Immobilienmarktbericht

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

KÖLN 2021

Der unabhängige dr. hettenbach institut

KAMPMEYER

www.kampmeyer.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD™

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

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

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

Inhalt

5

Märkte in bewegten Zeiten
Ein sicherer Ankerplatz

8

Dynamische Wohlagen

30

Immobilien
Bestand und Neubau

80

Prognosen und Renditen

90

Dialog für Wohnungsbau
Ein Beitrag von
Stefan Rappen (WIK)

94

Perspektiven der Nachfrage
Zwischen Rückgang und Boom

104

Perspektiven des Angebots
An neuen Maßstäben messen

116

Neubauprojekte

KÖLN 2021

MÄRKTE IN BEWEGTEN ZEITEN

Ein sicherer Ankerplatz

Die Stabilität der Kölner Wohnungsmärkte ist selbst für mich immer wieder erstaunlich. Sie sind ein Fels in der Brandung extremer Entwicklungen und Ereignisse. Ein Grund dafür, dass sie bisher allen Widrigkeiten trotzen und größere Preisübertreibungen verhindert wurden, besteht in der Suburbanisierung, die in den vergangenen Jahren verstärkt zu beobachten war. Innerhalb der Stadtgrenzen wird Wohnraum flächendeckend knapper und das Umland gewinnt als Ausweichraum an Bedeutung. Rhein-Erft-Kreis und Rheinisch-Bergischer Kreis bilden den suburbanen Gürtel, der für Stabilität im Stadtgebiet sorgt.

DOPPELTE HERAUSFORDERUNG

Der Auf- und Ausbau von Infrastrukturen ist die Achillesferse der Metropolregion. Weil infrastrukturelle Entwicklungen im regionalen Zusammenhang ebenso viel Zeit in Anspruch nehmen wie die Stadt- und Quartiersentwicklung selbst, gehört es zu unseren Aufgaben, sie von Anfang an vorauszudenken und neuzudenken. Wie anspruchsvoll das sein kann, zeigen die jüngsten Klimaereignisse, die zur Planung unserer Zukunft gehören und sich auch auf das Wohnen und Bauen in der Region auswirken.

Mieten und Kaufpreise werden mittelfristig eine noch höhere Dynamik erreichen und Vermarktungszeiten in allen Angebotssegmenten zusehends kürzer. Das aktuelle Marktgeschehen kommt vielerorts einem Ausverkauf gleich. Kurz und bündig: Obwohl die Kosten weiter steigen, das Kölner Umland lebenswerte Alternativen bietet und die ganze Metropolregion Rheinland sich im Wandel befindet, bleiben die Kölner Märkte unter hohem Nachfragedruck.

CHANCE HEISST WANDEL

Projektentwicklungen dauern viele Jahre. Häuser werden über mehrere Generationen genutzt. Gesellschaftliche und wirtschaftliche Verhältnisse haben sich in den vergangenen Jahrzehnten nur selten abrupt geändert. Eile war kaum geboten. Hier und jetzt werden die gleichmäßigen Entwicklungen der Branche auf einmal radikal unterbrochen. Im Jahr 2021 finden an den Kölner Wohnungsmärkten tiefgreifende Umbrüche im Nachfrageverhalten statt. Von der Stadtplanung über Projektentwickler und Bauträger bis zum Verkäufer oder Vermieter sind alle Akteure neu gefordert: Die Zukunft des Wohnens im Hier und Jetzt neugestalten.

DANKESCHÖN

Der Immobilienmarktbericht Köln 2021 zeigt die Chancen auf, die sich aus der Neugestaltung des Wohnens in der Region ergeben, stellt die Marktdaten und ihre Entwicklung auf Ortsteilebene dar und setzt sich mit klassischen und neuen Aspekten gleichermaßen auseinander. Wenn Köln als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturmetropole attraktiv bleiben wolle, brauche die Stadt deutlich mehr Wohnungen, unterstreicht Stefan Rappen, Vorstandsmitglied der Wohnungsbau Initiative Köln, in seinem Gastbeitrag „Dialog für mehr Wohnungsbau“. Köln sei darauf angelegt, zu wachsen. Er verleiht seiner Hoffnung Ausdruck, „dass der Kölner Bevölkerung und denen, die künftig in einer lebendigen und attraktiven Großstadt wohnen wollen, bald eine ausreichende Heimstatt zur Verfügung gestellt werden kann.“ Für seinen spannenden Gastbeitrag, in dem deutlich wird, warum Wohnraum einer der wichtigsten Faktoren des Bevölkerungswachstums bleibt, bedanke ich mich von ganzem Herzen. Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik ermöglicht mit fundierten und topaktuellen statistischen Informationen wieder einen ganzheitlichen Überblick über die aktuellen Entwicklungen.

Unserem langjährigen Partner iib Institut Dr. Hettenbach gilt mein besonderer Dank für die Einordnung der dynamischen Wohnlagen sowie für den iib-Immobilien-Richtwert, auf den sich die ortsteilspezifischen Preisangaben beziehen. Die Daten werden durch Erkenntnisse aus eigenen Immobilientransaktionen und aus unserer permanenten Marktbeobachtung ergänzt.

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

KÖLN-MÜLHEIM

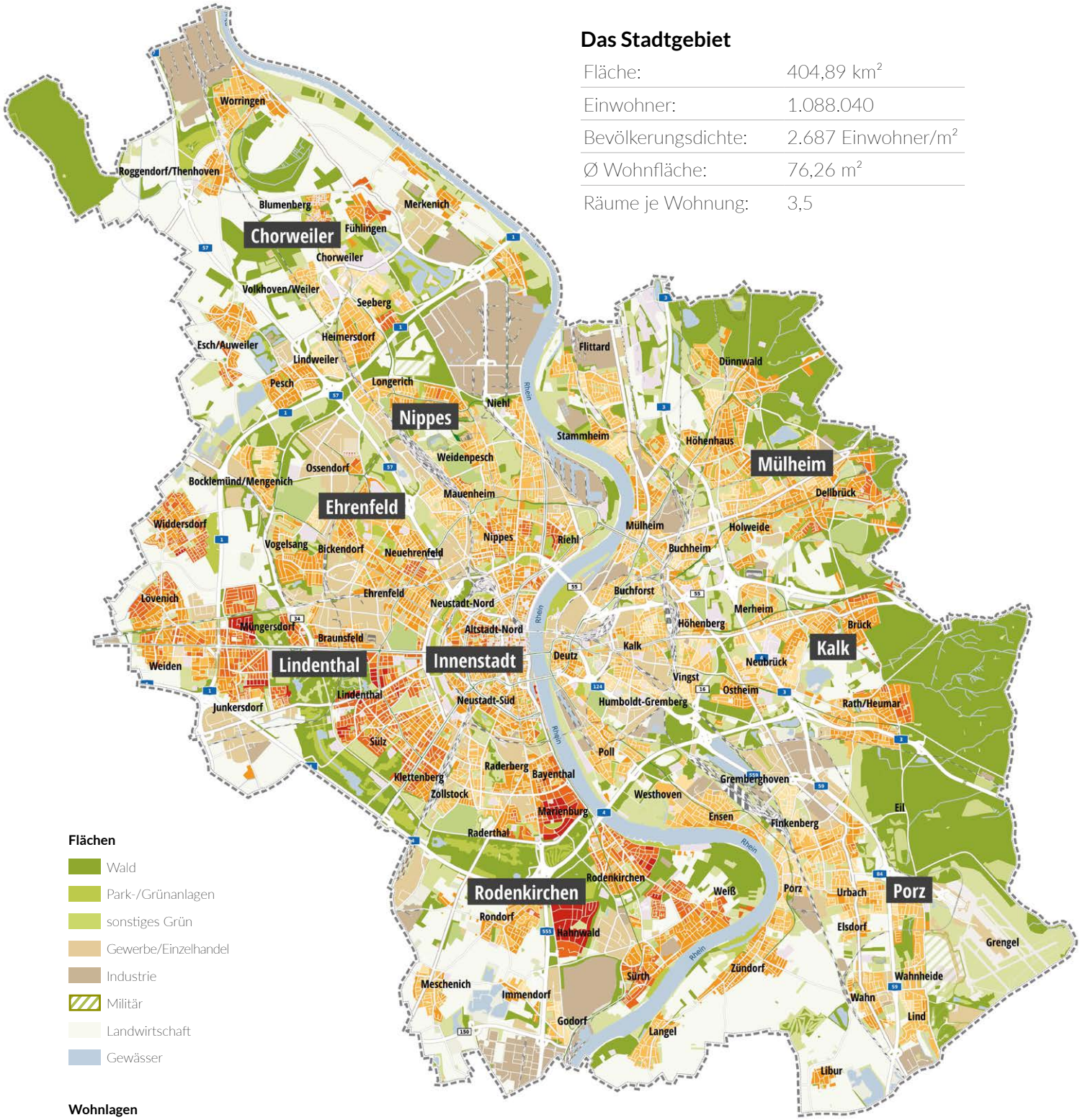
DYNAMISCHE WOHNLAGEN

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

www.kampmeyer.com/wohnlagen-koeln

Das Stadtgebiet

Fläche:	404,89 km²
Einwohner:	1.088.040
Bevölkerungsdichte:	2.687 Einwohner/m²
Ø Wohnfläche:	76,26 m²
Räume je Wohnung:	3,5



Flächen

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

Wohnlagen

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

Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

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

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

Das Stadtgebiet

Die Kölner Wohnlagendynamik wird von zahlreichen Faktoren bestimmt. Dazu zählen harte Lagefaktoren wie die Rheinnähe, Versorgungsmöglichkeiten, die Nah- und Fernverkehrsanbindung, Freizeitmöglichkeiten und die Entfernung zu den Haupteinkaufslagen der Schildergasse in der Innenstadt. Ebenso sind weiche Lagefaktoren wie die Wahrnehmung der Umgebung, die Atmosphäre sowie das Image eines Gebiets von Bedeutung. Diese Faktoren befinden sich in einem Wandel, der sich sukzessive vollzieht. So werden die Kölner Wohnlagen auch heute noch von historischen Entwicklungen beeinflusst, die vom 21. Jahrhundert bis ins preußische Köln und genau genommen über die Anfänge des Dombaus bis ins römische Köln zurückreichen. Die lageprägenden Akzente fallen in teilweise weit auseinanderliegende Zeiträume. Während die für die südwestlichen Wohnlagen heute noch maßgeblichen Entwicklungen im 19. Jahrhundert eingesetzt haben, wurde die Entwicklung der stillen Landreserve im Kölner Norden zu Zeiten von Konrad Adenauer geplant. Jedoch tragen auch städtebauliche Maßnahmen wie die des im Jahr 2016 beschlossenen Leitkonzepts „Starke Veedel – Starkes Köln“ heute schon zu einer Aufwertung der Wohnlagen in den betroffenen Teilräumen bei. Die Wohnlagendynamik wird von ursprünglichen topografischen Gegebenheiten, von weit in die Vergangenheit zurückreichenden Ereignissen, von demografischen Entwicklungen und vom jeweiligen Marktgeschehen ebenso beeinflusst wie von aktuellen Wirtschafts-, Sozial-, Nutzungs- und Infrastrukturen. Eine logische Konsequenz dieser Komplexität zeigt sich darin, dass die großräumigen Lagestrukturen von hoher Stabilität geprägt sind und die Neuordnung der Wohnlagen im Rahmen von allmählichen und kleinräumigen Veränderungen stattfindet.

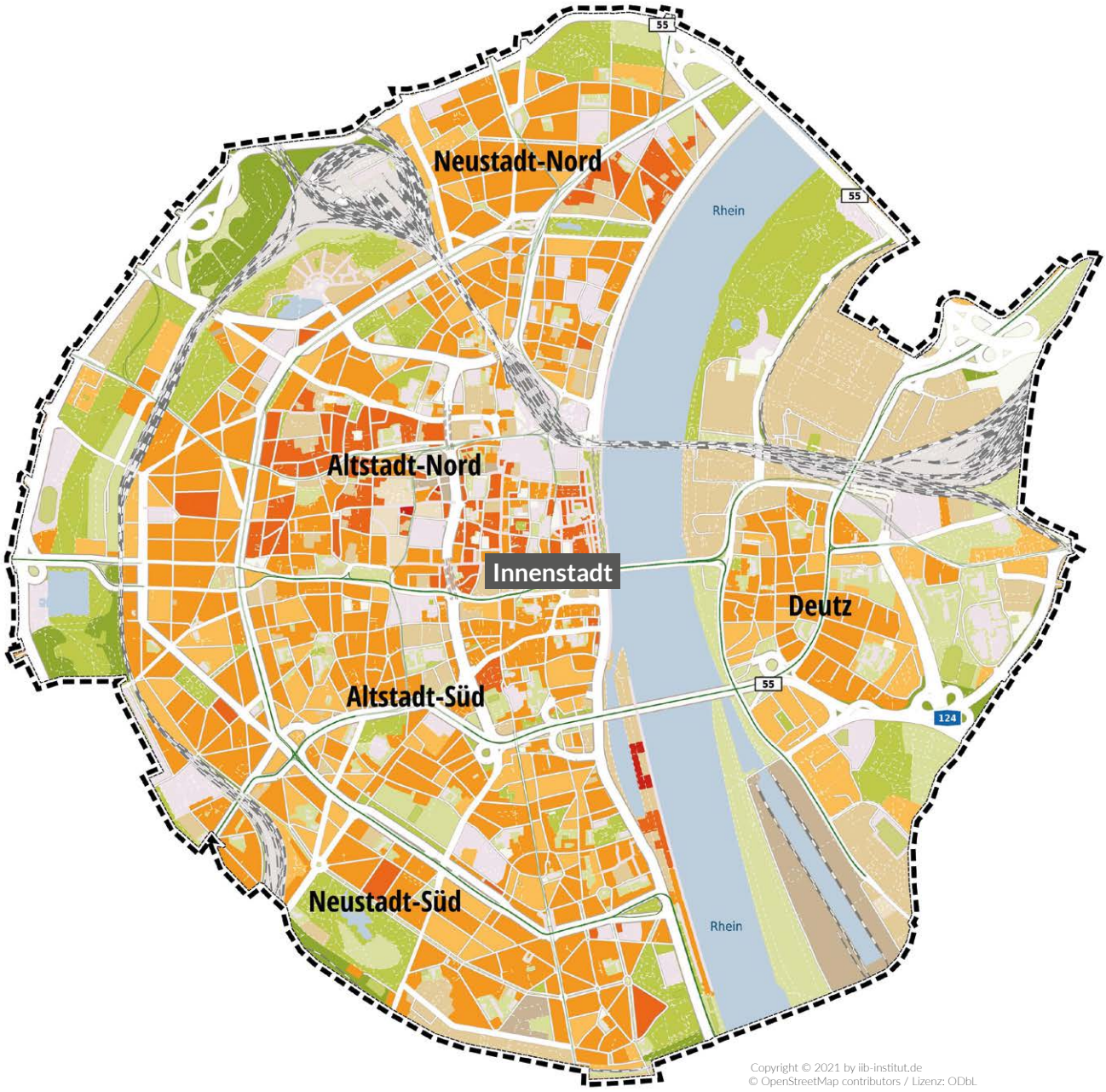
Der Rhein

Die markanteste topografische Grenze bildet der Rhein, der auch die unterschiedlichen Wohnlagen voneinander trennt. Auf den ersten Blick ist erkennbar, dass blasse Töne unter den rechtsrheinischen Wohnlagen stärker vertreten sind als unter den linksrheinischen. Das deutlich höhere Aufkommen einfacher und mittlerer rheinnaher Wohnlagen der Schäl Sick resultiert abgesehen von der dezentraleren Lage vor allem aus ihrer stärker industriell geprägten Geschichte und dem dichten Netz der rechtsrheinischen Schienenstrecken. Das Niveau verdichtet sich in Richtung der Naturschutzgebiete Königsforst und Wahner Heide an der östlichen Stadtgrenze zu einem Gefüge mittlerer bis sehr guter Wohnlagen.

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

Stadtbezirk Innenstadt

Fläche:	16,37 km²
Einwohner:	128.552
Bevölkerungsdichte:	7.853 Einwohner/m²
Ø Wohnfläche:	63,91 m²
Räume je Wohnung:	2,9



Copyright © 2021 by iib-institut.de
© OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Stadtbezirk Innenstadt

Besonders intensiv wirken sich die historischen Stadtstrukturen auf die innerstädtischen Wohnlagen aus. Es besteht sogar ein Zusammenhang zwischen dem römischen Köln und der heutigen Gliederung in die vier linksrheinischen Stadtteile des Bezirks und das rechtsrheinische Deutz. Die Stadtteile Neustadt-Nord, Altstadt-Nord, Neustadt-Süd und Altstadt-Süd bilden den 8,8 Quadratkilometer großen, linksrheinischen Teil der Innenstadt mit überwiegend guten bis sehr guten Wohnlagen, die sich zwischen Grüngürtel und Rheinufer erstrecken. Der Stadtkern umfasst die beiden Stadtteile Altstadt-Süd und Altstadt-Nord, die halbkreisförmig von den Ringen als Grenze zu den Stadtteilen Neustadt-Nord und Neustadt-Süd umschlossen werden. Durch die Verkehrsachse, die den Rudolfplatz über die Hahnenstraße, den Neumarkt und die Cäcilienstraße mit dem Heumarkt verbindet und von dort aus auf die Deutzer Brücke führt, werden die beiden Stadtteile voneinander getrennt. Die Altstadt-Nord, wo sich mit der Schildergasse und der Hohe Straße die prominentesten Kölner Einkaufsmeilen und Geschäftsadressen befinden, weist die höchste Dichte sehr guter Wohnlagen auf. Die sehr guten Wohnlagen der Altstadt-Süd konzentrieren sich rund um den Waidmarkt. Mit dem Rheinauhafen ist in dem Stadtteil nicht nur ein Wohngebiet exklusiver architektonischer Baukunst, sondern zugleich ein aufstrebendes Kulturviertel entstanden. Seit der Veröffentlichung des letzten Marktberichts hat sich dieses von einer sehr guten zu einer Top-Wohnlage entwickelt. Im übrigen Stadtteil dominieren gute Wohnlagen, die sich in der Neustadt-Nord und in der Neustadt-Süd zu einer von wenigen mittleren und sehr guten Wohnlagen unterbrochenen Fläche verdichten.

Im rechtsrheinischen Deutz sind ausschließlich mittlere bis gute Wohnlagen vertreten. Durch städtebauliche Akzente wie den Rheinboulevard hat Deutz Impulse erhalten, deren Einfluss auf die Wohnlagendynamik jedoch noch nicht feststellbar beziehungsweise abbildbar ist. Eine besondere städtebauliche Herausforderung der umfangreichen Restrukturierung besteht darin, dem Stadtteil einen selbstbewussten, städtebaulich eigenständigen Charakter zu verleihen. Die Lanxess Arena mit ihrer von der Stadtverwaltung genutzten Mantelbebauung, der ICE-Bahnhof Deutz und die Neugestaltung des Messegeländes gehören zu den Highlights. Der Deutzer Hafen wird dem Stadtteil als Schlüsselprojekt der Kölner Stadtentwicklung ab 2023 zusätzlich Dynamik verleihen und bietet das Potenzial, sich als rechtsrheinisches Pendant zum Rheinauhafen aufzuschwingen.

Stadtbezirk Mülheim

Fläche:	52,2 km²
Einwohner:	149.537
Bevölkerungsdichte:	2.865 Einwohner/m²
Ø Wohnfläche:	73,94 m²
Räume je Wohnung:	3,5

Stadtbezirk Mülheim

Mülheim ist der nördlichste der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke. Sein gleichnamiges Zentrum grenzt im Süden an Deutz und an das Bezirkszentrum Kalk. Mülheim ist wie das gesamte rechtsrheinische Stadtbild durch industrielle Flächennutzung geprägt. Die Revitalisierung von Brachflächen bietet ein erhebliches Wachstumspotenzial, das zur Entlastung des angespannten Kölner Wohnungsmarkts beitragen kann. Die dabei entstehende Mischung neuer Wohn-, Freizeit- und Büroflächen im gesamten Entwicklungsgebiet Mülheim-Süd, vom Mülheimer Hafen bis zum Messegelände, und die damit verbundene wirtschaftliche und infrastrukturelle Dynamik, die von Kulturangeboten und der Medien- und Kreativwirtschaft in Mülheim ausgeht, werden mit der Zeit zu einer Aufwertung der Wohnlagen des gesamten Stadtbezirks führen.

In den Mülheimer Stadtteilen sind überwiegend einfache bis mittlere Wohnlagen vertreten. Auf sehr gutem Niveau befinden sich rechtsrheinische Wohnlagen ausschließlich an der Grenze zum Königsforst und zur Wahner Heide im Naturraum der Bergischen Heideterrasse im Übergang der Rheinebene ins Bergische Land.

Im Nordwesten Mülheims befindet sich Flittard an der Grenze zu Leverkusen. Im Spannungsfeld zwischen der Millionenstadt Köln und der kleinen Großstadt Leverkusen zwischen Rheinaue und Industrieanlagen hat Flittard seinen dörflichen Charakter bewahrt. Die flächendeckend mittleren Wohnlagen werden von einem Korridor einfacher und vereinzelt guter Wohnlagen unterbrochen. Weiter südlich trennen die Industrieflächen des Großklärwerks den Stadtteil Flittard vom benachbarten Stammheim, in dem sich ein vergleichbares Wohnlagengefüge fortsetzt. Die attraktiven Rheinlagen sowie das Gebiet um den Schlosspark Stammheim bieten vornehmlich gute Lagen und fallen im Süden auf ein einfaches Niveau ab. Im sich anschließenden Stadtteil Mülheim, dem sozioökonomischen Zentrum des Bezirks, breiten sich mittlere bis gute Wohnlagen aus. Ein vergleichbares Gefüge setzt sich in Höhenhaus und in Holweide östlich des Stadtbezirkszentrums fort.

Im Nordosten des Bezirks Mülheim befindet sich Dünnwald. Der Ortskern des Stadtteils wird umsäumt vom Naturschutzgebiet Am Hornpottweg und seinen angrenzenden Wäldern, die ihn von den Nachbarstädten Leverkusen und Bergisch Gladbach abgrenzen. Die teilweise mittleren, überwiegend aber guten Wohnlagen profitieren von diesem wertvollen Biotop der Bergischen Heideterrasse. Ein ähnliches Bild zeigt sich im südöstlichen Stadtteil Dellbrück, der vornehmlich durch mittlere bis gute Wohnlagen gekennzeichnet ist, die in den Stadtrandlagen ein sehr gutes Niveau erreichen. Dort wirkt sich die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen wie dem Gierather Wald positiv auf die Qualität der Wohnlagen aus.

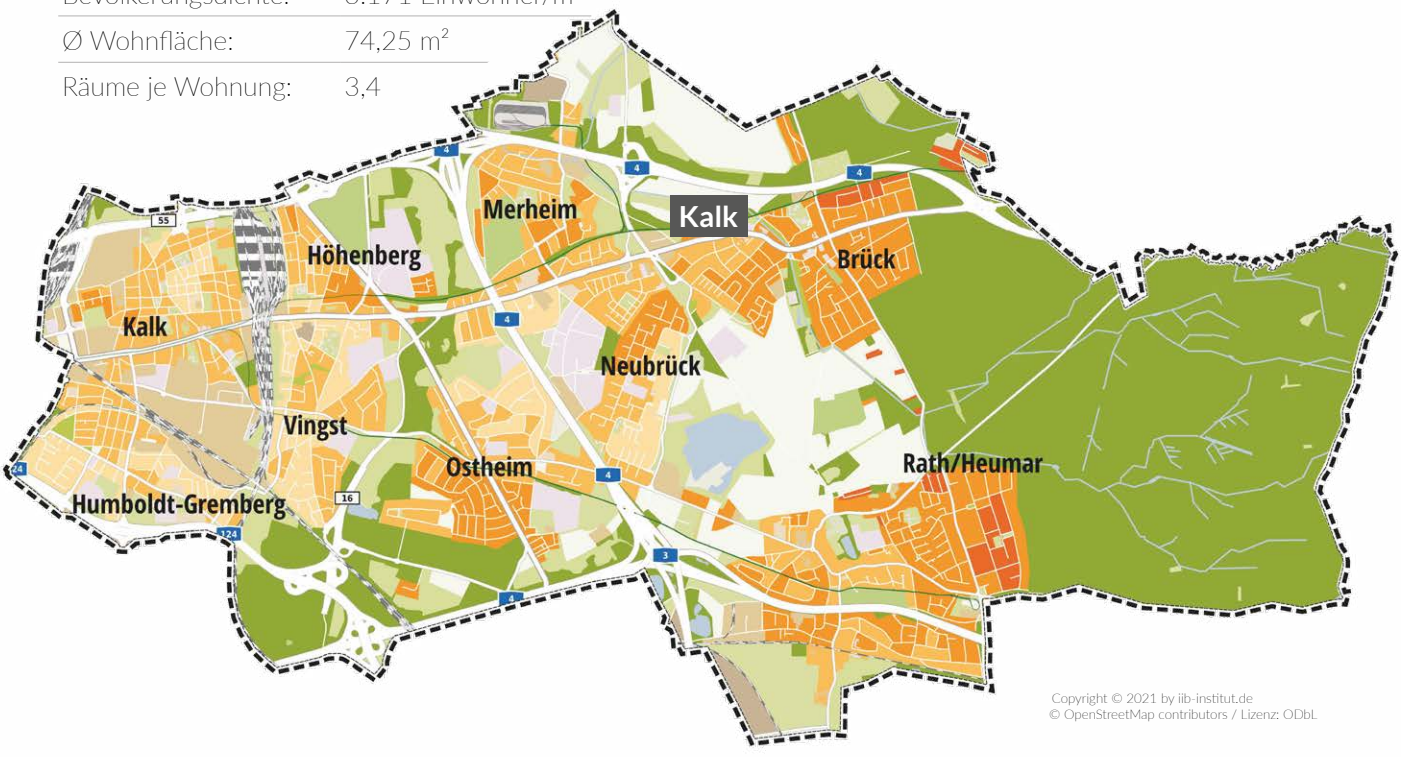
Stadtbezirk Kalk

Im Unterschied zu den beiden anderen rechtsrheinischen Stadtbezirken verfügt der Bezirk Kalk nicht über einen direkten Rheinzugang. Das Gefüge einfacher und mittlerer Wohnlagen im Westen des Bezirks verdichtet sich östlich der Bahntrasse in Richtung Stadtgrenze zu überwiegend guten und teilweise sehr guten Wohnlagen am Stadtrand. Die beiden Kalker Stadtteile Humboldt/Gremberg und Kalk grenzen im Westen an den innerstädtischen Stadtteil Deutz an. Die Wohnlagen dieser beiden Stadtteile erreichen überwiegend ein einfaches bis mittleres Niveau. Gute Wohnlagen sind nur partiell vertreten.

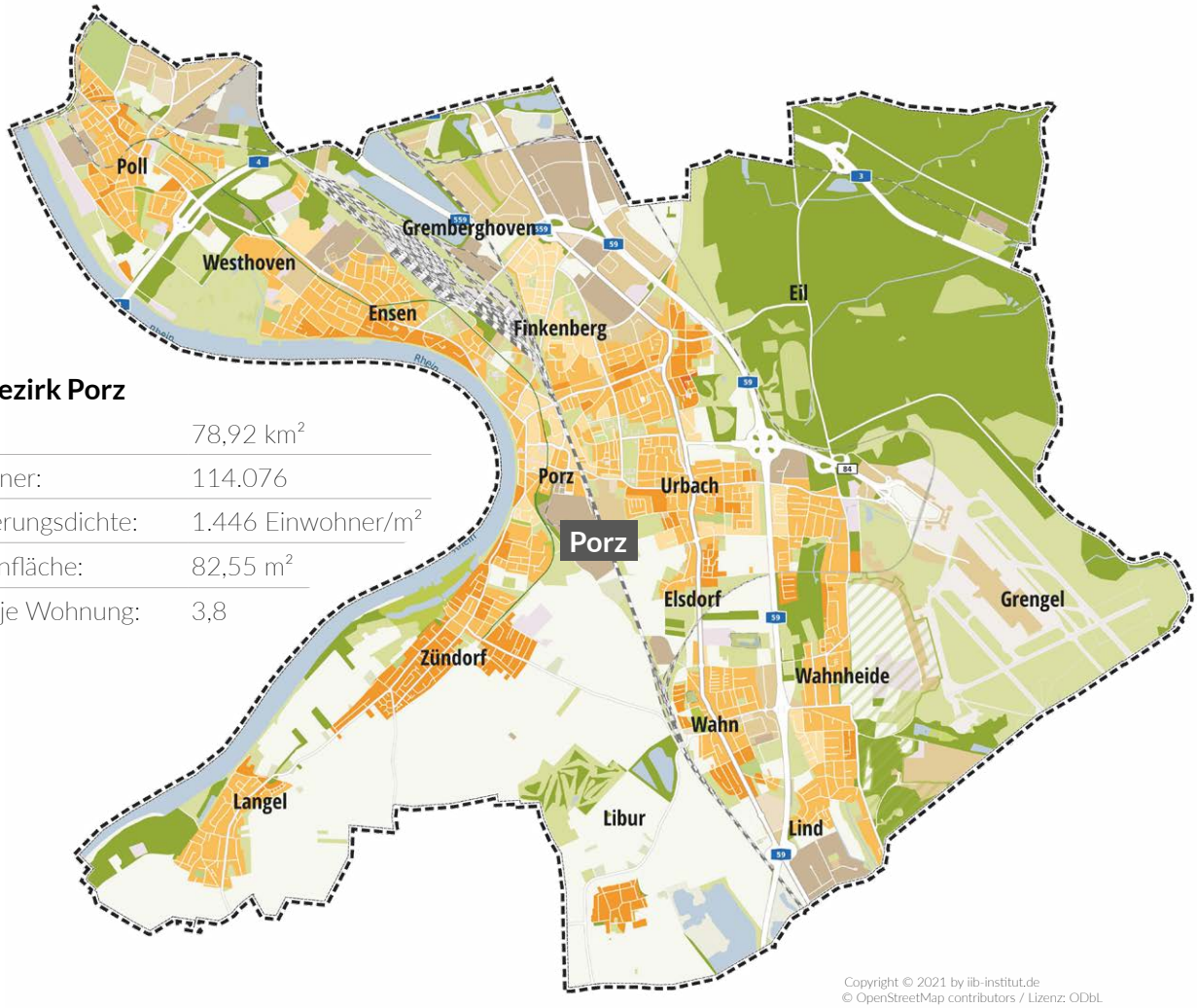
Zwischen Bahntrasse und Bundesautobahn 4 befinden sich drei weitere der insgesamt neun Kalker Stadtteile. Die entlang der Bahntrasse vorwiegend einfachen Vingster Wohnlagen gehen in nördlicher und östlicher Richtung in die mittleren bis guten Wohnlagen der Stadtteile Höhenberg und Ostheim über. Ein Cluster flächendeckend guter Wohnlagen befindet sich rund um das Badische Viertel, das sich in Ostheim westlich und östlich der Frankfurter Straße erstreckt. Das junge, benachbarte Waldbadviertel am Naturfreibad Vingst erreicht dieses Niveau noch nicht. In Merheim östlich der Bundesautobahn 4 existiert ein Gefüge aus hauptsächlich mittleren und guten Wohnlagen. Demgegenüber weist der Stadtteil Neubrück aufgrund seiner sozialen Strukturen auch Cluster einfacher Wohnlagen auf. Ähnlich wie im Mülheimer Stadtteil Dellbrück konzentrieren sich in Brück und Rath/Heumar gute Wohnlagen, die am Rand des Königsforstes ein sehr gutes Niveau erreichen.

Stadtbezirk Kalk

Fläche:	38,16 km²
Einwohner:	121.007
Bevölkerungsdichte:	3.171 Einwohner/m²
Ø Wohnfläche:	74,25 m²
Räume je Wohnung:	3,4



Copyright © 2021 by iib-institut.de
© OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL



Stadtbezirk Porz

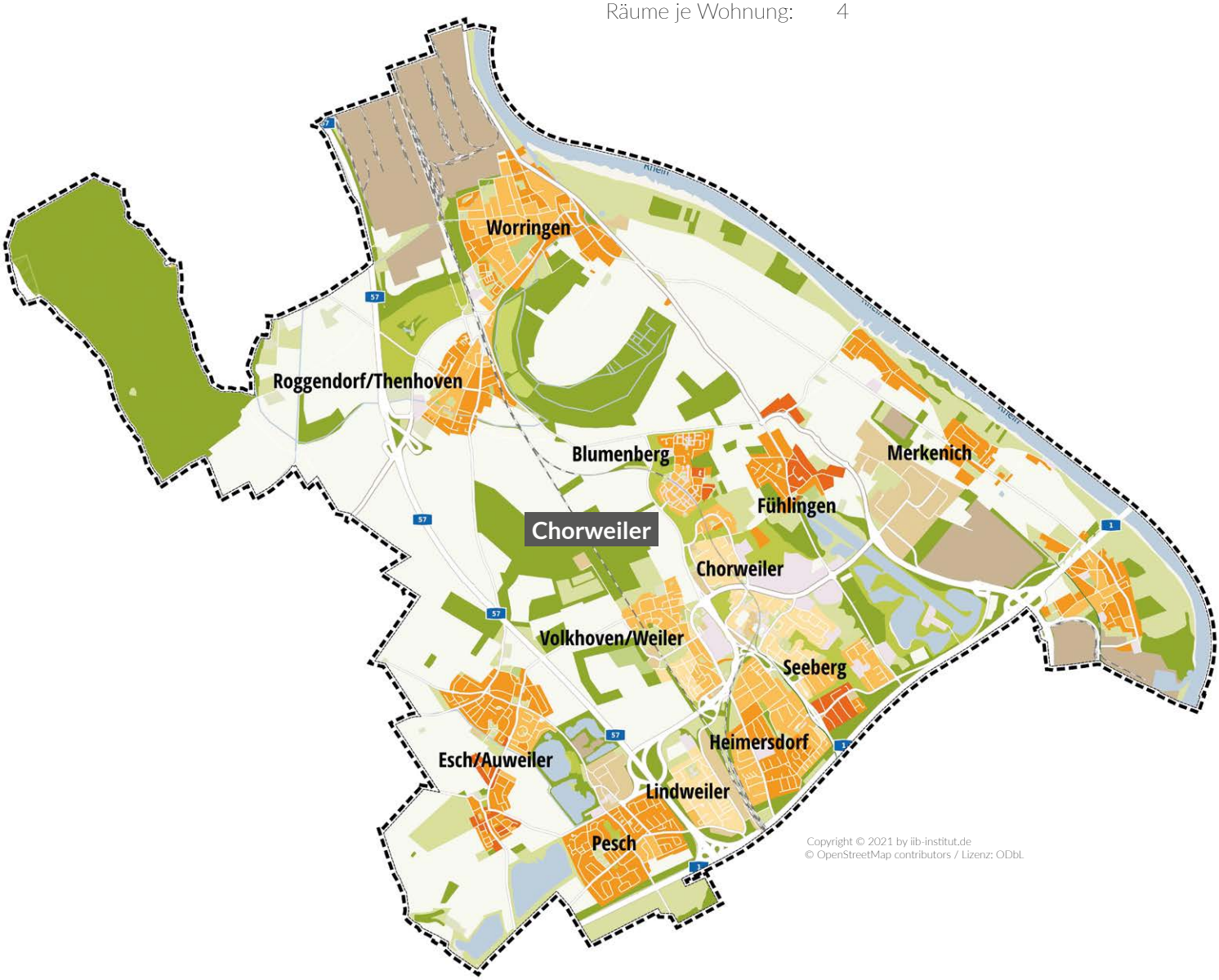
Fläche:	78,92 km²
Einwohner:	114.076
Bevölkerungsdichte:	1.446 Einwohner/m²
Ø Wohnfläche:	82,55 m²
Räume je Wohnung:	3,8

Stadtbezirk Porz

Porz ist der südlichste Stadtteil im rechtsrheinischen Köln. Obwohl die Nähe des Rheins mindestens sehr gute Wohnlagen erwarten ließe, wird ein Niveau von sehr guten oder Top-Wohnlagen unter Einbeziehung aller Faktoren nicht erreicht. Der Flughafen Köln-Bonn ist zwar als Wirtschaftsstandort und Verkehrsknotenpunkt für das gesamte Rheinland bedeutend, mindert aber durch den mit ihm verbundenen Flugverkehr den Wohnwert seiner Umgebung. Für den Stadtbezirk Porz hat dies zur Folge, dass sich gute Wohnlagen ausschließlich abseits des Fluglärms herausgebildet haben. Angrenzend an den Flughafen bieten die Stadtteile Grengel, Wahnheide und Lind überwiegend mittlere Wohnlagen. Die vier Stadtteile Eil, Urbach, Elsdorf und Wahn bilden einen Korridor mittlerer bis guter Wohnlagen zwischen Bundesautobahn 59 und Bahntrasse. Östlich des Rangierbahnhofs Gremberg breiten sich in den Stadtteilen Finkenberg und Gremberghoven überwiegend einfache Wohnlagen aus. Die intensive gewerbliche und industrielle Nutzung dämpft die Dynamik der dortigen Wohnlagen. Westlich der Bahntrasse herrscht in Poll, Westhoven und Ensen ein Gemenge aus mittleren und guten Wohnlagen vor, wobei sich Letztere insbesondere entlang des Rheins ausbreiten. Im Stadtbezirkszentrum Porz erstreckt sich zudem entlang der Bahntrasse ein flächiges Gebiet einfacher Wohnlagen. Südlich von Porz breiten sich die zumeist guten Wohnlagen Zündorfs aus, die an der Stadtgrenze im Stadtteil Langel wieder ein mittleres Niveau annehmen. Im südlichsten Kölner Stadtteil Libur haben sich in ausreichender Distanz zum Flughafen gute Wohnlagen entwickelt, die sich in die dörflichen Strukturen des Stadtteils einbetten.

