köln"-Umfrage 2016



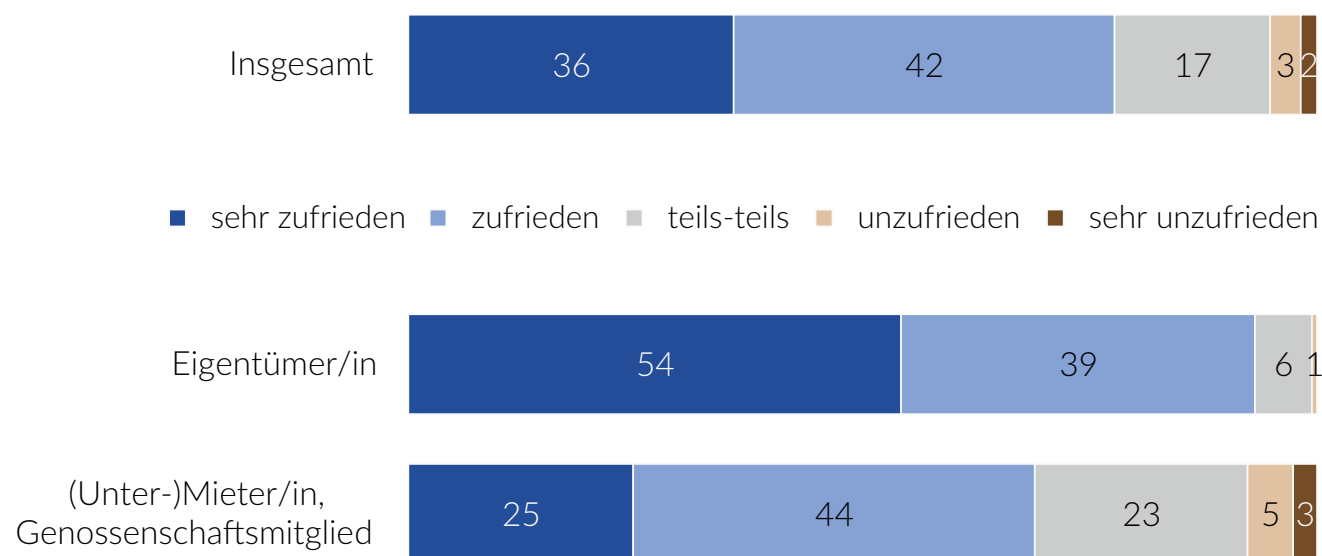
Köln | Ehrenfeld

Wohnstatus nach Alter und Haushaltstyp (in % der Befragtengruppe)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; "Leben in Köln"-Umfrage 2016

Zufriedenheit mit der Wohnung/dem Haus nach Wohnverhältnis (in % der Befragtengruppe)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; "Leben in Köln"-Umfrage 2016

Mietbelastung

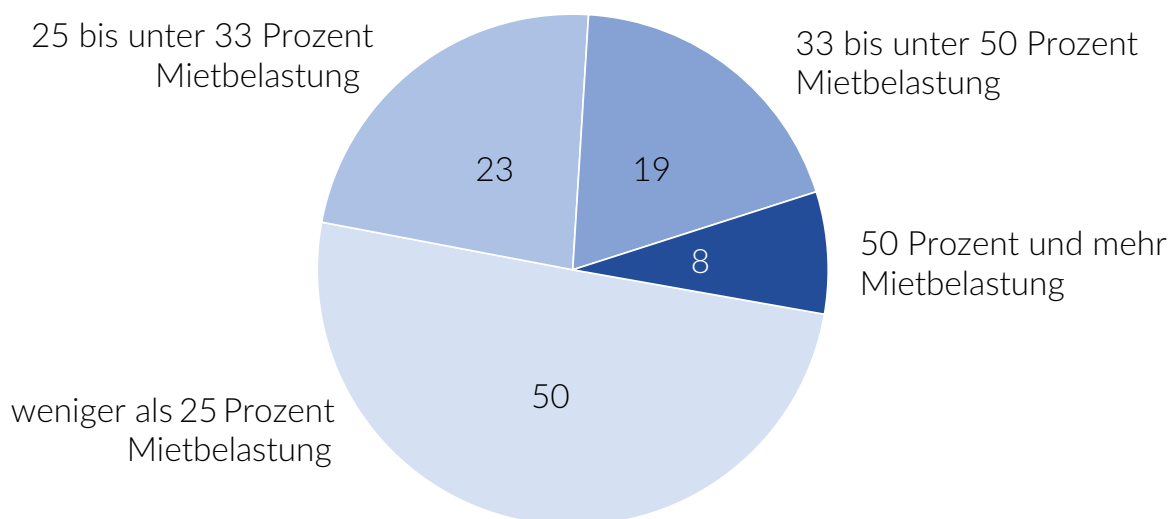
Die Belastung der Hälfte aller Mieter liegt unter 25 Prozent ihres Einkommens. Mit einem Viertel bis zu einem Drittel ihres Einkommens wird das Budget von 23 Prozent der Mieter belastet. Etwa jeder Fünfte zahlt ein Drittel bis zur Hälfte seines Einkommens und mehr als die Hälfte des Einkommens zahlen 8 Prozent, also einer von zwölf Mietern.

Die Mietbelastung der befragten Kölner Mieter beträgt durchschnittlich 28 Prozent ihres Einkommens. Die Belastung von Schülern und Studenten ist wie die von Arbeitslosen mit 45 Prozent beziehungsweise 47

Prozent weitaus höher. Alleinerziehende zahlen durchschnittlich mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Mietwohnung und sonstige Haushalte mit oder ohne Kinder mit 27 Prozent durchschnittlich etwa ein Viertel. Bezogen auf das Alter sind die 35- bis 59-Jährigen mit 28 Prozent, die genau dem Gesamtdurchschnitt entsprechen, am wenigsten belastet. 18- bis 34-Jährige sind um 3 Prozentpunkte und 60- bis 80-Jährige um 6 Prozentpunkte stärker belastet.

Wie zu erwarten, entsprechen die kartierten Belastungen des Einkommens durch die Mieten in den meisten Stadtteilen in der Klasse von 25 bis unter 33 Prozent in etwa dem städtischen Gesamtdurchschnitt

Mietbelastung der Befragten (Anteil Nettokaltmiete an Haushaltsnettoeinkommen in %)



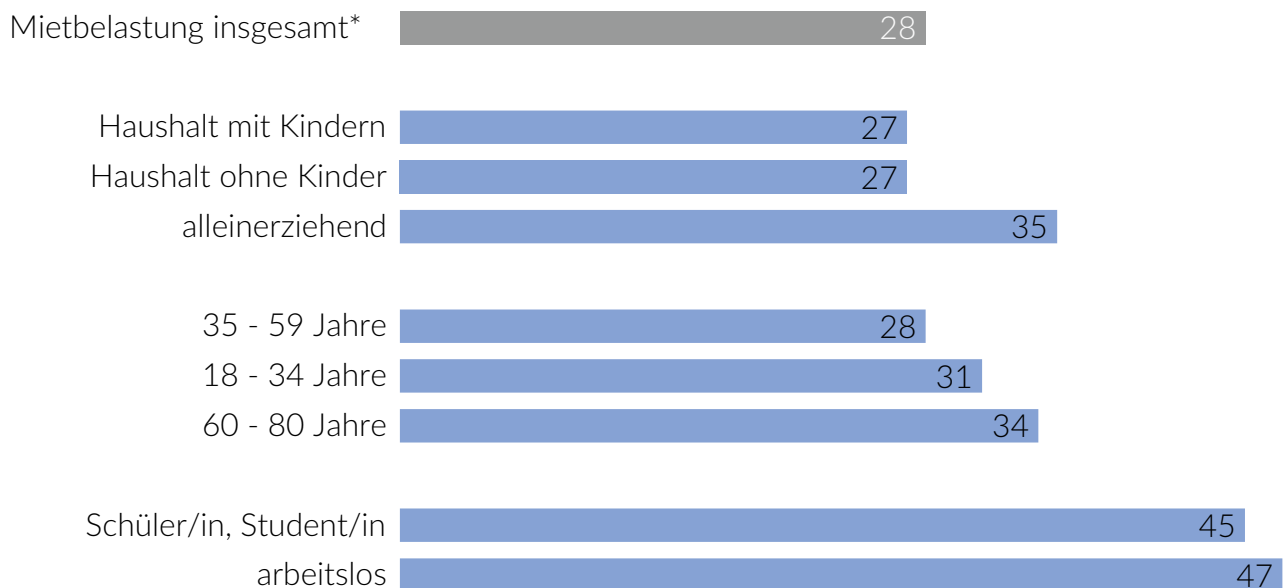
Mietbelastung = Anteil Nettokaltmiete am Nettohaushaltseinkommen (frei finanzierte Wohnungen)