Stadtbezirk Chorweiler

Fläche:	67,16 km²
Einwohner:	82.464
Bevölkerungsdichte:	1.228 Einwohner/m²
Ø Wohnfläche:	88,06 m²
Räume je Wohnung:	4



Stadtbezirk Chorweiler

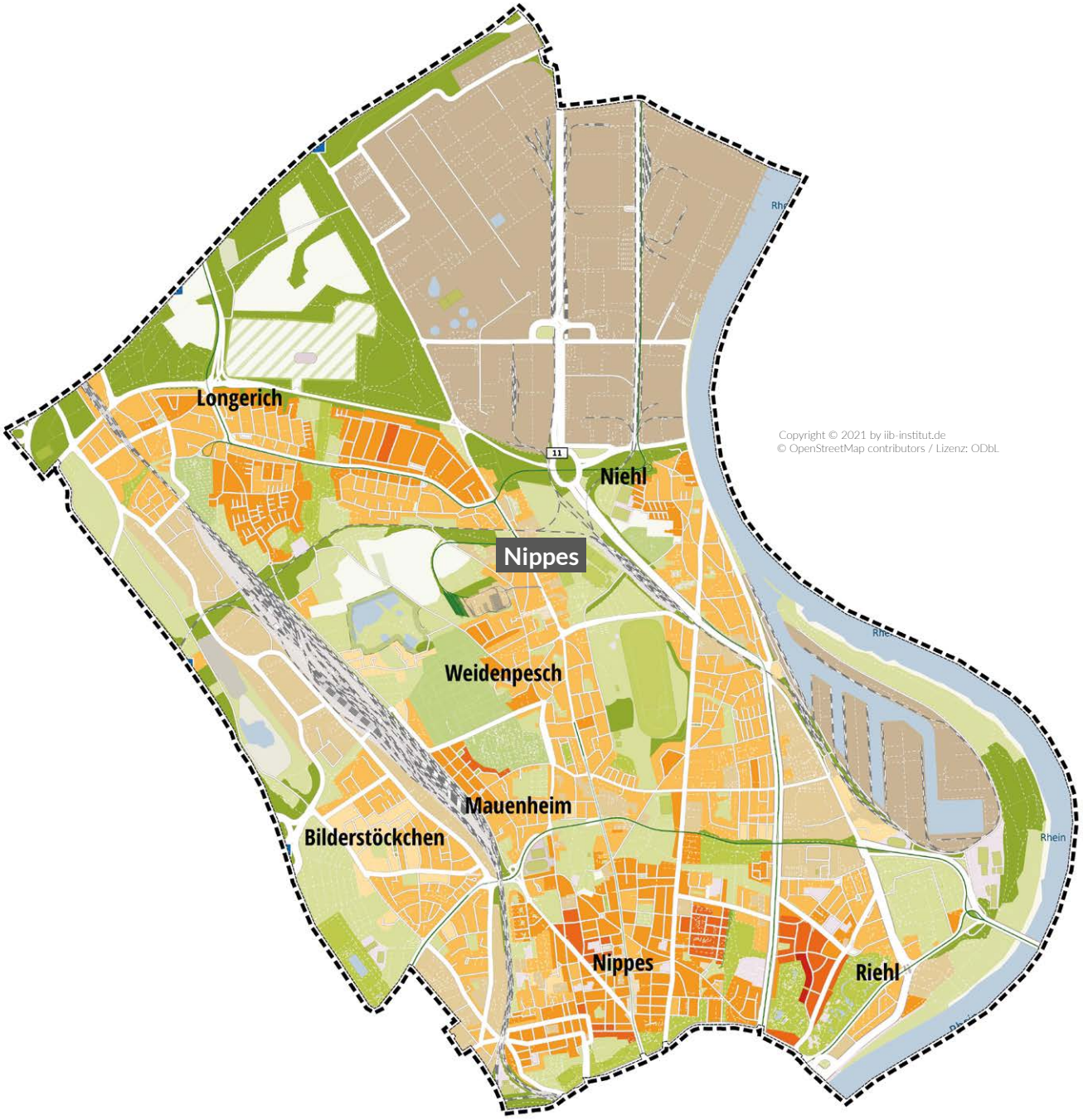
Der Stadtbezirk Chorweiler befindet sich außerhalb der ursprünglichen Wachstumsringe des Stadtgebiets im Kölner Norden. Die Entfernung vom Kölner Zentrum ist weiter als jene mancher Umlandgemeinden wie Hürth, Brühl oder Wesseling. Trotz der dezentralen Lage reicht die Bandbreite der Wohnlagen von einfachen bis zu sehr guten Wohnlagen. Wald-, Acker- und Wiesenflächen verleihen dem Stadtbezirk teilweise ländlichen Charakter, der im starken Kontrast zur Hochhausarchitektur steht. Während Chorweiler als Stadtteil ein typisches Beispiel für die Wohnungsbaupolitik der 1970er-Jahre mit Großwohnsiedlungen und monostrukturellen Wohngebieten ist, finden sich in Fühlingen und Seeberg Einfamilienhäuser, Villen und kleinere Mehrfamilienhäuser. Diese deutlichen Gegensätze prägen den Bezirk sowie dessen Wohnlagen. Die kleinräumigen Unterschiede sind unter anderem auf die Geschichte des Bezirks zurückzuführen, in deren Verlauf sich Stadtteile und Viertel auseinanderentwickelt haben.

Die Stadtteile Esch/Auweiler und Pesch bieten vorwiegend gute Wohnlagen westlich der Bundesautobahn 57, wobei sich in den Einfamilienhausgebieten Auweilers auch einige sehr gute Wohnlagen entwickelt haben. Angrenzend an Pesch befindet sich jenseits der Bundesautobahn der Stadtteil Lindweiler, der beinah flächendeckend einfache Wohnlagen aufweist. Das dort niedrige Niveau der Wohnlagen steht im Zusammenhang mit dem geringen sozioökonomischen Status der Mehrheit seiner Einwohner:innen. In Heimersdorf sind mittlere und gute Wohnlagen zu gleichen Anteilen vertreten. Demgegenüber herrscht in Volkhoven/Weiler, Chorweiler und Seeberg ein Gemenge aus einfachen bis mittleren Wohnlagen vor, das lediglich von einem Einfamilienhausgebiet auf sehr gutem Niveau im Seeberger Süden unterbrochen wird. Sehr gute Wohnlagen konzentrieren sich auch in Fühlingen am Fühlinger See und ergänzen das ansonsten durch gute Wohnlagen geprägte Gefüge. In den nördlichen Stadtteilen Roggendorf/Thenhoven, Worringen und Blumenberg sowie Merkenich am Rhein stehen mittlere und gute Wohnlagen im gleichen Verhältnis.

Der Stadtteil Blumenberg steht aktuell besonders im Fokus öffentlichen Interesses, da angrenzend an diesen auf einer Fläche von circa 80 Hektar mindestens 3.000 Wohneinheiten des neuen Stadtteils Köln-Kreuzfeld entstehen sollen. Er bietet ein kontrovers diskutiertes Potenzial zur Erweiterung des Kölner Wohnungsangebots. Mit dem aktuell laufenden wettbewerblichen Dialogverfahren zur Entwicklung des neuen Stadtteils und der anschließenden integrierten Planung zur Entwicklung eines städtebaulichen Masterplans werden die Voraussetzungen für neue Akzente der städtebaulichen Entwicklung im Kölner Norden geschaffen. So soll es auf Dauer gelingen, einen attraktiven, vernetzten Stadtteil zu schaffen, der dem gesamten Stadtbezirk neue Impulse verleiht.

Stadtbezirk Nippes

Fläche:	31,75 km²
Einwohner:	117.710
Bevölkerungsdichte:	3.708 Einwohner/m²
Ø Wohnfläche:	71,79 m²
Räume je Wohnung:	3,3



Stadtbezirk Nippes

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

Die besten Lagen des Stadtbezirks Nippes befinden sich im gleichnamigen Stadtteil und in Riehl an der Grenze zur Innenstadt. Dort dehnt sich ein dichtes Gefüge guter bis sehr guter Wohnlagen aus. Der Zoologische Garten wird im Nordosten von den einzigen Top-Wohnlagen des gesamten Bezirks gesäumt. Die sehr guten Wohnlagen des Stadtteils Nippes konzentrieren sich insbesondere auf das Clouth-Quartier und das Sechzigviertel. Im Stadtteil Riehl bündeln sie sich im Villenviertel am Botanischen Garten. In den übrigen fünf Stadtteilen überwiegen mittlere Wohnlagen, die teilweise von guten und sehr guten Lagen unterbrochen werden. Die erheblichen, kleinteiligen Unterschiede des Lageniveaus in den zentralen Vierteln der Stadtteile Nippes und Riehl stellen ein gutes Beispiel für die Wirkung ultralokaler Faktoren auf die Qualität von Wohnlagen dar.

Im traditionellen Stadtteil Longerich existiert neben den überwiegend guten Wohnlagen auch ein Cluster mit sehr guter Lagequalität. Im flächenmäßig sehr viel kleineren Stadtteil Mauenheim besteht eine ähnliche Mischung aus mittleren bis guten Wohnlagen. Dort wird der Westen des Nippeser Tälchens von sehr guten Wohnlagen gesäumt. Im Bilderstöckchen sind einfache und mittlere Wohnlagen mit etwa gleicher Ausdehnung vertreten. In Weidenpesch und Niehl überwiegen mittlere Wohnlagen deutlich.

Stadtbezirk Ehrenfeld

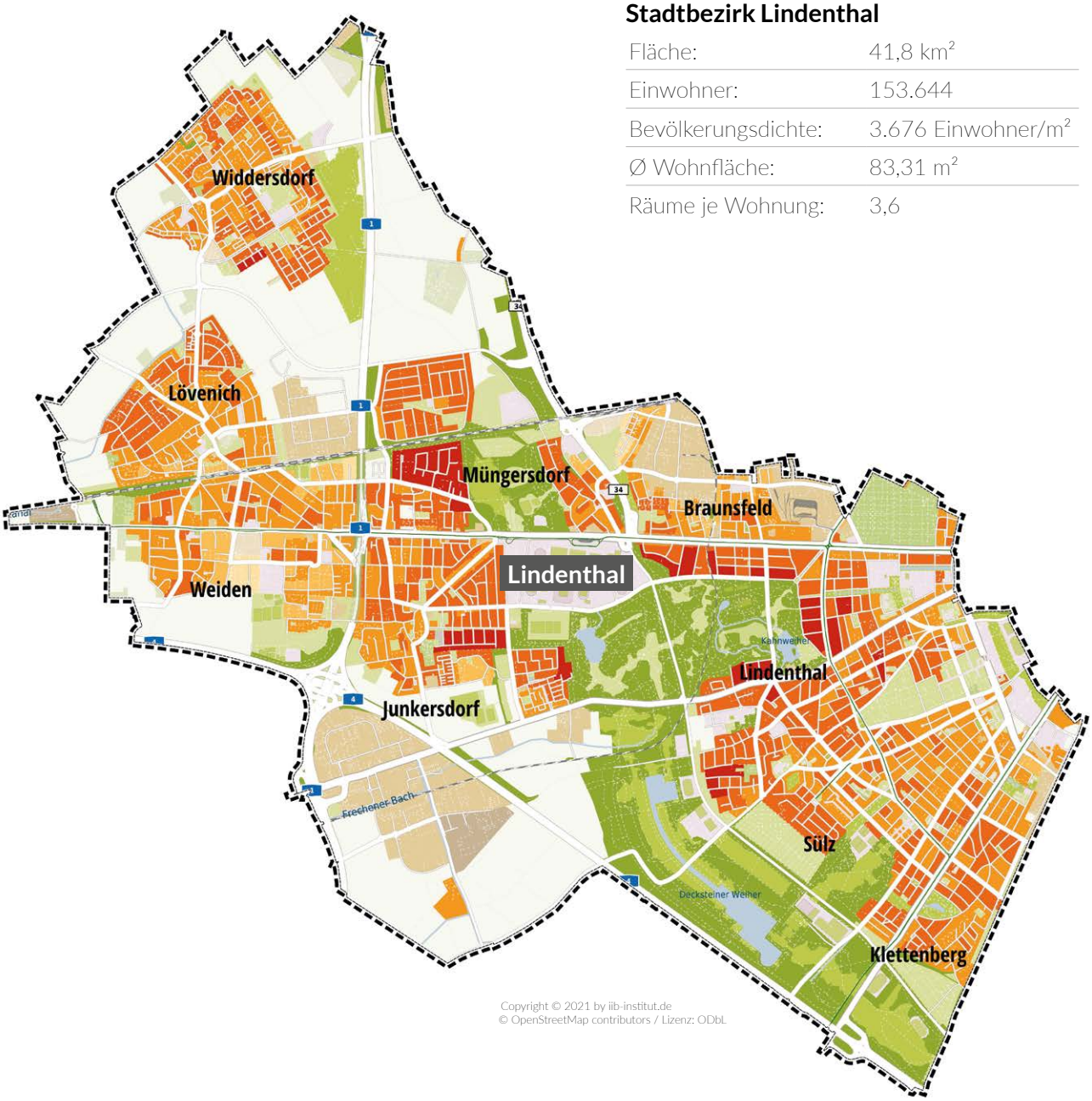
Fläche:	23,98 km²
Einwohner:	110.088
Bevölkerungsdichte:	4.592 Einwohner/m²
Ø Wohnfläche:	69,84 m²
Räume je Wohnung:	3,2

Stadtbezirk Ehrenfeld

Nordwestlich des Bezirks Innenstadt befindet sich der traditionelle Arbeiterbezirk Ehrenfeld. Der Charakter seiner Stadtteile ist sehr unterschiedlich. In den westlichen Stadtrandlagen zeigt er sich teilweise dörflich mit aufgelockerten Strukturen und in den zentralen Stadtteilen urban in kompakter Blockrandbebauung.

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

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



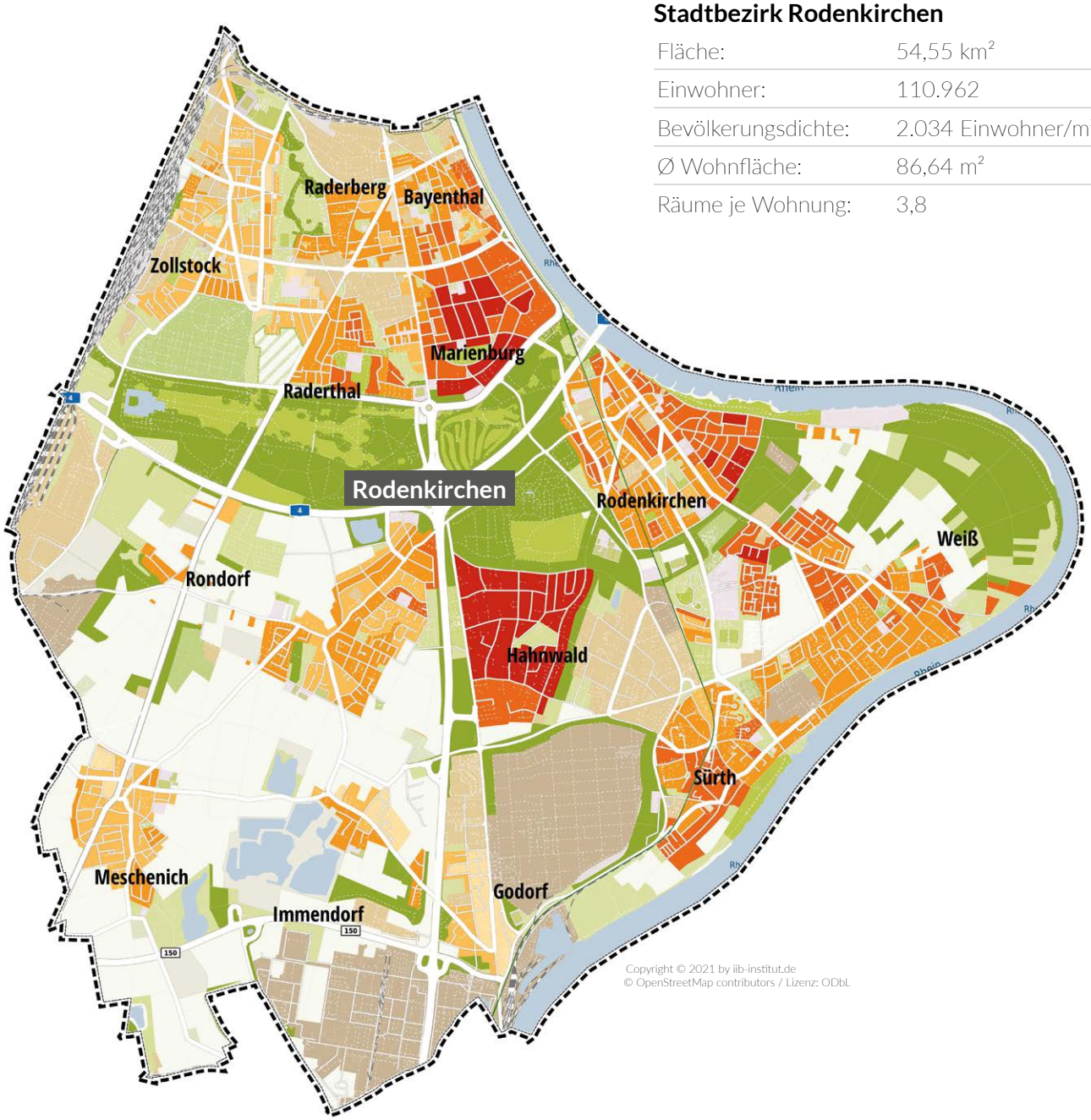
Stadtbezirk Lindenthal

Fläche:	41,8 km²
Einwohner:	153.644
Bevölkerungsdichte:	3.676 Einwohner/m²
Ø Wohnfläche:	83,31 m²
Räume je Wohnung:	3,6

Stadtbezirk Lindenthal

Das westliche Lindenthal gilt wie das angrenzende Rodenkirchen als ein Stadtbezirk mit besonders gefragten und guten Wohnlagen. Dieses Image wird durch die Wohnlagenkarte bestätigt. Im gesamten Bezirk sind kaum einfache oder mittlere Wohnlagen kartiert. Die bebauten Flächen zeigen sich zumeist in den satten Farbtönen von sehr guten Wohnlagen und Top-Wohnlagen.

Die Widdersdorfer, Lövenicher und Weidener Wohnlagen weisen eine geringere Dichte sehr guter Wohnlagen auf als die Stadtteile östlich der Bundesautobahn 1, die den Bezirk auf der Nord-Süd-Achse durchschneidet. In den drei nordwestlich gelegenen Stadtteilen herrscht ein Gemenge aus guten bis sehr guten Wohnlagen vor, welches vereinzelt durch einfache, aber auch Top-Wohnlagen unterbrochen wird. Die zwischen Lövenich und Weiden verlaufende S-Bahntrasse grenzt die guten bis sehr guten Wohnlagen im nördlichen Müngersdorf von den südlich der Trasse befindlichen Top-Wohnlagen dieses Stadtteils ab. Dieses Muster setzt sich jenseits der Aachener Straße im südlich angrenzenden Junkersdorf fort. Insbesondere die östlichen Randlagen des Stadtteils profitieren von ihrer Lage am Äußeren Grüngürtel. Auch die Top-Wohnlagen von Braunsfeld und Lindenthal befinden sich entlang des Grüngürtels sowie rund um den Lindenthaler Tierpark. Allgemein dominieren in diesen beiden Stadtteilen gute bis sehr gute Wohnlagen, die sich bis in die südlich gelegenen Stadtteile Sülz und Klettenberg fortsetzen.



Stadtbezirk Rodenkirchen

Fläche:	54,55 km²
Einwohner:	110.962
Bevölkerungsdichte:	2.034 Einwohner/m²
Ø Wohnfläche:	86,64 m²
Räume je Wohnung:	3,8

Stadtbezirk Rodenkirchen

Im Stadtbezirk Rodenkirchen zeigt sich besonders eindrucksvoll, dass die Qualität einer Wohnlage nicht ausschließlich durch ihre Zentralität bedingt ist. In deutlicher Distanz zum Stadtzentrum bietet der Stadtteil Hahnwald das größte zusammenhängende Gebiet von Top-Wohnlagen.

Die Bonner Straße und ihre südliche Verlängerung, die Bonner Landstraße, teilt den Bezirk in ein östliches und westliches Gebiet. In den westlich gelegenen Stadtteilen sind vornehmlich mittlere bis gute Wohnlagen anzutreffen. Während sich in Raderthal und Rondorf vereinzelt sehr gute Wohnlagen behaupten, sind in den südlichen Stadtteilen Meschenich und Immendorf häufiger einfache Wohnlagen zu finden.

Östlich der Bonner Straße ist das Niveau der Wohnlagen allgemein höher verglichen mit den westlichen Stadtteilen. Die wertige Wohnbebauung des exklusiven Stadtteils Hahnwald macht diesen zur fast ausnahmslosen Top-Wohnlage, in der vereinzelt auch sehr gute Wohnlagen anzutreffen sind. Ebenso zeichnet sich der nördlich hiervon gelegene Stadtteil Marienburg durch seine sehr guten Wohnlagen aus, die sich im Inneren zu Top-Wohnlagen verdichten. In Bayenthal an der Grenze zum Stadtbezirk Innenstadt breiten sich gute Wohnlagen aus, die entlang des Rheins ein sehr gutes Niveau erreichen. Das gleiche Gefüge findet sich auch im Stadtbezirkszentrum Rodenkirchen wieder. Dort haben sich vereinzelt auch Top-Lagen hervorgetan. In den Stadtteilen Weiß und Sürth entlang des Rheins überwiegen gute bis sehr gute Wohnlagen.

Fazit

Die Kölner Wohnlagendynamik zeigt sich von Extremen unbeeindruckt. Sie hat weder auf außerordentliche Wanderungsgewinne oder die stärker zusammenwachsende Metropolregion reagiert noch auf pandemische Entwicklungen und Hochwasser ganz besonderen Ausmaßes. Wenn sie willkürlichen Einflüssen ausgesetzt, statt sinnvoll ausgestaltet werden, verändern Wohnlagen sich nicht. Die großflächige Gestaltung von Schlüsselprojekten braucht ihre Zeit. Im Kleinen kann Großes schneller entstehen. Es geht zunehmend darum, Kölner Veedel im globalen Zusammenhang zu erneuern, um sie zukunftssicher zu gestalten und noch lebenswerter und liebenswerter zu machen.

www.kampmeyer.com/verkaufen

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

EIN QUALITÄTSMAKLER **VERSTEHT.**

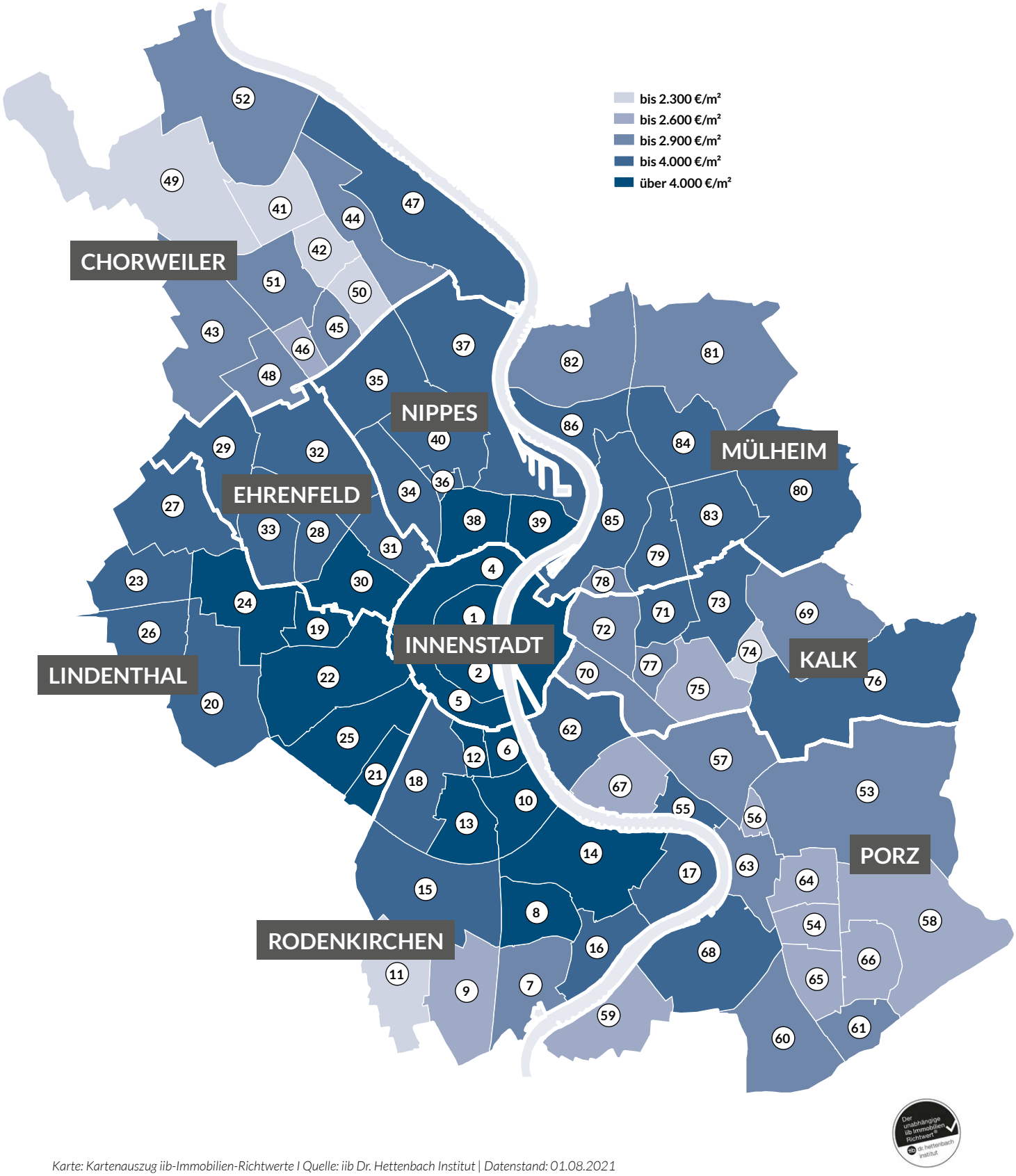
Verstehen ist für uns der Beginn des erfolgreichen Immobilienverkaufs. Hier sehen wir unseren Vorteil als Qualitätsmakler. Denn für uns ist Verstehen nicht nur eine Frage der Höflichkeit, sondern auch der Effizienz. Nichts kostet mehr Energie, als aneinander vorbeizureden. Was ist meine Immobilie wert? Wie lange dauert der Verkauf? Was kostet der Makler? Auf jede dieser Fragen haben wir eine Antwort.

Die Experten von KAMPMEYER schaffen in jeder Lebenslage ganzheitliche Lösungen im Einklang mit Ihren persönlichen Vorstellungen und Zielen.

Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0221 / 92 16 42 - 0

IMMOBILIEN BESTAND UND NEUBAU

Eigentumswohnungen Bestand



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Innenstadt, Stadtbezirk		5.200 €	6,12 %
1	Altstadt-Nord	4.450 €	5,95 %
2	Altstadt-Süd	5.050 €	5,21 %
3	Deutz	4.700 €	6,82 %
4	Neustadt-Nord	5.150 €	5,10 %
5	Neustadt-Süd	5.300 €	6,00 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk		4.250 €	6,25 %
6	Bayenthal	5.150 €	5,10 %
7	Godorf	2.650 €	6,00 %
8	Hahnwald	5.100 €	4,08 %
9	Immendorf	2.550 €	6,25 %
10	Marienburg	5.100 €	6,25 %
11	Meschenich	1.850 €	8,82 %
12	Raderberg	4.250 €	8,97 %
13	Raderthal	4.150 €	6,41 %
14	Rodenkirchen	4.150 €	6,41 %
15	Rondorf	3.200 €	3,23 %
16	Sürth	3.250 €	8,33 %
17	Weiß	3.500 €	9,38 %
18	Zollstock	3.750 €	7,14 %
Lindenthal, Stadtbezirk		4.150 €	3,75 %
19	Braunsfeld	4.800 €	4,35 %
20	Junkersdorf	3.850 €	4,05 %
21	Klettenberg	4.350 €	6,10 %
22	Lindenthal	5.150 €	5,10 %
23	Lövenich	3.400 €	6,25 %
24	Müngersdorf	4.550 €	5,81 %
25	Sülz	4.050 €	6,58 %
26	Weiden	3.350 €	4,69 %
27	Widdersdorf	3.100 €	6,90 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk		3.950 €	9,72 %
28	Bickendorf	3.500 €	9,38 %
29	Bocklemünd/Mengenich	2.950 €	9,26 %
30	Ehrenfeld	4.400 €	7,32 %
31	Neuehrenfeld	3.950 €	9,72 %
32	Ossendorf	3.400 €	6,25 %
33	Vogelsang	3.400 €	3,03 %
Nippes, Stadtbezirk		3.900 €	8,33 %
34	Bilderstöckchen	3.150 €	8,62 %
35	Longerich	3.100 €	6,90 %
36	Mauenheim	3.500 €	9,38 %
37	Niehl	3.650 €	7,35 %
38	Nippes	4.400 €	4,76 %
39	Riehl	4.050 €	6,58 %
40	Weidenpesch	3.400 €	6,25 %
Chorweiler, Stadtbezirk		2.900 €	3,57 %
41	Blumenberg	2.250 €	2,27 %
42	Chorweiler	2.200 €	4,76 %
43	Esch/Auweiler	2.750 €	5,77 %
44	Fühlingen	2.850 €	5,56 %
45	Heimersdorf	2.650 €	6,00 %
46	Lindweiler	2.600 €	4,00 %
47	Merkenich	3.000 €	7,14 %
48	Pesch	2.800 €	7,69 %
49	Roggendorf/Thenhoven	2.300 €	4,55 %
50	Seeberg	2.150 €	7,50 %
51	Volkhoven/Weiler	2.750 €	-1,79 %
52	Worringen	2.650 €	1,92 %
Porz, Stadtbezirk		2.900 €	7,40 %
53	Eil	2.750 €	5,77 %
54	Elsdorf	2.450 €	-2,00 %
55	Ensen	2.900 €	3,57 %
56	Finkenberg	2.350 €	2,17 %
57	Gremberghoven	2.700 €	8,00 %
58	Grengel	2.350 €	2,17 %
59	Langel	2.550 €	6,25 %
60	Libur	2.750 €	10,00 %
61	Lind	2.900 €	-3,33 %
62	Poll	3.000 €	3,45 %
63	Porz	2.800 €	7,69 %
64	Urbach	2.400 €	9,09 %
65	Wahn	2.550 €	6,25 %
66	Wahnheide	2.450 €	6,52 %
67	Westhoven	2.400 €	4,35 %
68	Zündorf	3.000 €	7,14 %
Kalk, Stadtbezirk		3.050 €	5,17 %
69	Brück	2.700 €	3,85 %
70	Humboldt-Gremberg	2.750 €	10,00 %
71	Höhenberg	2.950 €	5,36 %
72	Kalk	2.900 €	7,41 %
73	Merheim	3.050 €	5,17 %
74	Neubrück	2.300 €	4,55 %
75	Ostheim	2.450 €	6,52 %
76	Rath/Heumar	2.950 €	-1,67 %
77	Vingst	2.700 €	8,00 %
Mülheim, Stadtbezirk		3.400 €	6,25 %
78	Buchforst	2.900 €	11,54 %
79	Buchheim	2.950 €	9,26 %
80	Dellbrück	3.350 €	8,06 %
81	Dünnwald	2.800 €	12,00 %
82	Flittard	2.850 €	9,62 %
83	Holweide	3.000 €	7,14 %
84	Höhenhaus	3.000 €	7,14 %
85	Mülheim	3.400 €	6,25 %
86	Stammheim	3.100 €	6,90 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

Die Karte „Eigentumswohnungen Bestand“ zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandswohnungen im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene der Stadtteile. Der Durchschnittspreis für Kölner Bestandswohnungen ist um 6,8 Prozent auf rund 4.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Die Spanne der Bestandspreise für Eigentumswohnungen im Kölner Stadtgebiet reicht von 1.850 Euro in Meschenich (11) bis 5.300 Euro in der Neustadt-Süd (5). Weil der Durchschnittspreis in der Innenstadt (5) um 300 Euro und in Meschenich (11) nur um 150 Euro gestiegen ist, hat sie sich seit dem Vorjahr von 3.300 Euro auf 3.450 Euro vergrößert.

In der Preisdifferenztabelle sind außer den durchschnittlichen Kaufpreisen der Stadtbezirke auch die niedrigsten und höchsten Durchschnittspreise der zu ihnen gehörenden Stadtteile gelistet. Spitzenpreise sind in der Innenstadt zu verzeichnen, wo die Neustadt-Süd (5) einen Höchstpreis von 5.300 Euro erreicht. Auch im Durchschnitt erreicht die Innenstadt mit einem Kaufpreis von 5.200 Euro das höchste Preisniveau aller neun Kölner Bezirke.
Dass Meschenich (11) mit 1.850 Euro den niedrigsten Bestandspreis der Stadt aufweist, ist außer auf die dezentrale Lage des Stadtteils auch auf die Großwohnsiedlung Auf dem Kölnberg zurückzuführen. Der Stadtbezirk Rodenkirchen weist einen Durchschnittspreis von 4.250 Euro auf und mit einem Höchstpreis von 5.150 Euro in Bayenthal (6) das breiteste Preisspektrum aller Bezirke.

Die niedrigsten Durchschnittspreise finden sich mit jeweils 2.900 Euro im linksrheinischen Stadtbezirk Chorweiler und im rechtsrheinischen Bezirk Porz. Im linksrheinischen Stadtgebiet ist mit einer Spanne von 3.450 Euro das gesamte Preisspektrum vertreten. Im Vergleich mit der linken Rheinseite ist das Preisgefüge im rechtsrheinischen Köln mit einer Spanne von 1.100 Euro stark verdichtet.

Preisdifferenztabelle – Eigentumswohnungen Bestand im Stadtbezirk, Köln 2021

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	im Stadtteil
Innenstadt	5.200 €	850 €	4.450 €	Altstadt-Nord	5.300 €	Neustadt-Süd
Rodenkirchen	4.250 €	3.300 €	1.850 €	Meschenich	5.150 €	Bayenthal
Lindenthal	4.150 €	2.050 €	3.100 €	Widdersdorf	5.150 €	Lindenthal
Ehrenfeld	3.950 €	1.450 €	2.950 €	Bocklemünd/Mengenich	4.400 €	Ehrenfeld
Nippes	3.900 €	1.300 €	3.100 €	Longerich	4.400 €	Nippes
Chorweiler	2.900 €	850 €	2.150 €	Seeberg	3.000 €	Merkenich
Porz	2.900 €	650 €	2.350 €	Finkenberg	3.000 €	Zündorf
Kalk	3.050 €	750 €	2.300 €	Neubrück	3.050 €	Merheim
Mülheim	3.400 €	600 €	2.800 €	Dünnwald	3.400 €	Mülheim
Linksrheinisch		3.450 €	1.850 €	Meschenich	5.300 €	Neustadt-Süd
Rechtsrheinisch		1.100 €	2.300 €	Neubrück	3.400 €	Mülheim
Köln	4.200 €	3.450 €	1.850 €	Meschenich	5.300 €	Neustadt-Süd

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

MÜLHEIM

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Bestandswohnung im Stadtbezirk Mülheim beträgt 3.400 Euro. Der nördliche Stadtteil Dünnwald (81) weist mit 2.800 Euro den geringsten Durchschnittspreis auf, gefolgt vom angrenzenden Flittard (82), in dem der Kaufpreis 50 Euro höher ist. Buchforst (78) befindet sich mit 2.900 Euro ebenfalls im unteren Bereich der Mülheimer Preisskala. Die Preise der übrigen Stadtteile fallen in die nächsthöhere Preisklasse bis 4.000 Euro. Von der Obergrenze dieser Klasse sind die Mülheimer Kaufpreise noch weit entfernt. Der gleichnamige Stadtteil erreicht mit durchschnittlich 3.400 Euro das höchste Kaufpreisniveau.

Mit 600 Euro besteht in Mülheim die geringste Preisspanne aller neun Kölner Stadtbezirke. Die Preisdynamik der Mülheimer Stadtteile weist hingegen deutliche Unterschiede auf. Im unteren Preissegment ist die Dynamik mit einem Anstieg von 12 Prozent in Dünnwald (81) und 11,5 Prozent in Buchforst (78) am höchsten. Die geringste Dynamik weist der Stadtteil Mülheim (85) mit einem Plus von 6,3 Prozent auf, was auch dem Anstieg des Durchschnittspreises im Stadtbezirk entspricht.

KALK

Im Stadtbezirk Kalk beträgt der durchschnittliche Bestandspreis nach einem Anstieg um 5,2 Prozent 3.050 Euro. Die Preisspanne, die 750 Euro beträgt, erstreckt sich von 2.300 Euro in Neubrück (74) bis 3.050 Euro in Merheim (73). Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandswohnungen in Ostheim (75) befindet sich mit 2.450 Euro in der zweitniedrigsten Preisklasse. In die nächsthöhere Klasse bis 2.900 Euro fallen die Durchschnittspreise von vier Kalker Stadtteilen. Während sich die Kaufpreise in Brück (69) und Vingst (77) mit jeweils 2.700 Euro sowie in Humboldt/Gremberg (70) mit 2.750 Euro im unteren Bereich der Preisklasse befinden, entspricht der Durchschnittspreis des Stadtteils Kalk (72) genau ihrer Obergrenze. Um 50 Euro höher liegt der Durchschnittspreis von Höhenberg (71) und Rath/Heumar (76) mit 2.950 Euro. Der Kalker Höchstpreis ist mit 3.050 Euro in Merheim (73) zu verzeichnen. Die Preisdynamik des Bezirks fällt mit 5,2 Prozent moderat aus. Innerhalb von Kalk besteht eine stark abweichende Dynamik. Sie reicht von einem leichten Preisrückgang von 1,7 Prozent im östlichsten Stadtteil Rath/Heumar (76) bis zu einem deutlichen Anstieg von 10 Prozent in Humboldt/Gremberg (70).

PORZ

Der niedrigste durchschnittliche Bestandspreis der rechtsrheinischen Bezirke ist wie im Vorjahr für Porz zu verzeichnen. Trotz des Anstiegs um 7,4 Prozent beträgt der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen dort wie in Chorweiler 2.900 Euro. Die Kaufpreisspanne des Bezirks beträgt 650 Euro und reicht von 2.350 Euro in Finkenberg (56) bis 3.000 Euro in Zündorf (68). Die Bestandspreise der benachbarten Stadtteile Grengel (58), Urbach (64), Westhoven (67), Elsdorf (54), Wahnheide (66), Langel (59) und Wahn (65) liegen dicht beieinander in der Preisklasse bis 2.600 Euro. In die nächsthöhere Preisklasse bis 2.900 Euro fallen die Stadtteile Gremberghoven (57) mit 2.700 Euro, Eil (53) und Libur (60) mit 2.750 Euro, Porz (63) mit 2.800 Euro sowie Ensen (55) und Lind (61), wo der durchschnittliche Bestandspreis mit genau 2.900 Euro der Obergrenze der Klasse entspricht. Die höchsten Durchschnittspreise des Stadtbezirks sind mit 3.000 Euro in Poll (62) und Zündorf (68) zu verzeichnen. Im Vorjahr wurde der höchste Durchschnittspreis des Bezirks im Stadtteil Lind (61) erreicht. Die höchste Dynamik weist Libur (60) mit einem Anstieg um 250 Euro oder 10 Prozent auf.

DIE RECHTE RHEINSEITE

Die hohe Preisdichte ist für die rechtsrheinischen Bezirke charakteristisch. Die Preisspanne in Mülheim von 600 Euro ist die geringste aller Kölner Stadtbezirke und auch in Porz und Kalk ist sie lediglich 50 Euro beziehungsweise 150 Euro höher. Im linksrheinischen Bezirk Rodenkirchen ist die Preisspanne mit 3.300 Euro dreimal so hoch wie im gesamten rechtsrheinischen Stadtgebiet. Das Preisniveau der Bestandswohnungen liegt in allen drei Bezirken deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 4.200 Euro. Der Mülheimer Bestandspreis von 3.400 Euro befindet sich mit einer Differenz von 800 Euro am nächsten am Kölner Durchschnitt. Die Preisdynamik des Bezirks entspricht mit 6,3 Prozent fast dem durchschnittlichen Kölner Preisanstieg von 6,8 Prozent. In Porz ist die Dynamik mit 7,4 Prozent über- und in Kalk mit 5,2 Prozent unterdurchschnittlich.

INNENSTADT

In der Innenstadt ist der durchschnittliche Bestandspreis um 6,1 Prozent auf 5.200 Euro gestiegen und überschreitet damit erstmals die Top-Preise der Stadtteile Lindenthal (22), Bayenthal (6) und Hahnwald (8), in denen die Dynamik mit 4,1 bis 5,1 Prozent ein wenig moderater ausgefallen ist. Die Neustadt-Süd (5) erreicht den gesamtstädtischen Höchstpreis von 5.300 Euro. Die Bestandspreise aller Stadtteile des Bezirks befinden sich in der höchsten Preisklasse über 4.000 Euro. In der Altstadt-Nord (1) ist er mit 4.450 Euro am niedrigsten. Deutz (3) ist mit 4.700 Euro der einzige rechtsrheinische Stadtteil, der die höchste Preisklasse erreicht. Mit Kaufpreisen von 5.050 Euro in Altstadt-Süd (2), 5.150 Euro in Neustadt-Nord (4) und 5.300 Euro in Neustadt-Süd (5) überschreiten drei innerstädtische Stadtteile die 5.000-Euro-Marke. Die Preisdynamik des Bezirks ist homogen und weist mit Preisanstiegen zwischen 5,1 Prozent in der Neustadt-Nord (4) und 6,8 Prozent in Deutz (3) eine flächendeckend steigende Tendenz auf.

RODENKIRCHEN

Der Stadtbezirk Rodenkirchen bietet die größte Vielfalt an Wohnlagen und verfügt daher auch über eine heterogene Preisstruktur. Der durchschnittliche Kaufpreis von 4.250 Euro liegt 50 Euro über dem Kölner Durchschnitt und die Preisdynamik liegt mit einem Plus von 6,3 Prozent nah an der gesamtstädtischen Entwicklung. Die Preisspanne ist mit 3.300 Euro nur 1v50 niedriger als die der Stadt und reicht vom Kölner Tiefstpreis von 1.850 Euro in Meschenich (11) bis 5.150 in Bayenthal (6). Es besteht ein deutliches Preisgefälle von den zentrumsnahen Rheinlagen im Nordosten zu den peripheren Stadtteilen im Südwesten. Die Durchschnittspreise der drei südlichsten Stadtteile liegen mit 1.850 Euro in Meschenich (11), 2.550 Euro in Immendorf (9) und 2.650 Euro in Godorf (7) unter der 3.000-Euro-Marke. Mehr oder weniger deutlich überschritten wird diese Marke an der südlichen und westlichen Bezirksgrenze in den Stadtteilen Rondorf (15) mit 3.200 Euro, Sürth (16) mit 3.250 Euro, Weiß (17) mit 3.500 Euro und Zollstock (18) mit 3.750 Euro. Nach Preissteigerungen zwischen 6,4 Prozent und 9 Prozent erreichen die Kaufpreise von 4.150 Euro in Raderthal (13) und Rodenkirchen (14) sowie von 4.250 Euro in Raderberg (12) die höchste Preisklasse über 4.000 Euro. Die Durchschnittspreise in Hahnwald (8) und Marienburg (10) haben mit 5.100 Euro und in Bayenthal (6) mit 5.150 Euro die 5.000-Euro-Marke überschritten. Damit befinden sich drei von sechs Kölner Stadtteilen mit Spitzenpreisen über 5.000 Euro im Bezirk Rodenkirchen. Die Preisentwicklung fällt in allen Stadtteilen positiv aus und reicht von Steigerungen um 3,2 Prozent in Rondorf (15) bis 9,4 Prozent in Weiß (17).

LINDENTHAL

Der durchschnittliche Bestandspreis des Bezirks Lindenthal von 4.150 Euro entspricht in etwa dem Kölner Durchschnitt von 4.200 Euro. Er ist um 3,8 Prozent gestiegen. Die höchste Dynamik weist der Stadtteil Widdersdorf (27) mit einem Plus von 6,9 Prozent auf, gefolgt von Sülz (25) mit 6,6 Prozent. Die Lindenthaler Preisspanne beträgt 2.050 Euro und reicht von 3.100 Euro in Widdersdorf (27) bis 5.150 Euro in Lindenthal (22). In der Klasse bis 4.000 Euro befinden sich außer dem Durchschnittspreis von Widdersdorf (27) auch die durchschnittlichen Bestandspreise der ebenfalls am westlichen Stadtrand gelegenen Stadtteile Weiden (26) mit 3.350 Euro, Lövenich (23) mit 3.400 Euro und Junkersdorf (20) mit 3.850 Euro.

Alle zentrumsnahen Stadtteile des Bezirks erreichen die höchste Preisklasse über 4.000 Euro. Der Durchschnittspreis in Sülz (25) überschreitet die Obergrenze der darunterliegenden Klasse nach einer Preissteigerung von 6,6 Prozent nur um 50 Euro. Deutlich höher fallen die Durchschnittspreise in Klettenberg (21) mit 4.350 Euro, in Müngersdorf (24) mit 4.550 Euro und in Braunsfeld (19) mit 4.800 Euro aus. Der Spitzenpreis des Bezirks ist im Kernstadtteil Lindenthal (22) zu registrieren, wo der Bestandspreis nach einem Anstieg von 5,1 Prozent 5.150 Euro beträgt.

EHRENFELD

Im Stadtbezirk Ehrenfeld hat der durchschnittliche Bestandspreis durch den höchsten Anstieg aller Bezirke ein Niveau von 3.950 Euro erreicht. Damit setzt sich der seit Jahren anhaltende Trend besonders stark steigender Preise in Ehrenfeld fort. Dafür sind insbesonde-

re die Preissteigerungen in Neuehrenfeld (31) von 9,7 Prozent, in Bickendorf (28) von 9,4 Prozent und in Bocklemünd/Mengenich (29) von 9,3 Prozent maßgeblich. Die Preisspanne beträgt 1.450 Euro und ist die drittgrößte aller neun Stadtbezirke. Der Durchschnitt von Bocklemünd/Mengenich (29) liegt mit 2.950 Euro knapp in der zweithöchsten Preisklasse bis 4.000 Euro. In diese Klasse gehören auch die Durchschnittspreise von 3.400 Euro in Ossendorf (32) und Vogelsang (33) sowie von 3.500 Euro in Bickendorf (28). Trotz der Preissteigerung von fast 10 Prozent bleibt der Bestandspreis von Neuehrenfeld (31) 50 Euro unter der Preisklasse über 4.000 Euro. Sie wurde vom Durchschnitt des Stadtteils Ehrenfeld bereits im Vorjahr überschritten und beträgt nach einem erneuten Anstieg von 7,3 Prozent jetzt 4.400 Euro.

NIPPES

Mit durchschnittlich 3.900 Euro liegt der Bestandspreis im Stadtbezirk Nippes 50 Euro unter dem von Ehrenfeld und 300 Euro unterhalb des Kölner Durchschnitts. Die Preisspanne beträgt 1.300 Euro und reicht von 3.100 Euro im nördlichen Longerich (35) bis 4.400 Euro im innenstadtnahen Nippes (38). Der Durchschnittspreis im ebenfalls zentral gelegenen Riehl (39) befindet sich mit 4.050 ebenfalls in der höchsten Preisklasse über 4.000 Euro. Die übrigen Stadtteile befinden sich in der Preisklasse bis 4.000 Euro. Longerich (35) und Bilderstöckchen (34) erreichen sie mit 3.100 Euro und 3.150 Euro relativ knapp. In der Klassenmitte befinden sich Weidenpesch (40) mit 3.400 Euro, Mauenheim (36) mit 3.500 Euro und Niehl (37) mit 3.650 Euro. Der geringste Preisanstieg ist im Kernstadtteil Nippes (38) mit 4,8 Prozent zu verzeichnen. In den übrigen Stadtteilen steigen die Preise mit 6 bis 9 Prozent deutlich stärker an.

CHORWEILER

Der durchschnittliche Bestandspreis von 2.900 Euro im Stadtbezirk Chorweiler ist der niedrigste im linksrheinischen Stadtgebiet und liegt mit dem von Porz gleichauf. Die Preisspanne beträgt 850 Euro und reicht von 2.150 Euro in Seeberg (50) bis 3.000 Euro in Merkenich (47), dem einzigen Stadtteil, in dem die zweithöchste Preisklasse bis 4.000 Euro erreicht wird. Die übrigen Stadtteile befinden sich in den unteren Klassen. Mit Durchschnittspreisen von 2.150 Euro in Seeberg (50), 2.200 Euro in Chorweiler (42), 2.250 Euro in Blumenberg (41) und 2.300 Euro in Roggendorf/Thenhoven (49) befinden sich in Chorweiler vier von insgesamt sechs Kölner Stadtteilen der untersten Preisklasse. In der zweitniedrigsten Klasse befindet sich der Durchschnitt des Stadtteils Lindweiler (46), er liegt genau auf ihrer Obergrenze von 2.600 Euro. Der Durchschnittspreis von Heimersdorf (45) und Worringen (52) überschreitet sie mit 2.650 Euro um 50 Euro. Sie befinden sich wie Esch/Auweiler (43) und Volkhoven/Weiler (51) mit 2.750 Euro, Pesch (48) mit 2.800 Euro und Fühlingen (44) mit 2.850 in der mittleren Preisklasse bis 2.900 Euro. In Chorweiler ist mit einem Anstieg von durchschnittlich 3,6 Prozent die geringste Dynamik aller neun Bezirke zu registrieren. Es existiert eine sehr unterschiedliche Preisdynamik in den Stadtteilen des Bezirks. In Volkhoven/Weiler (51) sind die Bestandspreise um 1,8 Prozent gesunken. Der Bestandspreis in Worringen (52) ist mit 1,9 Prozent und in Blumenberg (41) mit 2,3 Prozent nur moderat gestiegen. In Merkenich (47), Seeberg (50) und Pesch (48) fällt der Preisanstieg mit über 7 Prozent deutlich höher aus.

STRUKTUR DER KÖLNER BESTANDSPREISE

Der Trend steigender Kaufpreise für Bestandswohnungen setzt sich fort. Es bestehen teilweise deutliche Unterschiede hinsichtlich der Höhe der Preissteigerungen. Die linksrheinischen Bezirke Chorweiler und Lindenthal weisen mit 3,6 Prozent beziehungsweise 3,8 Prozent den geringsten Anstieg auf. Die Dynamik im rechtsrheinischen Stadtgebiet ist mit Steigerungen zwischen 5,2 Prozent und 7,4 Prozent deutlich höher. Sie kann aber nicht mit den Entwicklungen in Nippes von 8,3 Prozent und Ehrenfeld von 9,7 Prozent mithalten. Beide Stadtteile gehören im Bestand und im Neubau seit Jahren zu den Kölner Stadtteilen mit der höchsten Preisdynamik.

IMMOBILIEN-BEWERTUNG ONLINE

Kostenlos. Zuverlässig. Schnell.

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

Beschreiben Sie Ihre Immobilie

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

Wir analysieren Ihre Immobilie

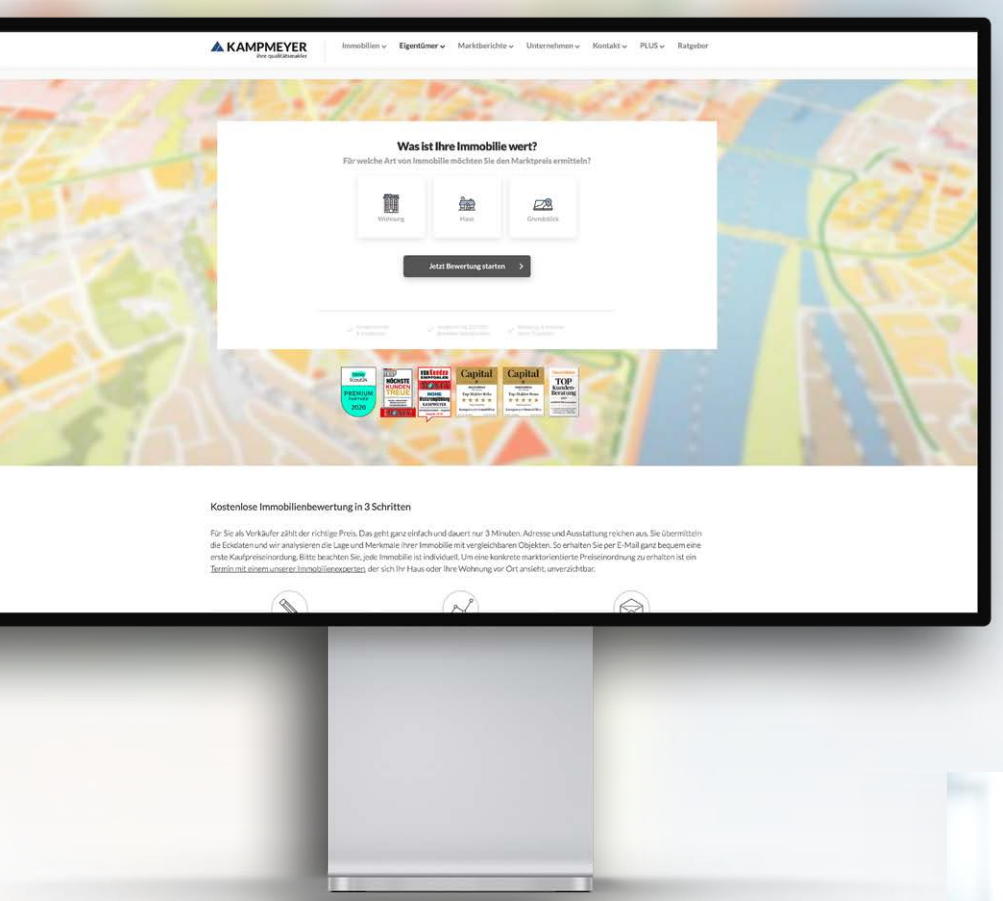
Anhand Ihrer Angaben vergleichen wir Lage und Eigenschaften mit ähnlichen Objekten.

Direkt in Ihr E-Mail-Postfach

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

www.kampmeyer.com/**immobilienbewertung**

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler



Gut zu wissen:

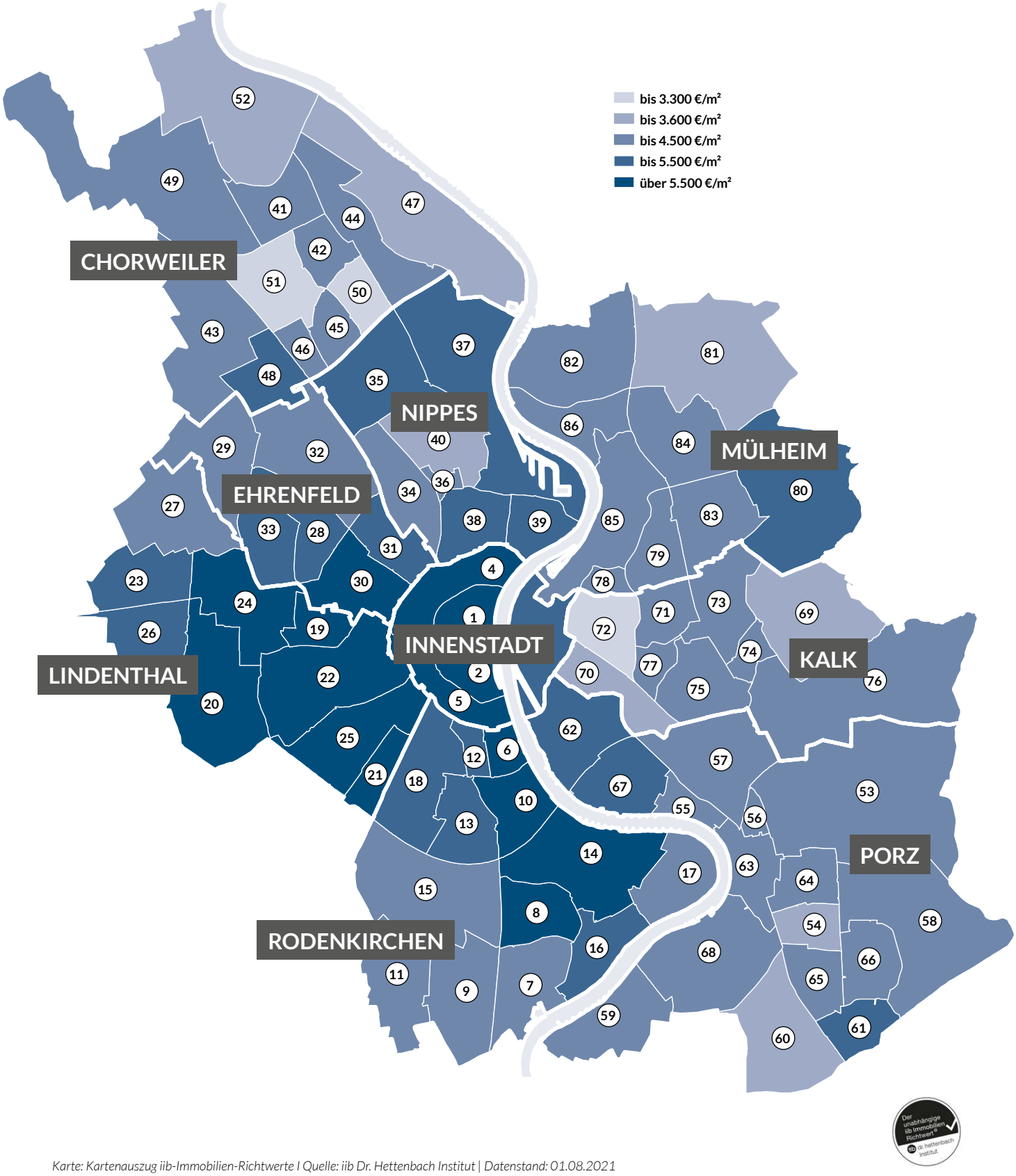
Der Kaufpreis einer Immobilie wird in erster Linie durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Grundlage unserer Immobilienbewertung sind unabhängige Marktdaten, vermittelte Transaktionen sowie laufende Marktbeobachtungen in Zusammenarbeit mit namhaften Immobilienexperten.

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

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

Sebastian Jesuiter, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Eigentumswohnungen Neubau



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Innenstadt, Stadtbezirk		6.550 €	7,38 %
1	Altstadt-Nord	7.250 €	6,62 %
2	Altstadt-Süd	6.250 €	7,76 %
3	Deutz	5.350 €	2,88 %
4	Neustadt-Nord	6.900 €	7,81 %
5	Neustadt-Süd	5.750 €	-2,54 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk		6.300 €	6,78 %
6	Bayenthal	6.150 €	2,50 %
7	Godorf	4.350 €	6,10 %
8	Hahnwald	5.750 €	4,55 %
9	Immendorf	3.950 €	9,72 %
10	Marienburg	5.950 €	4,39 %
11	Meschenich	4.050 €	6,58 %
12	Raderberg	5.250 €	7,14 %
13	Raderthal	5.200 €	1,96 %
14	Rodenkirchen	5.900 €	5,36 %
15	Rondorf	4.250 €	6,25 %
16	Sürth	5.300 €	6,00 %
17	Weiß	4.100 €	7,89 %
18	Zollstock	4.800 €	6,67 %
Lindenthal, Stadtbezirk		6.600 €	4,76 %
19	Braunsfeld	6.300 €	3,28 %
20	Junkersdorf	5.750 €	4,55 %
21	Klettenberg	5.900 €	7,27 %
22	Lindenthal	7.100 €	4,41 %
23	Lövenich	5.000 €	2,04 %
24	Müngersdorf	6.450 €	4,03 %
25	Sülz	6.250 €	5,93 %
26	Weiden	5.300 €	6,00 %
27	Widdersdorf	4.450 €	1,14 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk		5.850 €	6,36 %
28	Bickendorf	5.000 €	2,04 %
29	Bocklemünd/Mengenich	4.050 €	6,58 %
30	Ehrenfeld	6.100 €	7,02 %
31	Neuehrenfeld	5.050 €	7,45 %
32	Ossendorf	4.500 €	9,76 %
33	Vogelsang	4.600 €	9,52 %
Nippes, Stadtbezirk		5.400 €	8,00 %
34	Bilderstöckchen	4.300 €	4,88 %
35	Longerich	4.950 €	7,61 %
36	Mauenheim	4.350 €	3,57 %
37	Niehl	5.150 €	7,29 %
38	Nippes	5.450 €	6,86 %
39	Riehl	5.150 €	11,96 %
40	Weidenpesch	3.600 €	9,09 %
Chorweiler, Stadtbezirk		4.000 €	5,26 %
41	Blumenberg	4.300 €	7,50 %
42	Chorweiler	3.750 €	1,35 %
43	Esch/Auweiler	4.300 €	7,50 %
44	Fühlingen	4.250 €	8,97 %
45	Heimersdorf	3.900 €	5,41 %
46	Lindweiler	3.650 €	-1,35 %
47	Merkenich	3.350 €	8,06 %
48	Pesch	4.500 €	12,50 %
49	Roggendorf/Thenhoven	4.100 €	17,14 %
50	Seeberg	3.000 €	3,45 %
51	Volkhoven/Weiler	3.250 €	8,33 %
52	Worringen	3.500 €	6,06 %
Porz, Stadtbezirk		4.200 €	5,00 %
53	Eil	3.850 €	6,94 %
54	Elsdorf	3.400 €	6,25 %
55	Ensen	3.950 €	-3,66 %
56	Finkenberg	3.750 €	7,14 %
57	Gremberghoven	3.650 €	1,39 %
58	Grengel	3.800 €	5,56 %
59	Langel	3.700 €	5,71 %
60	Libur	3.600 €	2,86 %
61	Lind	4.700 €	2,17 %
62	Poll	4.700 €	2,17 %
63	Porz	4.100 €	7,89 %
64	Urbach	3.850 €	6,94 %
65	Wahn	3.800 €	8,57 %
66	Wahnheide	3.700 €	5,71 %
67	Westhoven	4.500 €	0,00 %
68	Zündorf	4.250 €	6,25 %
Kalk, Stadtbezirk		4.700 €	2,17 %
69	Brück	3.400 €	6,25 %
70	Humboldt-Gremberg	3.350 €	1,52 %
71	Höhenberg	4.500 €	4,65 %
72	Kalk, Stadtteil	3.100 €	3,33 %
73	Merheim	4.100 €	7,89 %
74	Neubrück	3.750 €	7,14 %
75	Ostheim	3.950 €	6,76 %
76	Rath/Heumar	3.850 €	1,32 %
77	Vingst	3.900 €	5,41 %
Mülheim, Stadtbezirk		4.400 €	4,76 %
78	Buchforst	3.950 €	6,76 %
79	Buchheim	3.700 €	5,71 %
80	Dellbrück	4.650 €	3,33 %
81	Dünnwald	3.450 €	4,55 %
82	Flittard	3.750 €	7,14 %
83	Holweide	3.750 €	4,17 %
84	Höhenhaus	4.100 €	5,13 %
85	Mülheim	4.050 €	1,25 %
86	Stammheim	4.500 €	0,00 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

Die Karte „Eigentumswohnungen Neubau“ weist die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauwohnungen auf Ebene der Kölner Stadtteile aus. Durchschnittlich beträgt der Neubaupreis für Eigentumswohnungen im Kölner Stadtgebiet 5.990 Euro. Er liegt gut 1.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche über dem durchschnittlichen Bestandspreis von 4.171 Euro und ist mit durchschnittlich 7,8 Prozent um 1 Prozentpunkt stärker gestiegen. Die Neubaupreise der 86 Stadtteile weichen teilweise erheblich vom Kölner Durchschnitt ab. Die Spanne der Neubaupreise ist mit 4.250 Euro höher als die Spanne der Bestandspreise von 3.450 Euro. Im Neubau reicht sie von 3.000 Euro im Stadtteil Seeberg (50) bis 7.250 Euro in der Altstadt-Nord (1). Die erheblichen Preisunterschiede stehen im Zusammenhang mit den Lageunterschieden der Neubauangebote. In zentralen Lagen ist das Neubauvolumen mangels geeigneter Neubauflächen äußerst begrenzt. Im äußeren Bereich des Stadtgebiets können insbesondere durch die Umwandlung von Industriebrachen größere Flächen für den Wohnungsbau genutzt werden.

Die Preisdifferenztabelle zeigt die Spannen der Neubaupreise für Eigentumswohnungen innerhalb der Kölner Bezirke. Durch die geringe Anzahl an Angeboten ist in einigen Stadtteilen eine Fortschreibung der zuletzt beobachteten Preisentwicklungen erforderlich, um das Preisgefüge umfassend abzubilden.

Preisdifferenztabelle – Eigentumswohnungen Neubau im Stadtbezirk, Köln 2021

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	im Stadtteil
Innenstadt	6.550 €	1.900 €	5.350 €	Deutz	7.250 €	Altstadt-Nord
Rodenkirchen	6.300 €	2.200 €	3.950 €	Immendorf	6.150 €	Bayenthal
Lindenthal	6.600 €	2.650 €	4.450 €	Widdersdorf	7.100 €	Lindenthal
Ehrenfeld	5.850 €	2.050 €	4.050 €	Bocklemünd/Mengenich	6.100 €	Ehrenfeld
Nippes	5.400 €	1.850 €	3.600 €	Weidenpesch	5.450 €	Nippes
Chorweiler	4.000 €	1.500 €	3.000 €	Seeberg	4.500 €	Pesch
Porz	4.200 €	1.300 €	3.400 €	Elsdorf	4.700 €	Poll & Lind
Kalk	4.700 €	1.400 €	3.100 €	Kalk	4.500 €	Höhenberg
Mülheim	4.400 €	1.200 €	3.450 €	Dünnwald	4.650 €	Dellbrück
Linksrheinisch		4.250 €	3.000 €	Seeberg	7.250 €	Altstadt-Nord
Rechtsrheinisch		1.600 €	3.100 €	Kalk	4.700 €	Poll & Lind
Köln	6.000 €	4.250 €	3.000 €	Seeberg	7.250 €	Altstadt-Nord

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

MÜLHEIM

In Mülheim beträgt der durchschnittliche Neubaupreis 4.400 Euro. Die Spanne der Durchschnittspreise reicht von 3.450 Euro in Dünnwald (81) bis 4.650 Euro im nördlich angrenzenden Dellbrück (80) und beträgt 1.200 Euro. Es ist die kleinste Spanne der Neubaupreise aller neun Stadtbezirke und ein Indikator für die Homogenität des Neubauangebots in Mülheim.

Der Dünnwalder (81) Durchschnitt von 3.450 Euro ist der einzige Mülheimer Neubaupreis in der zweitniedrigsten Preisklasse. Die Preise der Stadtteile Flittard (82) und Holweide (83) von jeweils 3.750 Euro und Buchheim (79) von 3.700 Euro befinden sich in der darüberliegenden Klasse. Buchforst (78) bleibt mit 3.950 Euro ebenfalls unter der 4.000-Euro-Marke, die von den Durchschnittspreisen in Mülheim (85) um 50 Euro und in Höhenhaus (84) um 100 Euro überschritten wird.

Mit 4.500 Euro liegt der durchschnittliche Stammheimer (86) Neubaupreis 100 Euro über dem Bezirksdurchschnitt. Dellbrück (80) befindet sich mit 4.650 Euro in der zweithöchsten Preisklasse bis 5.500 Euro. Die Entwicklung der Mülheimer Preise ist uneinheitlich. Während sich der Durchschnittspreis in Stammheim (86) nicht und in Mülheim (85) mit 1,3 Prozent kaum verändert hat, sind in Buchforst (78) und Flittard (82) mit rund 7 Prozent Anstiege zu verzeichnen, die den Bezirksdurchschnitt um rund 2 Prozentpunkte überschreiten.

KALK

In Kalk beträgt der durchschnittliche Neubaupreis 4.700 Euro. Die Spanne zwischen den Durchschnittspreisen reicht von 3.100 Euro im gleichnamigen Stadtteil bis 4.500 Euro in Höhenberg (71). Mit 1.400 Euro ist sie die höchste Spanne der rechtsrheinischen Bezirke. Im Vergleich mit den Spannen der meisten linksrheinischen Bezirke liegen die Kalker Neubaupreise dicht beieinander. Der Kernstadtteil Kalk (72) ist mit 3.100 Euro der einzige rechtsrheinische Stadtteil in der niedrigsten Preisklasse bis 3.300 Euro. Die Durchschnittspreise von 3.350 Euro in Humboldt/Gremberg (70) und 3.400 Euro in Brück (69) liegen in der nächsthöheren Klasse bis 3.600 Euro. Die Preise aller übrigen Stadtteile befinden sich in der mittleren Preisklasse bis 4.500 Euro. Der Höhenberger (71) Durchschnitt entspricht mit 4.500 Euro genau der Klassenobergrenze. Der Neubaupreis des Stadtteils Merheim (73) übertrifft mit 4.100 Euro den Preis in Ostheim (75) von 3.950 Euro, in Vingst (77) von 3.900 Euro, in Rath/Heumar (76) von 3.850 Euro und in Neubrück (74) von 3.750 Euro. Der Anstieg des durchschnittlichen Kalker Neubaupreises ist mit 2,2 Prozent der geringste aller neun Kölner Stadtbezirke.

PORZ

Der Porzer Neubaupreis von 4.200 Euro ist der niedrigste der drei rechtsrheinischen Bezirke. Die Spanne zwischen den Durchschnittspreisen der Porzer Stadtteile beträgt 1.300 Euro. Sie reicht von 3.400 Euro in Elsdorf (54) bis 4.700 Euro in Poll (62) und Lind (61). Der Elsdorfer (54) Durchschnitt beträgt 3.400 Euro. Der Durchschnittspreis von Libur (60) befindet sich mit 3.600 Euro auf der Obergrenze der zweitniedrigsten Preisklasse. Elf der sechzehn Porzer Stadtteile fallen in die mittlere Preisklasse bis 4.500 Euro. Mit 3.650 Euro erreicht der Preisdurchschnitt in Gremberghoven (57) sie nur knapp. In Langel (59) und Wahnheide (66) beträgt der Durchschnitt 3.700 Euro und in Finkenberg (56) 3.750 Euro. Ebenfalls unterhalb der 4.000-Euro-Marke bleiben die Preise in Grengel (58) und Wahn (65) mit 3.800, in Eil (53) und Urbach (64) mit 3.850 und in Ensen (55) mit 3.950 Euro. Der Neubaupreis von 4.100 Euro im Stadtteil Porz (63) weist mit einem Anstieg von 7,9 Prozent die zweithöchste Preissteigerung im gesamten Bezirk auf. Am oberen Ende der Porzer Preisskala befindet sich der Durchschnitt von Zündorf (68) mit 4.250 Euro und von Westhoven (67) mit 4.500 Euro. Die Spitzenpreise der Stadtteile Lind (61) und Poll (62) von 4.700 Euro sind die höchsten im rechtsrheinischen Stadtgebiet. Der Porzer Preisanstieg beträgt durchschnittlich 5 Prozent. Er ist geringer als der durchschnittliche Kölner Preisanstieg von 7,8 Prozent. Ausschließlich in Finkenberg (56), in Porz (63) und in Wahn (65) ist mit 7,1, 7,9 beziehungsweise 8,6 Prozent eine Entwicklung festzustellen, die der durchschnittlichen Dynamik im Stadtgebiet in etwa entspricht.

DIE RECHTE RHEINSEITE

Die 4.000-Euro-Marke wird von den drei rechtsrheinischen Bezirken mehr oder weniger deutlich überschritten. Der Durchschnittspreis in Porz liegt 200 Euro und der in Mülheim 400 Euro darüber. Der höchste Durchschnittspreis ist mit 4.700 Euro für den Bezirk Kalk zu registrieren. Er weist mit einem Anstieg um 2,2 Prozent die geringste Dynamik aller neun Stadtbezirke auf. Insgesamt zeigt sich die rechte Rheinseite weniger dynamisch als die linke. Angesichts des knappen Neubauangebots und der Kostensituation sind kurz- bis mittelfristig deutlichere Preissteigerungen zu erwarten.

INNENSTADT

Nach einem Anstieg von 7,4 Prozent beträgt der durchschnittliche Neubaupreis in der Innenstadt 6.550 Euro. Er ist fast so hoch wie der höchste Neubaupreis aller Kölner Bezirke, der in Lindenthal zu verzeichnen ist und durchschnittlich 6.600 Euro beträgt. Im rechtsrheinischen Stadtteil Deutz (3) fällt das Preisniveau mit 5.350 Euro am geringsten aus. Der Deutzer Durchschnitt liegt als einziger Preis der innerstädtischen Stadtteile in der zweithöchsten Preisklasse bis 5.500 Euro. Die Preisspanne von 1.900 Euro ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Deutzer Preis (3) und dem Kölner Spitzenpreis von 7.250 Euro in der Altstadt-Nord (1). In der Neustadt-Nord (4) beträgt der Neubaupreis 6.900 Euro. In der Altstadt-Süd (2) liegt der Durchschnittspreis mit 6.250 Euro über dem Kölner Durchschnitt von 6.000 Euro. In der Neustadt-Süd (5) liegt er mit 5.750 Euro genauso weit darunter. Außer in der Neustadt-Süd (5), wo ein Preisrückgang von 2,5 Prozent zu verzeichnen ist, sind alle innerstädtischen Durchschnittspreise gestiegen. Die höchste Dynamik ist in der Altstadt-Süd (2) und in der Neustadt-Nord (4) mit einem Plus von 7,8 Prozent zu registrieren. Die Neubaupreise in Deutz (3) haben sich mit 2,9 Prozent weniger dynamisch entwickelt.

RODENKIRCHEN

Im Stadtbezirk Rodenkirchen liegt der Neubaupreis für Eigentumswohnungen nach einem Anstieg von 6,8 Prozent 300 Euro über dem Kölner Durchschnitt von 6.000 Euro. Der Kölner Durchschnitt wird sonst nur noch von den Durchschnittspreisen in der Innenstadt und in Lindenthal überschritten. Die Preisspanne des Bezirks beträgt 2.200 Euro und reicht von 3.950 Euro in Immendorf (9) bis 6.150 Euro in Bayenthal (6). Der Neubaupreis des Stadtteils Immendorf (9) nähert sich nach einer Preissteigerung um 9,7 Prozent der 4.000-Euro-Marke bis auf 50 Euro. In Meschenich (11) wurde sie um 50 Euro überschritten und in Weiß (17) um 100 Euro. In der mittleren Preisklasse bis 4.500 Euro befinden sich auch die Neubaupreise von Rondorf (15) und Godorf (7) mit 4.250 Euro beziehungsweise 4.350 Euro.

Die Neubaupreise der Stadtteile Zollstock (18) von 4.800 Euro, Raderthal (13) von 5.200 Euro, Raderberg (12) von 5.250 Euro und Sürth (16) von 5.300 Euro befinden sich in der Preisklasse bis 5.500 Euro. Die höchste Klasse über 5.500 Euro wird in Hahnwald (8) durch einen Preisanstieg von 4,6 Prozent auf 5.750 Euro erreicht. Der 6.000-Euro-Marke nähern sich die Neubaupreise von 5.900 Euro in Rodenkirchen (14) und 5.950 Euro in Marienburg (10). Sie wurde vom Bayenthaler (6) Durchschnitt, der 6.150 Euro beträgt, bereits überschritten.

Der Anstieg des Rodenkirchener Durchschnitts liegt mit 6,8 Prozent knapp unter dem durchschnittlichen Anstieg der Kölner Neubaupreise von 7,8 Prozent. Eine deutlich unterdurchschnittliche Dynamik ist in Raderthal (13) und Bayenthal (6) zu verzeichnen, wo der Preisanstieg 2 beziehungsweise 2,5 Prozent beträgt.