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; "Leben in Köln"-Umfrage 2016

von 28 Prozent. Obwohl die Miete der Hälfte aller befragten Mieter unter 25 Prozent beträgt, fällt die Belastung nur in sechs der 86 Stadtteile in die Klasse unter 25 Prozent. Die Zahlen zeigen einerseits die schwierige soziale und wirtschaftliche Lage in Stadtteilen wie Chorweiler, Meschenich und Neubrück. Andererseits spiegeln sie die guten Einkommensverhältnisse in Stadtteilen wie Rodenkirchen wider. Eine geringe Mietbelastung geht nicht unbedingt mit einem niedrigen Mietniveau einher. Sie hängt genauso stark von den Einkommensverhältnissen in den jeweiligen Stadtteilen ab. Trotz einer Nettomiete, die unter dem Kölner Durchschnitt liegt, ist die Mietbelastung in Chorweiler mit 52 Prozent die höchste des Kölner Stadtgebiets. Die zweithöchste Mietbelastung

von 44 Prozent weist der Stadtteil Meschenich auf, wo die Miete ebenfalls geringer als der Kölner Durchschnitt ist. In der Innenstadt und einigen anderen hochpreisigen, linksrheinischen Stadtteilen entspricht die Mietbelastung dem Durchschnitt. Dort wirken sich die guten Einkommensverhältnisse auf die Stärke der Mietbelastung aus.

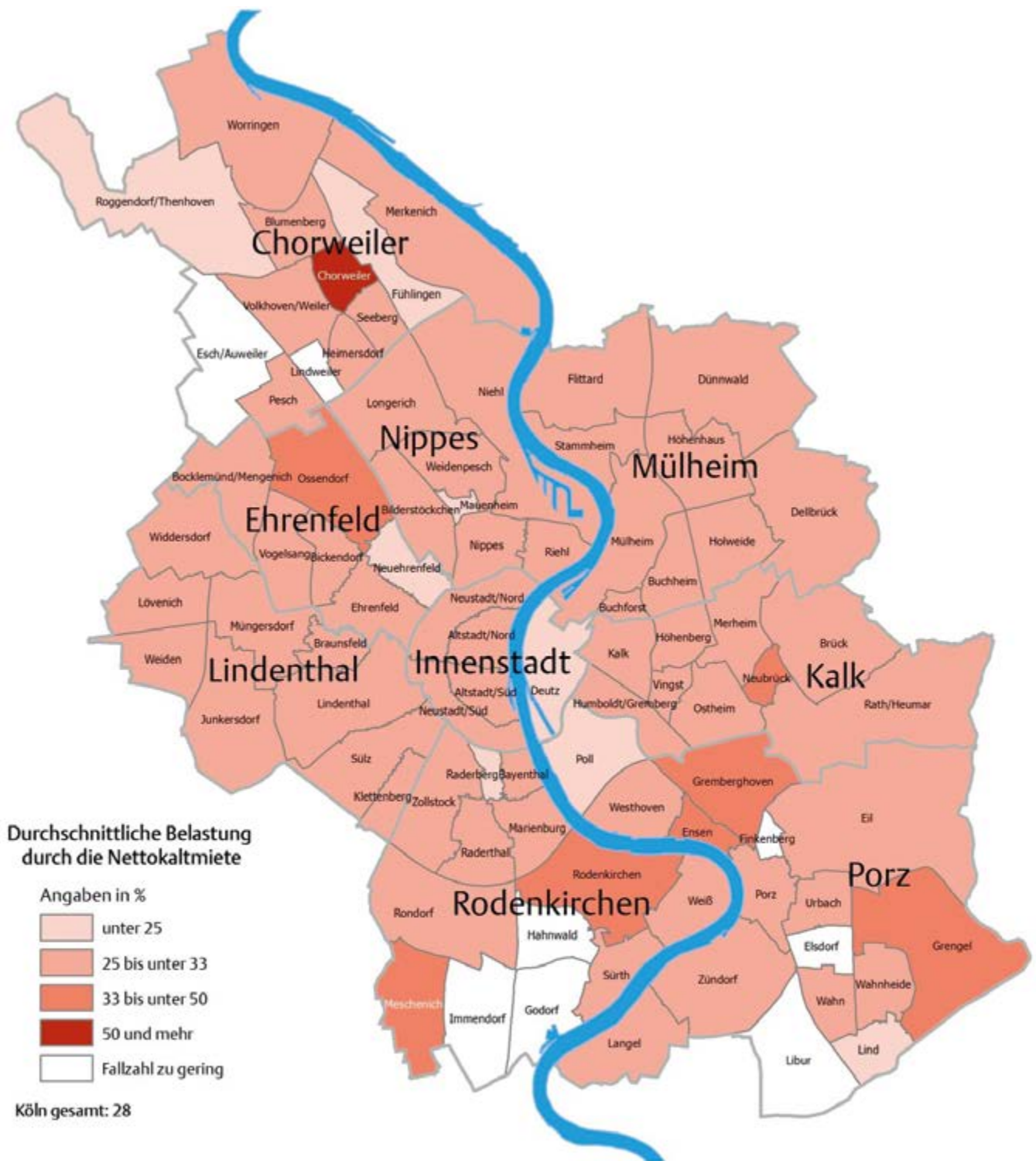
Mietbelastung (nettokalt) nach Personengruppen und Haushaltstypen (frei finanzierten Wohnungen)



Mietbelastung = Anteil Nettokaltmiete am Nettohaushaltseinkommen (frei finanzierte Wohnungen)

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; "Leben in Köln"-Umfrage 2016

Mietbelastung in den Kölner Stadtteilen in frei finanzierten Wohnungen (Anteil Nettokaltmiete an Nettohaushaltseinkommen in %)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; "Leben in Köln"-Umfrage 2016