LINDENTHAL

Lindenthal weist wie in den vergangenen Jahren den höchsten Durchschnittspreis aller Kölner Stadtbezirke auf. Durch die Preissteigerung von 4,8 Prozent beträgt der Neubaupreis für Eigentumswohnungen dort jetzt 6.600 Euro. Die Preisspanne reicht von 4.450 Euro in Widdersdorf (27) bis 7.100 Euro im Stadtteil Lindenthal (22). Der Widdersdorfer (27) Durchschnitt von 4.450 Euro befindet sich als einziger Neubaupreis der Lindenthaler Stadtteile in der mittleren Preisklasse bis 4.500 Euro. In der zweithöchsten Preisklasse bis 5.500 Euro befinden sich Lövenich (23) mit 5.000 Euro und Weiden (26) mit 5.300 Euro. Außer in Lövenich (23),

Weiden (26) und Widdersdorf (27) befinden sich die Durchschnittspreise aller Lindenthaler Stadtteile in der höchsten Preisklasse über 5.500 Euro. Der Junkersdorfer (20) Durchschnittspreis von 5.750 Euro und der Klettenberger (21) von 5.900 Euro liegen unter dem Kölner Durchschnitt der 6.000-Euro-Marke. Über dem Kölner Durchschnitt befinden sich die Neubaupreise in Sülz (25), die nach einem Anstieg von 5,9 Prozent durchschnittlich 6.250 Euro betragen. In Braunsfeld (19) und in Müngersdorf (24) ist der Durchschnittspreis mit 6.300 Euro beziehungsweise mit 6.450 Euro noch etwas höher. In Klettenberg (21) ist mit 7,3 Prozent der deutlichste Anstieg zu registrieren. Die Dynamik in den an der westlichen Stadtgrenze gelegenen Stadtteile Widdersdorf (27) und Lövenich (23) ist mit 1,1 beziehungsweise 2 Prozent wesentlich niedriger. Der Durchschnitt des Bezirks ist um 4,8 Prozent gestiegen. Das mit Abstand höchste Preisniveau weist Lindenthal (22) mit einem Durchschnittspreis von 7.100 Euro auf, für den ein Anstieg von 4,4 zu verzeichnen ist.

EHRENFELD

Nach einem Anstieg von 6,4 Prozent beträgt der durchschnittliche Neubaupreis des Bezirks Ehrenfeld 5.850 Euro. Die Preisspanne von 2.050 Euro liegt zwischen 4.050 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29) und 6.100 Euro im Kernstadtteil Ehrenfeld (30). Wie in der Innenstadt, in Rodenkirchen und Lindenthal befinden sich alle Ehrenfelder Durchschnittspreise mit deutlich über 3.600 Euro in einer der drei oberen Preisklassen.

Der Durchschnitt von 4.050 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29) und 4.500 Euro in Ossendorf (32) liegt in der Preisklasse bis 4.500 Euro. In Vogelsang (33) ist der Preis am deutlichsten gestiegen. Mit einem Plus von 9,5 Prozent steigt er auf 4.600 Euro und erreicht die zweithöchste Preisklasse bis 5.500 Euro. In diese Preisklasse fallen auch die Preise der Stadtteile Bickendorf (28) von 5.000 Euro und Neuehrenfeld (31) von 5.050 Euro. Mit einem deutlichen Abstand von 1.050 Euro setzt sich der Spitzenpreis des Kernstadtteils Ehrenfeld (30) in Höhe von 6.100 Euro deutlich ab.
In den meisten Ehrenfelder Stadtteilen sind die Preissteigerungen höher als im Bezirksdurchschnitt von 6,4 Prozent. Der Anstieg der Bickendorfer (28) Neubaupreise fällt mit 2 Prozent deutlich niedriger aus. Die höchste Dynamik verzeichnen Ossendorf (32) und Vogelsang (33) mit rund 10 Prozent.

NIPPES

Der Anstieg der Neubaupreise in Nippes entspricht mit 8 Prozent in etwa dem Kölner Durchschnitt von 7,8 Prozent. Das Niveau der Neubaupreise liegt mit 5.400 Euro weiterhin unter dem Kölner Durchschnitt von 6.000 Euro. Die Preisspanne beträgt 1.850 Euro und reicht von 3.600 Euro in Weidenpesch (40) bis 5.450 Euro im Kernstadtteil Nippes (38). Ausschließlich der Weidenpescher (40) Durchschnitt von 3.600 Euro befindet sich in der zweitniedrigsten Preisklasse bis 3.600 Euro. Zur mittleren Preisklasse bis 4.500 Euro gehört der Durchschnitt der Stadtteile Bilderstöckchen (34) von 4.300 Euro und Mauenheim (36) von 4.350 Euro. Die vier anderen Nippeser Durchschnittspreise liegen bei knapp 5.000 Euro oder darüber. In Longerich (35) beträgt er 4.950 Euro und in Niehl (37) sowie in Riehl (39) 5.150 Euro. Der Neubaupreis von 5.450 Euro im Kernstadtteil Nippes (38) nähert sich nach einer Preissteigerung um 6,9 Prozent der höchsten Preisklasse ab 5.500 Euro. Der deutlichste Nippeser Preisanstieg ist mit 12 Prozent in Riehl (39) zu registrieren.

CHORWEILER

Der Neubaupreis des Bezirks Chorweiler beträgt durchschnittlich 4.000 Euro. Er ist mit einem Abstand von 200 Euro zum Porzer Durchschnitt der geringste aller neun Kölner Stadtbezirke. Die Preisspanne zwischen den Stadtteilen des Bezirks beträgt 1.500 Euro und reicht von 3.000 Euro in Seeberg (50) bis 4.500 Euro in Pesch (48). Außer für Seeberg (50) ist auch für Volkhoven/Weiler (51) mit 3.250 Euro ein Neubaupreis zu verzeich-

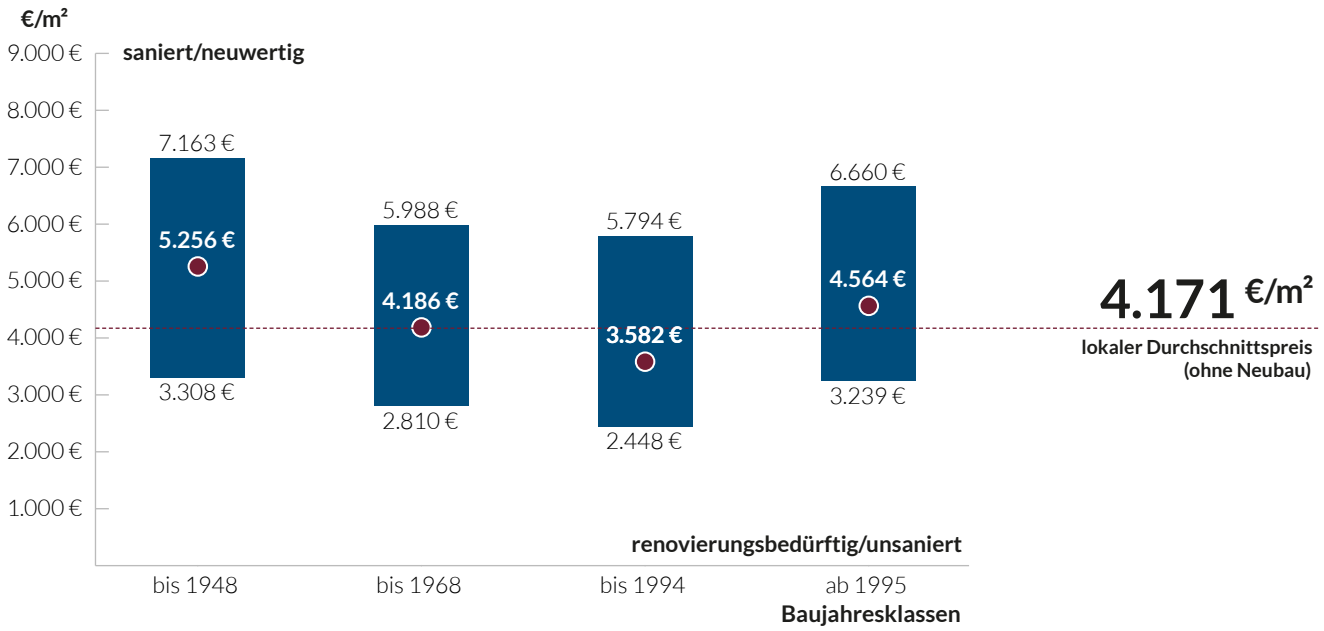
nen, der in der niedrigsten Preisklasse bis 3.300 Euro liegt. Die Neubaupreise der beiden Stadtteile Merkenich (47) von 3.350 Euro und Worringen (52) von 3.500 Euro befinden sich in der zweitniedrigsten Preisklasse bis 3.600 Euro. Der Durchschnittspreis des Stadtteils Lindweiler (46) fällt mit 3.650 Euro trotz eines Rückgangs von 1,4 Prozent, wenn auch knapp, in die mittlere Preisklasse bis 4.500 Euro. Ihr gehören auch die Durchschnittspreise der übrigen Stadtteile im Bezirk Chorweiler an.

Im Stadtteil Chorweiler (42) beträgt der Durchschnitt 3.750 Euro und in Heimersdorf (45) 3.900 Euro. Der Neubaupreis in Roggendorf/Thenhoven (49) von 4.100 Euro überschreitet mit der 4.000-Euro-Marke auch den Bezirksdurchschnitt. Die Durchschnittspreise in Fühlingen (44) von 4.250 Euro und in Blumenberg (41) sowie Esch/Auweiler (43) von 4.300 Euro werden ausschließlich durch den Pescher (48) Durchschnitt von 4.500 Euro übertroffen, der mit einem Anstieg von 12,5 Prozent fast die zweithöchste Preisklasse erreicht. In Chorweiler ist teilweise eine hohe Dynamik der Neubaupreis zu beobachten. Der durchschnittliche Anstieg der Neubaupreise des Bezirks beträgt 5,3 Prozent, weil die Dynamik durch den Rückgang von 1,4 Prozent in Lindweiler (46) und der geringe Anstieg von 1,4 beziehungsweise 3,5 Prozent in Chorweiler (42) und Seeberg (50) verringert wird.

STRUKTUR DER KÖLNER NEUBAUPREISE

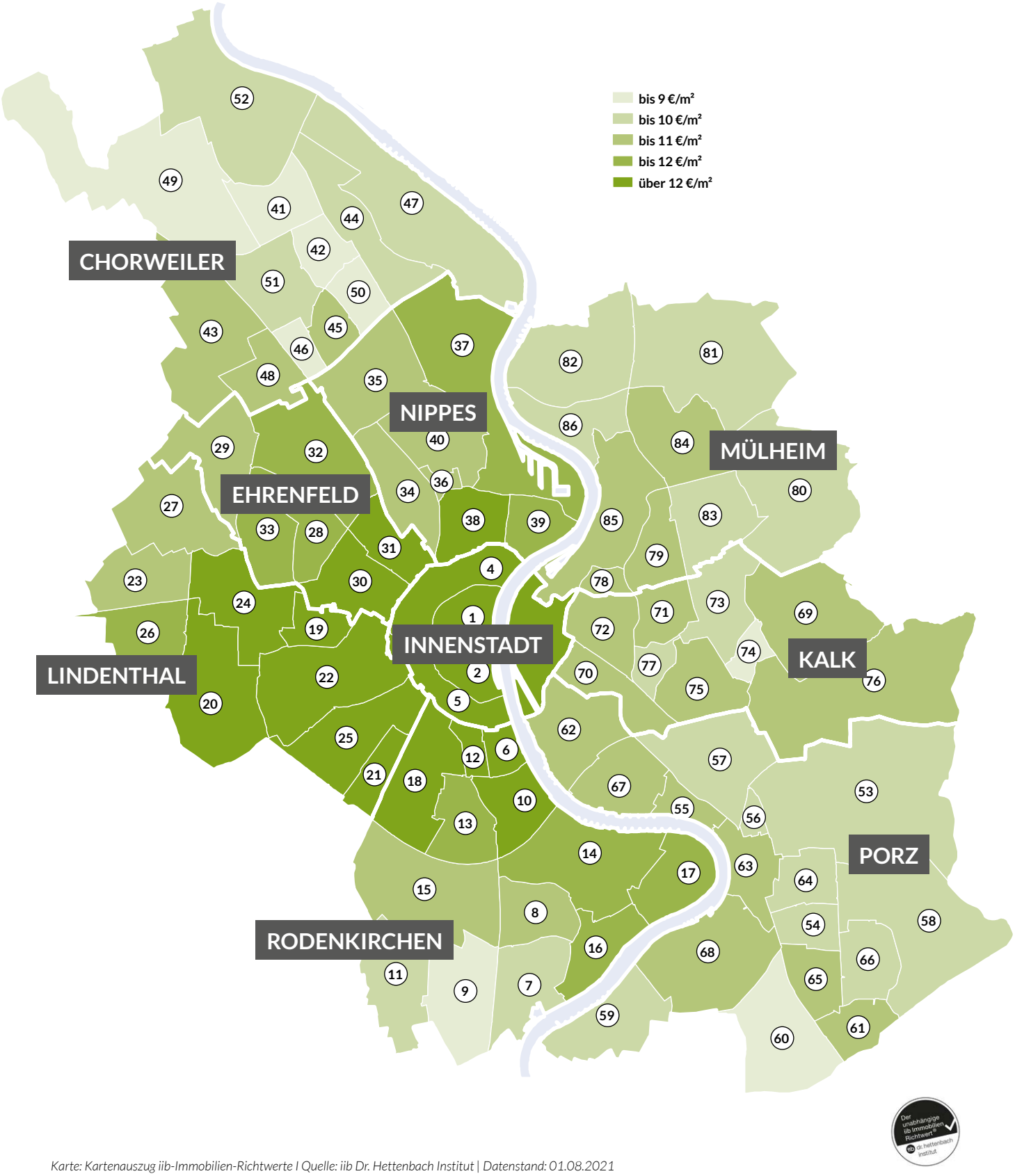
Weil das Angebotsvolumen deutlich geringer ist, werden die Neubaupreise durch einzelne Projekte und ihre spezifische Qualität stärker beeinflusst als die Bestandspreise. Die Entwicklung erweist sich in den einzelnen Stadtbezirken entsprechend uneinheitlich. Ähnlich wie im Bestand ist die Lage auch im Neubau ein entscheidender Preisfaktor. Die Neubaupreiskarte weist im rechtsrheinischen und im nördlichen Kölner Stadtgebiet ein deutlich niedrigeres Niveau der Neubaupreise auf. Die Kölner Innenstadt und die südwestlichen Bezirke Lindenthal und Rodenkirchen erreichen mit Durchschnittspreisen jenseits der 6.000-Euro-Marke das höchste Niveau. Die Innenstadt verzeichnet mit 7,4 Prozent auch wegen des zunehmend knapper werdenden Angebots den zweithöchsten Preisanstieg der neun Kölner Bezirke. Ausschließlich der traditionelle Arbeiterbezirk Nippes, dessen durchschnittlicher Neubaupreis den Kölner Durchschnitt derzeit noch um rund 10 Prozent unterschreitet, erreicht mit einem Plus von 8 Prozent eine höhere Dynamik. Das Preisgefüge der linksrheinischen Bezirke scheint sich allmählich zu verdichten. Mittel- bis langfristig werden aber deutliche Niveauunterschiede erkennbar bleiben.

Eigentumswohnungen: saniert/unsaniert



Grafik: Marktübersicht Wohnung Kauf, Stadtgebiet Köln, Datenstand 01.08.2021 I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Mietwohnungen Bestand



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Innenstadt, Stadtbezirk		14,40 €	3,60 %
1	Altstadt-Nord	14,05 €	5,64 %
2	Altstadt-Süd	14,15 €	2,54 %
3	Deutz	12,95 €	3,60 %
4	Neustadt-Nord	14,15 €	3,28 %
5	Neustadt-Süd	14,15 €	5,20 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk		12,45 €	1,63 %
6	Bayenthal	13,35 €	5,95 %
7	Godorf	9,70 €	4,30 %
8	Hahnwald	10,95 €	2,34 %
9	Immendorf	8,80 €	2,92 %
10	Marienburg	13,00 €	4,84 %
11	Meschenich	9,10 €	3,41 %
12	Raderberg	12,45 €	-0,40 %
13	Raderthal	11,45 €	2,23 %
14	Rodenkirchen	11,95 €	3,91 %
15	Rondorf	10,55 €	1,44 %
16	Sürth	11,50 €	1,77 %
17	Weiß	11,50 €	5,50 %
18	Zollstock	12,60 €	4,56 %
Lindenthal, Stadtbezirk		13,05 €	4,40 %
19	Braunsfeld	12,85 €	0,78 %
20	Junkersdorf	12,55 €	2,45 %
21	Klettenberg	13,10 €	2,34 %
22	Lindenthal	13,65 €	2,63 %
23	Lövenich	10,70 €	3,88 %
24	Müngersdorf	12,30 €	3,36 %
25	Sülz	13,20 €	1,54 %
26	Weiden	11,30 €	2,73 %
27	Widdersdorf	10,70 €	1,90 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk		12,50 €	5,49 %
28	Bickendorf	11,55 €	4,52 %
29	Bocklemünd/Mengenich	10,75 €	6,44 %
30	Ehrenfeld	12,90 €	3,20 %
31	Neuehrenfeld	12,55 €	3,72 %
32	Ossendorf	11,60 €	7,41 %
33	Vogelsang	11,30 €	6,60 %
Nippes, Stadtbezirk		12,05 €	6,64 %
34	Bilderstöckchen	10,70 €	-0,47 %
35	Longerich	10,65 €	3,40 %
36	Mauenheim	10,90 €	3,81 %
37	Niehl	11,40 €	4,59 %
38	Nippes	12,90 €	4,88 %
39	Riehl	11,65 €	0,87 %
40	Weidenpesch	10,85 €	1,40 %
Chorweiler, Stadtbezirk		9,85 €	3,68 %
41	Blumenberg	9,00 €	2,27 %
42	Chorweiler	7,15 €	2,14 %
43	Esch/Auweiler	10,65 €	8,67 %
44	Fühlingen	9,75 €	3,72 %
45	Heimersdorf	10,50 €	7,14 %
46	Lindweiler	8,50 €	-1,16 %
47	Merkenich	9,85 €	3,14 %
48	Pesch	10,20 €	5,15 %
49	Roggendorf/Thenhoven	8,40 €	0,60 %
50	Seeberg	8,40 €	-0,59 %
51	Volkhoven/Weiler	9,45 €	1,61 %
52	Worringen	9,70 €	1,04 %
Porz, Stadtbezirk		10,30 €	6,74 %
53	Eil	9,50 €	5,56 %
54	Elsdorf	9,60 €	4,92 %
55	Ensen	10,60 €	5,47 %
56	Finkenberg	9,05 €	6,47 %
57	Gremberghoven	9,95 €	6,99 %
58	Grengel	9,50 €	3,83 %
59	Langel	9,30 €	-0,53 %
60	Libur	8,65 €	2,98 %
61	Lind	10,40 €	-0,95 %
62	Poll	11,00 €	5,77 %
63	Porz	10,10 €	4,66 %
64	Urbach	9,45 €	3,85 %
65	Wahn	10,05 €	5,79 %
66	Wahnheide	9,50 €	3,83 %
67	Westhoven	10,40 €	2,97 %
68	Zündorf	10,35 €	8,95 %
Kalk, Stadtbezirk		10,35 €	5,08 %
69	Brück	10,25 €	3,02 %
70	Humboldt-Gremberg	10,45 €	3,98 %
71	Höhenberg	10,55 €	2,93 %
72	Kalk	10,55 €	3,43 %
73	Merheim	9,90 €	4,76 %
74	Neubrück	8,95 €	3,47 %
75	Ostheim	10,25 €	6,22 %
76	Rath/Heumar	10,05 €	1,01 %
77	Vingst	9,50 €	-1,04 %
Mülheim, Stadtbezirk		10,45 €	3,47 %
78	Buchforst	10,05 €	6,91 %
79	Buchheim	10,20 €	3,03 %
80	Dellbrück	9,85 €	1,03 %
81	Dünnwald	9,70 €	3,19 %
82	Flittard	9,05 €	1,12 %
83	Holweide	9,75 €	2,63 %
84	Höhenhaus	10,20 €	3,03 %
85	Mülheim	10,95 €	1,86 %
86	Stammheim	9,35 €	2,19 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

Die Karte „Mietwohnungen Bestand“ stellt die durchschnittlichen Kaltmieten für Bestandswohnungen ohne Nebenkosten im Kölner Stadtgebiet auf Ebene der Stadtteile dar. Die Durchschnittsmiete für Kölner Bestandswohnungen beträgt 12,19 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Spanne der Bestandsmieten beträgt 7,00 Euro und reicht von 7,15 Euro in Chorweiler (42) bis 14,15 Euro in den innerstädtischen Stadtteilen Altstadt-Süd (2), Neustadt-Nord (4) und Neustadt-Süd (5). In der Differenz zwischen Spitzenmieten von über 14 Euro und Mieten im unteren Segment von weniger als 9 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche kommen die Unterschiede zum Ausdruck, die zwischen luxuriösen Wohnquartieren in gewachsenen Veedeln und Hochhaussiedlungen außerhalb der traditionellen Stadt- und Siedlungsräume wie in Chorweiler oder Neubrück bestehen.

Preisdifferenztabelle – Mietwohnungen Neubau im Stadtbezirk, Köln 2021

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	im Stadtteil
Innenstadt	14,40 €	1,20 €	12,95 €	Deutz	14,15 €	Altstadt-Süd, Neustadt-Nord, Neustadt-Süd
Rodenkirchen	12,45 €	4,55 €	8,80 €	Immendorf	13,35 €	Bayenthal
Lindenthal	13,05 €	2,95 €	10,70 €	Lövenich & Widdersdorf	13,65 €	Lindenthal
Ehrenfeld	12,50 €	2,15 €	10,75 €	Bocklemünd/Mengenich	12,90 €	Ehrenfeld
Nippes	12,05 €	2,25 €	10,65 €	Longerich	12,90 €	Nippes
Chorweiler	9,85 €	3,50 €	7,15 €	Chorweiler	10,65 €	Esch/Auweiler
Porz	10,30 €	2,35 €	8,65 €	Libur	11,00 €	Poll
Kalk	10,35 €	1,60 €	8,95 €	Neubrück	10,55 €	Kalk
Mülheim	10,45 €	1,90 €	9,05 €	Flittard	10,95 €	Mülheim
Linksrheinisch		7,00 €	7,15 €	Chorweiler	14,15 €	Altstadt-Süd, Neustadt-Nord, Neustadt-Süd
Rechtsrheinisch		2,35 €	8,65 €	Libur	11,00 €	Poll
Köln	12,19 €	7,00 €	7,15 €	Chorweiler	14,15 €	Altstadt-Süd, Neustadt-Nord, Neustadt-Süd

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

MÜLHEIM

Mit 10,45 Euro ist die durchschnittliche Mülheimer Bestandsmiete die höchste Durchschnittsmiete der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke. In Mülheim beträgt die Preisspanne 1,90 Euro. Sie reicht von 9,05 Euro in Flittard (82) an der Grenze zu Leverkusen bis 10,95 Euro in Mülheim (85), dem Kernstadtteil des Bezirks. Die Durchschnittsmiete des Stadtteils Mülheim (85) ist nur 5 Cent geringer als die höchste Durchschnittsmiete aller Stadtteile in den rechtsrheinischen Bezirken. Der höchste Durchschnitt ist mit 11 Euro im Porzer Stadtteil Poll (62) zu verzeichnen. Keiner der Mülheimer Stadtteile befindet sich in der niedrigsten Preisklasse bis 9 Euro. In der Klasse bis 10 Euro liegen die Preise der Stadtteile Flittard (82) von 9,05 Euro, Stammheim (86) von 9,35 Euro, Dünnwald (81) von 9,70 Euro, Holweide (83) von 9,75 Euro und Dellbrück (80) von 9,85 Euro. Durch den höchsten Anstieg aller Stadtteile des Bezirks von 6,9 Prozent erreicht die Buchforster (78) Bestandsmiete mit 10,05 Euro die mittlere Preisklasse bis 11 Euro. In Buchheim (79) und Höhenhaus (84) erreicht die Bestandsmiete mit 10,20 Euro ein ähnliches Niveau. Die Spitzenmiete im Stadtteil Mülheim von 10,95 Euro ist mit einer Differenz von 75 Cent die höchste des Bezirks. Die Bestandsmieten sind in allen Mülheimer Stadtteilen gestiegen. Abgesehen vom deutlichen Anstieg in Buchforst (78) von 6,9 Prozent haben die Bestandsmieten zwischen 1 Prozent in Dellbrück (80) und 3,2 Prozent in Dünnwald (81) zugelegt.

KALK

Im Bezirk Kalk beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 10,35 Euro. Sie liegt damit 10 Cent unter der Mülheimer und 5 Cent über der Porzer Durchschnittsmiete. Geringer als die Spanne zwischen den durchschnittlichen Bestandsmieten der Kalker Stadtteile von 1,60 Euro ist nur noch die innerstädtische Preisspanne von 1,20 Euro. Die Spanne zwischen den Preisen der neun Kalker Stadtteile reicht von 8,95 Euro in Neubrück (74) bis 10,55 Euro im Kernstadtteil Kalk (72) und Höhenberg (71). Neubrück (74) ist der einzige Kalker Stadtteil mit einer Miete in der niedrigsten Preisklasse bis 9 Euro. In der nächsthöheren Preisklasse befinden sich Vingst (77) mit 9,50 Euro und Merheim (73) mit 9,90 Euro. Die Mieten der übrigen sechs Stadtteile liegen mit einer Spanne von 50 Cent in der mittleren Preisklasse bis 11 Euro. In Rath/Heumar (76) beträgt die durchschnittliche Miete 10,05 Euro, in Brück (69) und Ostheim (75) beträgt sie 10,25 Euro. Über dem Bezirksdurchschnitt von 10,35 Euro liegt sowohl die Durchschnittsmiete von Humboldt/Gremberg (70), die 10,45 Euro beträgt, als auch die der Stadtteile Höhenberg (71) und Kalk (72) von 10,55 Euro. Die Dynamik der Kalker Bestandsmieten ist mit einem Anstieg um 5,1 Prozent deutlich höher als im nördlich angrenzenden Mülheim, wo die Durchschnittsmiete um 3,5 Prozent gestiegen ist. Mit Ausnahme eines Rückgangs von 1 Prozent in Vingst (77) ist ein flächendeckender Anstieg der Bestandsmieten zu verzeichnen. Eine besonders hohe Dynamik ist mit einem Anstieg von 6,2 Prozent in Ostheim (75) zu verzeichnen.

PORZ

Die Porzer Bestandsmiete von 10,30 Euro ist die niedrigste der drei rechtsrheinischen Stadtbezirke. Libur (60) weist mit 8,65 Euro die einzige Porzer Bestandsmiete in der niedrigsten Preisklasse bis 9 Euro auf. Im Kernstadtteil Poll (62) beträgt die Durchschnittsmiete 11 Euro. Nach einem Anstieg von 5,8 Prozent ist sie die höchste durchschnittliche Bestandsmiete aller Stadtteile der drei rechtsrheinischen Bezirke. Mit einer Differenz von 2,35 Euro zwischen den Durchschnittsmieten der Porzer Stadtteile weist Porz die größte Spanne der drei Bezirke auf. Durch einen Anstieg von 6,5 Prozent erreicht Finkenberg (56) eine Durchschnittsmiete von 9,05 Euro. In der Preisklasse bis 10 Euro befinden sich auch die durchschnittlichen Bestandsmieten von 9,30 Euro in Langel (59), von 9,45 Euro in Urbach (64) und von 9,50 Euro in Eil (53), in Grengel (58) und in Wahnheide (66). Die Elsdorfer (54) Bestandsmiete von 9,60 Euro ist 70 Cent niedriger als der Bezirksdurchschnitt von 10,30 Euro und der Gremberghovener (57) Durchschnitt liegt mit 9,95 Euro 35 Cent unter dem des Bezirks. In der unteren Hälfte der mittleren Preisklasse bis 11 Euro befinden sich Wahn (65) mit 10,05 Euro, Porz (63) mit 10,10 Euro, Zündorf (68) mit 10,35 Euro und Lind (61) sowie Westhoven (67) mit 10,40 Euro. Die Durchschnittsmiete des Stadtteils Ensen (55)

von 10,60 Euro liegt über der Durchschnittsmiete des Bezirks. Sie ist 40 Cent geringer als die rechtsrheinische Spitzenmiete von 11 Euro in Poll (62). Der hohe Anstieg der Mieten, der im Bezirksdurchschnitt 6,7 Prozent beträgt, korreliert zum Beispiel in Zündorf (68) oder Gremberghoven (57) mit der hohen Dynamik der lokalen Kaufpreise.

DIE RECHTE RHEINSEITE

In allen drei rechtsrheinischen Bezirken beträgt die Spanne der Bestandsmieten insgesamt 2,35 Euro. Sie erstreckt sich von 8,65 Euro in Libur (60) bis 11 Euro in Poll (62). Alle 34 Stadtteile befinden sich in den drei niedrigeren Preisklassen.

Die Karte „Mietwohnungen Bestand“ verdeutlicht das Ost-West-Gefälle der Mieten. In den zentralen linksrheinischen und in den südwestlichen, überwiegend zentrumsnahen Stadtteilen erreichen die Bestandsmieten das höchste Niveau. Ausnahmen zum niedrigeren Niveau am östlichen Standort bilden die Kalker Stadtteile Brück (69) und Rath/Heumar (76) in der Nähe des Naherholungsgebiets Königsforst. Der Anstieg der Bestandsmieten liegt mit 6,7 Prozent in Porz, 5,1 Prozent in Kalk und 3,5 Prozent in Mülheim deutlich über dem Kölner Durchschnitt von 1,9 Prozent. Der Trend überproportional steigender, rechtsrheinischer Mieten setzt sich fort. Das Niveau der Bestandsmieten in den Randlagen von unter 10,50 liegt jedoch noch erheblich unter dem linksrheinischen, wo ausschließlich der Bezirk Chorweiler mit 9,85 Euro eine noch geringere Durchschnittsmiete aufweist.

INNENSTADT

Die innerstädtische Bestandsmiete ist mit durchschnittlich 14,40 Euro die höchste aller neun Bezirke. Sie liegt deutlich über dem Kölner Durchschnitt von 12,19 Euro. Die Mietpreisspanne beträgt 1,20 Euro und reicht von 12,95 Euro in Deutz (3) bis 14,15 Euro in der Altstadt-Süd (2), in der Neustadt-Nord (4) und in der Neustadt-Süd (5). In keinem anderen Kölner Stadtbezirk liegen die Bestandsmieten so dicht beieinander. Die Bestandsmiete des Stadtteils Deutz von 12,95 Euro ist 76 Cent höher als der Kölner Durchschnitt. Sie weicht deutlich nach unten von den Durchschnittsmieten der vier anderen Stadtteile ab. Der Abstand zur Bestandsmiete von 14,05 Euro in der Altstadt-Nord (1) beträgt 1,10 Euro. Nach den Mieten in der Altstadt-Süd (2), in der Neustadt-Nord (4) und in der Neustadt-Süd (5) von jeweils 14,15 Euro nimmt die Durchschnittsmiete der Altstadt-Nord (1) den vierten Platz im Kölner Stadtgebiet ein. Trotz des hohen Niveaus steigen die Bestandsmieten in allen fünf Stadtteilen weiter. Mit einem Anstieg von über 5 Prozent ist in der Neustadt-Süd (5) und in der Altstadt-Nord (1) die höchste Dynamik zu verzeichnen. Der Bezirksdurchschnitt steigt um 3,6 Prozent.

RODENKIRCHEN

Die Bestandsmiete des Stadtbezirks Rodenkirchen liegt mit 12,45 Euro über dem Kölner Durchschnitt von 12,19 Euro. Die Spanne der Rodenkirchener Durchschnittsmieten von 4,55 Euro ist mit Abstand die größte der Stadt. Sie reicht von 8,80 Euro in Immendorf (9) bis 13,35 Euro in Bayenthal (6). In den Rodenkirchener Stadtteilen sind alle Preisklassen vertreten. Die geringste Miete ist mit 8,80 Euro in Immendorf (9) zu verzeichnen. Sie befindet sich als einzige in der niedrigsten Klasse bis 9 Euro. In der nächsthöheren Klasse bis 10 Euro befinden sich die durchschnittlichen Bestandsmieten von Meschenich (11) mit 9,10 Euro und Godorf (7) mit 9,70 Euro. In der Preisklasse bis 11 Euro befinden sich die Bestandsmieten der Stadtteile Rondorf (15) mit 10,55 Euro und Hahnwald (8) mit 10,95 Euro. Die Raderthaler (13) Bestandsmiete von 11,45 Euro und die von 11,50 Euro in Sürth (16) und Weiß (17) befinden sich in der Mitte der Klasse bis 12 Euro. Der Durchschnitt des Kernstadtteils Rodenkirchen (14) nähert sich mit 11,95 Euro deren Obergrenze an. Mit 12,45 Euro entspricht die Raderberger (12) Miete dem Durchschnitt des Bezirks. Von der Miete in Zollstock (18) wird er nach dem kontinuierlichen Anstieg der vergangenen Jahre jetzt mit 12,60 Euro übertroffen. Mit 13 Euro in Marienburg (10) und 13,35 Euro in Bayenthal (6) werden die absoluten Spitzenmieten des Bezirks

in den nordwestlichen Stadtteilen am Rhein erreicht. Der Bezirksdurchschnitt hat sich mit einem Anstieg um 1,6 Prozent ähnlich wie der der Stadt kaum verändert. Mit 4,6 Prozent in Zollstock (18), 4,8 Prozent in Marienburg (10) und 6 Prozent in Bayenthal (6) ist in den hochpreisigen Stadtteilen eine überdurchschnittliche hohe Dynamik zu erkennen.

LINDENTHAL

Die Lindenthaler Bestandsmiete beträgt durchschnittlich 13,05 Euro. Sie ist 60 Cent höher als die Rodenkirchener. Die Preisspanne innerhalb des Bezirks beträgt 2,95 Euro. Sie reicht von 10,70 Euro in Lövenich (23) und Widdersdorf (27) bis 13,65 Euro in Lindenthal (22), der höchsten Bestandsmiete außerhalb der Innenstadt. Die Durchschnittsmieten von Lövenich (23) und Widdersdorf (27) sind die einzigen beiden in der Preisklasse bis 11 Euro. In allen anderen Lindenthaler Stadtteilen liegt die Durchschnittsmiete über der 11-Euro-Marke. Der Weidener (26) Durchschnitt befindet sich mit 11,30 Euro als einziger in der Klasse bis 12 Euro. In der nächsthöheren Preisklasse bis 13 Euro befinden sich die Durchschnittsmieten der Stadtteile Müngersdorf (24) von 12,30 Euro, Junkersdorf (20) von 12,55 Euro und Braunsfeld (19) von 12,85 Euro. Über dem Bezirksdurchschnitt von 13,05 Euro liegen die Bestandsmieten der Stadtteile Klettenberg (21) von 13,10 Euro, Sülz (25) von 13,20 Euro und von 13,65 Euro im Kernstadtteil Lindenthal (22), der Spitzenmiete des Bezirks. Der Anstieg der Durchschnittsmiete des Bezirks beträgt 4,4 Prozent. In Braunsfeld (19), Sülz (25) und Widdersdorf (27) sind die Mieten um weniger als 2 Prozent gestiegen. Die höchste Dynamik weist der Stadtteil Lövenich (23) mit einem Plus von 3,9 Prozent auf.

EHRENFELD

Die durchschnittliche Ehrenfelder Bestandsmiete von 12,50 Euro liegt 31 Cent über dem Kölner Durchschnitt. Die Mietpreisspanne des Bezirks beträgt 2,15 Euro und reicht von durchschnittlich 10,75 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29) bis 12,90 Euro im Kernstadtteil Ehrenfeld (30). Bocklemünd/Mengenich (29) ist der einzige Ehrenfelder Stadtteil, in dem die Durchschnittsmiete unter der 11-Euro-Marke liegt. In der Preisklasse bis 12 Euro befinden sich die Durchschnittsmieten der Stadtteile Vogelsang (33) von 11,30 Euro, Bickendorf (28) von 11,55 Euro und Ossendorf (32) von 11,60 Euro. Die höchste Preisklasse erreichen die Bestandsmieten von Neuehrenfeld (31) mit 12,55 Euro und vom Kernstadtteil Ehrenfeld (30) mit 12,90 Euro. Der Anstieg der Ehrenfelder Bestandsmiete um 5,5 Prozent ist der dritthöchste aller neun Stadtbezirke. Nur in Nippes und Porz sind die Mieten mit mehr als 6,5 Prozent noch stärker gestiegen. Zu dieser Entwicklung tragen insbesondere die hohen Preissteigerungen von 6,4 Prozent in Bocklemünd/Mengenich (29), von 6,6 Prozent in Vogelsang (33) und von 7,4 Prozent in Ossendorf (32) bei.

NIPPES

Die durchschnittliche Bestandsmiete in Nippes liegt mit 12,05 Euro leicht unter dem Kölner Durchschnitt von 12,19 Euro. Die Spanne beträgt 2,25 Euro und reicht von 10,65 Euro in Longerich (35) bis 12,90 Euro im Kernstadtteil Nippes (38). In der mittleren Preisklasse bis 11 Euro befinden sich die Durchschnittsmieten von 10,65 Euro in Longerich (35) und 10,70 Euro im Bilderstöckchen, von 10,85 Euro in Weidenpesch (40) und von 10,90 Euro in Mauenheim (36). Über der 11-Euro-Marke liegen die Bestandsmieten in Niehl (37) mit 11,40 Euro und in Riehl (39) mit 11,65 Euro. Die Spitzenmiete des Kernstadtteils Nippes (38) von durchschnittlich 12,90 Euro übertrifft als einzige den Bezirksdurchschnitt von 12,05 Euro. Dort ist der Durchschnitt um 6,6 Prozent gestiegen. Eine vergleichbare Dynamik ist sonst nur im Stadtbezirk Porz mit einem Plus von 6,7 Prozent zu verzeichnen.

CHORWEILER

Der Stadtteil Chorweiler (42) weist mit 7,15 Euro die geringste Bestandsmiete des gesamten Kölner Stadtgebiets auf. Mit 9,85 Euro hat Chorweiler die niedrigste durchschnittliche Bestandsmiete aller neun Stadtbezirke. Die Spanne reicht von 7,15 Euro in Chorweiler (42) bis 10,65 Euro in Esch/Auweiler (43). Die Durchschnittsmieten in den Stadtteilen Roggendorf/Thenhoven (49) und Seeberg (50) mit 8,40 Euro, Lindweiler (46) mit 8,50 Euro und Blumenberg (41) mit 9 Euro befinden sich in der niedrigsten Preisklasse bis 9 Euro.