Köln | Rodenkirchen

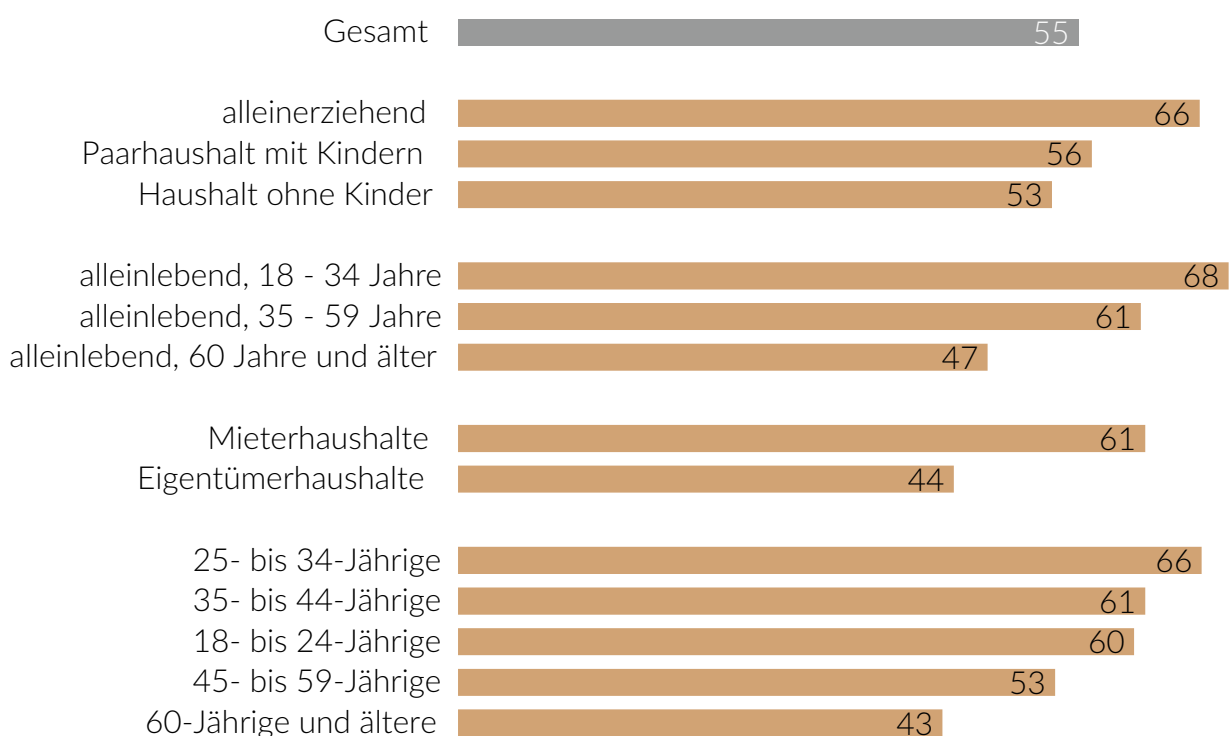


Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot

Insgesamt 55 Prozent der befragten Kölner beurteilen das Wohnungsangebot im Stadtgebiet als schlecht oder sehr schlecht. Der Wohnraummangel betrifft einige Bevölkerungsgruppen stärker als andere. Alleinerziehende, Singles im Alter von 18 bis 34 Jahren, Paare und Familien empfinden die Wohnungssuche mehrheitlich als schlecht. Der Anteil an Eigentümer- und Seniorenhaushalten, die das Kölner Wohnungsangebot nicht schlecht finden, ist mit über 50 Prozent relativ hoch. Der Anteil der Alleinlebenden im Alter von über 59 Jahren, die die Situation schlecht bis sehr schlecht beurteilen, ist mit 47 Prozent etwas höher als bei den über 59-Jährigen insgesamt, die das Angebot zu 43 Prozent als schlecht oder sehr schlecht beurteilen.

Obwohl die Unzufriedenheit mit dem Kölner Wohnungsangebot vom Haushaltseinkommen weitgehend unabhängig ist, hängt sie, wie die kartierte Angebotszufriedenheit zeigt, von der Miethöhe ab. In der Innenstadt und einigen angrenzenden Stadtteilen führt insbesondere die Nachfrage junger Erwachsene zu häufigerem Mieterwechsel. Bei der Folgevermietung wird oft eine höhere Miete erreicht, die schließlich eine höhere Unzufriedenheit der dort wohnenden Befragten mit dem Wohnungsangebot bewirkt. Dieser Zusammenhang zeigt sich beispielsweise in der Innenstadt und den linksrheinisch angrenzenden Stadtteilen. Das Wohnungsangebot der universitätsnahen Stadtteile Sülz, Zollstock und Lindenthal und den zentrumsnahen Stadtteilen Nippes und Ehrenfeld empfinden über 55 und teilweise sogar über 60 Prozent der Befragten als schlecht oder sehr schlecht.

(Sehr) schlechte Beurteilung des Wohnungsangebotes in Köln nach Altersgruppe und Haushaltstyp (in % der Altersgruppe/des Haushaltstyps)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; "Leben in Köln"-Umfrage 2016

Bewertung des Kölner Wohnungsangebotes (Anteil „sehr schlecht“ und „schlecht“ in Prozent der in den Stadtteilen lebenden Befragten)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; "Leben in Köln"-Umfrage 2016

Im rechtsrheinischen Stadtgebiet wird das Kölner Wohnungsangebot insgesamt etwas weniger kritisch bewertet. Eine Ausnahme bilden Stadtteile wie Buchforst, Mülheim, Buchheim, Kalk, wo das Wohnungsangebot von jeweils mehr als 55 Prozent der Bevölkerung negativ beurteilt wird. In den meisten der rechtsrheinischen Stadtteile wird das Angebot von 43 bis 54 Prozent der Befragten als schlecht oder sehr schlecht bewertet. In sieben stadtrandnahen der insgesamt 35 rechtsrheinischen Stadtteile wird das Wohnungsangebot von weniger als 43 Prozent der Befragten als schlecht oder sehr schlecht bewertet.

In den drei linksrheinischen Stadtteilen Volkhoven/Weiler, Blumenberg und Hahnwald, deren überwiegende Bebauung aus Einfamilienhäusern besteht, ist die Unzufriedenheit mit Werten von unter 40 Prozent ebenfalls gering. In Einfamilienhausgebieten und älteren Siedlungen sind die Befragten mehrheitlich eher zufrieden. Der Anteil älterer Bewohner, die das Wohnungsangebot weniger kritisch sehen, ist dort relativ hoch.

Umzüge

Trotz ihrer relativ guten Bewertung der momentanen Wohnsituation, mit der 93 Prozent der Eigentümer und 69 Prozent der Mieter zufrieden oder sehr zufrieden sind, tragen sich 38 Prozent der Kölner mit der bestimmten oder der möglichen Absicht, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. 71 Prozent derjenigen, die in den nächsten zwei Jahren bestimmt oder möglicherweise umziehen, streben einen Wohnungswechsel innerhalb des Stadtgebiets an. Das Ziel von 12 Prozent der geplanten Umzüge befindet sich im Kölner Umland. Im Jahr 2018 sind nach Angaben der Kommunalstatistiker 543 unter Einjährige zu- und 925 von ihnen bereits im ersten Lebensjahr fortgezogen. 371 fanden mit ihren Eltern im Kölner Umland eine Wohnung. Innerhalb der Stadt sind 1.204 Babys umgezogen. Insgesamt wechselt somit etwa jeder vierte Säugling bereits im ersten Lebensjahr die Wohnung.

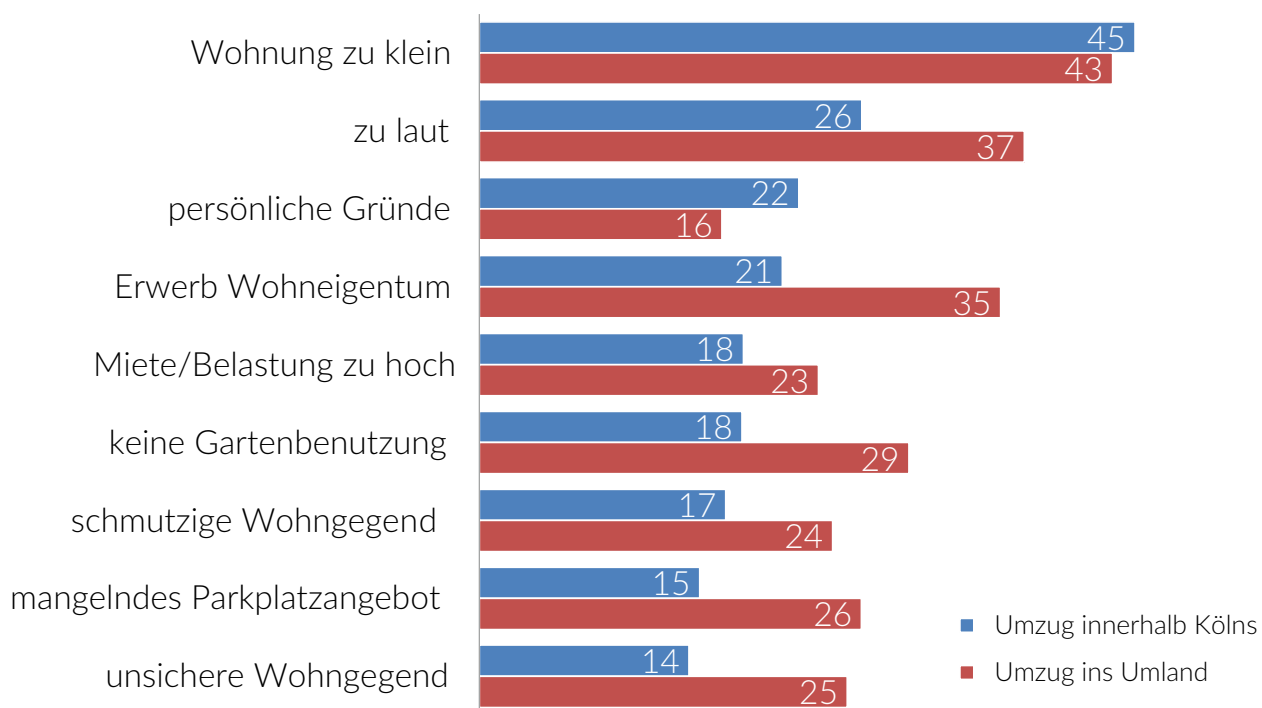
Das Schaubild „Umzugsgründe nach Umzugsziel“ zeigt die Unterschiede in den Motiven der Befragten für beide Arten des Wohnortwechsels.