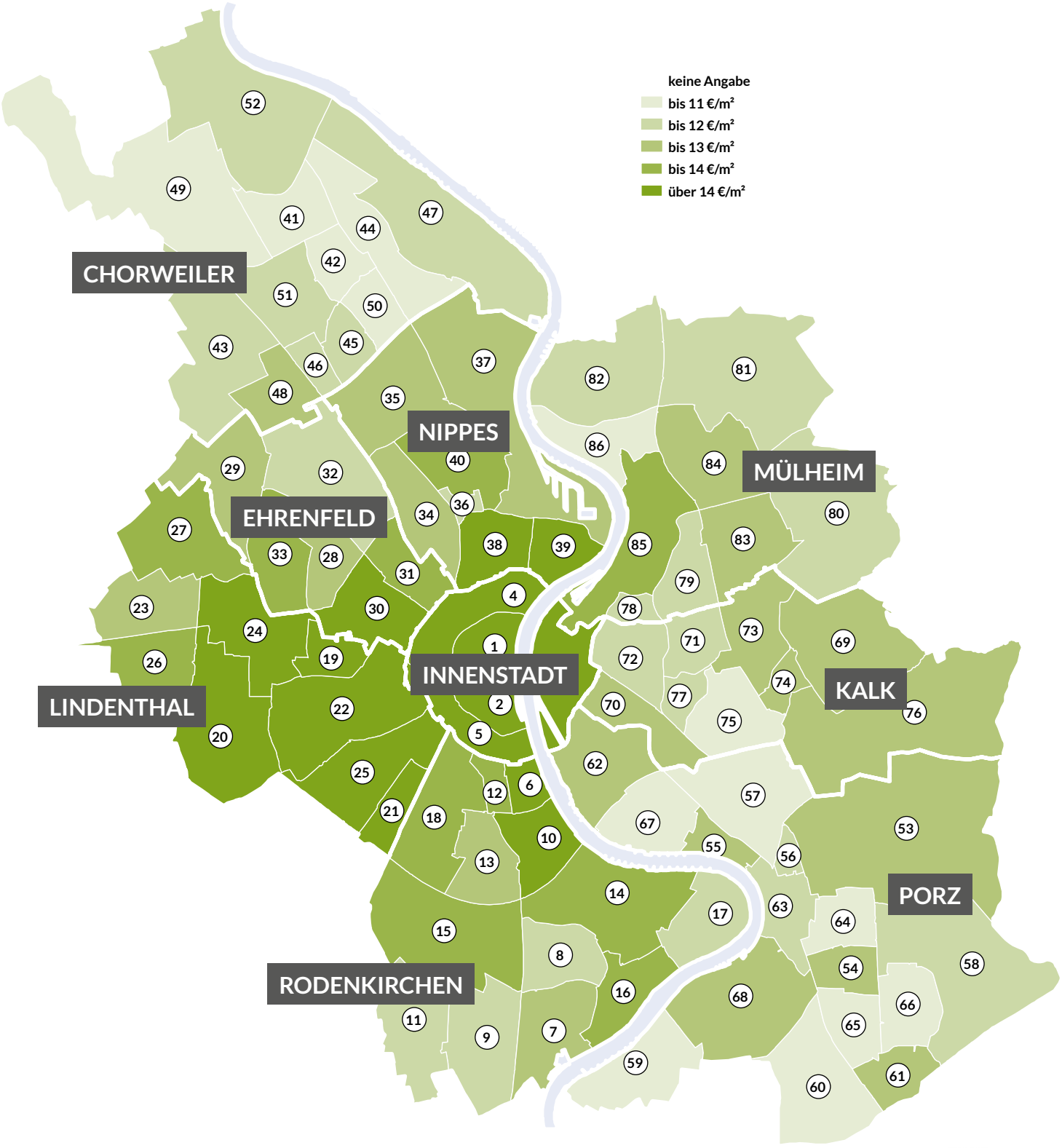
In der unteren Hälfte der Preisklasse bis 10 Euro und damit unter dem Bezirksdurchschnitt von 9,85 befindet sich Volkhoven/Weiler (51) mit 9,45 Euro. Die Bestandsmieten von 9,70 Euro in Worringen (52), 9,75 Euro in Fühlingen (44) und Merkenich (47) mit 9,85 Euro befinden sich wie der Bezirksdurchschnitt in der oberen Hälfte der Preisklasse bis 10 Euro. Von 10,20 Euro in Pesch (48), 10,50 Euro in Heimersdorf (45) und 10,65 Euro in Esch/Auweiler (43) wird die durchschnittliche Bestandsmiete des Bezirks mehr oder weniger deutlich übertroffen. Der bezirksbezogene Anstieg von 3,7 Prozent entspricht ungefähr dem von 3,6 Prozent in der Innenstadt und 3,5 Prozent in Mülheim.

STRUKTUR DER KÖLNER BESTANDSMIETEN

Die große Preisspanne der Bestandsmieten von 7 Euro verdeutlicht die Unterschiede der Kölner Mietwohnungsmärkte. In der Innenstadt ist die Durchschnittsmiete von 14,40 Euro fast doppelt so hoch wie im Stadtteil Chorweiler, wo die Bestandsmiete durchschnittlich 7,15 Euro beträgt. Die Preisstrukturen haben sich auch wegen des gleichmäßigen Nachfragedrucks kaum verändert. Die steigenden Spitzenmieten belegen, dass die Zahlungsbereitschaft der Mieter in den Innenstadtwohnlagen mitwächst. Die Bestandsmieten sind in der Innenstadt, den angrenzenden linksrheinischen Stadtteilen und den beliebten Bezirken in Rodenkirchen und Lindenthal am höchsten. Noch ist das Niveau der Bestandsmieten in den anderen sechs Bezirken deutlich geringer. Die Preisdynamik ist allerdings ausgesprochen hoch.

Der Kölner Durchschnitt ist mit einem Plus von 1,9 Prozent moderat gestiegen. In Rodenkirchen war die Dynamik mit einem Anstieg von 1,6 Prozent noch geringer. Die Preissteigerungen von 3,5 Prozent in Mülheim, 5,1 Prozent in Kalk und 6,7 Prozent in Porz sind deutlich höher ausgefallen. Mit einem Anstieg von 5,5 Prozent in Ehrenfeld und 6,6 Prozent in Nippes ist die Dynamik in den beiden ehemaligen Arbeitervierteln im Norden des Stadtkerns ebenfalls überdurchschnittlich hoch. Die Kölner Mietpreisbremse scheint kaum etwas zu einer Entspannung des Mietwohnungsmarkts in der Rheinmetropole beizutragen.

Mietwohnungen Neubau



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Innenstadt, Stadtbezirk		16,45 €	4,78 %
1	Altstadt-Nord	15,35 €	5,14 %
2	Altstadt-Süd	15,65 €	4,33 %
3	Deutz	15,40 €	3,36 %
4	Neustadt-Nord	17,15 €	5,21 %
5	Neustadt-Süd	16,65 €	6,05 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk		14,90 €	6,43 %
6	Bayenthal	14,85 €	5,69 %
7	Godorf	12,35 €	1,65 %
8	Hahnwald	11,05 €	2,79 %
9	Immendorf	11,15 €	5,19 %
10	Marienburg	14,65 €	1,03 %
11	Meschenich	11,45 €	5,53 %
12	Raderberg	13,90 €	2,21 %
13	Raderthal	13,00 €	1,56 %
14	Rodenkirchen	13,80 €	3,76 %
15	Rondorf	13,05 €	5,24 %
16	Sürth	13,30 €	5,56 %
17	Weiß	11,75 €	1,29 %
18	Zollstock	13,15 €	3,95 %
Lindenthal, Stadtbezirk		16,35 €	6,17 %
19	Braunsfeld	15,40 €	5,84 %
20	Junkersdorf	15,25 €	4,81 %
21	Klettenberg	14,55 €	4,68 %
22	Lindenthal	16,75 €	4,36 %
23	Lövenich	12,85 €	4,05 %
24	Müngersdorf	14,25 €	-0,70 %
25	Sülz	15,75 €	3,28 %
26	Weiden	13,35 €	2,69 %
27	Widdersdorf	13,20 €	3,12 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk		14,45 €	4,33 %
28	Bickendorf	12,25 €	4,26 %
29	Bocklemünd/Mengenich	12,85 €	3,63 %
30	Ehrenfeld	14,65 €	2,81 %
31	Neuehrenfeld	13,85 €	3,75 %
32	Ossendorf	11,70 €	0,43 %
33	Vogelsang	13,25 €	-0,75 %
Nippes, Stadtbezirk		14,30 €	6,32 %
34	Bilderstöckchen	12,30 €	0,00 %
35	Longerich	12,25 €	4,70 %
36	Mauenheim	11,05 €	7,28 %
37	Niehl	12,65 €	6,75 %
38	Nippes	14,65 €	3,53 %
39	Riehl	14,10 €	3,68 %
40	Weidenpesch	13,35 €	5,12 %
Chorweiler, Stadtbezirk		11,90 €	3,48 %
41	Blumenberg	10,40 €	1,96 %
42	Chorweiler	10,55 €	-1,86 %
43	Esch/Auweiler	11,65 €	4,02 %
44	Fühlingen	10,75 €	1,90 %
45	Heimersdorf	11,25 €	3,21 %
46	Lindweiler	11,95 €	0,84 %
47	Merkenich	11,85 €	4,87 %
48	Pesch	12,70 €	2,01 %
49	Roggendorf/Thenhoven	10,90 €	2,83 %
50	Seeberg	9,75 €	3,72 %
51	Volkhoven/Weiler	11,80 €	-1,26 %
52	Worringen	11,55 €	4,05 %
Porz, Stadtbezirk		12,30 €	5,13 %
53	Eil	12,10 €	2,98 %
54	Elsdorf	12,25 €	2,94 %
55	Ensen	12,75 €	5,37 %
56	Finkenberg	11,50 €	3,60 %
57	Gremberghoven	10,75 €	0,47 %
58	Grengel	11,10 €	1,83 %
59	Langel	10,80 €	1,89 %
60	Libur	10,70 €	0,94 %
61	Lind	12,20 €	0,41 %
62	Poll	12,65 €	2,02 %
63	Porz	11,65 €	1,75 %
64	Urbach	10,80 €	0,47 %
65	Wahn	10,70 €	5,42 %
66	Wahnheide	10,70 €	1,42 %
67	Westhoven	10,55 €	2,93 %
68	Zündorf	12,15 €	2,53 %
Kalk, Stadtbezirk		12,10 €	0,41 %
69	Brück	12,05 €	3,43 %
70	Humboldt-Gremberg	12,50 €	0,81 %
71	Höhenberg	11,55 €	0,43 %
72	Kalk	11,60 €	-1,28 %
73	Merheim	12,75 €	4,94 %
74	Neubrück	12,15 €	0,41 %
75	Ostheim	10,40 €	0,97 %
76	Rath/Heumar	12,25 €	5,60 %
77	Vingst	11,80 €	0,43 %
Mülheim, Stadtbezirk		12,90 €	3,20 %
78	Buchforst	11,90 €	2,59 %
79	Buchheim	11,45 €	2,23 %
80	Dellbrück	12,00 €	4,35 %
81	Dünnwald	11,95 €	2,58 %
82	Flittard	11,40 €	3,64 %
83	Holweide	12,85 €	0,55 %
84	Höhenhaus	12,20 €	2,09 %
85	Mülheim	13,65 €	3,41 %
86	Stammheim	10,95 €	2,82 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

In der Karte „Mietwohnungen Neubau“ sind die durchschnittlichen Kaltmieten für Neubauwohnungen ohne Nebenkosten im Kölner Stadtgebiet auf Stadtteilebene verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet beträgt die durchschnittliche Neubaumiete 15 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Sie liegt 2,81 Euro über der Bestandsmiete von 12,19 Euro. Während die Bestandsmiete mit einem Anstieg um 1,9 Prozent eine geringe Dynamik aufweist, ist die Neubaumiete mit 7,1 Prozent deutlich gestiegen.

Die durchschnittlichen Neubaumieten der 86 Stadtteile weichen teilweise deutlich vom städtischen Durchschnitt ab. Die Spanne der Durchschnittsmieten reicht von 9,75 Euro in Seeberg (50) bis 17,15 Euro in der Neustadt-Nord (4). Sie beträgt 7,40 Euro und ist 40 Cent größer als im Bestand. Die Differenz zwischen den Neubaumieten beruht auf den Unterschieden zwischen den Top-Wohnlagen im Kölner Zentrum und den einfachen Wohnlagen im Kölner Norden. Ebenso unterschiedlich wie das Niveau der Neubaumieten fällt ihre Dynamik aus. Die Neubaumieten steigen in Stadtteilen wie der Neustadt-Süd mit 6 Prozent deutlich, während sie in anderen Stadtteilen sogar stagnieren. Grund für die divergenten Entwicklungen der Neubaumieten sind die teilweise erheblichen Unterschiede der Neubauprojekte, die aufgrund des geringen Angebotsvolumens stark ins Gewicht fallen.

Preisdifferenztabelle – Mietwohnungen Neubau im Stadtbezirk, Köln 2021

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	im Stadtteil
Innenstadt	16,45 €	1,80 €	15,35 €	Altstadt-Nord	17,15 €	Neustadt-Nord
Rodenkirchen	14,90 €	3,80 €	11,05 €	Hahnwald	14,85 €	Bayenthal
Lindenthal	16,35 €	3,90 €	12,85 €	Lövenich	16,75 €	Lindenthal
Ehrenfeld	14,45 €	2,95 €	11,70 €	Ossendorf	14,65 €	Ehrenfeld
Nippes	14,30 €	3,60 €	11,05 €	Mauenheim	14,65 €	Nippes
Chorweiler	11,90 €	2,95 €	9,75 €	Seeberg	12,70 €	Pesch
Porz	12,30 €	2,20 €	10,55 €	Westhoven	12,75 €	Ensen
Kalk	12,10 €	2,35 €	10,40 €	Ostheim	12,75 €	Merheim
Mülheim	12,90 €	2,70 €	10,95 €	Stammheim	13,65 €	Mülheim
Linksrheinisch		7,40 €	9,75 €	Seeberg	17,15 €	Neustadt-Nord
Rechtsrheinisch		3,25 €	10,40 €	Ostheim	13,65 €	Mülheim
Köln	15,00 €	7,40 €	9,75 €	Seeberg	17,15 €	Neustadt-Nord

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

MÜLHEIM

Mit durchschnittlich 12,90 Euro ist für Mülheim das höchste Niveau der Neubaumieten aller drei rechtsrheinischen Bezirke zu verzeichnen. Die Preisspanne beträgt 2,70 Euro und reicht von 10,95 Euro in Stammheim (86) bis 13,65 Euro im Kernstadtteil Mülheim (85). Mit 10,95 ist die Stammheimer (86) Neubaumiete die einzige, die die 11-Euro-Marke unterschreitet. Sie wird von der Durchschnittsmiete von 11,40 Euro in Flittard (82) und von 11,45 Euro in Buchheim (79) überschritten. Am oberen Ende der Preisklasse befinden sich die Durchschnittsmieten von Buchforst (78) mit 11,90 Euro, von Dünnwald (81) mit 11,95 Euro und von Dellbrück (80), wo der Durchschnitt mit 12 Euro genau auf der Klassenobergrenze liegt. Die Neubaumiete in Höhenhaus (84) übersteigt die Grenze mit 12,20 Euro um 20 Cent. Der Durchschnitt in Holweide (83) von 12,85 Euro befindet sich in derselben Preisklasse bis 13 Euro, bleibt aber nur leicht unter dem des Bezirks von 12,90 Euro. Mit 13,65 Euro ist Mülheim (85) der einzige Stadtteil mit einem Durchschnitt, der über dem des Bezirks liegt. Das qualitativ hochwertige Neubauangebot des Kernstadtteils prägt die Höhe der durchschnittlichen Neubaumiete des Bezirks.

In Holweide (83) sind die Neubaumieten mit einem Anstieg von 0,5 Prozent nahezu unverändert. In den übrigen Stadtteilen rangieren die Anstiege zwischen einem Plus von 2,1 Prozent in Höhenhaus (84) und 4,3 Prozent in Dellbrück (80). Die durchschnittliche Dynamik der Neubaumieten beträgt im Bezirk Mülheim 3,2 Prozent.

KALK

In Kalk beträgt die durchschnittliche Neubaumiete 12,10 Euro und ist nach der von Chorweiler die zweitniedrigste der neun Bezirke. Die Preisspanne beträgt 2,35 Euro und reicht von 10,40 Euro in Ostheim (75) bis 12,75 Euro in Merheim (73). Ostheim (75) ist der einzige Kalker Stadtteil, dessen Neubaumiete mit 10,40 Euro in die niedrigste Klasse bis 11 Euro fällt. In der Mitte der nächsthöheren Preisklasse rangieren die Durchschnittsmieten von Höhenberg (71) mit 11,55 Euro, in Kalk (72) mit 11,60 Euro und in Vingst (77) von 11,80 Euro.

Die übrigen fünf Stadtteile befinden sich in der Preisklasse bis 13 Euro, in deren unteren Bereich die Neubaumieten der Stadtteile Brück (69) von 12,05 Euro, Neubrück (74) von 12,15 Euro und Rath/Heumar (76) von 12,25 Euro in einer Spanne von 20 Cent liegen. Die Spitzenmieten des Bezirks erreichen Humboldt/Gremberg (70) mit 12,50 Euro und Merheim (73) mit 12,75 Euro.

Die zuletzt niedrige Dynamik der Kalker Neubaumieten liegt mit dem bei Weitem niedrigsten Anstieg von 0,4 Prozent deutlich unter dem Kölner Durchschnitt von 7,1 Prozent. Entgegen der moderaten Entwicklung des Bezirksdurchschnitts sind in Brück (69) mit 3,4 Prozent, in Merheim (73) mit 4,9 Prozent und in Rath/Heumar (76) mit 5,6 Prozent deutlich steigende Neubaumieten festzustellen.

PORZ

Im Stadtbezirk Porz beträgt die durchschnittliche Neubaumiete 12,30 Euro. Sie ist 20 Cent höher als die Kalker und 60 Cent niedriger als die Mülheimer. Die Spanne der Porzer Neubaumieten beträgt 2,20 Euro und reicht von 10,55 Euro in Westhoven (67) bis 12,75 Euro in Ensen (55).

Die Neubaumiete in Westhoven (67) von 10,55 Euro, in Libur (60), Wahn (65) und Wahnheide (66) von jeweils 10,70 Euro, in Gremberghoven (57) von 10,75 Euro und in Langel (59) sowie Urbach (64) von 10,80 Euro liegen unter der 11-Euro-Marke. Mit ihnen befinden sich sieben der vierzehn Kölner Stadtteile mit Neubaumieten in der niedrigsten Preisklasse bis 11 Euro im Bezirk Porz. Die Neubaumiete in Grengel (58) von 11,10 Euro, Finkenberg (56) von 11,50 Euro und Porz (63) von 11,65 Euro befinden sich in der nächsthöheren Preisklasse bis 12 Euro. Unter dem Porzer Bezirksdurchschnitt von 12,30 Euro liegen auch die durchschnittlichen Neubaumieten von Eil (53) mit 12,10 Euro, Zündorf (68) mit 12,15 Euro, Lind (61) von 12,20 Euro und Elsdorf (54) mit 12,25 Euro. Über dem

Durchschnitt liegen die Neubaumieten in Poll (62) mit 12,65 Euro und Ensen (55) mit 12,75 Euro.

Der Anstieg der Porzer Durchschnittsmieten ist mit durchschnittlich 5,1 Prozent der höchste der drei rechtsrheinischen Bezirke. Dabei heben sich insbesondere Wahn (65) und Ensen (55) mit einem Anstieg von rund 5,4 Prozent hervor.

DIE RECHTE RHEINSEITE

Die für die rechtsrheinischen Bezirke charakteristische hohe Preisdichte ist auch im Segment der Neubaumieten zu registrieren. Die Spanne der Neubaumieten im rechtsrheinischen Stadtgebiet beträgt 3,25 Euro. Sie reicht von 10,40 Euro in Ostheim (75) bis 13,65 Euro in Mülheim (85). Die 14-Euro-Marke wird in keinem der drei Bezirke überschritten. Dieser Marke nähert sich mit 13,65 Euro nur die Neubaumiete im Stadtteil Mülheim (85). In allen anderen Stadtteilen bleibt der Durchschnitt unter 13 Euro. Die Entwicklung der Neubaumieten liegt in allen drei Bezirken unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,1 Prozent. Während die Neubaumiete in Mülheim mit 3,2 Prozent und in Porz mit 5,1 Prozent gestiegen ist, hat sich die Neubaumiete im Bezirk Kalk mit 0,4 Prozent seitlich entwickelt.

INNENSTADT

In der Innenstadt ist die durchschnittliche Neubaumiete um 4,8 Prozent auf 16,45 Euro gestiegen. Sie weist die höchste Durchschnittsmiete aller Kölner Bezirke auf, die 10 Cent höher ist als der zweithöchste Bezirksdurchschnitt von 16,35 Euro in Lindenthal. Wegen des flächendeckend hohen Niveaus der innerstädtischen Neubaumieten ist die Preisspanne von 1,80 Euro die geringste aller neun Kölner Stadtbezirke. Sogar die geringste Neubaumiete der innenstädtischen Stadtteile, die mit 15,35 Euro in der Altstadt-Nord (1) zu verzeichnen ist, übertrifft den Kölner Durchschnitt um 35 Cent. Ebenfalls unter der 16-Euro-Marke liegen die durchschnittlichen Neubaumieten der Stadtteil Deutz (3) mit 15,40 Euro und Altstadt-Süd (2) von 15,65 Euro. Mit einem Abstand von einem Euro zu Letzterem ist die Neubaumiete in Neustadt-Süd (5) mit 16,65 Euro die zweithöchste des Bezirks und die dritthöchste der gesamten Stadt. Die Neustadt-Nord ist mit durchschnittlich 17,15 Euro der einzige Kölner Stadtteil, in dem die Neubaumiete die 17-Euro-Marke überschreitet. In der gesamten Innenstadt ist eine positive Dynamik der Neubaumieten zu registrieren. Besonders stark hat die Neubaumiete in der Neustadt-Süd mit einem Anstieg von 6,1 Prozent zugelegt. Auf Bezirksebene ist der Durchschnitt der Innenstadt um 4,8 Prozent gestiegen.

CHORWEILER

Der Bezirk Chorweiler weist mit 11,90 Euro die niedrigste Neubaumiete aller Kölner Bezirke auf. Die Mietpreisspanne reicht von 9,75 Euro im Stadtteil Seeberg (50) bis 12,70 Euro in Pesch (48). Pesch ist der einzige Stadtteil des Bezirks, in dem sich Durchschnittsmiete oberhalb der 12-Euro-Marke befindet und Seeberg (50) ist mit 9,75 Euro der einzige Kölner Stadtteil, in dem der Durchschnitt unter 10 Euro beträgt. In der Preisklasse bis 11 Euro befinden sich die Neubaumieten von Blumenberg (41) mit 10,40 Euro, Chorweiler (42) mit 10,55 Euro, Fühlingen (44) mit 10,75 Euro und von Roggendorf/Thenhoven (49) mit 10,90 Euro. Die Heimersdorfer (45) Neubaumiete von 11,25 Euro befindet sich in der unteren Hälfte der Preisklasse bis 12 Euro. In Worringen (52) liegt der Durchschnitt mit 11,55 Euro und in Esch/Auweiler (43) mit 11,65 Euro ungefähr in der Klassenmitte. Im Bereich des Bezirksdurchschnitts von 11,90 Euro rangieren die Neubaumieten in Volkhoven/Weiler (51) mit 11,80 Euro, in Merkenich (47) mit 11,85 Euro und in Lindweiler (46) mit 11,95 Euro. Die Spitzenmiete von 12,70 Euro in Pesch (48) überschreitet den Durchschnitt des Bezirks deutlich. Dieser ist mit 3,5 Prozent halb so stark gestiegen wie der Kölner Durchschnitt und entspricht dem geringen Anstieg der Neubaumieten im linksrheinischen Stadtgebiet.

NIPPES

Die Nippeser Neubaumiete von durchschnittlich 14,30 Euro ist 70 Cent geringer als der Kölner Durchschnitt von 15 Euro. Die Mietpreisspanne beträgt 3,60 Euro und reicht von 11,05 Euro in Mauenheim (36) bis 14,65 Euro in Nippes (38). In der Preisklasse bis 12 Euro befindet sich ausschließlich die Neubaumiete im Stadtteil Mauenheim (36), die nach dem höchsten Anstieg aller 86 Stadtteile von 7,3 Prozent 11,05 Euro beträgt. In der mittleren Preisklasse bis 13 Euro befinden sich Longerich (35) mit 12,25 Euro, Bilderstöckchen (34) mit 12,30 Euro und Niehl (37) mit 12,65 Euro. Der Durchschnitt in Weidenpesch (40) hat die 13-Euro-Marke durch einen Anstieg um 5,1 Prozent auf 13,35 Euro überschritten. Die Neubaumiete von 14,10 Euro in Riehl (39) liegt knapp unter dem Bezirksdurchschnitt von 14,30 Euro, der ausschließlich vom Kernstadtteil Nippes (38) mit 14,65 Euro überschritten wird. Mit einem Anstieg des stadtteilübergreifenden Durchschnitts um 6,3 Prozent erreicht Nippes die zweithöchste Dynamik der neun Bezirke. Besonders deutlich fallen die Preissteigerungen in Mauenheim (36) mit 7,3 Prozent und in Niehl (37) mit 6,8 Prozent aus.

EHRENFELD

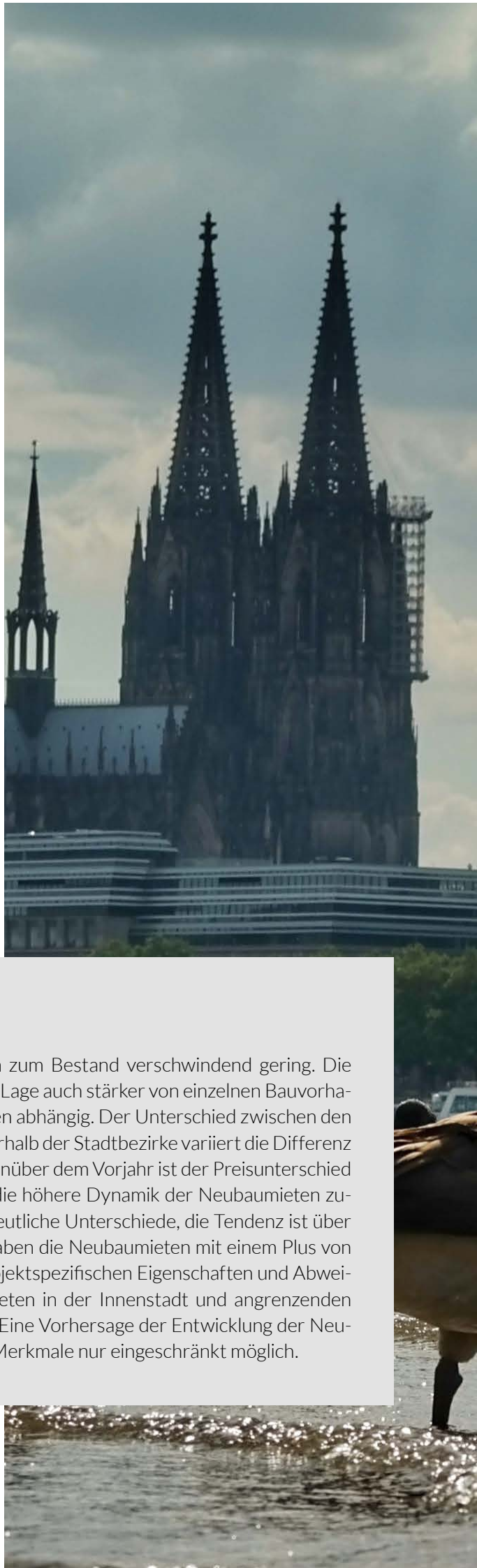
In Ehrenfeld beträgt die durchschnittliche Neubaumiete 14,45 Euro. Sie ist 15 Cent höher als im angrenzenden Bezirk Nippes. Mit einer Spanne von 2,95 Euro liegen die Ehrenfelder Neubaumieten dichter beieinander als in Nippes, wo die Spanne 3,60 Euro beträgt. In Ossendorf (32) bleibt der Durchschnitt mit 11,70 Euro unter der 12-Euro-Marke. In der Klasse bis 13 Euro befinden sich die Durchschnittsmieten von 12,25 Euro in Bickendorf (28) und von 12,85 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29). Die Neubaumiete der Stadtteile Vogelsang (33) von 13,25 Euro und Neuehrenfeld (31) von 13,85 Euro liegt ebenfalls unter dem Ehrenfelder Bezirksdurchschnitt von 14,45 Euro. Er wird von der durchschnittlichen Neubaumiete des Kernstadtteils Ehrenfeld (30) überschritten, die 14,65 Euro beträgt. In den Kernstadtteilen der Bezirke Ehrenfeld und Nippes betragen die Spitzenmieten jeweils 14,65 Euro. Die Ehrenfelder Neubaumiete ist um 4,3 Prozent gestiegen. Die Nippeser Dynamik ist höher als die Ehrenfelder. Auch das Niveau der Neubaumieten beider Bezirke nähert sich durch die höhere Dynamik in Nippes an.

LINDENTHAL

Nach der Innenstadt weist Lindenthal mit 16,35 Euro die zweithöchste Neubaumiete der neun Kölner Bezirke auf. Sie ist 10 Cent geringer als die der Innenstadt. Die Lindenthaler Spanne, die von 12,85 Euro in Lövenich (23) bis 16,75 Euro in Lindenthal (22) reicht, beträgt 3,90 Euro. Sie ist größer als die Spanne aller anderen Kölner Bezirke und übertrifft die Spanne im Bezirk Rodenkirchen von 3,80 Euro um 10 Cent. Der Lövenicher (23) Durchschnitt von 12,85 Euro ist der einzige, der sich in der mittleren Preisklasse bis 13 Euro befindet. In der nächsthöheren Klasse bis 14 Euro liegen die Neubaumieten der Stadtteile Widdersdorf (27) von 13,20 Euro und Weiden (26) von 13,35 Euro. Die Neubaumieten von Müngersdorf (24) und Klettenberg (21) befinden sich mit 14,25 Euro beziehungsweise 14,55 Euro in der höchsten Preisklasse. Die 15-Euro-Marke wird von den Neubaumieten in Junkersdorf (20) mit 15,25 Euro, in Braunsfeld (19) mit 15,40 Euro und in Sülz (25) mit 15,75 überschritten. Über dem Bezirksdurchschnitt, der 16,35 Euro beträgt, liegt ausschließlich die Lindenthaler (22) Neubaumiete von durchschnittlich 16,75 Euro. Sie ist die höchste außerhalb der Innenstadt, wo in der Neustadt-Nord (4) mit 17,15 Euro eine höhere Neubaumiete existiert. Die Lindenthaler Neubaumiete ist mit 6,2 Prozent deutlich gestiegen und wird nur von der Dynamik im angrenzenden Bezirk Rodenkirchen mit 6,4 Prozent übertroffen.

RODENKIRCHEN

Die Neubaumiete der Rodenkirchener Stadtteile weicht vom Durchschnitt des Bezirks, der 14,90 Euro beträgt, teilweise deutlich ab. Die Spanne von 3,80 Euro ist die zweithöchste aller neun Bezirke und reicht von 11,05 Euro in Hahnwald (8) bis 14,85 Euro in Bayenthal (6).

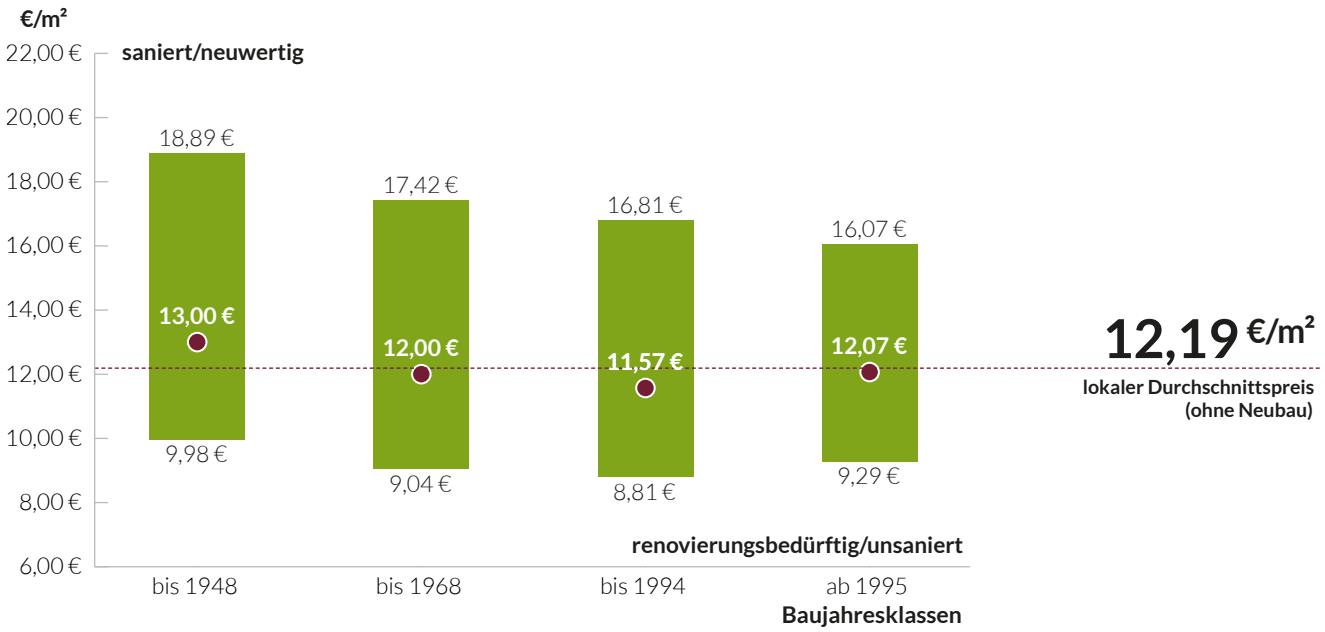


Die Neubaumieten aller Stadtteile des Bezirks liegen über der 11-Euro-Marke, welche Hahnwald (8) nur um 5 Cent und Immendorf (9) mit 11,15 Euro um 15 Cent übersteigen. In der gleichen Preisklasse befinden sich auch Meschenich (11) mit 11,45 Euro und Weiß (17) mit 11,75 Euro. Mit einem Durchschnitt von 12,35 Euro befindet sich Godorf (7) in der Preisklasse bis 13 Euro, deren Obergrenze der Neubaumiete Raderthals (13) entspricht. In der unteren Hälfte der nächsthöheren Klasse liegen Rondorf (15) mit 13,05 Euro, Zollstock (18) mit 13,15 Euro und Sürth (16) mit 13,30 dicht beieinander. Die Durchschnittswerte von 13,80 Euro in Rodenkirchen (14) und von 13,90 Euro in Raderberg (12) liegen in der oberen Hälfte der Preisklasse bis 14 Euro. Die beiden höchsten Neubaumieten im Stadtbezirk sind in Marienburg (10) mit 14,65 Euro und in Bayenthal (6) mit 14,85 Euro zu verzeichnen. Insgesamt steigt die Neubaumiete Rodenkirchens um 6,4 Prozent, was dem höchsten Anstieg aller neun Bezirke entspricht.

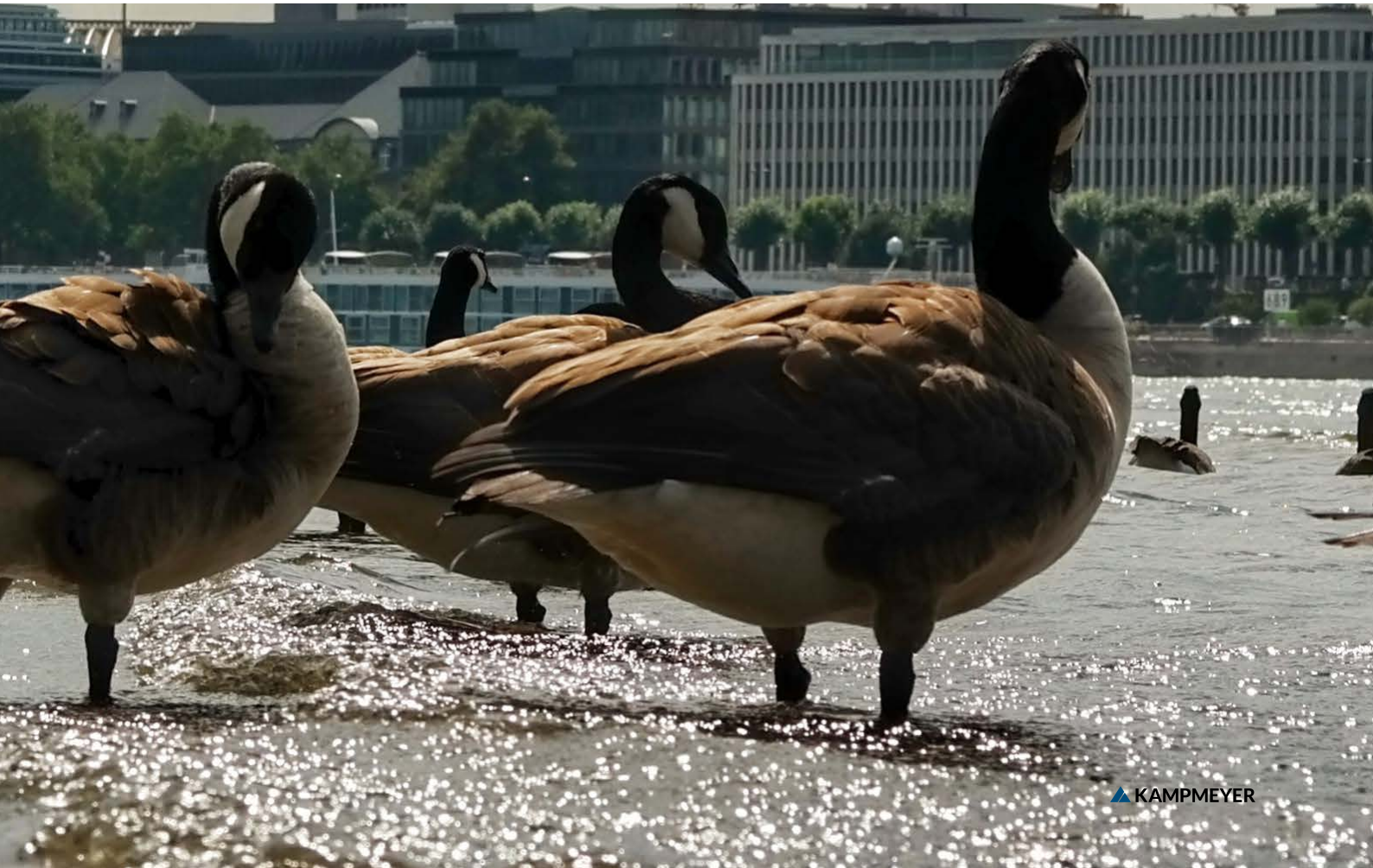
STRUKTUR DER KÖLNER NEUBAUMIETEN

Die Anzahl an Mietwohnungen ist im Neubau im Vergleich zum Bestand verschwindend gering. Die durchschnittlichen Neubaupreise sind deshalb außer von der Lage auch stärker von einzelnen Bauvorhaben, deren Qualität und angebotsspezifischen Besonderheiten abhängig. Der Unterschied zwischen den Kölner Neubau- und Bestandsmieten beträgt 2,81 Euro. Innerhalb der Stadtbezirke variiert die Differenz zwischen 1,75 Euro in Kalk und 3,30 Euro in Lindenthal. Gegenüber dem Vorjahr ist der Preisunterschied zwischen Neubau- und Bestandsmieten gestiegen, was auf die höhere Dynamik der Neubaumieten zurückzuführen ist. Hinsichtlich der Dynamik bestehen zwar deutliche Unterschiede, die Tendenz ist über alle Stadtbezirke hinweg jedoch steigend. Lediglich in Kalk haben die Neubaumieten mit einem Plus von 0,4 Prozent eher stagniert. Diese Entwicklung beruht auf projektspezifischen Eigenschaften und Abweichungen. Die erheblichen Preissteigerungen der Neubaumieten in der Innenstadt und angrenzenden Stadtteilen belegen den hohen Bedarf in diesen Wohnlagen. Eine Vorhersage der Entwicklung der Neubaumieten ist ohne die Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale nur eingeschränkt möglich.