Für Umzüge innerhalb der Stadt besteht der Hauptgrund mit 45 Prozent der Befragten in der zu geringen Wohnungsgröße. Auch für Umzüge ins Umland steht dieser Grund mit 43 Prozent an erster Stelle. Der Grund für 35 Prozent, also über ein Drittel, der Umzüge ins Umland ist der Kauf einer eigenen Immobilie. Innerhalb der Stadt findet mit 22 Prozent weniger als jeder vierte Umzug aus diesem Grund statt. Der Erwerb von Wohneigentum trennt die beiden Gruppen am deutlichsten voneinander. Als Grund für 37 Prozent der Umzüge ins Umland wird der Umgebungslärm angegeben. Bei Umzügen innerhalb des Stadtgebiets ist er nur in 26 Prozent der Fälle von Bedeutung. Die Gartennutzung ist ein Grund für 29 Prozent der Umzüge ins Umland und für 18 Prozent der Umzüge im Stadtgebiet. Bei etwa einem Viertel der Umzüge ins Umland werden Schmutz, Parkplätze und Sicherheit als Gründe angegeben. Sie sind bei Umzügen innerhalb der Stadt mit etwa 15 Prozent relativ selten entscheidend. Die Miete spielt mit 23 Prozent der Umzüge ins Umland eine ähnlich große Rolle. Sie ist auch ein Grund für 18 Prozent der Umzüge innerhalb der Stadt. Für sie liegt die Vermutung nah, dass in eine kleinere Wohnung oder in eine weniger teure Lage gewechselt wird. Aus persönlichen Gründen finden mit 22 Prozent mehr Umzüge innerhalb des Stadtgebiets statt als Umzüge ins Umland, für die sie in 18 Prozent der Fälle als Motiv angegeben werden.

Die Fakten vermitteln den Eindruck, dass das urbane Leben von steigenden Ansprüchen begleitet wird. Im Wettbewerb der Städte sind insbesondere die großen unter ihnen aufgefordert, die derzeitige Situation auf unterschiedlichen Ebenen zu verbessern. Ange-

sichts der Entwicklung der Bevölkerung im Allgemeinen und der von Berufspendlern im Besonderen kann eine echte Verbesserung ausschließlich durch das Zusammenwirken der Städte mit den Landkreisen erreicht werden.

Umzugsgründe nach Umzugsziel (Mehrfachnennung in % der umzugswilligen Befragten)



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik; "Leben in Köln"-Umfrage 2016

Köln | Sülz



Köln | Innenstadt

PERSPEKTIVEN DES ANGEBOTS

Das Wohnungsangebot setzt sich aus den Fertigstellungen innerhalb eines Jahres und dem Wohnungsbestand zusammen. Die aktuellen Bevölkerungsentwicklungen verlangen dem Wohnungsangebot dabei eine hohe Dynamik ab. Eine ausgewogene Marktlage kann ausschließlich durch ein dem Bevölkerungswachstum entsprechendes Bauvolumen erreicht werden, das darüber hinaus auch bevölkerungsorientierten Wohnformen und Wohnungsgrößen gerecht werden sollte.

Wohnungsbestand

Der Kölner Wohnungsbestand ist von 2010 bis 2017 um etwa 18.103 oder 3,35 Prozent auf 558.038 Wohnungen gestiegen. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung von 1.027.504 um 5,58 Prozent auf 1.084.795 Einwohner angewachsen. Der Anstieg des Wohnungsbestands ist also um ungefähr 2,22 Prozentpunkte geringer als das Bevölkerungswachstum.

Demnach hätten in diesen sieben Jahren insgesamt über 12.000 oder gut 1.700 Wohnungen pro Jahr zusätzlich fertiggestellt werden müssen, um mit dem

Bevölkerungswachstum Schritt zu halten. Der Bestand ist aber durchschnittlich nur um 2.586 Wohnungen pro Jahr gestiegen. Zu dieser Mangelsituation haben insbesondere das Schwarmverhalten und internationale Fluchtbewegungen beigetragen. Die viel zu geringe Bauleistung ist in erster Linie auf den Baulandmangel im Stadtgebiet und den mit ihm einhergehenden Bauüberhang sowie lange Genehmigungsverfahren zurückzuführen.

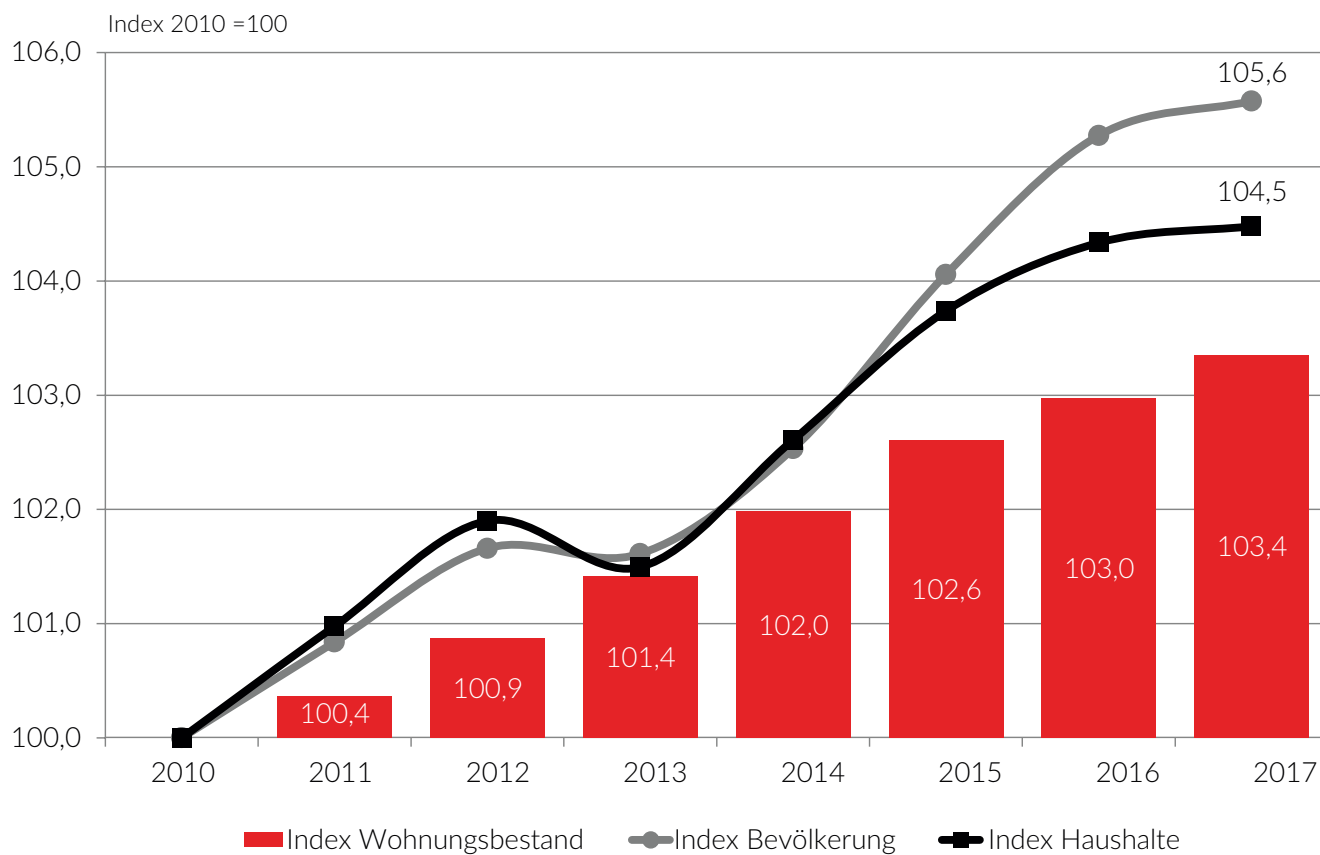
Der Vergleich zwischen der Entwicklung des Wohnungsbestands und dem Anstieg der Bevölkerung und Haushalte verdeutlicht die Entstehung des Kölner Wohnraumdefizits in den vergangenen acht Jahren.

Das Schaubild „Entwicklungen der Wohnungen und Haushalte“ zeigt, dass das Defizit im Wesentlichen seit 2014 entstanden ist und dass der Handlungsbedarf von 2015 bis 2017 ein erhebliches Ausmaß angenommen hat.

Wohnungsbestand in Köln von 2010 bis 2017

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bestand	539.935	541.890	544.630	547.553	550.645	554.018	556.009	558.038
Index	100	100,4	100,9	101,4	102,0	102,6	103,0	103,4
Einwohner	1.027.504	1.036.117	1.044.555	1.044.070	1.053.528	1.069.192	1.081.701	1.084.795
Index	100	100,8	101,7	101,6	102,5	104,1	105,3	105,6

Entwicklung der Wohnungen und Haushalte 2010 bis 2017



© Quelle: Stadt Köln | Kölner Statistische Nachrichten – 1/2019 Statistisches Jahrbuch 2018, 95. Jahrgang

Bautätigkeit

Zwischen 2010 und 2018 werden in Köln insgesamt 27.747 Wohnungen gebaut.

2018 wird mit 3.923 fertiggestellten Wohnungen das zweithöchste Ergebnis der vergangenen 18 Jahre erzielt. Der Bauüberhang von bereits genehmigten, aber noch

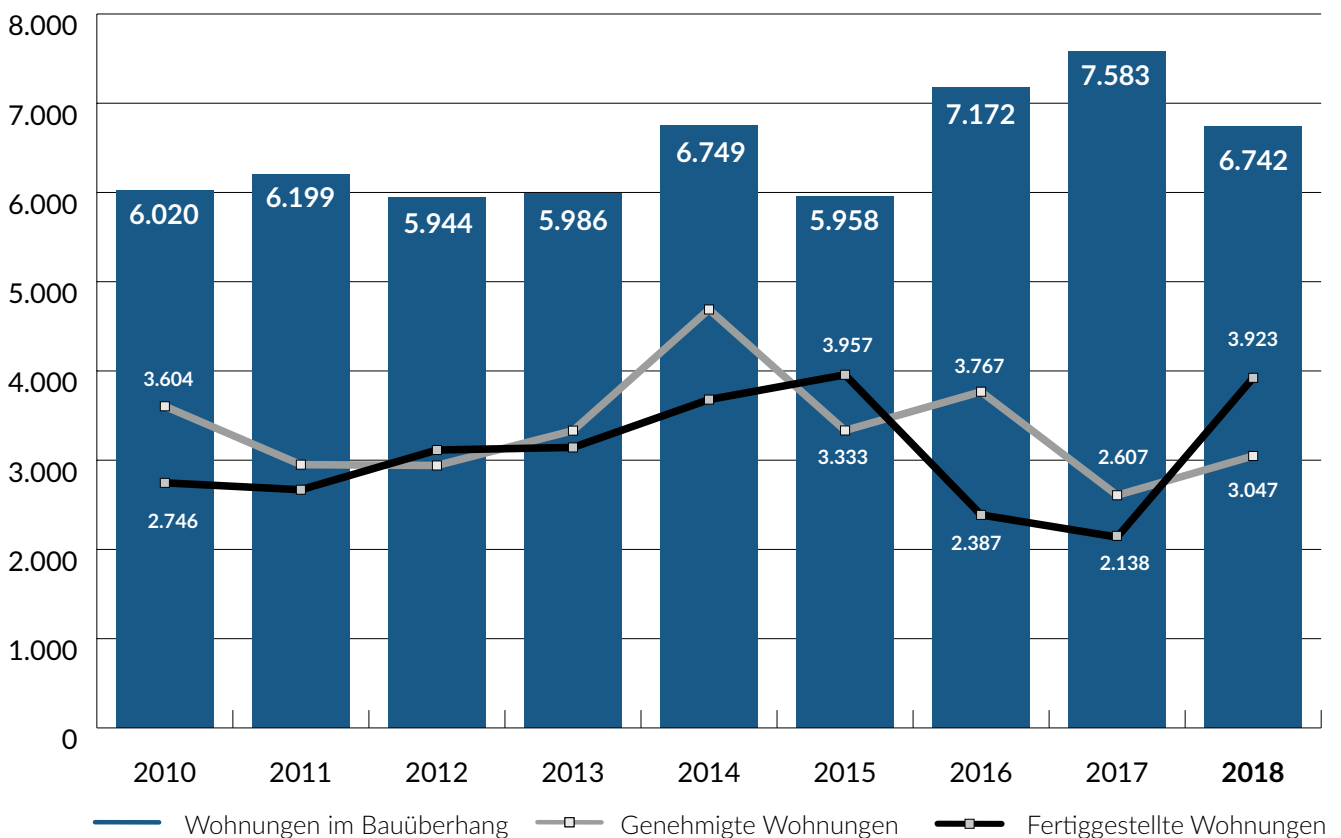
nicht fertiggestellten Wohnungen befindet sich zudem mit 6.742 Wohnungen auf hohem Niveau.

Bautätigkeit in Köln von 2010 bis 2018

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Neubau	2.746	2.669	3.114	3.134	3.679	3.957	2.387	2.138	3.923

© Quelle: Stadt Köln | Kölner Statistische Nachrichten – 1/2019 Statistisches Jahrbuch 2018, 95. Jahrgang | Tabelle: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Wohnungsbaufertigstellungen, Genehmigungen und Bauüberhang 2010 bis 2018



Quelle: Stadt Köln, Statistisches Jahrbuch 2018 Neue Kölner Statistik, Thema: Bauen und Wohnen – Ausgabe 2/2019, 25.03.2019 | Grafik: KAMPMEYER, eigene Darstellung



Köln | Mülheim

Typ und Größe

Die größte Bedeutung für das Wohnungsangebot hat der Geschosswohnungsbau. Er nimmt 84 Prozent der gesamten Kölner Wohnungsbautätigkeit ein. Der Anteil der Eigentumswohnungen an den insgesamt 3.282 Geschosswohnungen beträgt 1.300 Wohnungen und entspricht 40 Prozent des Kölner Geschosswohnungsbaus.

Der Anteil von Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen am Kölner Geschosswohnungsbau ist seit 2010 stark gestiegen. 2010 hatten noch fast drei Viertel aller Geschosswohnungen 3 bis 4 Zimmer. 2018 werden erstmalig mehr 1- bis 2-Zimmerwohnungen als 3- bis 4-Zimmerwohnungen fertiggestellt. Sie machen fast die Hälfte aller neuen Geschosswohnungen aus. Über 20 Prozent der Geschosswohnungen sind Appartements mit 20 bis 30 Quadratmeter Wohnfläche. Der Anteil von Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern ist seit 2010 von 10,3 Prozent stetig gefallen und beträgt 2018 unter 6 Prozent.

Aus dem Rückgang der Wohnungsgröße im Neubau ergibt sich eine allmähliche Reduzierung der Wohnfläche von durchschnittlich 97 Quadratmeter im Jahr 2015, 85 Quadratmeter im Jahr 2017 bis schließlich 77 Quadratmeter im Jahr 2018. Der Schwerpunkt des Kölner Wohnungsbaus liegt demnach deutlich auf kleinen Wohnungen. Die Entwicklung ist einerseits auf den starken Zuwachs von Singles und Alleinstehenden und andererseits auf die höhere Rentabilität der kleinen Wohneinheiten ausgerichtet. Innerhalb des Kölner Stadtgebiets ist deshalb verstärkt darauf zu achten, dass der Anteil des familiengerechten Wohnungsangebots vertretbar bleibt. Der weitere Fortzug von Familien könnte auch zu unerwünschten sozialen und infrastrukturellen Entwicklungen führen.

Bautätigkeit Köln 2018

Wohnungstyp	Anzahl	Anteil in Prozent
Miet- und Genossenschaftswohnungen	1.982	50,5
Eigentumswohnungen	1.300	33,1
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	504	12,8
Wohnungen durch Um- und Ausbaumaßnahmen	137	3,5
Insgesamt fertiggestellte Wohnungen	3.923	100

Größenstruktur im Neubau von Geschosswohnungen

Jahr	Anzahl der Räume	Anteil von Wohnungen mit ... Räumen		
		1 bis 2	3 bis 4	mehr als 4
2010	3,3	18,7 %	71,0 %	10,3 %
2015	3,2	25,4 %	65,5 %	9,1 %
2016	3,0	34,6 %	56,9 %	8,5 %
2017	2,7	46,1 %	47,8 %	6,0 %
2018	2,6	48,7 %	45,6 %	5,8 %

© Quelle: Stadt Köln | Kölner Statistische Nachrichten – 1/2019 Statistisches Jahrbuch 2018, 95. Jahrgang | Tabellen: KAMPMEYER, eigene Darstellung

Stadtbezirke

In den vier linksrheinischen Stadtbezirken Ehrenfeld, Innenstadt, Lindenthal und Nippes wurden 2018 mit 61 Prozent fast zwei Drittel aller Kölner Neubauwohnungen fertiggestellt. Auf alle linksrheinischen Stadtbezirke entfallen mit 73,7 Prozent sogar fast drei Viertel des gesamten Neubauvolumens. Mit 11,2 Prozent in Kalk, 7,7 Prozent in Mülheim und 7,5 Prozent in Porz entfällt das fehlende Viertel auf die rechtsrheinischen Stadtbezirke. Im Bezirk Chorweiler wurden mit 2,8 Prozent bei Weitem die wenigsten Wohnungen fertiggestellt.