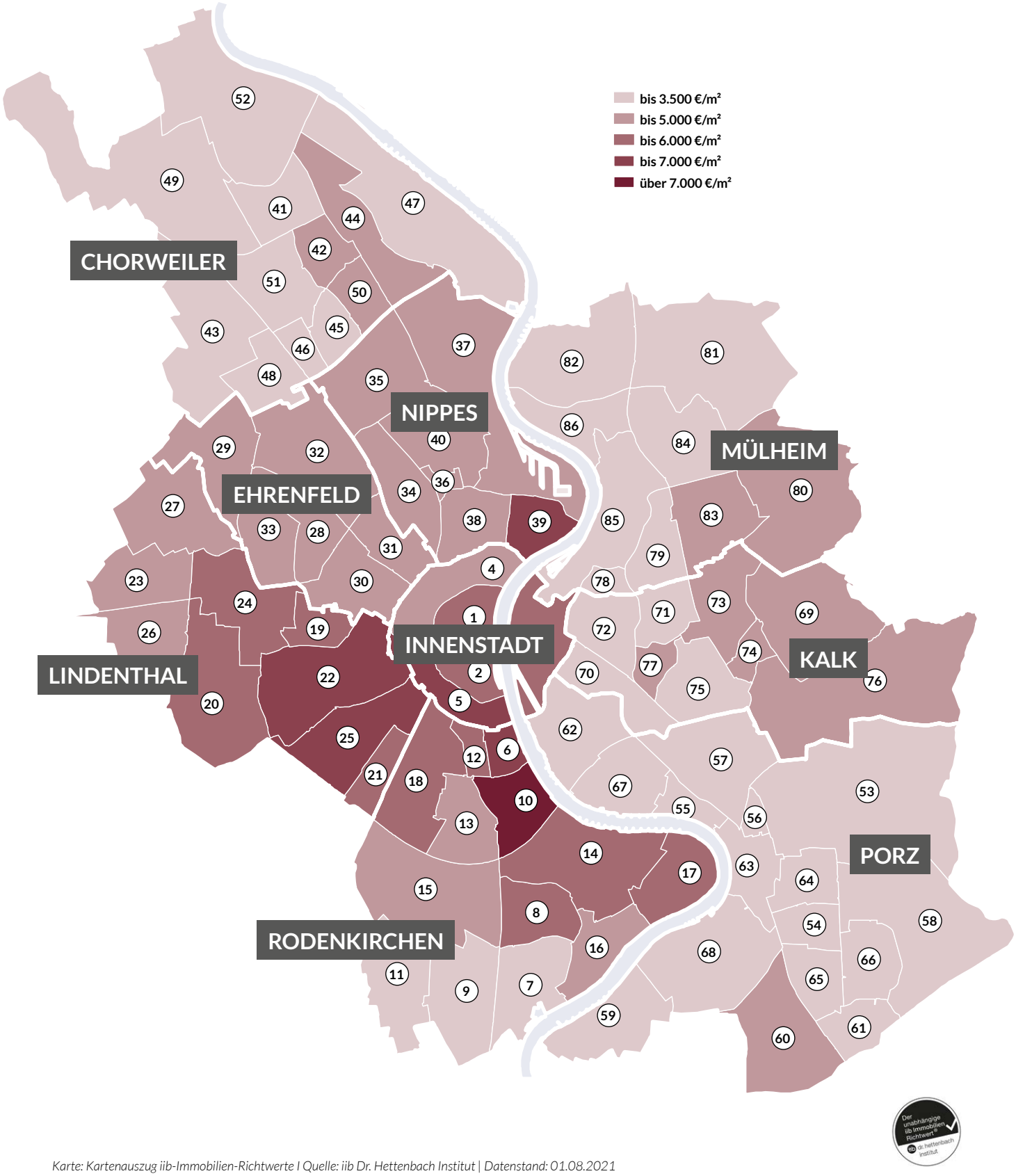
Mietwohnungen: saniert/unsaniert



Grafik: Marktübersicht Wohnung Miete, Stadtgebiet Köln, Datenstand 01.08.2021 I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



Häuser Bestand



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Innenstadt, Stadtbezirk		5.000 €	-0,99 %
1	Altstadt-Nord	5.800 €	-1,69 %
2	Altstadt-Süd	5.200 €	-1,89 %
3	Deutz	5.400 €	-0,92 %
4	Neustadt-Nord	4.750 €	4,40 %
5	Neustadt-Süd	6.650 €	-4,32 %
Rodenkirchen, Stadtbezirk		4.950 €	-3,88 %
6	Bayenthal	6.950 €	-3,47 %
7	Godorf	2.850 €	3,64 %
8	Hahnwald	5.450 €	7,92 %
9	Immendorf	3.250 €	8,33 %
10	Marienburg	7.300 €	5,80 %
11	Meschenich	3.000 €	1,69 %
12	Raderberg	5.850 €	-3,31 %
13	Raderthal	4.850 €	-1,02 %
14	Rodenkirchen	5.450 €	4,81 %
15	Rondorf	3.900 €	2,63 %
16	Sürth	4.600 €	6,98 %
17	Weiß	5.100 €	8,51 %
18	Zollstock	5.200 €	-3,70 %
Lindenthal, Stadtbezirk		5.350 €	2,88 %
19	Braunsfeld	5.350 €	0,94 %
20	Junkersdorf	5.750 €	4,55 %
21	Klettenberg	5.600 €	3,70 %
22	Lindenthal	6.350 €	0,79 %
23	Lövenich	4.450 €	8,54 %
24	Müngersdorf	5.850 €	8,33 %
25	Sülz	6.050 €	0,83 %
26	Weiden	4.700 €	9,30 %
27	Widdersdorf	4.600 €	6,98 %
Ehrenfeld, Stadtbezirk		4.050 €	6,58 %
28	Bickendorf	3.900 €	6,85 %
29	Bocklemünd/Mengenich	3.600 €	1,41 %
30	Ehrenfeld	4.600 €	4,55 %
31	Neuehrenfeld	4.600 €	-2,13 %
32	Ossendorf	4.200 €	0,00 %
33	Vogelsang	3.850 €	6,94 %
Nippes, Stadtbezirk		3.900 €	-1,27 %
34	Bilderstöckchen	3.650 €	0,00 %
35	Longerich	3.700 €	1,37 %
36	Mauenheim	4.050 €	5,19 %
37	Niehl	4.300 €	2,38 %
38	Nippes	4.600 €	6,98 %
39	Riehl	6.750 €	-4,26 %
40	Weidenpesch	4.250 €	1,19 %
Chorweiler, Stadtbezirk		3.400 €	3,03 %
41	Blumenberg	3.450 €	-1,43 %
42	Chorweiler	3.600 €	1,41 %
43	Esch/Auweiler	3.400 €	0,00 %
44	Fühlingen	3.650 €	10,61 %
45	Heimersdorf	3.400 €	0,00 %
46	Lindweiler	3.400 €	3,03 %
47	Merkenich	3.250 €	4,84 %
48	Pesch	3.400 €	4,62 %
49	Roggendorf/Thenhoven	3.050 €	3,39 %
50	Seeberg	3.600 €	4,35 %
51	Volkhoven/Weiler	3.300 €	1,54 %
52	Worringen	3.100 €	1,64 %
Porz, Stadtbezirk		3.200 €	1,59 %
53	Eil	3.050 €	0,00 %
54	Elsdorf	3.250 €	3,17 %
55	Ensen	3.350 €	8,06 %
56	Finkenberg	3.200 €	-1,54 %
57	Gremberghoven	3.300 €	1,54 %
58	Grengel	3.050 €	1,67 %
59	Langel	3.100 €	3,33 %
60	Libur	3.700 €	7,25 %
61	Lind	3.100 €	1,64 %
62	Poll	3.500 €	4,48 %
63	Porz	3.400 €	3,03 %
64	Urbach	3.100 €	3,33 %
65	Wahn	3.150 €	-1,56 %
66	Wahnheide	3.200 €	1,59 %
67	Westhoven	3.250 €	-1,52 %
68	Zündorf	3.450 €	0,00 %
Kalk, Stadtbezirk		3.600 €	1,41 %
69	Brück	3.900 €	6,85 %
70	Humboldt-Gremberg	2.950 €	1,72 %
71	Höhenberg	3.200 €	1,59 %
72	Kalk	3.350 €	3,08 %
73	Merheim	3.600 €	1,41 %
74	Neubrück	3.650 €	2,82 %
75	Ostheim	3.300 €	4,76 %
76	Rath/Heumar	3.750 €	4,17 %
77	Vingst	3.550 €	-2,74 %
Mülheim, Stadtbezirk		3.500 €	2,94 %
78	Buchforst	3.200 €	3,23 %
79	Buchheim	3.400 €	3,03 %
80	Dellbrück	3.600 €	4,35 %
81	Dünnwald	3.200 €	3,23 %
82	Flittard	3.050 €	3,39 %
83	Holweide	3.550 €	9,23 %
84	Höhenhaus	3.500 €	4,48 %
85	Mülheim	3.150 €	5,00 %
86	Stammheim	3.350 €	3,08 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

In der Karte „Häuser Bestand“ sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser pro Quadratmeter Wohnfläche im Kölner Stadtgebiet auf der Ebene der Stadtteile verzeichnet. Im Kölner Stadtgebiet ist der durchschnittliche Kaufpreis von Häusern im Bestand um 7,3 Prozent auf 4.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Er ist 100 Euro niedriger als der Bestandspreis für Eigentumswohnungen von 4.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Spanne der Bestandspreise für Häuser ist mit 4.450 Euro 1.000 Euro größer als die Spanne der Bestandspreise für Wohnungen. Sie reicht von 2.850 Euro in Godorf (7) bis 7.300 Euro in Marienburg (10).

Die größere Streuung der Bestandspreise für Häuser ergibt sich insbesondere aus den höheren Preisen im oberen Angebotssegment. Während die Differenz zwischen den niedrigsten Kaufpreisen von 1.850 Euro für Bestandswohnungen in Meschenich (11) und von 2.850 Euro für Bestandshäuser in Godorf (7) 1.000 Euro beträgt, besteht zwischen den höchsten Kaufpreisen von 5.150 Euro für Bestandswohnungen in der Neustadt-Nord (4) und in Bayenthal (6) und von 7.300 Euro für Bestandshäuser in Marienburg (10) eine Differenz von 2.150 Euro. Daraus resultiert eine um 1.150 Euro größere Spanne der Kaufpreise von Bestandshäusern.

Preisdifferenztabelle – Häuser Bestand im Stadtbezirk, Köln 2021

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	im Stadtteil
Innenstadt	5.000 €	1.900 €	4.750 €	Neustadt-Nord	6.650 €	Neustadt-Süd
Rodenkirchen	4.950 €	4.450 €	2.850 €	Godorf	7.300 €	Marienburg
Lindenthal	5.350 €	1.900 €	4.450 €	Lövenich	6.350 €	Lindenthal
Ehrenfeld	4.050 €	1.000 €	3.600 €	Bocklemünd/Mengenich	4.600 €	Neuehrenfeld & Ehrenfeld
Nippes	3.900 €	3.100 €	3.650 €	Bilderstöckchen	6.750 €	Riehl
Chorweiler	3.400 €	600 €	3.050 €	Roggendorf/Thenhoven	3.650 €	Fühlingen
Porz	3.200 €	650 €	3.050 €	Eil & Grengel	3.700 €	Libur
Kalk	3.600 €	950 €	2.950 €	Humboldt/Gremberg	3.900 €	Brück
Mülheim	3.500 €	550 €	3.050 €	Flittard	3.600 €	Dellbrück
Linksrheinisch		4.450 €	2.850 €	Godorf	7.300 €	Marienburg
Rechtsrheinisch		950 €	2.950 €	Humboldt/Gremberg	3.900 €	Brück
Köln	4.100 €	4.450 €	2.850 €	Godorf	7.300 €	Marienburg

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

MÜLHEIM

Mülheim weist die niedrigste Preisspanne aller neun Stadtbezirke in Höhe von 550 Euro auf. Sie reicht von 3.050 Euro in Flittard (82) bis 3.600 Euro in Dellbrück (80). Der durchschnittliche Bestandspreis des Bezirks beträgt 3.500 Euro. Die Stadtteile Mülheims befinden sich ausnahmslos in den unteren beiden Preisklassen. Mit 3.600 Euro in Dellbrück (80) und 3.550 Euro in Holweide (83) befinden sich zwei Stadtteile knapp über der 3.500-Euro-Marke in der Preisklasse bis 5.000 Euro. Der Durchschnittspreis aller anderen Mülheimer Stadtteile befindet sich in der untersten Preisklasse bis 3.500 Euro.

In Höhenhaus (84) erreicht der Durchschnittspreis nach einem Anstieg von 4,5 Prozent genau die Klassenobergrenze der Preisklasse von 3.500 Euro, die dem Durchschnitt des Bezirks entspricht. Der Kaufpreis von 3.400 Euro in Buchheim (79) und von 3.350 Euro in Stammheim (86) liegt knapp unter der Klassenobergrenze. Am unteren Ende der Mülheimer Preisskala befinden sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandshäuser in Flittard (82) mit 3.050 Euro, Mülheim (85) mit 3.150 Euro sowie in Buchforst (78) und Dünnwald (81) mit 3.200 Euro. Der stadtteilübergreifende Preisanstieg von 2,9 Prozent ist der mit Abstand höchste im rechtsrheinischen Köln, liegt jedoch weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,3 Prozent.

KALK

Der höchste Durchschnittspreis der drei rechtsrheinischen Bezirke wird mit 3.600 Euro in Kalk erreicht. Die Kalker Preisspanne entspricht mit 950 Euro der rechtsrheinischen und reicht von 2.950 Euro in Humboldt/Gremberg (70) bis 3.900 Euro in Brück (69). Der Durchschnittspreis des Stadtteils Humboldt/Gremberg (70) ist der einzige, der die 3.000-Euro-Marke unterschreitet. Er befindet sich in der niedrigsten Preisklasse, in der auch der Durchschnitt von Höhenberg (71) mit 3.200 Euro, Ostheim (75) mit 3.300 Euro und Kalk (72) mit 3.350 Euro liegt. Im unteren Bereich der Preisklasse bis 5.000 Euro befinden sich die Durchschnittspreise von Vingst (77) mit 3.550 Euro, Merheim (73) mit 3.600 Euro und Neubrück (74) mit 3.650 Euro.

Die Bestandspreise für Häuser in Rath/Heumar (76) von 3.750 Euro und Brück (69) von 3.900 Euro nähern sich der 4.000-Euro-Marke. Der Durchschnitt des Bezirks ist mit einem Plus von 1,4 Prozent nur moderat gestiegen. Auf der Ebene der Stadtteile fällt die Dynamik unterschiedlich aus. Die Bestandspreise in Vingst (77) sind um 2,7 Prozent oder 100 Euro gefallen. In Humboldt/Gremberg (70), Höhenberg (71) und Merheim (73) hat sich der Durchschnitt mit einem Plus von unter 2 Prozent kaum verändert. Mit 4,2 Prozent in Rath/Heumar (76), 4,8 Prozent in Ostheim (75) und 6,8 Prozent in Brück (69) fällt der Anstieg in drei Kalker Stadtteilen deutlich höher aus als im Bezirksdurchschnitt.

PORZ

Der Porzer Durchschnittspreis ist mit 3.200 Euro der niedrigste aller neun Kölner Bezirke. Die Preisspanne beträgt 650 Euro und reicht von 3.050 Euro in Eil (53) und Grengel (58) bis 3.700 Euro in Libur (60). Mit Ausnahme von Libur (60) befinden sich alle Porzer Stadtteile in der niedrigsten Preisklasse bis 3.500 Euro. Wie Eil (53) und Grengel (58) mit 3.050 Euro befinden sich auch Langel (59), Lind (61) und Urbach (64) mit 3.100 Euro im unteren Bereich der Porzer Preisskala. Mit 3.150 Euro liegt der Wahner (65) Bestandspreis knapp unter dem Porzer Durchschnitt von 3.200 Euro, der in dieser Höhe auch in den Stadtteilen Finkenberg (56) und Wahnheide (66) zu verzeichnen ist. Der Durchschnitt von Elsdorf (54) und Westhoven (67) ist 50 Euro höher und der von Gremberghoven (57) 100 Euro. Der Bestandspreis für Häuser in Ensen (55) beträgt nach dem höchsten Anstieg im rechtsrheinischen Stadtgebiet von 8,1 Prozent 3.350 Euro.

Der Durchschnittspreis in Porz (63) liegt mit 3.400 Euro, in Zündorf (68) mit 3.450 Euro und in Poll (62) mit 3.500 Euro noch in der niedrigsten Preisklasse. Die Klasse bis 5.000 Euro wird nach einer deutlichen Preissteigerung um 7,2 Prozent auf 3.700 Euro aus-

schließlich vom höchsten Porzer Durchschnittspreis in Libur (60) erreicht. Abgesehen von der hohen Dynamik in Ensen (55) und Libur (60) haben sich die Preise für Bestandshäuser in Porz eher moderat entwickelt. In Westhoven (67), Finkenberg (56) und Wahn (65) ist der Durchschnitt im vergangenen Jahr sogar um jeweils 50 Euro gesunken.

DIE RECHTE RHEINSEITE

Der Kölner Durchschnittspreis von 4.100 Euro liegt deutlich über dem der rechtsrheinischen Stadtbezirke von 3.200 Euro in Porz, 3.500 Euro in Mülheim und 3.600 Euro in Kalk. Die Preisspanne der drei Bezirke beträgt 950 Euro. Die Spanne zwischen den linksrheinischen Stadtteilen ist über viermal so hoch. Die geringen Unterschiede der Bestandspreise für Häuser im rechtsrheinischen Stadtgebiet stehen im Zusammenhang mit der Ähnlichkeit von Gebäudetypen und Grundstücksgrößen. Das Baualter und die teilweise sehr unterschiedliche Distanz zur Innenstadt wirken sich demgegenüber nur nachrangig auf die Häuserpreise aus.

INNENSTADT

Einfamilienhäuser sind in der Kölner Innenstadt äußerst selten. Ihr durchschnittlicher Kaufpreis beträgt 5.000 Euro, ist der zweithöchste aller neun Bezirke und liegt mit 900 Euro deutlich über dem Kölner Durchschnitt von 4.100 Euro. Die innerstädtische Preisspanne beträgt 1.900 Euro und reicht von 4.750 Euro in der Neustadt-Nord (4) bis 6.650 Euro in der Neustadt-Süd (5). Die Durchschnittspreise der fünf innerstädtischen Stadtteile überschreiten den Kölner Durchschnitt von 4.100 Euro deutlich. In der Neustadt-Nord (4) ist er mit 4.750 Euro geringer als der innerstädtische Durchschnitt von 5.000 Euro. Mit 5.200 Euro in der Altstadt-Süd (2) und 5.400 Euro in Deutz (3) übersteigen zwei Kaufpreise den Kölner Durchschnitt um mehr als 1.000 Euro. In der Altstadt-Nord (1) liegt der Bestandspreis für Häuser mit 5.800 Euro über dem Durchschnitt der Innenstadt und der innerstädtische Höchstpreis ist mit 6.650 Euro in der Neustadt-Süd (5) zu verzeichnen. Der Durchschnitt des Stadtbezirks ist um 50 Euro oder 1 Prozent gesunken. Lediglich in der Neustadt-Nord (1) ist mit einem Plus von 4,4 Prozent eine positive Dynamik zu registrieren. In den übrigen Stadtteilen ist der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandshäuser um 50 bis 100 Euro und in Neustadt-Süd (5) sogar um 300 Euro oder 4,3 Prozent gesunken.

CHORWEILER

Im Stadtbezirk Chorweiler ist der Durchschnittspreis für Bestandshäuser mit 3.400 Euro der zweitniedrigste in Köln. Nur in Porz ist er mit 3.200 Euro noch geringer. Die Spanne beträgt 600 Euro und reicht von 3.050 Euro in Roggendorf/Thenhoven (49) bis 3.650 Euro im Stadtteil Fühlingen (44). Der Fühlinger (44) Bestandspreis befindet sich wie die der Stadtteile Seeberg (50) und Chorweiler (42) mit 3.600 Euro in der zweitniedrigsten Preisklasse bis 5.000 Euro. Die Bestandspreise der anderen Stadtteile des Bezirks befinden sich in der niedrigsten Preisklasse bis 3.500 Euro. Mit 3.450 Euro liegt der Durchschnitt von Blumenberg (41) knapp unter der Obergrenze dieser Klasse. Die Bestandspreise von Pesch (48), Lindweiler (46), Heimersdorf (45) und Esch/Auweiler (43) entsprechen genau dem Bezirksdurchschnitt von 3.400 Euro. In Volkhoven/Weiler (51) liegt der Durchschnitt mit 3.300 Euro und in Merkenich (47) mit 3.250 Euro etwas darunter. Am unteren Ende der Preisskala des Bezirks befindet sich der Bestandspreis von 3.100 Euro in Worringen (52) und von 3.050 Euro in Roggendorf/Thenhoven (49). In Chorweiler ist der durchschnittliche Bestandspreis um 3 Prozent gestiegen. Im oberen Bereich der Preisskala des Bezirks sind die Bestandspreise mit einem Plus von 10,6 Prozent in Fühlingen (44), 4,8 Prozent in Merkenich (47), 4,6 Prozent in Pesch (48) und 4,3 Prozent in Seeberg (50) deutlich gestiegen. In Esch/Auweiler (43) und in Heimersdorf (45) stagnieren die Preise und in Blumenberg (41) ist mit einem Minus von 1,4 Prozent eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen.

NIPPES

Mit 3.900 Euro liegt der Nippeser Durchschnittspreis unter dem städtischen Durchschnitt von 4.100 Euro. Die Preisspanne beträgt 3.100 Euro und reicht von 3.650 Euro in Bilderstöckchen (34) bis 6.750 Euro in Riehl (39). Der Abstand von 2.150 Euro des Riehler (39) Bestandspreises von 6.750 Euro zum zweithöchsten, der mit 4.600 Euro in Nippes (38) zu verzeichnen ist, ist sehr groß. Die Durchschnittspreise aller übrigen Nippeser Stadtteile befinden sich in der Preisklasse bis 5.000 Euro. Die große Spanne beruht auf der unterschiedlichen Qualität der innenstadtnahen Villenviertel in Rheinnähe und der Einfamilienhausbebauung im Westen des Stadtteils an der Grenze zu Ehrenfeld. Wie der Bestandspreis von 3.650 Euro im Bilderstöckchen (34) unterschreitet auch der Longericher (35) von 3.700 Euro den Bezirksdurchschnitt. Er beträgt 3.900 Euro und wird von durchschnittlich 4.050 Euro in Mauenheim (36) um 150 Euro und 4.250 Euro in Weidenpesch (40) um 350 Euro überschritten.

Nach einem Anstieg um 2,4 Prozent beträgt der Bestandspreis im Stadtteil Niehl (37) 4.300 Euro. Das hohe Niveau der Bestandspreise in Riehl (39) ist um 4,3 Prozent oder 300 Euro auf 6.750 Euro gesunken. Gleichzeitig ist der Durchschnitt in Nippes um 7 Prozent gestiegen. Die Bestandspreise der beiden hochpreisigen Stadtteile an der Grenze zum Bezirk Innenstadt nähern sich aneinander an. Trotzdem befindet sich zwischen ihnen ein deutlicher Unterschied.

EHRENFELD

Im Bezirk Ehrenfeld beträgt der durchschnittliche Bestandspreis 4.050 Euro. Er ist nur 50 Euro geringer als der Kölner Durchschnitt. Mit einem Anstieg von 6,6 Prozent weist der Ehrenfelder Bestandspreis für Häuser die höchste Dynamik aller neun Stadtbezirke auf. Die Preisspanne beträgt 1.000 Euro und reicht von 3.600 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29) bis 4.600 Euro in Neuehrenfeld (31) und Ehrenfeld (30). Der Bestandspreis der Stadtteile Bocklemünd/Mengenich (29) von 3.600 Euro, Vogelsang (33) von 3.850 Euro und Bickendorf (28) von 3.900 Euro befinden sich unter dem Durchschnitt des Bezirks, der 4.050 Euro beträgt. Mit 4.200 Euro liegt der Bestandspreis von Ossendorf (32) 150 Euro darüber. Die Durchschnittspreise der Stadtteile Ehrenfeld (30) und Neuehrenfeld (31) sind mit 4.600 Euro die beiden höchsten des Bezirks. Neuehrenfeld ist der einzige Stadtteil, in dem die Preise für Einfamilienhäuser nicht gestiegen, sondern um 2,1 Prozent gesunken sind. Für den insgesamt hohen Anstieg des Ehrenfelder Bezirksdurchschnitts ist auch die positive Entwicklung der Bestandspreise in den Stadtteilen Vogelsang (33) und Bickendorf (28) maßgeblich, für die jeweils ein Plus von rund 7 Prozent zu registrieren ist.

LINDENTHAL

Lindenthal weist auf Bezirksebene mit 5.350 Euro den höchsten Durchschnittspreis der Kölner Bezirke auf. Die Preisspanne reicht von 4.450 Euro in Lövenich (23) bis 5.350 Euro in Lindenthal (22). Der Bestandspreis für Häuser in Lövenich (23) von 4.450 Euro, in Widdersdorf (27) von 4.600 Euro und in Weiden (26) von 4.700 Euro liegt in der Preisklasse bis 5.000 Euro und damit deutlich unter dem Lindenthaler Durchschnitt. Der Preis für Bestandshäuser in Braunsfeld (19) von 5.350 Euro entspricht genau dem Durchschnitt des Bezirks. Wie der Braunsfelder (19) Bestandspreis befindet sich auch die der Stadtteile Klettenberg (21) mit 5.600 Euro, Junkersdorf (20) mit 5.750 Euro und Müngersdorf (24) mit 5.850 Euro in der Preisklasse bis 6.000 Euro. In der zweithöchsten Klasse bis 7.000 Euro befinden sich Sülz (25) mit 6.050 Euro und Lindenthal (22) mit 6.350 Euro. In beiden Stadtteilen bewegt sich der Bestandspreis einem Anstieg um 0,8 Prozent eher seitwärts. Die Dynamik ist in Müngersdorf (24) mit einem Anstieg um 8,3 Prozent und in den Stadtteilen am unteren Ende der Preisskala mit 7 Prozent in Widdersdorf (27), 8,5 Prozent in Lövenich (23) und 9,3 Prozent in Weiden (26) deutlich höher.

RODENKIRCHEN

Im Stadtbezirk Rodenkirchen beträgt der durchschnittliche Bestandspreis 4.950 Euro. Die Preisspanne von 4.450 Euro ist die höchste der neun Stadtbezirke und stimmt mit der Preisspanne im gesamten Stadtgebiet überein. Sie reicht von 2.850 Euro in Godorf (7) bis 7.300 Euro in Marienburg (10). Godorf (7) ist der einzige Kölner Stadtteil, dessen durchschnittlicher Preis für Bestandshäuser unter der 3.000-Euro-Marke liegt. Der Meschenicher (11) Durchschnitt befindet sich mit genau 3.000 Euro wie der des Stadtteils Immendorf (9) mit 3.250 Euro in der untersten Preisklasse bis 3.500 Euro.

In der Preisklasse bis 5.000 Euro liegen die Bestandspreise von Rondorf (15) mit 3.900 Euro, von Sürth (16) mit 4.600 Euro und von Raderthal (13) mit 4.850 Euro unter dem Bezirksdurchschnitt von 4.950 Euro. Im Stadtteil Weiß (17) überschreitet der Durchschnittspreis die Klassenobergrenze mit 5.100 Euro und befindet sich wie Zollstock (18) mit 5.200 Euro im unteren Bereich der nächsthöheren Klasse bis 7.000 Euro. Im Hahnwald (8) und in Rodenkirchen (14) beträgt der Bestandspreis 5.450 Euro und in Raderberg (12) 5.850 Euro. Mit 6.950 Euro in Bayenthal (6) und 7.300 Euro in Marienburg (10) befinden sich die Toppreise im Stadtbezirk Rodenkirchen.

Die Entwicklung der Preise für Rodenkirchener Bestandshäuser erweist sich in den einzelnen Stadtteilen als sehr unterschiedlich. Die Preise scheinen sich mit einem Minus von 3,7 Prozent in Zollstock (18) und einem Anstieg von 8,3 Prozent in Immendorf (9) stark auseinanderzuentwickeln. Für diese Entwicklung sind angebotsspezifische Unterschiede zu berücksichtigen, die den Einfluss der Wohnlage relativieren. Für den sinkenden Bezirksdurchschnitt ist die Angebotsentwicklung in den vier nördlichen Stadtteilen Bayenthal (6), Raderthal (13), Radeberg (12) und Zollstock (18) maßgeblich, in denen die Bestandspreise gesunken sind.

STRUKTUR DER KÖLNER BESTANDSHÄUSER

Das Preisgefüge der Bestandshäuser in Köln wird von verschiedenen strukturellen und angebotsspezifischen Entwicklungsfaktoren der Kölner Stadtteile bestimmt. Der Einfamilienhaustyp, die Grundstücksgröße, Mikrolage und Ausstattung sind entscheidende wertrelevante Merkmale, die bei Häusern variantenreicher sind als bei Etagenwohnungen. Weil der Bestand an Mehrfamilienhäusern deutlich größer ist als der an Einfamilienhäusern, fallen einzelne Angebote stärker ins Gewicht. Ausreißer haben in den einzelnen Stadtteilen einen größeren Einfluss auf den Durchschnittspreis. Trotz der hohen Dynamik der Bestandspreise aller Kölner Marktsegmente entwickeln sich die Preise für Häuser uneinheitlich.

Die rechtsrheinischen Märkte und des Kölner Nordens unterscheiden sich traditionell von denen der Innenstadt und des Kölner Südwestens. Die ehemaligen Arbeiterbezirke Ehrenfeld und Nippes befinden sich in einem strukturellen Wandel und nähern sich dem Niveau der Bezirke Lindenthal und Rodenkirchen.

Köln

KAMPMEYER Immobilien-News

KOSTENLOS. INFORMATIV. EXKLUSIV.

www.kampmeyer.com/newsletter

Mit den kostenlosen Immobilien-News von KAMPMEYER bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand:

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

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

VOLLE MAKLERLEISTUNG ZUM FESTPREIS

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

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

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

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

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

Das Festpreis-Honorar auf einen Blick:

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

Wir sind Ihre Qualitätsmakler.

Apartment
bis 55 m² Wohnfläche
5.900 €*

Einfamilienhaus
bis 180 m² Wohnfläche
14.900 €*

Eigentumswohnung
bis 85 m² Wohnfläche
8.900 €*

Einfamilienhaus
ab 180 m² Wohnfläche
individuell

Eigentumswohnung
ab 85 m² Wohnfläche
9.900 €*

Mehrfamilienhaus
individuell

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

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

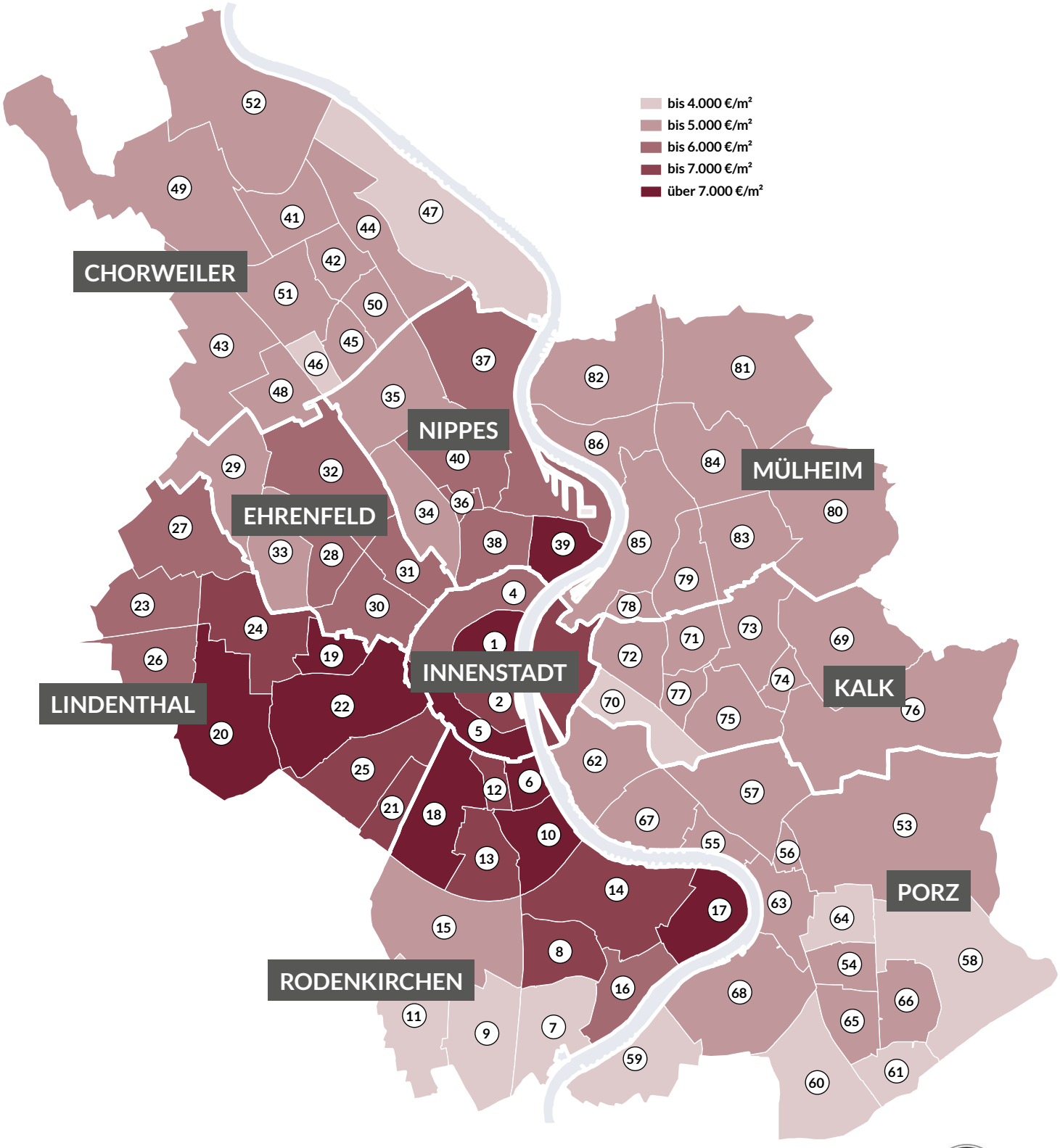
**Warum?
Weil wir genau wissen, was wir für Sie tun.“**

Chantal Heinen
Team KAMPMEYER

www.kampmeyer.com/verkaufen

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

Häuser Neubau



Karte: Kartenauszug iib-Immobilien-Richtwerte I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Innenstadt, Stadtbezirk		6.850 €	3,01%
1	Altstadt-Nord	8.050 €	1,90%
2	Altstadt-Süd	6.800 €	1,49%
3	Deutz	6.700 €	0,75%
4	Neustadt-Nord	5.850 €	5,41%
5	Neustadt-Süd	8.950 €	-1,65%
Rodenkirchen, Stadtbezirk		6.700 €	0,00%
6	Bayenthal	9.150 €	-0,54%
7	Godorf	3.650 €	-2,67%
8	Hahnwald	6.850 €	2,24%
9	Immendorf	3.900 €	0,00%
10	Marienburg	8.250 €	0,61%
11	Meschenich	3.900 €	1,30%
12	Raderberg	6.850 €	-1,44%
13	Raderthal	6.350 €	-2,31%
14	Rodenkirchen	6.750 €	-2,17%
15	Rondorf	4.800 €	1,05%
16	Sürth	5.650 €	4,63%
17	Weiß	7.100 €	2,16%
18	Zollstock	7.150 €	1,42%
Lindenthal, Stadtbezirk		6.700 €	0,00%
19	Braunsfeld	7.400 €	-0,67%
20	Junkersdorf	7.500 €	0,67%
21	Klettenberg	7.000 €	0,00%
22	Lindenthal	8.300 €	-0,60%
23	Lövenich	5.500 €	1,85%
24	Müngersdorf	6.650 €	-1,48%
25	Sülz	7.000 €	-1,41%
26	Weiden	5.800 €	-0,85%
27	Widdersdorf	5.100 €	3,03%
Ehrenfeld, Stadtbezirk		5.000 €	3,09%
28	Bickendorf	5.150 €	3,00%
29	Bocklemünd/Mengenich	4.550 €	4,60%
30	Ehrenfeld	5.300 €	3,92%
31	Neuehrenfeld	5.450 €	1,87%
32	Ossendorf	5.200 €	2,97%
33	Vogelsang	4.500 €	3,45%
Nippes, Stadtbezirk		5.000 €	-1,96%
34	Bilderstöckchen	4.850 €	1,04%
35	Longerich	4.900 €	4,26%
36	Mauenheim	5.100 €	-1,92%
37	Niehl	5.300 €	-1,85%
38	Nippes	5.250 €	-1,87%
39	Riehl	7.500 €	-3,85%
40	Weidenpesch	5.200 €	1,96%
Chorweiler, Stadtbezirk		4.500 €	3,45%
41	Blumenberg	4.400 €	2,33%
42	Chorweiler	4.650 €	2,20%
43	Esch/Auweiler	4.600 €	2,22%
44	Fühlingen	4.550 €	3,41%
45	Heimersdorf	4.600 €	4,55%
46	Lindweiler	4.000 €	3,90%
47	Merkenich	3.950 €	1,28%
48	Pesch	4.400 €	3,53%
49	Roggendorf/Thenhoven	4.350 €	3,57%
50	Seeberg	4.500 €	2,27%
51	Volkhoven/Weiler	4.600 €	3,37%
52	Worringen	4.200 €	2,44%
Porz, Stadtbezirk		4.350 €	1,16%
53	Eil	4.200 €	2,44%
54	Elsdorf	4.100 €	-2,38%
55	Ensen	4.600 €	2,22%
56	Finkenberg	4.400 €	2,33%
57	Gremberghoven	4.500 €	2,27%
58	Grengel	3.800 €	2,70%
59	Langel	3.950 €	2,60%
60	Libur	3.900 €	2,63%
61	Lind	3.850 €	1,32%
62	Poll	4.500 €	3,45%
63	Porz	4.600 €	2,22%
64	Urbach	4.000 €	1,27%
65	Wahn	4.250 €	2,41%
66	Wahnheide	4.450 €	1,14%
67	Westhoven	4.500 €	3,45%
68	Zündorf	4.400 €	1,15%
Kalk, Stadtbezirk		4.350 €	1,16%
69	Brück	4.950 €	3,13%
70	Humboldt-Gremberg	3.850 €	4,05%
71	Höhenberg	4.100 €	1,23%
72	Kalk	4.100 €	2,50%
73	Merheim	4.300 €	0,00%
74	Neubrück	4.400 €	2,33%
75	Ostheim	4.250 €	-1,16%
76	Rath/Heumar	4.450 €	1,14%
77	Vingst	4.500 €	2,27%
Mülheim, Stadtbezirk		4.600 €	4,55%
78	Buchforst	4.450 €	3,49%
79	Buchheim	4.250 €	3,66%
80	Dellbrück	4.750 €	-1,04%
81	Dünnwald	4.250 €	3,66%
82	Flittard	4.100 €	5,13%
83	Holweide	4.700 €	4,44%
84	Höhenhaus	4.400 €	8,64%
85	Mülheim	4.500 €	4,65%
86	Stammheim	4.100 €	6,49%

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

KAMPMEYER

Der durchschnittliche Kaufpreis für Kölner Neubauhäuser beträgt 5.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Mit 5.500 Euro ist die Spanne der Preise für Neubauhäuser 1.150 Euro größer als die der Bestandspreise. Sie reicht von 3.650 Euro in Godorf (7) bis 9.150 Euro in Bayenthal (6). Auf Stadtgebietsebene sind die Neubaupreise um durchschnittlich 7,7 Prozent auf 5.100 Euro gestiegen. Ihre Dynamik ist ähnlich hoch wie die der Bestandspreise von 7,3 Prozent. Die Differenz zwischen den Durchschnittspreisen für Neubau- und Bestandshäuser beträgt rund 1.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der durchschnittliche Neubaupreis für Häuser ist 990 Euro geringer als der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen, der 6.000 Euro beträgt.