Die Fertigstellungen 2018 sind umso erfreulicher, da keine größeren Quartiersentwicklungen darin enthalten sind. Großflächige Projekte mit nennenswerter Bedeutung für die Stadtentwicklung und umfangreichem Wohnungsangebot stehen erst ab 2022 in Aussicht.

Größenstruktur im Neubau von Geschosswohnungen

Stadtbezirk	Fertiggestellte Wohnungen 2018	
	Absolut	Anteil in Prozent
Ehrenfeld	882	22,5
Innenstadt	587	15,0
Lindenthal	462	11,8
Nippes	460	11,7
Kalk	439	11,2
Rodenkirchen	388	9,9
Mülheim	303	7,7
Porz	294	7,5
Chorweiler	108	2,8
Köln	3.923	100

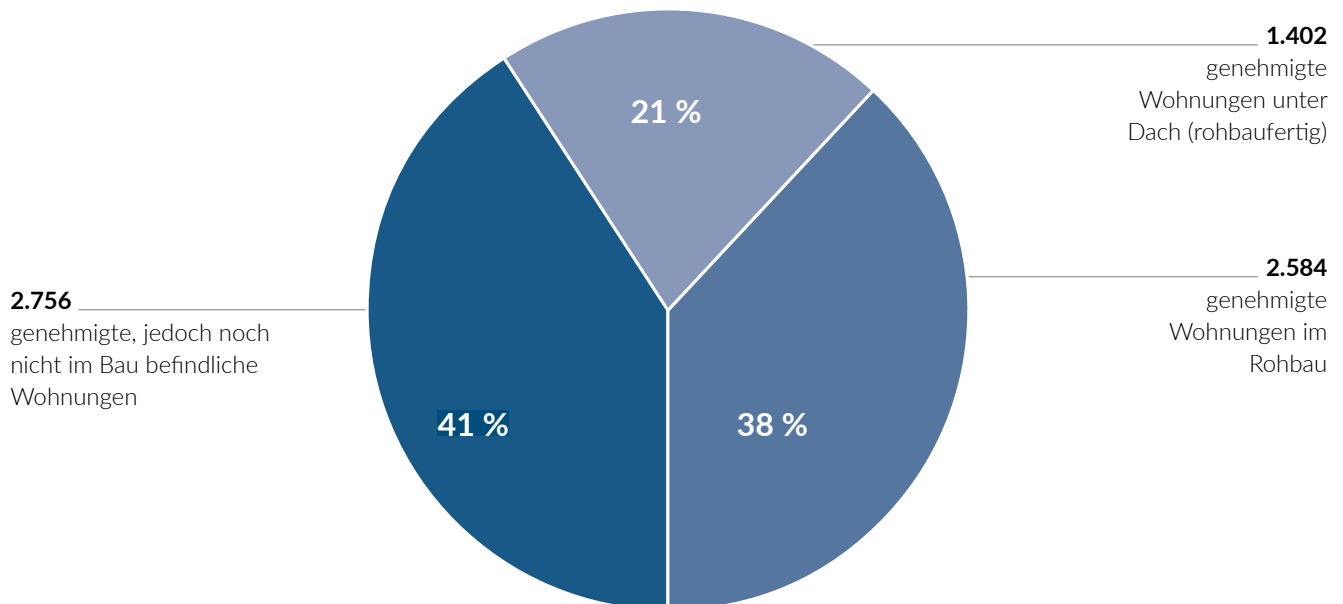
Aussicht

Der Bauüberhang wurde durch die gestiegene Fertigstellung im Jahr 2018 um 12 Prozent auf 6.742 Wohnungen reduziert. Er ist allerdings über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 6.484 Genehmigungen geblieben.

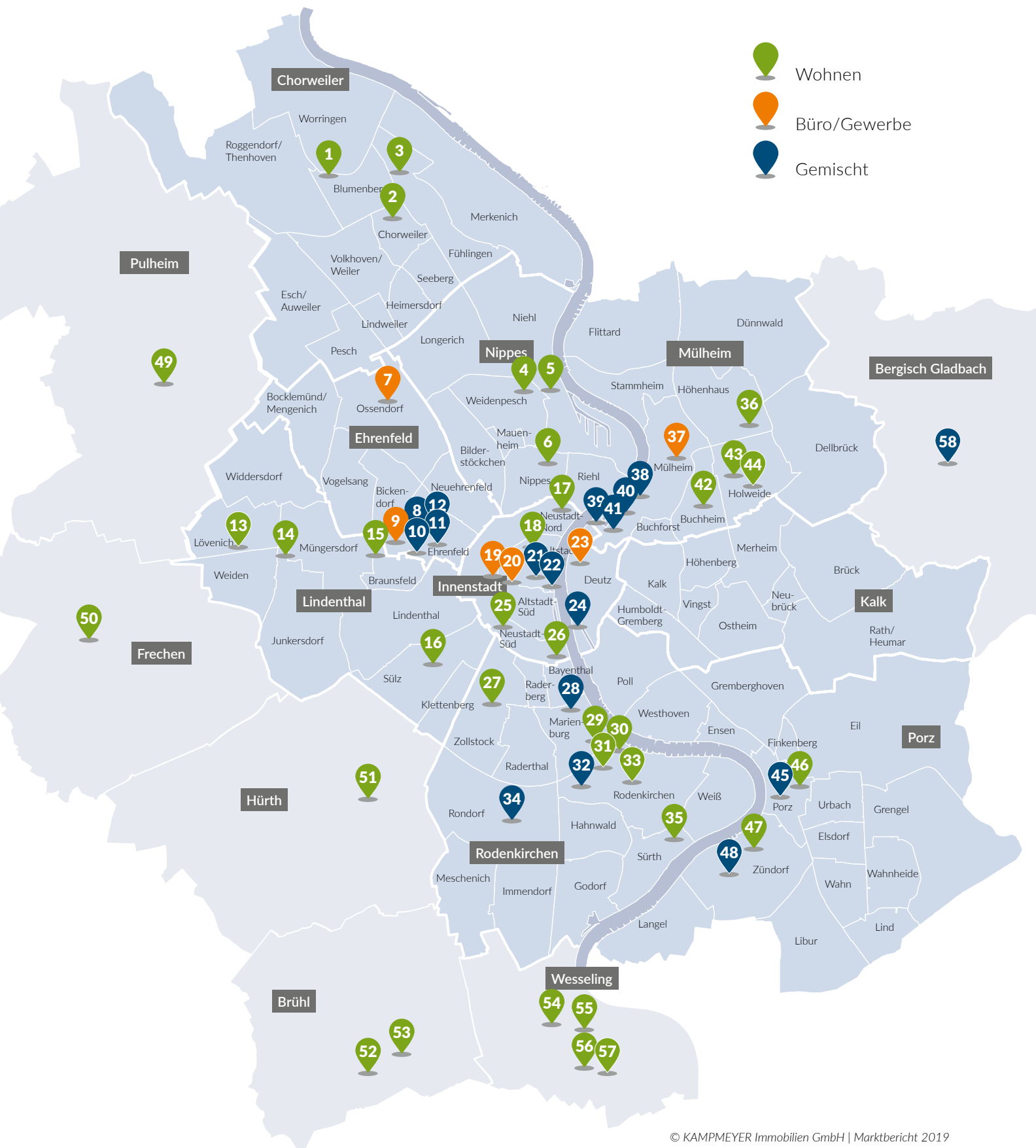
Ein Anteil von fast 60 Prozent des Bauüberhangs befand sich Ende 2018 bereits im Bau, während mit dem Bau von 2.756 Wohnungen noch nicht begonnen wurde. 1.402 Wohnungen oder 21 Prozent befanden sich bereits unter Dach und 2.584 Wohnungen oder

38 Prozent in der Rohbauphase. Insgesamt 3.986 in der Bauphase befindliche Wohnungen sind ein guter Ausgangswert. Wenn zwischen Genehmigung und Fertigstellung weniger als zwei Jahre vergehen, könnte 2019 wieder ein Ergebnis erzielt werden, das in Nähe der im Jahr 2018 erstellten Wohnungen liegt.

Bauzustand genehmigter Wohnungen Ende 2018



Neubauprojekte in Köln und Umland



Neubauprojekte

Die Karte „Neubauprojekte Köln und Umland“ weist relevante Neubauvorhaben im Kölner Stadtgebiet aus. Der Markteintritt großer Quartiersentwicklungen ist frühestens ab 2020 zu erwarten. Die allermeisten der umfangreichen und zukunftsweisenden Projekte wer-

den dem Kölner Wohnungsmarkt aber erst deutlich später zur Verfügung stehen. Zusätzliche Informationen über einige dieser Schlüsselprojekte veranschaulichen, warum die Kölner Neubautätigkeit für die Entwicklung der ganzen Stadt und der Region so wichtig ist.

Nr.	Stadtteile	Projekt	
1	Kreuzfeld	Kreuzfeld	■
2	Chorweiler	Wohnen in Chorweiler Nord	GAG Immobilien AG ■
3	Fühlingen	Auf dem Holländer	Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG ■
4	Weidenpesch	Simonskaul	■
5	Niehl	Niehler Hermesgasse	AREAL Hermesgasse GmbH & Co. KG ■
6	Nippes	Xantener Straße 19 – 23	PROJEKTION IMMOBILIEN GmbH ■
7	Ossendorf	HangarOne	nesseler projektidee gmbh ■
8	Ehrenfeld	EhrenWert	CONVALOR Projektpartner GmbH, Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG ■
9	Ehrenfeld	The Ship	FOND OF GmbH ■
10	Ehrenfeld	V 393	METROPOL Immobiliengruppe ■
11	Ehrenfeld	Ehrenveedel	■
12	Ehrenfeld	Kwartier Werk	BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Köln ■
13	Lövenich	Livingpoint Lövenich	BBF-Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG ■
14	Junkersdorf	Junkersdorfer Stadtgärten	BONAVA Deutschland GmbH ■
15	Braunsfeld	Clarenbachplatz 1	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH, FRIEDRICH WASSERMANN Bauunternehmung für Hoch- & Tiefbauten GmbH & Co. KG ■
16	Sülz	Palanterstraße Sülz	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG ■
17	Neustadt-Nord	Ganz genau am Rhein	PROJEKTBAU Rheinland GmbH ■
18	Altstadt-Nord	Vertical Village Apartments Köln CologneApart	CG GRUPPE AG ■
19	Altstadt-Nord	Haus am Rudolfplatz	Development Partner AG ■
20	Altstadt-Nord	Wallarkaden Köln	MOMENI Immobilien Holding GmbH ■
21	Altstadt Nord	AntoniterQuartier	Evangelische Gemeinde Köln ■
22	Altstadt-Nord	Laurenz Carré	GERCHGROUP AG ■
23	Deutz	MesseCity Köln	STRABAG Real Estate GmbH ■
24	Deutz	Deutzer Hafen	moderne stadt ■
25	Neustadt-Süd	estelle	VERIANOS Real Estate AG ■
26	Neustadt-Süd	Kyllstraße 16	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH ■
27	Zollstock	SCHWALBACHER STRASSE	Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG ■

Nr.	Stadtteile	Projekt	
28	Marienburg	Die Welle	BAUWENS Development GmbH & Co. KG, DIE WOHNKOMPANIE Berlin GmbH & Co. KG
29	Marienburg	secrets marienburg	gentes GmbH
30	Rodenkirchen	Brückenstraße 112+114	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH
31	Rodenkirchen	WALDVIERTEL	CONVALOR Projektpartner GmbH, BAUWENS Development GmbH & Co. KG
32	Rodenkirchen	PARKSTADT SÜD	
33	Rodenkirchen	RINGVIERTEL	CONVALOR Projektpartner GmbH, BAUWENS Development GmbH & Co. KG
34	Rondorf	Rondorf Nordwest	AMELIS Projektentwicklungs GmbH & Co. KG
35	Sürth	Sürther Feld	BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Köln
36	Höhenhaus	Hof Höhenhaus	Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG
37	Mülheim	I/D Cologne	ART-INVEST REAL ESTATE Management GmbH & Co. KG
38	Mülheim	Deutz Quartier	GERCHGROUP AG
39	Mülheim	Cologneo I, II, III	CG GRUPPE AG
40	Mülheim	Lindgens-Areal	Lindgens-Areal Projekt GmbH & Co. KG
41	Mülheim	Otto-Langen-Quartier	NRW.URBAN Service GmbH
42	Buchheim	Herler Straße 111	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH
43	Holweide	Zukunftswohnen Holweide	
44	Holweide	Baumwoll Quartier	
45	Porz	neue mitte porz	moderne stadt
46	Porz		GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG
47	Zündorf	Zündorfer Gärten	CONVALOR Projektpartner GmbH, Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG
48	Zündorf	Zündorf-Süd	
49	Pulheim	Kometenallee 3 – 11	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH, PROJEKTON IMMOBILIEN GmbH, BERND REITER GRUPPE, DANA Invest GmbH
50	Frechen	Antonius Karree	PSA Ges. für modernes Bauen mbH
51	Hürth	Rangier- und Güterbahnhof Hermülheim	Architekt und Projektentwickler Michael Zimmermann und HGK AG
52	Brühl	Brühler Freiheit	BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Düsseldorf
53	Brühl	Augustus-Gärten	GERT LICHIOUS UNTERNEHMENSGRUPPE
54	Wesseling	Am Entenfang	BONAVA Deutschland GmbH
55	Wesseling	Rheintal Quartier	BERND REITER GRUPPE
56	Wesseling	We IN EICHHOLZ	nesseler projektidee gmbh
57	Wesseling	Eichholz	DORNIEDEN Generalbau GmbH
58	Bergisch Gladbach	Das Zanders Areal	



Mülheim Süd

Seine zentrale Lage macht das Areal rund um den Mülheimer Hafen zu einem rechtsrheinischen Kerngebiet der Kölner Stadtentwicklung. Durch das Planungsformat Mülheim Süd mit den Projektentwicklungen Cologneo (I-III), Deutz-Areal, Lindgens-Areal und dem Otto-Langen-Quartier soll ein Meilenstein des urbanen Lebens gesetzt werden.

Im Sommer 2013 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Durchführung des Werkstattverfahrens für den Mülheimer Süden inklusive Hafen beschlossen, das 2014 abgeschlossen wurde. Das Entwicklungskonzept Mülheim Süd wurde vom Stadtplanungsamt und interdisziplinären Planungsteams aus Stadt-, Landschafts-, Verkehrsplanern und Architekten in einen umfassenden, städtebaulichen Rahmen eingebettet. Das robuste und zugleich flexible, städtebauliche Gerüst wurde von den Büros Bolles+Wilson aus Münster, KLA kiparlandschaftsarchitekten aus Duisburg und kister scheithauer gross architekten und stadtplaner aus Köln gestaltet. Die Industriearchitektur soll durch nachhaltige Stadtentwicklung und modernen Städtebau auf Grundlage innovativer Informations-, Kommunikations-, Energie- und Mobilitätskonzepte bewahrt werden. Begrünte Korridore, die verschiedene Quartiersplätze miteinander verbinden, schaffen eine klare Gliederung und knüpfen an die losen Enden der Nachbarschaft wie der Stegerwaldsiedlung an. Das insgesamt rund 70 Hektar große Plangebiet ist in 55 Prozent Wohnen und 45 Prozent Handel, Kultur, Soziales, Dienstleistung, Büro und Gewerbe gegliedert. Einzelhandel ist in großflächigen Hallen realisierbar, die auch für andere Gewerbe-, besondere Wohnformen und für eine kulturelle Nutzung geeignet sind. Weitere ehemalige Industriegebäude und Eisenbahnbögen bieten Raum zur zusätzlichen gewerblichen Entwicklung. In dem neuen Stadtquartier sind über 4.500 Wohnungen, Kindertagesstätten, Schulen und soziale Einrichtungen geplant.