Preisdifferenztabelle – Häuser Neubau im Stadtbezirk, Köln 2021

Gebiet	Durchschnitt	Spanne	Niedrigstpreis	im Stadtteil	Höchstpreis	im Stadtteil
Innenstadt	6.850 €	3.100 €	5.850 €	Neustadt-Nord	8.950 €	Neustadt-Süd
Rodenkirchen	6.700 €	5.500 €	3.650 €	Godorf	9.150 €	Bayenthal
Lindenthal	6.700 €	3.200 €	5.100 €	Widdersdorf	8.300 €	Lindenthal
Ehrenfeld	5.000 €	950 €	4.500 €	Vogelsang	5.450 €	Neuehrenfeld
Nippes	5.000 €	2.650 €	4.850 €	Bilderstöckchen	7.500 €	Riehl
Chorweiler	4.500 €	700 €	3.950 €	Merkenich	4.650 €	Chorweiler
Porz	4.350 €	800 €	3.800 €	Grengel	4.600 €	Porz & Ensen
Kalk	4.350 €	1.100 €	3.850 €	Humboldt/Gremberg	4.950 €	Brück
Mülheim	4.600 €	650 €	4.100 €	Flittard & Stammheim	4.750 €	Dellbrück
Linksrheinisch		5.500 €	3.650 €	Godorf	9.150 €	Bayenthal
Rechtsrheinisch		1.150 €	3.800 €	Grengel	4.950 €	Brück
Köln	5.100 €	5.500 €	3.650 €	Godorf	9.150 €	Bayenthal

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.08.2021

MÜLHEIM

Mit einem Neubaupreis für Einfamilienhäuser von 4.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erreicht Mülheim das höchste Preisniveau der drei rechtsrheinischen Bezirke. Der Mülheimer Durchschnitt ist 500 Euro niedriger als der Kölner und die Preisspanne, die 650 Euro beträgt, reicht von 4.100 Euro in Flittard (82) und Stammheim (86) bis 4.750 Euro in Dellbrück (80). Alle Mülheimer Stadtteile befinden sich in der Preisklasse über 4.000 Euro bis 5.000 Euro. Die Durchschnittspreise von Flittard (82) und Stammheim (86) befinden sich mit 4.100 Euro wie Buchheim (79) und Dünnwald (81) mit 4.250 Euro im unteren Viertel dieser Preisklasse. Der Durchschnittspreis von Neubauhäusern in Höhenhaus (84) liegt mit 4.400 Euro, in Buchforst (78) mit 4.450 Euro und im Kernstadtteil Mülheim (85) mit 4.500 Euro unter dem Bezirksdurchschnitt von 4.600 Euro. In Holweide (83) beträgt er 4.700 Euro und der höchste Preis ist in Dellbrück (80) mit 4.750 Euro zu verzeichnen. Mit einem Anstieg des Durchschnittspreises von 4,5 Prozent ist in Mülheim der höchste Preisanstieg aller neun Bezirke zu registrieren. Zu diesem Anstieg trägt auch die hohe Dynamik im Stadtteil Höhenhaus (84) mit einem Plus von 8,6 Prozent bei.

KALK

Der Neubaupreis von Einfamilienhäusern in Kalk von 4.350 Euro ist gemeinsam mit dem gleich hohen Porzer Durchschnitt der niedrigste aller neun Stadtbezirke. Die Preisspanne ist mit 1.100 Euro deutlich größer als die Mülheimer von 650 Euro. Sie reicht von 3.850 Euro in Humboldt/Gremberg (70) bis 4.950 Euro in Brück (69). Mit dem Neubaupreis von 3.850 Euro befindet sich Humboldt/Gremberg (70) als einziger Stadtteil in der niedrigsten Preisklasse. Zwischen der 4.000-Euro-Marke und dem Bezirksdurchschnitt von 4.350 Euro liegen die durchschnittlichen Neubaupreise der Stadtteile Höhenberg (71) und Kalk (72) mit 4.100 Euro, Ostheim (75) mit 4.250 Euro und Merheim (73) mit 4.300 Euro. In der unteren Klassenhälfte, aber über dem Bezirksdurchschnitt rangieren die Neubaupreise von 4.400 Euro in Neubrück (74), von 4.450 Euro in Rath/Heumar (76) und von 4.500 Euro in Vingst (77). Mit einem deutlichen Abstand von 450 Euro erreicht Brück (69) den höchsten Neubaupreis in Kalk von 4.950 Euro. Auf den Bezirk bezogen, ist der Durchschnittspreis leicht um 1,2 Prozent gestiegen. Die stärkste Veränderung ist am unteren Ende der Preisskala in Humboldt/Gremberg (70) mit einem Anstieg von 4,1 Prozent zu verzeichnen.

PORZ

Der Durchschnitt des Bezirks Porz entspricht mit 4.350 Euro dem des Bezirks Kalk. Die beiden Stadtteile weisen den niedrigsten Preis aller Kölner Bezirke auf. Die Preisspanne ist mit 800 Euro geringer als die in Kalk. Sie reicht von 3.800 Euro in Grengel (58) bis 4.600 Euro in Ensen (55) und im Kernstadtteil Porz (63). Die Durchschnittspreise der 16 Porzer Stadtteile befinden sich ausnahmslos in einer der beiden unteren Preisklassen. In der niedrigsten Klasse bis 4.000 Euro befinden sich die durchschnittlichen Preise für Neubauhäuser in den südlichen Stadtteilen Grengel (58) mit 3.800 Euro, Lind (61) mit 3.850 Euro, Libur (60) mit 3.900 Euro und Langel (59) mit 3.950 Euro. Der Urbacher (64) Durchschnitt befindet sich mit 4.000 Euro auf der Klassenobergrenze. Die Neubaupreise der Stadtteile Elsdorf (54) von 4.100 Euro, Eil (53) von 4.200 Euro und Wahn (65) von 4.250 Euro liegen im unteren Bereich der Klasse bis 5.000 Euro und unter dem Bezirksdurchschnitt von 4.350 Euro. Die Differenz zwischen den Durchschnittspreisen für Neubauhäuser in den sechs Stadtteilen Finkenberg (56) und Zündorf (68) von 4.400 Euro, Wahnheide (66) von 4.450 Euro und Gremberghoven (57), Poll (62) und Westhoven (67) von 4.500 Euro beträgt 100 Euro. Im Bezirk Porz ist das Niveau der Preise für Neubauhäuser genau wie in Kalk um 1,2 Prozent gestiegen. Der Durchschnittspreis des Kernstadtteils Porz und des Stadtteils Ensen von 4.600 Euro ist der höchste des Bezirks.

DIE RECHTE RHEINSEITE

Die rechtsrheinische Preisspanne der Neubauhäuser beträgt 1.150 Euro. In ihrem geringen Umfang kommt

die Preishomogenität des Neubauangebots der drei rechtsrheinischen Bezirke Porz, Kalk und Mülheim zum Ausdruck. Dass der Durchschnittspreis aller Stadtteile in Mülheim und Kalk außer in Humboldt/Gremberg (30) in die gleiche Preisklasse von über 4.000 bis 5.000 Euro fällt, zeigt die Ähnlichkeit der Marktstrukturen beider Stadtteile in Segment der Einfamilienhäuser. Die gleiche Höhe der Durchschnittspreise von 4.350 Euro in Kalk und Porz und ihr einheitlicher Anstieg von 1,2 Prozent stellen einen weiteren Indikator für die Übereinstimmung des Angebots im rechtsrheinischen Stadtgebiet dar. Die Durchschnittspreise der rechtsrheinischen Bezirke liegen unterhalb des Kölner Durchschnitts von 5.100 Euro. Ausschlaggebend dafür sind vor allem historisch gewachsene Strukturen und der relativ gleichmäßig voranschreitende Wandel. Der teilweise deutlichere Anstieg einiger Durchschnittspreise im Bezirk Mülheim zeigt, dass dort, wo sich ein schnellerer Strukturwandel vollzieht, eine höhere Preisdynamik eintritt.

INNENSTADT

Der innerstädtische Durchschnittspreis ist um 3 Prozent gestiegen und mit 6.850 Euro der höchste aller neun Kölner Bezirke. Die Spanne zwischen den Preisen für Neubauhäuser in den fünf innerstädtischen Stadtteilen beträgt 3.100 Euro. Mit 5.850 Euro befindet sich der Durchschnitt der Neustadt-Nord (4) als einziger in der mittleren Preisklasse bis 6.000 Euro. Der Deutzer (3) Durchschnitt von 6.700 Euro und der für Häuser in der Altstadt-Süd (2) von 6.800 Euro sind deutlich höher. Der Durchschnittspreis von 8.050 Euro in der Altstadt-Nord (1) überschreitet den Kölner Durchschnitt von 5.100 Euro bei Weitem. Der Durchschnitt von 8.950 Euro in der Neustadt-Süd (5) wird ausschließlich vom Bayenthaler (6) Preis für Neubauhäuser übertroffen, der 9.150 Euro beträgt. Die Dynamik ist in allen innerstädtischen Stadtteilen moderat ausgefallen. Nur in der Neustadt-Nord (1) ist mit 5,1 Prozent ein hoher Anstieg zu verzeichnen.

CHORWEILER

Der durchschnittliche Neubaupreis für Einfamilienhäuser in Chorweiler beträgt 4.500 Euro. Er ist der niedrigste im linksrheinischen Stadtgebiet und 100 Euro niedriger als der Mülheimer Durchschnitt. In Chorweiler liegen die Durchschnittspreise in einer Spanne von 700 Euro. Sie reicht von 3.950 Euro in Merkenich (47) bis 4.650 Euro im Kernstadtteil Chorweiler (42). Mit durchschnittlich 3.950 Euro ist der Neubaupreis von Merkenich (47) 50 Euro niedriger als der von Lindweiler (46), der sich genau auf der Obergrenze der niedrigsten Preisklasse bis 4.000 Euro befindet.

Der durchschnittliche Neubaupreis für Häuser in den Stadtteilen Worringen (52) von 4.200 Euro, Roggendorf/Thenhoven (49) von 4.350 Euro, der Stadtteile Blumenberg (41) und Pesch (48) von 4.400 Euro und des Stadtteils Fühlingen (44) von 4.450 Euro liegen in der unteren Hälfte der Klasse bis 5.000 Euro. Sie sind geringer als der Durchschnitt des Bezirks von 4.500 Euro. Der Seeberger (50) Durchschnitt befindet sich mit 4.500 Euro in der Klassenmitte und ist genauso hoch wie der Bezirksdurchschnitt. Für die drei Stadtteile Esch/Auweiler (43), Heimersdorf (45) und Volkhoven/Weiler (51) ist mit 4.600 Euro ein um 100 Euro höherer Durchschnitt zu verzeichnen. Der höchste Preis des Bezirks von 4.650 Euro existiert im Kernstadtteil Chorweiler. Die Preissteigerungen der Stadtteile betragen zwischen 1,3 Prozent in Merkenich (47) und 4,6 Prozent in Heimersdorf (45) und führen zu einem moderaten Anstieg des Bezirksdurchschnitts um 3,5 Prozent.

NIPPES

In Nippes beträgt der Neubaupreis 5.000 Euro. Er ist 100 Euro niedriger als der Kölner Durchschnitt. Die Preisspanne beträgt 2.650 Euro und reicht von 4.850 Euro im Bilderstöckchen (34) bis 7.500 Euro in Riehl (39). Der niedrigste Durchschnitt von 4.850 Euro im Bilderstöckchen (34) und der Longericher (35) Durchschnitt von 4.900 Euro befinden sich in der zweitniedrigsten Preisklasse bis 5.000 Euro.

Im unteren Drittel der nächsthöheren, mittleren Klasse bis 6.000 Euro und damit über dem Bezirksdurchschnitt von 5.000 Euro liegt der durchschnittliche Neubaupreis für Häuser in Mauenheim (36) von 5.100 Euro, in Weidenpesch (40) von 5.200 Euro, im Kernstadtteil Nippes (38) von 5.250 Euro und in Niehl (37) von 5.300 Euro.

Der Spitzenpreis des Bezirks ist mit 7.500 Euro in Riehl (39) zu verzeichnen. Er lässt das Niveau der Neubaupreise aller anderen Nippeser Stadtteile mit einem Abstand von 2.200 Euro zum zweithöchsten Durchschnittspreis deutlich hinter sich. Der bezirksbezogene Neubaupreis ist um 2 Prozent gesunken, was auch mit einem Minus von 3,8 Prozent in Riehl (39) zusammenhängt. Darüber hinaus sind auch die Durchschnittspreise von Niehl (37), Nippes (38) und Mauenheim (36) um jeweils 1,9 Prozent gesunken.

EHRENFELD

In Ehrenfeld beträgt der durchschnittliche Neubaupreis wie in Nippes 5.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Ehrenfelder Durchschnittspreise liegen in einer Spanne, die mit 950 Euro wesentlich kleiner ist als die Nippeser von 2.650 Euro. Mit 4.500 Euro in Vogelsang (33) und 4.550 Euro in Bocklemünd/Mengenich (29) befinden sich die beiden westlichen Stadtteile in der zweitniedrigsten Preisklasse bis 5.000 Euro. Die Durchschnittspreise von 5.150 Euro in Bickendorf (28), 5.200 Euro in Ossendorf (32), 5.300 Euro in Ehrenfeld (30) liegen über dem Bezirksdurchschnitt in der Preisklasse bis 6.000 Euro. Der Durchschnitt des Stadtteils Neuehrenfeld (31) ist mit 5.450 Euro der höchste des Bezirks. Der durchschnittliche Ehrenfelder Neubaupreis ist um 3,1 Prozent gestiegen. Abgesehen von Neuehrenfeld (31), wo sich die Preise mit einem Plus von 1,9 Prozent nur wenig verändert haben, sind für alle Ehrenfelder Stadtteile Preissteigerungen von 3 Prozent und mehr zu verzeichnen.

LINDENTHAL

Mit einem Durchschnitt von 6.700 Euro liegt der Neubaupreis in Lindenthal mit dem Rodenkirchener gleichauf. Sie belegen nach der Innenstadt den zweiten Platz im Ranking der Stadtbezirke. Die Lindenthaler Preisspanne von 3.200 Euro erstreckt sich von 5.100 Euro in Widdersdorf (27) bis 8.300 Euro in Lindenthal (22). Die Durchschnittspreise der nordwestlichen Stadtteile Widdersdorf (27) von 5.100 Euro, Lövenich (23) von 5.500 Euro, Weiden (26) von 5.800 Euro und in Müngersdorf (24) von 6.650 Euro liegen unter dem Bezirksdurchschnitt von 6.700 Euro. Der Durchschnitt von Klettenberg (21) und Sülz (25) befindet sich genau auf der Obergrenze der Preisklasse bis 7.000 Euro. In der höchsten Preisklasse befinden sich die Neubaupreise von Braunsfeld (19) mit 7.400 Euro, von Junkersdorf (20) mit 7.500 Euro und der Spitzenpreis von 8.300 Euro im Kernstadtteil Lindenthal (22). Die höchste Dynamik des Bezirks weisen die Widdersdorfer (27) Neubaupreise mit einem Anstieg von 3 Prozent auf. In den übrigen Stadtteilen hat sich das Preisniveau zwischen minus 1,5 Prozent Müngersdorf (24) und plus 1,9 Prozent in Lövenich (23) verändert.

RODENKIRCHEN

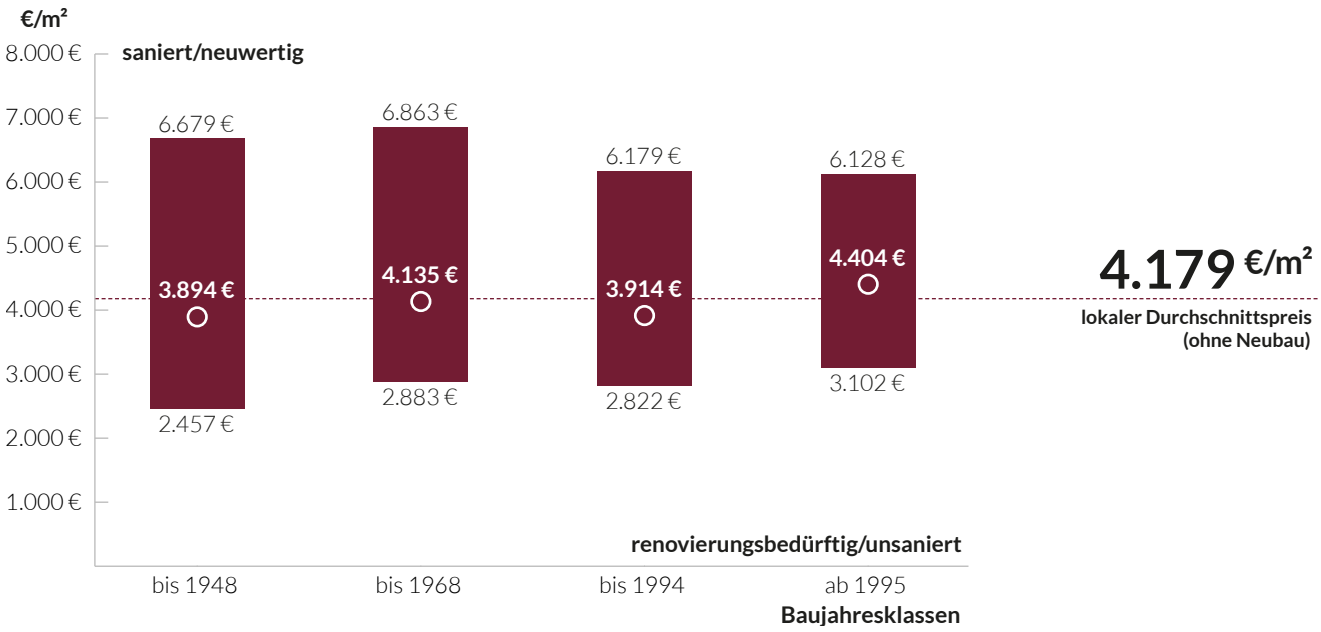
Der Durchschnittspreis für Neubauhäuser im Stadtbezirk Rodenkirchen beträgt unverändert 6.700 Euro und entspricht dem des Bezirks Lindenthal. Die Preisspanne in Höhe von 5.500 Euro ist mit Abstand die größte aller neun Bezirke. Sie entspricht der Preisspanne im Kölner Stadtgebiet. In Rodenkirchen ist mit dem Kölner Tiefstpreis von 3.650 Euro in Godorf (7) und dem Kölner Spitzenpreis von 9.150 Euro in Bayenthal (6) das gesamte Kölner Preisspektrum vertreten. Außer Godorf (7) befinden sich auch Immendorf (9) und Meschenich (11) mit jeweils 3.900 Euro in der niedrigsten Preisklasse bis 4.000 Euro. Diese drei Stadtteile bilden ein Cluster weit unterdurchschnittlicher Preise an der südlichen Grenze des Bezirks. Der Durchschnittspreis der Stadtteile Rondorf (15) von 4.800 Euro, Sürth (16) von 5.650 Euro und Raderthal (13) von 6.350 Euro liegt ebenfalls unter dem Bezirksdurchschnitt von 6.700 Euro. Der Durchschnittspreis von Rodenkirchen (14) liegt mit 6.750 Euro um 50 Euro darüber. In Hahnwald (8) und Raderberg (12) beträgt er 6.850 Euro und mit 7.100 Euro in Weiß (17) und 7.150 Euro in Zollstock (18) befindet er sich in der höchsten Preisklasse. Die Neubaupreise von 8.250 Euro in Marienburg (10) und 9.150 Euro in Bayenthal (6) gehören zu den höchsten im Kölner Stadtgebiet. Die Preisdynamik ist in Rodenkirchen unterschiedlich ausgeprägt und reicht von einem Rückgang um 2,7 Prozent in Godorf (7) bis zu einem Anstieg um 4,6 Prozent in Sürth (16). Die zum Teil gegensätzlichen Entwicklungen des Neubaupreises heben sich in der Summe so auf, dass sich der auf den gesamten Bezirk bezogene Durchschnittspreis seitwärts entwickelt.

STRUKTUR DER KÖLNER NEUBAUHÄUSER

Aktuelle Quartiers- und Projektentwicklungen haben im Neubau ein besonders hohes Gewicht, das wegen des geringen Marktvolumens im Segment der Einfamilienhäuser besonders zum Tragen kommt. Einzelne Leuchtturmprojekte können einen besonderen Einfluss auf Durchschnittswerte entfalten.

Indirekte Rückschlüsse auf lokale Zusammenhänge ergeben sich aus der Tatsache, dass die substanzielle Qualität eines Neubauvorhabens häufig mit der Lage zusammenhängt. Das Niveau der Neubaupreise für Einfamilienhäuser im rechtsrheinischen Köln und im Kölner Norden liegt tendenziell unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 5.100 Euro. Die durchschnittlichen Neubaupreise von 5.000 Euro in Ehrenfeld und Nippes kommen dem Kölner Durchschnittspreis nah. Mit weit über 6.000 Euro liegen die Preise der südwestlichen Bezirke Lindenthal und Rodenkirchen sowie der Innenstadt deutlich darüber. Das hohe Niveau der drei Bezirke spiegeln die Spitzenpreise der Stadtteile Lindenthal (22) mit 8.300 Euro, Neustadt-Süd (5) mit 8.950 Euro und Bayenthal (6) mit 9.150 Euro wider. Innerhalb des Stadtbezirks Rodenkirchen zeigt sich ein deutliches Preisgefälle von den zentrumsnahen Lagen im Norden zu den stadtrandnahen Lagen im Süden. In Lindenthal ist ein Ost-West-Gefälle der Durchschnittspreise zu erkennen. Im rechtsrheinischen Stadtgebiet liegen die Neubaupreise für Häuser dicht beieinander. Der strukturelle Wandel der Bezirke Mülheim, Kalk und Porz vollzieht sich nahezu flächendeckend in allen rechtsrheinischen Stadtteilen. Eine Ausprägung von Preisgefällen, wie sie sich linksrheinisch etabliert haben, ist vorerst nicht zu erwarten.

Häuser: saniert/unsaniert



Grafik: Marktübersicht Haus Kauf, Stadtgebiet Köln, Datenstand 01.08.2021 I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Coca-Cola
Gilden Kölsch
Coca-Cola
werk

www.kampmeyer.com/verkaufen

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

EIN QUALITÄTSMAKLER **VERSTEHT.**

Verstehen ist für uns der Beginn des erfolgreichen Immobilienverkaufs. Hier sehen wir unseren Vorteil als Qualitätsmakler. Denn für uns ist Verstehen nicht nur eine Frage der Höflichkeit, sondern auch der Effizienz. Nichts kostet mehr Energie, als aneinander vorbeizureden. Was ist meine Immobilie wert? Wie lange dauert der Verkauf? Was kostet der Makler? Auf jede dieser Fragen haben wir eine Antwort.

Die Experten von KAMPMEYER schaffen in jeder Lebenslage ganzheitliche Lösungen im Einklang mit Ihren persönlichen Vorstellungen und Zielen.

Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0221 / 92 16 42 - 0

Deutsche Großstädte und Ballungsräume erleben seit Jahrzehnten einen Boom. Aus ihm resultiert der Megatrend steigender Immobilienpreise in allen Segmenten und Wohnlagen.

Der kontrovers diskutierte Wandel der Kölner Wohnungsmärkte wird ausbleiben. Selbst von seiten der Bevölkerungsentwicklung, die unter den Erwartungen geblieben ist, hat sich statt einer Preiskorrektur ein weiterer Anstieg gezeigt. Die Dynamik der Kölner Wohnungsmärkte wird von der unverminderten Nachfrage und von den anhaltend niedrigen Zinsen gestützt. Das gilt sowohl für die Mieten als auch für die Kaufpreise von Bestands- und Neubauwohnungen und in der Folge auch für die Entwicklung der Renditen.

PROGNOSEN UND RENDITEN

HÄUSER BESTAND UND NEUBAU

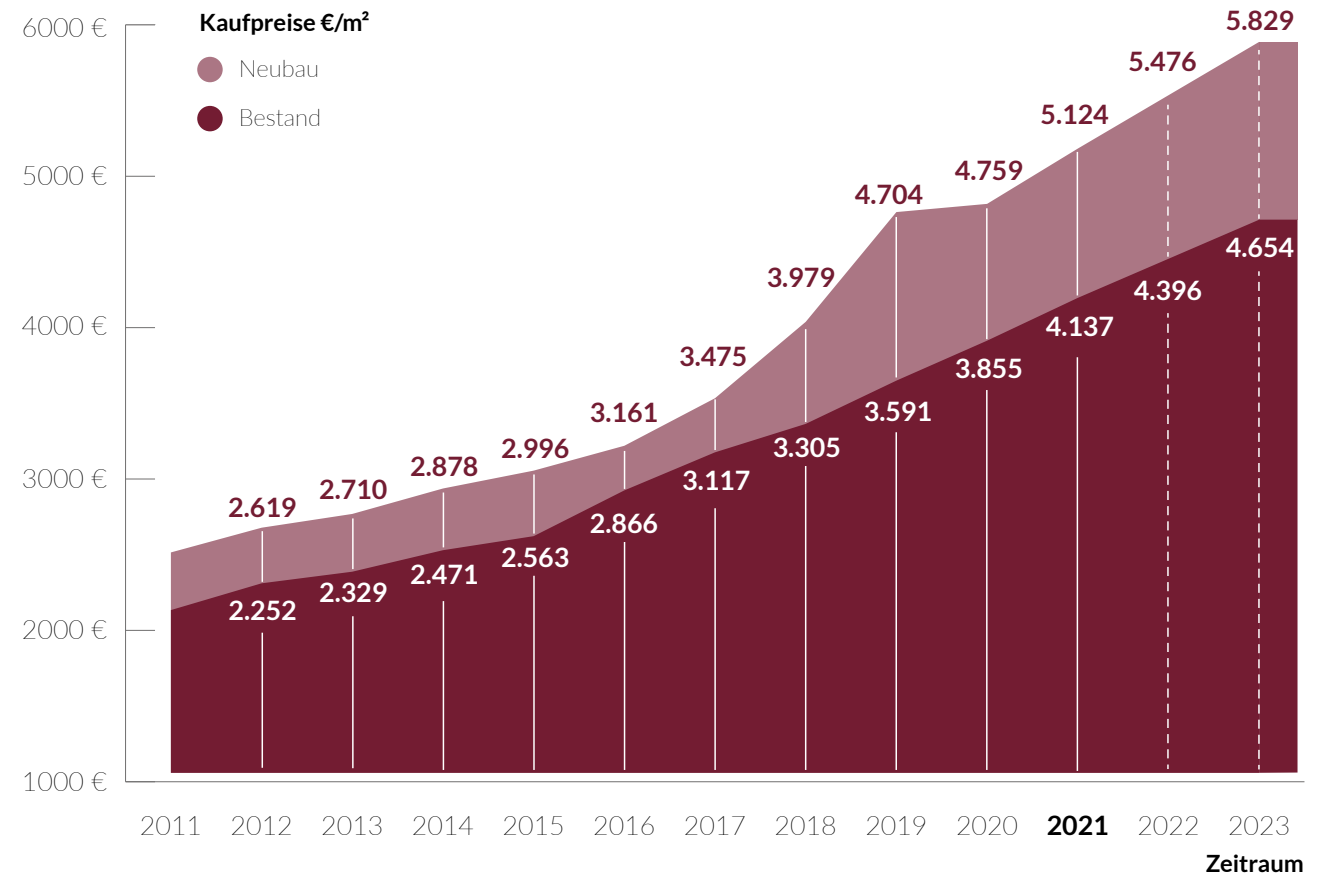
Der durchschnittliche Bestandspreis für Einfamilienhäuser in Köln beträgt 2021 pro Quadratmeter Wohnfläche 4.137 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg von 282 Euro oder 7,3 Prozent. Damit weisen die Bestandspreise dieselbe Dynamik wie im Vorjahr auf. Sie entspricht ungefähr dem durchschnittlichen Anstieg der vergangenen zehn Jahre von 7,1 Prozent. Die 2012 beginnende Phase stark steigender Kaufpreise erreicht 2016 mit dem Anstieg von 11,8 Prozent ihren vorläufigen Höhepunkt. Seither betragen die jährlichen Steigerungsraten im Durchschnitt 7,6 Prozent. In den nächsten beiden Jahren werden die Preissteigerungen mit 6,3 Prozent im Jahr 2021 und 5,9 Prozent im Jahr 2022 moderater ausfallen. Der Kaufpreis für Bestandshäuser wird im nächsten Jahr ein Niveau von rund 4.400 Euro erreichen und 2023 auf 4.654 Euro steigen.

Im Jahr 2021 beträgt der durchschnittliche Neubaupreis 5.124 Euro. Durch einen Anstieg um 7,7 Prozent hat er die 5.000-Euro-Marke überschritten. In den vergangenen zehn Jahren liegt die Entwicklung der Preise für Neubauhäuser mit durchschnittlich 7,6 Prozent pro Jahr leicht über der der Bestandshäuser von 7,1 Prozent. Die höhere Dynamik der Neubaupreise hat zu einer zunehmenden Preisdifferenz zwischen Bestand und Neubau geführt. 2012 bestand eine Differenz von 367 Euro, die auf 986 Euro angewachsen ist.

Ähnlich wie im Bestand ist auch bei Neubauhäusern von einer weniger extremen Dynamik der Preise auszugehen, die im kommenden Jahr Steigerungsraten von 6,9 Prozent und daraufhin 6,5 Prozent erreichen kann. Bei diesen Preissteigerungen beträgt der Neubaupreis 2022 5.476 Euro und erreicht 2023 ein Niveau von 5.829 Euro. Dadurch werden sich die Durchschnittspreise von Neubau- und Bestandshäusern weiter voneinander entfernen und in zwei Jahren eine Differenz von 1.175 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aufweisen.

Die Kaufpreise für Neubauhäuser werden maßgeblich durch die Grundstückspreise beeinflusst. Laut des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist der Bodenpreisindex für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zwischen 2020 und 2021 um 20 Prozent gestiegen. Diese deutlichen Preissteigerungen und die steigenden Baustoffpreise werden sich längerfristig auch in den Kaufpreisen für Neubauhäuser niederschlagen. Der Ausweicheffekt, der durch die erhöhte Dynamik der Neubaupreise und das mangelnde Flächenangebot ausgelöst wird, bedingt wiederum, dass auch die Bestandspreise deutlich steigen.

Kaufpreisentwicklung: Häuser | Bestand und Neubau



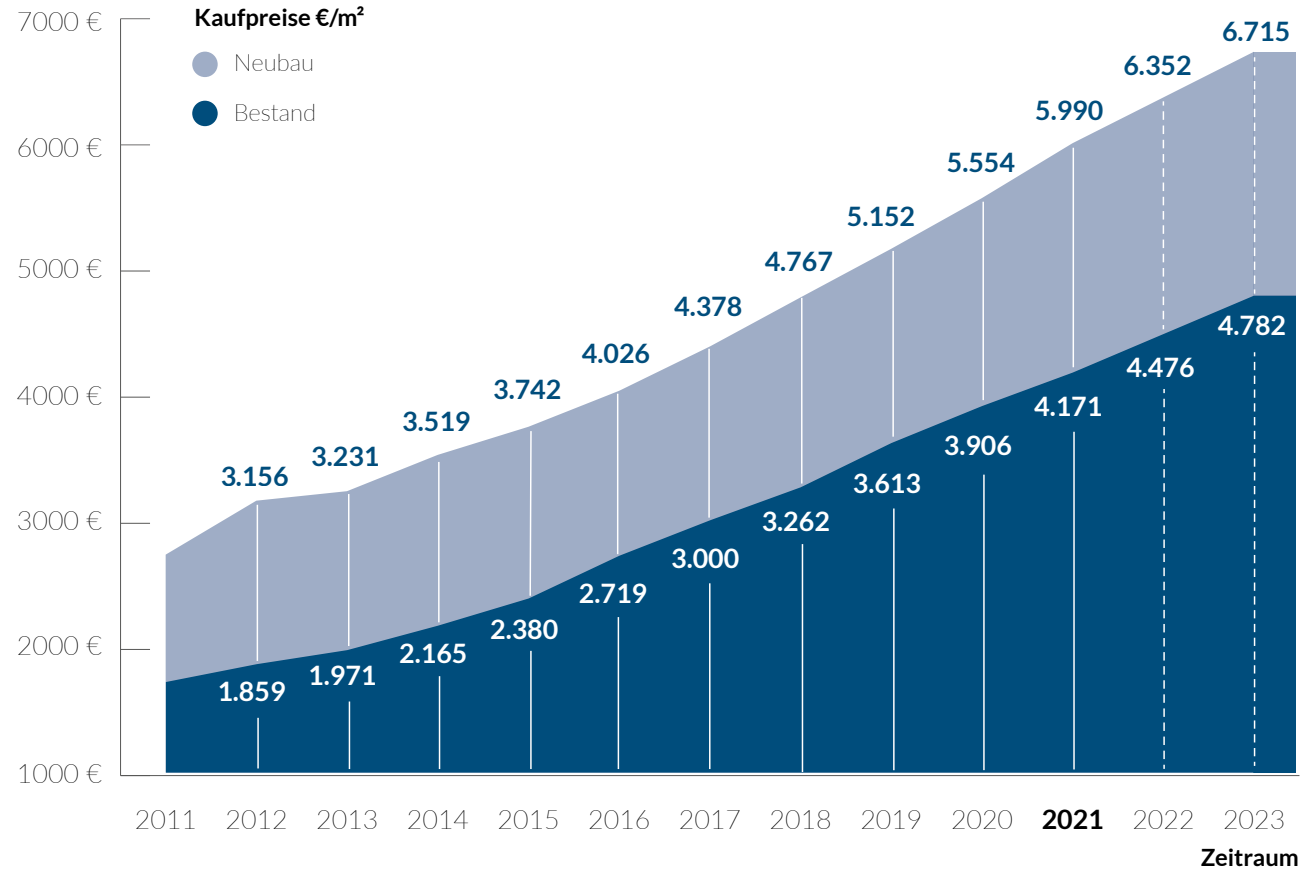
Grafik: Kaufpreisentwicklung Haus Kauf, Stadtgebiet Köln, Datenstand 01.08.2021 I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND UND NEUBAU

Der Bestandspreis für Eigentumswohnungen im Kölner Stadtgebiet beträgt 2021 durchschnittlich 4.171 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und ist im Vergleich zum Vorjahr um 265 Euro oder 6,8 Prozent gestiegen. Das ist der zweitniedrigste Anstieg der Preise für Bestandswohnungen in den vergangenen zehn Jahren. Eine geringere Preissteigerung ist in diesem Zeitraum nur für das Jahr 2013 mit einem Anstieg von 6 Prozent zu verzeichnen. Der durchschnittliche Anstieg zwischen 2011 und 2021 beträgt 9,3 Prozent pro Jahr. Die Steigerungsrate der Kaufpreise erreichte 2016 mit dem Anstieg von 14,2 Prozent ihren Höhepunkt und hat sich seither halbiert. Ein weiteres Absinken ist angesichts der aktuellen Marktentwicklungen nicht zu erwarten. Unter der Annahme einer vergleichbaren Dynamik ist bis 2022 ein Durchschnittspreis von 4.476 Euro und von 4.782 Euro im Jahr 2023 zu erwarten.