Deutzer Hafen

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



Projekt Deutzer Hafen © moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Zündorf Süd

Die Komplexität von Quartiersentwicklungen wird rechtsrheinisch auch am Beispiel von Zündorf Süd deutlich. Das Plangebiet verfügt über eine landschaftlich herausragende Lage zwischen den direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden und den hochwertigen Naherholungsgebieten am Rhein. Auf der etwa 54 Hektar großen Fläche sollen 2.250 Wohnungen entstehen. Über ein Rad- und Fußwegenetz soll das neue Veedel mit dem Zündorfer Ortskern und den Erholungsräumen am Rhein verbunden werden. Um Zündorf vom Durchgangsverkehr zu entlasten und eine den Umweltverbund fördernde Erschließung von Zündorf-Süd zu realisieren, ist geplant die Stadtbahnlinie 7 zu verlängern und das Quartier durch eine südlich von Zündorf gelegene Entlastungsstraße zu erschließen. Derzeit ruht das Verfahren, bis die Anbindung des Quartiers nachhaltig sichergestellt ist.

Kreuzfeld

Mit Kreuzfeld soll der Stadtteil Blumenberg im Norden des Stadtteils Chorweiler in den kommenden Jahren endlich einen neuen Nachbarstadtteil erhalten. Dort können 2.200 bis 3.000 neue Wohnungen und Arbeitsplätze auf einer Fläche von etwa 47 Hektar entstehen. Kreuzfeld bedeutet dabei eine neue Chance, zukunftsfähige Infrastrukturen für Wohnen, Einzelhandel, Freizeit, Begegnung, Mobilität und Arbeit im Kölner Norden zu schaffen.



Projekt Kwartier Werk © BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Köln

Ehrenveedel

Während rechtsrheinische Schlüsselquartiere, der neue Stadtteil Kreuzfeld und die Parkstadt Süd weiter auf sich warten lassen, wird das Kölner Wohnungsangebot schon deutlich früher um ein städtebauliches Highlight in Ehrenfeld bereichert. Das 70.000 Quadratmeter große Stadtquartier Ehrenveedel auf dem ehemaligen Güterbahnhof umfasst fünf Baufelder, die sich in einen öffentlichen Grünzug einfügen. Bis 2022/2023 entstehen dort etwa 500 Wohnungen. Die Entwicklung des Quartiers zwischen Bahntrasse im Süden, Maarweg im Westen und Vogelsanger Straße im Nordosten folgt dem Konzept der Ehrenfelder Mischung. Nahversorgung, Dienstleistung, Kindertagesstätte, ein großzügiger Spielplatz und intensiv begrünte, offene gestaltete Außenbereiche bilden den Rahmen für urbanes, familiengerechtes Wohnen. An der Ostspitze sind zusätzlich 25.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche

für Kultur, Büro, Hotel, Gastronomie und Handel vorgesehen. Dort setzen zwei markante Bürogebäude und ein zwölfgeschossiger Turm mit flexiblen Flächen, zukunftsorientierter Gebäudetechnik und beeindruckendem Ausblick einen überragenden Akzent. Der dem Verlauf der Vogelsanger Straße folgende Gebäuderiegel öffnet das Quartier räumlich zur unmittelbaren Umgebung und integriert das Quartier perfekt in den Stadtteil Ehrenfeld. Richtung Westen erfüllt die niedrigere, aufgelockerte, mit Grünflächen und Baumreihen gestaltete Bebauung die zentrale Wohnfunktion des Quartiers. Der Immobilienentwickler der Rabobank BPD bereichert das neue Quartier mit der für Ende 2022 geplanten Fertigstellung von 120 Wohnungen ganz unterschiedlichen Typs. Damit entsteht im Projekt Kwartier Werk eine besondere Vielfalt individueller Wohnformen, die durch die einzigartige Atmosphäre neuer Urbanität, die für das gesamte Ehrenveedel charakteristisch ist, vereint wird.

Parkstadt Süd

Der Masterplan, den der Rat der Stadt Köln 2014 beschlossen hat, strebt die Vollendung des Inneren Grüngürtels an, durch die das größte Kölner Stadtentwicklungsprojekt mit dem Rhein verbunden werden soll. Dadurch dass der Grüngürtel als breite Parkfläche bis zum Rhein durchgezogen wird, soll „ein neues Stück Stadt“ im gewachsenen Kölner Süden entstehen. Der völlig neue Stadtteil soll der Kölner Bevölkerung ab 2030 etwa 3.000 bis 4.000 Wohnungen und 4.000 bis 5.000 Arbeitsplätze bieten. Das Plangebiet rund um die historische Markthalle umfasst rund 115 Hektar mit 63 Prozent Grün- und Freifläche. Sie umfasst Straßen, Plätze, Sportanlagen, weitläufige Parks, naturbelassene Gebiete, Wasserflächen und nutzergebundene Areale wie beispielsweise für Urban Gardening. Mit der Entwicklung der Parkstadt Süd will sich die Stadt im kommenden Jahrzehnt für die Wahrnehmung einer „Jahrhundertchance der Kölner Stadtentwicklung“ einsetzen.

Dreieck in Rodenkirchen

Im Stadtbezirk Rodenkirchen bilden Die Welle, das Waldviertel Rodenkirchen und Rondorf Nord-West die Eckpunkte eines besonderen Angebots-Dreiecks, das für zusätzliche Impulse in dem Kölner Bezirk sorgt, der für die traditionellen Kölner Topadressen bekannt ist.

Die Welle

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

weiter an Attraktivität gewinnen. Als Joint Venture von BAUWENS Development und der Wohnkompanie NRW erstreckt sich die Welle Köln auf etwa 70.000 Quadratmeter Wohn-, 10.000 Quadratmeter Gewerbefläche und eine Kindertagesstätte. In dem neuen Stadtquartier werden Gebäude mit fünf bis sieben Geschossen mit einem Wohnraumspektrum gebaut, das eine vielfältige soziale Durchmischung ermöglicht.

Waldviertel Rodenkirchen

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

Rondorf Nord-West

Auf dem 70 Hektar großen Neubaugebiet Rondorf Nord-West zwischen der Bundesautobahn A 4 im Norden, Kapellenstraße im Süden, Husarenstraße im Westen und dem alten Ortskern im Osten machen sich das Bauunternehmen Amand und die Aurelis-Gruppe für integrierte Stadtentwicklung stark. In enger Zusammenarbeit mit den Bürgern möchte die Stadt städtebauliche Planungsfehler der jüngeren Vergangenheit, wie sie in Widdersdorf und Sürth gemacht wurden, vermeiden. Das Entwicklungskonzept sieht einen Mix aus Einfamilienhäusern, mehrgeschossigen Wohngebäuden und der Schaffung bedarfsgerechter Infrastrukturen vor. 30 Prozent der Wohneinheiten sollen öffentlich gefördert werden. In die Planung ist die Erweiterung der Stadtbahnlinie 5 inbegriffen, die sich am anderen Streckenende Am Butzweilerhof bereits als wichtiger Erfolgsfaktor der Stadtentwicklung bewiesen hat.

Perspektiven Neubau und Bestand

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



Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0221 921642-0

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 perfekt darum kümmern, wird die Vermietung für Sie einfach, effizient und transparent.

EIN QUALITÄTSMAKLER VERMIETET



MARKTREPORT IMMOBILIENFINANZIERUNG



KÖLN / DÜSSELDORF

www.huettig-rompf.de/marktreport/duesseldorf-koeln-2019



Genau Ihr Baufinanzierer

- bei Ihnen in Köln.

www.huettig-rompf.de/koeln



Jeder Immobilienkauf ist anders.

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

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

www.huettig-rompf.de

Herausgeber

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

0221 921642-0 | www.kampmeyer.com

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

Datenanalyse

KAMPMEYER Expert GmbH
 Waidmarkt 11 | 50676 Köln

Daten

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

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

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

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

Bundesagentur für Arbeit
 Regensburger Str. 104 | 90478 Nürnberg

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

iib-Immobilien-Richtwert

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

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht 2019 einschließlich aller Inhalte wie Text, Fotos und grafische Gestaltungen ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck oder Reproduktion (auch auszugsweise) in jeder Form (Druck, Kopie oder anderes Verfahren) sowie die Speicherung, Verarbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung mithilfe elektronischer Systeme jeglicher Art, vollständig oder auszugsweise, ist ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der KAMPMEYER Immobilien GmbH nicht gestattet.

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



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



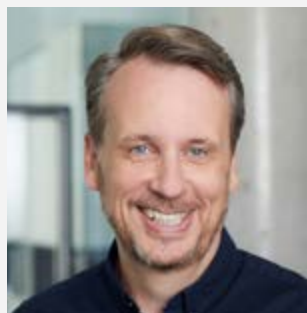
www.kampmeyer.expert/marktbericht

MARKTBERICHTE



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

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



Ihr Ansprechpartner

Roland Kampmeyer
dialog@kampmeyer.expert
0221 921642-200

PROJEKTANALYSE