Bei Neubauwohnungen waren die Preissteigerungen der letzten zehn Jahre mit durchschnittlich 8,2 Prozent pro Jahr 1,1 Prozent niedriger als im Bestand. 2021 übertrifft die Dynamik der Neubaupreise die der Bestandspreise mit einem Plus von 7,8 Prozent um einen Prozentpunkt. Der Neubaupreis steigt auf 5.990 Euro und die Preisdifferenz wächst um 170 Euro auf 1.818 Euro. Diese Entwicklung spiegelt über den Anstieg der Baukosten hinaus auch die noch stärker zunehmende Knappheit an Neubauwohnungen wider. Im Neubau war die höchste Preissteigerungsrate im Jahr 2018 mit einem Plus von 8,9 Prozent zu verzeichnen. Seither flacht die Dynamik ab. Die Fortsetzung des Trends führt für 2022 zu einem Neubaupreis von 6.352 Euro und für 2023 von 6.715 Euro. Die Differenz zum Bestandspreis wird in den nächsten beiden Jahren von aktuell 44 Prozent auf einen Wert von 41 Prozent zurückgehen. Frei finanzierte Neubauwohnungen in präferierten Wohnlagen und repräsentativen Quartieren können ein deutlich höheres Niveau erreichen.

Kaufpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



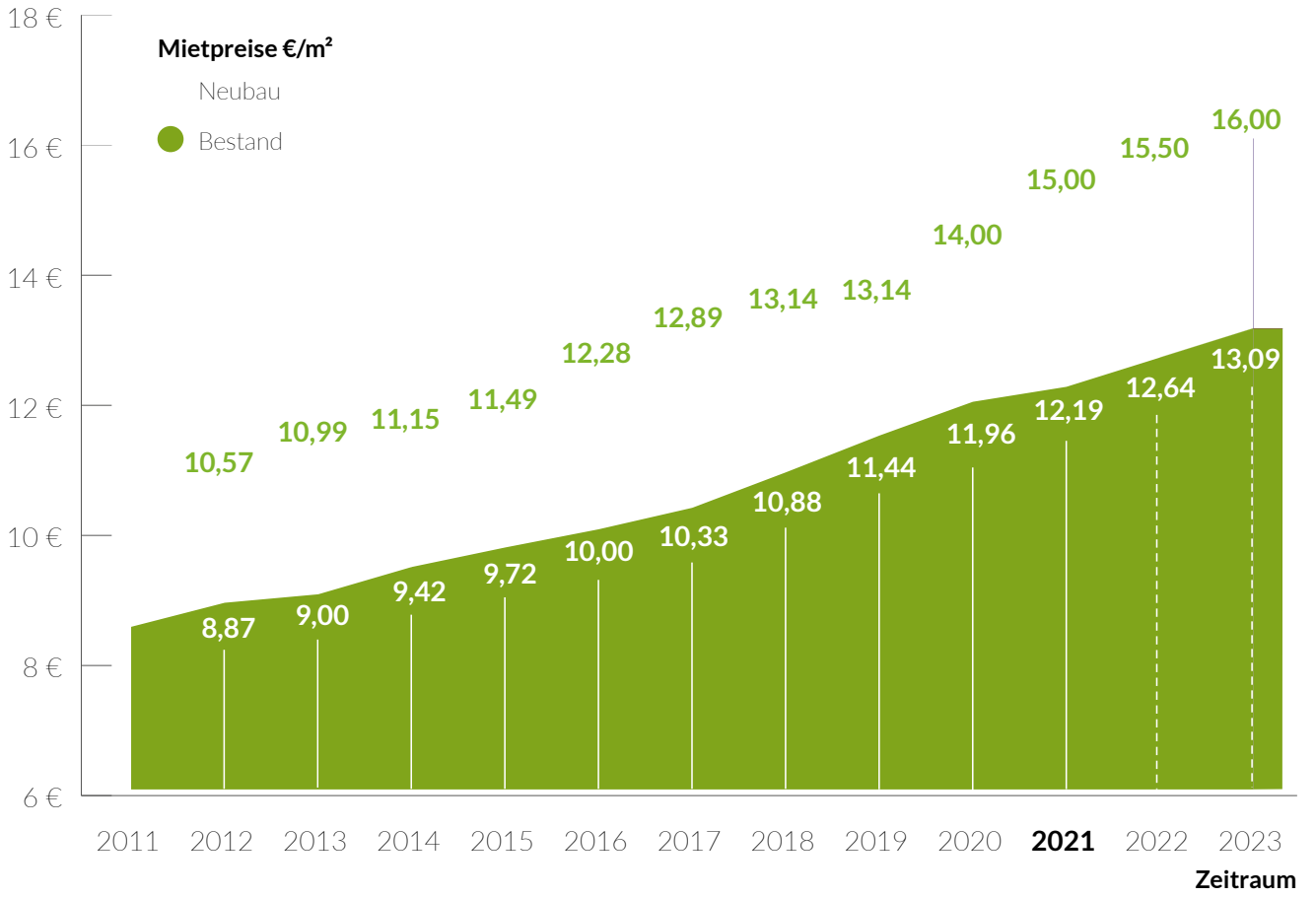
Grafik: Kaufpreisentwicklung Wohnung Kauf, Stadtgebiet Köln, Datenstand 01.08.2021 I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

MIETE BESTAND UND NEUBAU

Die durchschnittliche Kölner Bestandsmiete beträgt 12,19 Euro. Sie hat 2021 die 12-Euro-Marke durch ihren Anstieg um 23 Cent überschritten. Dieser Anstieg von 1,9 Prozent ist der zweitniedrigste der vergangenen zehn Jahre. Nur 2013 war die Dynamik mit einem Anstieg um 1,5 Prozent noch niedriger. In den zehn Jahren von 2011 bis 2021 hat sich die Bestandsmiete von 8,50 Euro auf 12,19 Euro erhöht, was einem durchschnittlichen Anstieg von etwa 3,7 Prozent pro Jahr entspricht. 2018 bis 2020 ist mit durchschnittlich 5 Prozent der Zeitraum mit den höchsten jährlichen Steigerungsraten. Der deutliche Rückgang auf unter 2 Prozent im Jahr 2021 ist im Kontext der im Jahr 2020 gesunkenen Einwohnerzahl und der erheblichen Reduzierung innerstädtischer Umzüge zu verstehen. Die Anziehungskraft der wirtschaftsstarken Metropole und des aus ihr resultierenden Nachfragedrucks werden die Spannungen an den Kölner Mietwohnungsmärkten aufrechterhalten. Bis 2023 ist erneut mit einer höheren Dynamik von über 3 Prozent pro Jahr zu rechnen, wodurch die Durchschnittsmiete im Bestand im Jahr 2023 die 13-Euro-Marke überschreiten wird.

Mit 15 Euro liegt die Kölner Neubaumiete im Jahr 2021 um 2,81 Euro über der durchschnittlichen Bestandsmiete von 12,19 Euro. Der Anstieg der Neubaumieten um 1 Euro oder 7,1 Prozent ist der höchste der vergangenen zehn Jahre. Die geringe Fertigstellung und steigende Baustoffpreise der vergangenen Jahre schlagen sich in den Neubaumieten nieder. Auch für die nächsten beiden Jahre sind Steigerungen wahrscheinlich. Mit Steigerungsraten von 6,1 Prozent im Jahr 2022 und 5,7 Prozent im Jahr 2023 ist in zwei Jahren von einer durchschnittlichen Neubaumiete von 16 Euro auszugehen. Es ist zu erwarten, dass der Wohnungsneubau weiterhin hinter der Nachfrage zurückbleibt. Da der Umfang neuer Mietwohnungen begrenzt ist, haben einzelne Quartiere und deren besondere Merkmale ein höheres Gewicht bei der marktorientierten Einordnung der Durchschnittspreise. Die Entwicklung der Mieten hängt auch in Zukunft von den Besonderheiten der zukünftigen Neubauquartiere ab.

Mietpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



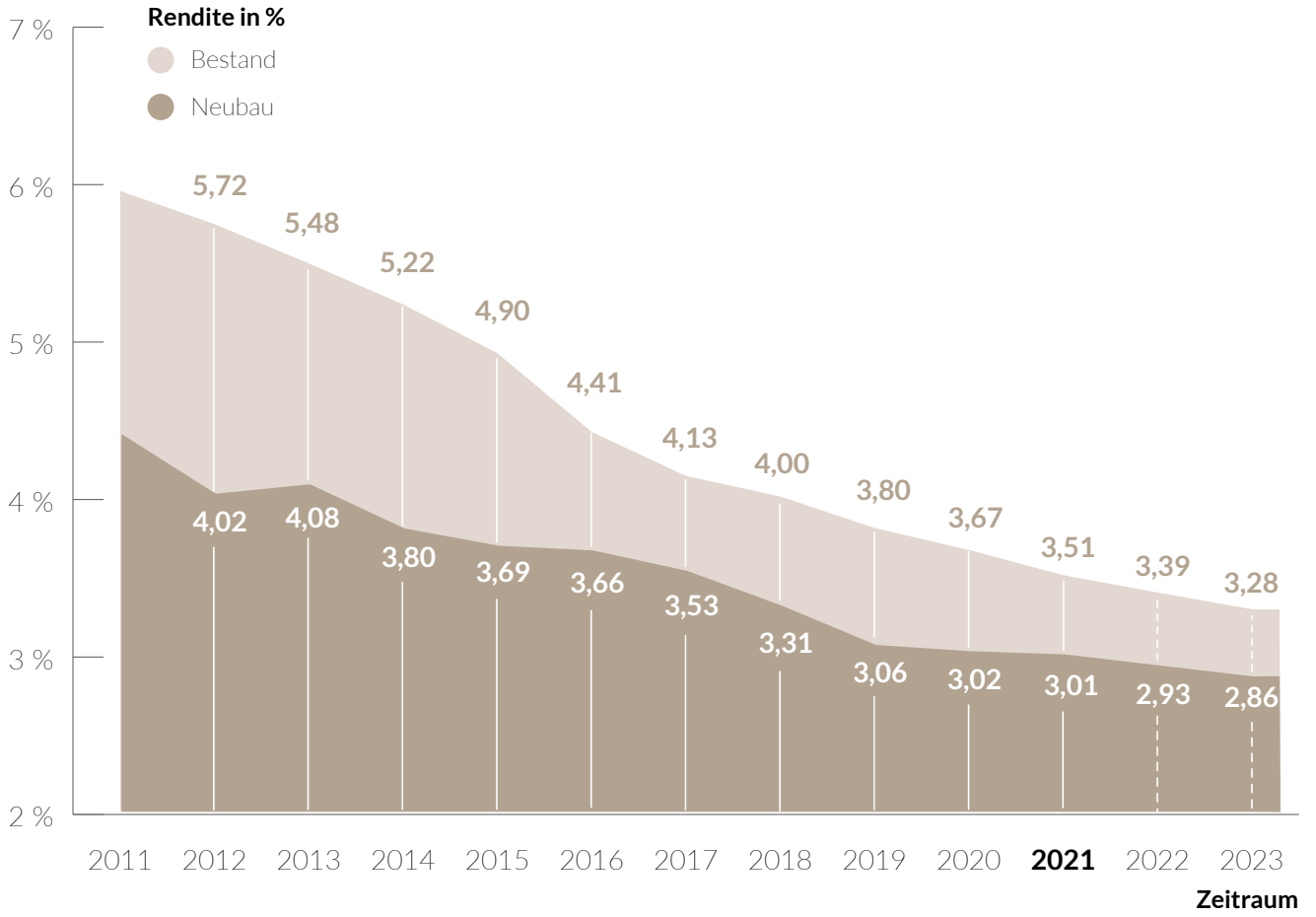
Grafik: Kaufpreisentwicklung Wohnung Miete, Stadtgebiet Köln, Datenstand 01.08.2021 I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

RENDITEENTWICKLUNG

In den Jahren 2011 bis 2021 beträgt die durchschnittliche Bestandsrendite rund 4,6 Prozent und die Neubaurendite rund 3,6 Prozent. Sowohl im Neubau als auch im Bestand sind die Renditen jedes Jahr fast ausnahmslos gesunken. Die Bestandsrendite liegt im Jahr 2021 mit 3,5 Prozent um 1,1 Prozentpunkte und die Neubaurendite mit 3 Prozent um 0,6 Prozentpunkte unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Seit 2011 ist die Bestandsrendite von 5,9 Prozent um 2,4 Prozentpunkte gesunken und die Neubaurendite von 4,4 Prozent um 1,4 Prozentpunkte. Die Bestands- und Neubaumieten haben in den vergangenen zehn Jahren um 43,4 Prozent beziehungsweise um 50 Prozent zugelegt, während sich die Kaufpreise mehr als verdoppelt haben. Angesichts der fortschreitenden Entkopplung von Mieten und Kaufpreisen ist auch in Zukunft ein kontinuierlicher Rückgang der Renditen zu erwarten. Die Bestandsrendite wird von 3,5 Prozent im Jahr 2021 auf 3,3 Prozent im Jahr 2023 sinken. Im Neubau würde das Anhalten der aktuellen Entwicklungen zu einer Neubaurendite von 2,9 Prozent im Jahr 2023 führen.

Die Kaufpreise werden durch die hohe Nachfrage von Eigennutzer:innen und Investor:innen weiter angetrieben. Das niedrige Zinsniveau und dementsprechend günstige Kredite verstärken die hohe Zahlungsbereitschaft der Kaufinteressierten. Wohnimmobilien haben sich insbesondere in unübersichtlichen Zeiten als sichere Anlageform bewiesen, die wechselnden Rahmenbedingungen trotzt und auch bei fallender Rendite attraktiv bleibt. Der Wohnungskauf bleibt angesichts der Möglichkeit, hohe Wiederveräußerungsgewinne zu realisieren, attraktiv. Wegen des anhaltenden Megatrends steigender Wohnungspreise wird sich daran kurz- und mittelfristig nichts ändern. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich alle Prognosen auf Durchschnittswerte beziehen und im Einzelfall eine differenzierte, angebotsspezifische Einordnung erforderlich ist.

Renditeentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



Grafik: Renditeentwicklung Stadtgebiet Köln, Datenstand 01.08.2021 I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

GASTBEITRAG

DIALOG FÜR MEHR WOHNUNGSBAU

Ein Beitrag von Stefan Rappen

Die Wohnungsbau Initiative Köln (WIK) will als Zusammenschluss von 29 Kölner Bauträgern und Projektentwicklern im Dialog mit der Stadt Köln die Grundlagen dafür schaffen, dass in Köln mehr und bezahlbarer Wohnraum entsteht. Gemeinsam mit allen Beteiligten soll daran gearbeitet werden, Prozesse rund um das Bauen zu vereinfachen und transparenter zu gestalten, Verfahren der Baurechtsschaffung zu entschlacken und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen.

Die Stadt Köln, das ist der unstreitige Befund, braucht deutlich mehr Wohnungen, wenn sie als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturmetropole gleichermaßen für ihre Bewohner:innen wie auch für neu Hinzuziehende attraktiv bleiben möchte. Köln ist also darauf angelegt, zu wachsen.

Diese Ausgangslage erfordert jedoch von allen Beteiligten erhebliche Anstrengungen und die richtigen Entscheidungen. Vor allem müssen von der Stadt Köln ausreichend bebaubare Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden. Die Wohnungswirtschaft hat vor einigen Jahren unter Beteiligung der WIK mit der Stadt Köln ein Wohnbündnis geschlossen, in dem vereinbart wurde, dass pro Jahr 6.000 neue Wohneinheiten entstehen sollen. Ferner erklärte sich die Wohnungswirtschaft bereit, bei größeren Wohnbauprojekten 30 Prozent der Wohnfläche als öffentlich geförderten Wohnraum bereitzustellen sowie die erforderliche soziale Infrastruktur wie Kitas, Schulen, Spielplätze und Grünflächen zu errichten.

Die Gegenleistung der Stadt sollte sein, ausreichend Flächen für den Wohnungsbau zu überplanen und die

WIK
Wohnungsbau
Initiative
Köln

STEFAN RAPPEN
Vorstandsmitglied der
Wohnungsbau Initiative Köln &
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
bei CBH Rechstanwälte Köln

Arbeitskräfte für die Durchführung der Verfahren zur Baurechtsschaffung zur Verfügung zu stellen. All dies wurde im sog. Wohnbündnis mit der Stadt festgelegt. Diese im Einvernehmen mit der Stadt Köln vereinbarten Zielsetzungen wurden bisher jedoch leider nicht erreicht. Die Konsequenzen sind am Wohnungsmarkt festzustellen: Verknappung und hieraus folgend fortlaufende Verteuerung des Wohnraumes.

Die WIK und die Stadt Köln sind sich daher einig, dass noch intensiver als bisher Potenzialflächen untersucht werden müssen, um Baurecht für zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hierzu gehören nicht nur bauliche Nachverdichtungen im innerstädtischen Bereich. Auch geeignete Freiflächen am Stadtrand müssen für die Baureifmachung von Wohnbauvorhaben zunehmend in Anspruch genommen werden, selbst wenn dies wegen des zusätzlichen Flächenverbrauchs unter ökologischen Gesichtspunkten manchmal kritisch gesehen wird.

Daher muss es in der Zusammenarbeit mit der Stadt Köln und der Wohnungswirtschaft darum gehen, Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Prozesse der Baurechtsschaffung schneller und effektiver funktionieren. Angesichts der komplexen Prozesse der Planung und Genehmigung von Bauvorhaben müssen alle Ressourcen gehoben werden, um diese Aufgabe zu stemmen. Hierzu gehört auch, dass die Kölner Politik sich einig ist, die mancherorts entstehenden Widerstände in der Bevölkerung gegen Baulandentwicklungen aufzulösen. Hierfür wird es auch erforderlich sein, intelligente, nachbarverträgliche Lösungskonzepte zu entwickeln und die Stadtentwicklungsstrategie der Zukunft der Bevölkerung vor Ort nahezubringen.
Vor allem müssen jedoch wegen der Dringlichkeit des Wohnungsneubaus die Planungs- und Genehmigungsprozesse deutlich vereinfacht und damit beschleunigt werden. Stadt und Politik wollen bei der Planung von Bauvorhaben viel zu häufig alles bis ins letzte Detail geregelt haben. Dies verlängert aber den Planungsprozess nicht selten um ein Vielfaches. Mehr planerische Zurückhaltung und Entscheidungsfreude könnten die Prozesse deutlich beschleunigen.

Bei dieser Aufgabenstellung sind daher alle Beteiligten aufgefordert, langwierige Diskussionen über Zielkonflikte beim Wohnungsbau zu beenden, allzu hohe Pla-

nungs- und Regelungsdichten in den Verfahren abzubauen und – auf der Seite der Stadt Köln – mit deutlich mehr Personal und besserer Organisation die städtebaulichen Zielsetzungen für mehr Wohnungsbau erfolgreich durchzusetzen.

Die WIK ist dabei bereit und in der Lage, ihre Kompetenzen in Sachen Wohnungsbau der Kölner Politik und Verwaltung zur Verfügung zu stellen, insbesondere den technischen, wirtschaftlichen und juristischen Sachverstand. Das kann für die anstehenden Aufgaben politische und fachliche Entscheidungsprozesse beschleunigen und Fehlerquellen reduzieren.

Dies geht jedoch nur im andauernden Dialog mit allen Beteiligten. Dafür braucht es aber auch mehr Transparenz und verlässliche Entscheidungen in der Gesamtheit der Abstimmungsprozesse. Erste Ansätze für den erforderlichen Dialog sind schon im Gange. Die auf Wunsch der WIK bereits bei der Stadt Köln eingerichtete Wohnbauleitstelle versucht, Planungsprozesse bei größeren Wohnbauvorhaben mit allen Beteiligten schneller und effektiver zu koordinieren. Diese Koordinationsstelle müsste aber mit deutlich mehr Personal und Kompetenzen ausgestattet werden, damit sie noch effektiver funktioniert.
Ferner hat die Stadt Köln dazu eingeladen, in effizienten Arbeitsgruppen innerhalb des Wohnungsbauforums, unter Mitwirkung der Wohnungswirtschaft, im intensiven Dialog Lösungskonzepte für die äußerst dringliche Aufgabe zu entwickeln, mehr und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Mit den vorstehend aufgezeigten Ansätzen besteht daher begründete Hoffnung, dass der Kölner Bevölkerung und denen, die künftig in einer lebendigen und attraktiven Großstadt wohnen wollen, bald eine ausreichende Heimstatt zur Verfügung gestellt werden kann. Hierzu will die Wohnungsbau Initiative Köln einen wirkungsvollen Beitrag leisten.

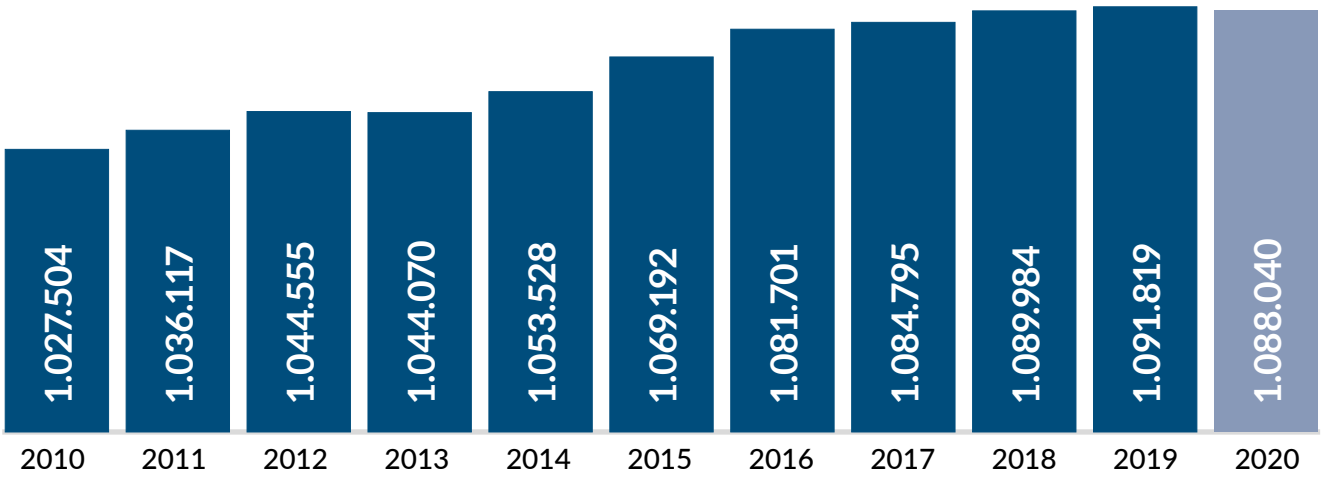
Der Autor ist Vorstandsmitglied der Wohnungsbau Initiative Köln und Fachanwalt für Verwaltungsrecht bei CBH Rechtsanwälte Köln.

PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

ZWISCHEN RÜCKGANG UND BOOM

Im Jahr 2020 ist die Kölner Bevölkerung das erste Mal seit langer Zeit gesunken. Mit einem Minus von 3.779 ist sie auf 1.088.040 Einwohner:innen unter den Stand von 2018 gefallen, der mit 1.089.984 um knapp 2.000 Einwohnende höher gewesen ist. Mehr als zehn Jahre lang ist sie aus unterschiedlichen Gründen teilweise beeindruckend stark gestiegen und für das Jahr 2020 hat vor Kurzem noch jeder mit weiterem Wachstum gerechnet. Von einer nachlassenden Wohnraumnachfrage, die sich rein theoretisch aus dem Bevölkerungsrückgang ergeben könnte, ist allerdings noch gar nichts zu spüren. Im Gegenteil, die Dynamik des Megatrends nimmt weiter zu. Der Anstieg von Mieten und Kaufpreisen ist genauso beeindruckend wie die Geschwindigkeit der Vermarktung.

ENTWICKLUNG DER KÖLNER BEVÖLKERUNG SEIT 2010



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

WANDERUNGSVERLUSTE

Im Jahr 2020 ist der erste Wanderungsverlust seit 2008 zu verzeichnen. Er resultiert aus 48.139 Zu- und 52.423 Fortzügen und beträgt 4.284 Einwohner:innen. Bevor sie ausführlich auf die Folgen der Unterbrechung des Megatrends für die aktuelle Bevölkerungsprognose eingeht, wartet die Statistikstelle der Stadt Köln das Ende der unvorhergesehenen Ereignisse ab. Es erscheint wahrscheinlich, dass die Prognose, nach der im Jahr 2030 eine Bevölkerung von 1.120.400 Einwohnenden zu erwarten ist, von den Stadtstatistiker:innen modifiziert wird. Ob mit einem Post-Corona-Boom oder eher mit einer Rückkehr zu ursprünglicher Kontinuität zu rechnen ist, bleibt ungewiss. Im kommenden Jahr 2022 werden laut Dr. Ersin Özsahin, Statistik-Chef der Kölner Stadtverwaltung, wieder belastbare Aussagen möglich. Besondere Überraschungen erwarte er aber nicht. Köln befinde sich weiterhin auf Wachstumskurs. Wenn Köln als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturmetropole attraktiv bleiben wolle, so Stefan Rappen, Vorstandsmitglied der Wohnungsbau Initiative Köln, brauche die Stadt deutlich mehr Wohnungen. Köln sei darauf angelegt, zu wachsen. In seinem Gastbeitrag „Dialog für mehr Wohnungsbau“ verleiht er seiner Hoffnung Ausdruck, „dass der Kölner Bevölkerung und denen, die künftig in einer lebendigen und attraktiven Großstadt wohnen wollen, bald eine ausreichende Heimstatt zur Verfügung gestellt werden kann.“ Wohnraum wird demnach einer der wichtigsten Faktoren des Bevölkerungswachstums bleiben.

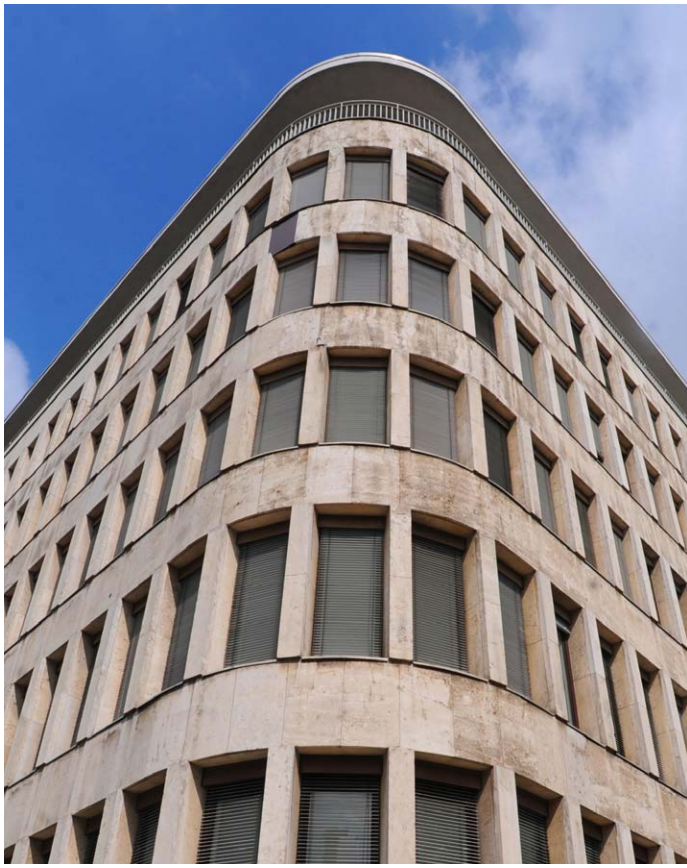
MOBILITÄTSBREMSE

Das Statistische Bundesamt hat für den Zeitraum von März bis November 2020 einen Rückgang der Zuzüge nach Deutschland von 27 Prozent verzeichnet. Der Wanderungssaldo war im April 2020 sogar leicht negativ und im Mai 2020 mit nur rund 60.000 Zu- und Fortzügen in etwa ausgeglichen. Die Wanderung über Deutschlands Grenzen hatte ihren absoluten Tiefpunkt erreicht. In Köln zeigen sich die Effekte der Coronapandemie bei der Zuwanderung besonders deutlich. Sie sank um etwa 9.000 Zuzüge oder 15,6 Prozent auf 48.139 Zuzüge und lag damit so niedrig wie zuletzt in den 90er-Jahren. Einen großen Anteil daran hatten die Zuzüge aus dem Ausland. Sie sind im Vergleich zu 2019 um 6.171 oder rund ein Viertel auf 17.037 Zuzüge gesunken. Die gesunkene Mobilität zeigte sich auch in der Abnahme der Fortzüge. Sie gingen mit 4.370 beziehungsweise 7,7 Prozent auf 52.423 Fortzüge allerdings weniger stark zurück als die Zuzüge. Der Wanderungssaldo aus 48.139 Zu- und 52.423 Fortzügen lag im Jahr 2020 mit minus 4.284 erstmals seit der Registerbereinigung 2008 wieder im negativen Bereich.

Für den Monat Mai des Jahres 2021 ist in Deutschland nach vorläufigen Ergebnissen wieder ein Wanderungsüberschuss von rund 14.000 Personen zu verzeichnen. Der Anstieg der Nettozuwanderung ist im Vergleich zum Mai 2020 insbesondere auf die Zunahme von Zuzügen aus dem Ausland um 46 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat zurückzuführen. Die Zahl der Fortzüge lag im Mai 2021 um 23 Prozent über dem Vorjahreswert. Für eine belastbare Aussage darüber, wie sich die Wiederbelebung der Mobilität auf die Entwicklung der Kölner Bevölkerung auswirkt, ist es noch zu früh. Erneute Wanderungsgewinne sind jedoch anzunehmen.

RÜCKGANG DES NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSWACHSTUMS

In Köln sind die Geburten im Jahr 2020 bereits das vierte Jahr in Folge zurückgegangen. Das Minus beträgt rund 600 Geburten oder 5,4 Prozent. Die Anzahl der Geburten ist mit 10.721 geringer als der Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre, der 11.025 Geburten beträgt. Die Sterbefälle sind im Jahr 2020 hingegen um 400 oder 4 Prozent auf 10.180 Fälle gestiegen. Der Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre beträgt 9.654 Sterbefälle und wurde um mehr als 500 Fälle übertroffen. Dieser Anstieg ist auch auf Corona zurückzuführen und liegt in den Monaten Oktober bis Dezember 2020 am deutlichsten über dem Durchschnittswert. 10.721 Geburten führen im Jahr 2020 gegenüber 10.180 Sterbefällen in der Summe zu einem geringen natürlichen Bevölkerungswachstum von 541 Personen. Im Vorjahr lag es noch bei 1.549 Personen.



GEGENLÄUFIGE ENTWICKLUNG

Die Bevölkerung der Millionenstadt ist im Jahr 2020 in fast jedem ihrer neun Stadtbezirke zurückgegangen. Im Bezirk Mülheim, der 2019 noch die größten Zuwächse verzeichnen konnte, ist der Rückgang mit 1.172 Einwohner:innen beziehungsweise 0,8 Prozent besonders stark. In Lindenthal stagniert die Entwicklung mit einem leichten Plus von 44 Personen nahezu. Der Bezirk Ehrenfeld konnte immerhin noch um rund 300 Einwohner:innen oder 0,3 Prozent zulegen.

Bevölkerungsentwicklung Köln 2019 und 2020

	Bevölkerung		Veränderung	
	2019	2020	Absolut	in Prozent
Innenstadt	129.055	128.552	-503	-0,4 %
Rodenkirchen	111.040	110.962	-78	-0,1 %
Lindenthal	153.600	153.644	44	0,0 %
Ehrenfeld	109.770	110.088	318	0,3 %
Nippes	118.577	117.710	-867	-0,7 %
Chorweiler	82.732	82.464	-268	-0,3 %
Porz	114.699	114.076	-623	-0,5 %
Kalk	121.637	121.007	-630	-0,5 %
Mülheim	150.709	149.537	-1.172	-0,8 %
Köln	**1.091.819**	**1.088.040**	**-3.779**	**-0,3 %**

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Obwohl die Kölner Bevölkerung im Jahr 2020 gesunken ist, ist die Anzahl der Haushalte von 564.841 um 0,02 Prozent oder 132 auf 564.973 Haushalte gestiegen. In den rechtsrheinischen Bezirken und im Bezirk Chorweiler sind im Jahr 2020 zwar weniger Haushalte zu registrieren, in den linksrheinischen Bezirken hat sich ihre Anzahl trotz teilweise gesunkener Einwohnerzahlen jedoch erhöht.

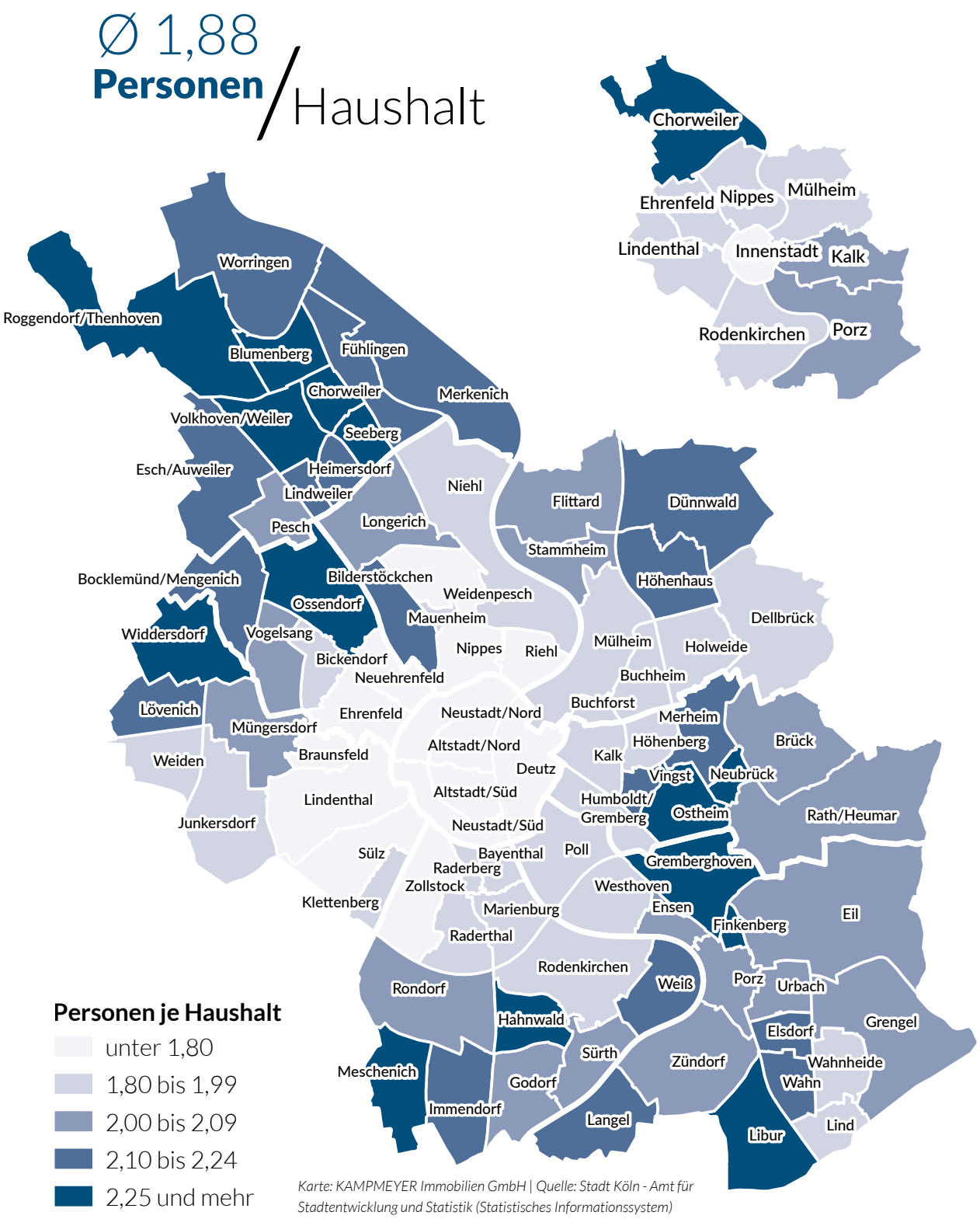
Haushaltsentwicklung Köln 2019 und 2020

	Haushalte		Veränderung	
	2019	2020	Absolut	in Prozent
Innenstadt	82.030	82.260	230	0,3 %
Rodenkirchen	54.952	55.194	242	0,4 %
Lindenthal	82.091	82.322	231	0,3 %
Ehrenfeld	59.033	59.266	233	0,4 %
Nippes	61.550	61.583	33	0,1 %
Chorweiler	36.143	36.094	-49	-0,1 %
Porz	54.731	54.495	-236	-0,4 %
Kalk	59.145	59.091	-54	-0,1 %
Mülheim	75.166	74.668	-498	-0,7 %
Köln	**564.841**	**564.973**	**132**	**0,02 %**

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt wie im Vorjahr 1,8 Personen. Die Anzahl der Haushalte mit Kindern ist im Jahr 2020 um 517 zurückgegangen. Zu den von Familien mit Kindern bevorzugten Wohnformen zählen Einfamilienhäuser. Weil die im Kölner Stadtgebiet besonders knapp sind, verlassen viele Familien die Stadt. Von den Fortzügen profitieren insbesondere die Umlandgemeinden. Zum einen bieten die Klein- und Mittelstädte des Ballungsraums Standortfaktoren, die junge Familien präferieren, zum anderen ist dort das Wohnungsangebot größer und das Niveau von Kaufpreisen und Mieten niedriger. Einpersonenhaushalte haben dem langjährigen Trend folgend um 749 Haushalte zugelegt. Etwa die Hälfte aller Kölner Haushalte sind Einpersonenhaushalte. Unter ihnen ist die Anzahl der Personen ab 60 Jahre um etwa 2.200 Personen gestiegen. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte von 18- bis unter 30-Jährigen ist hingegen um 2.400 Haushalte zurückgegangen.

Haushaltsgröße Köln 2020



Karte: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

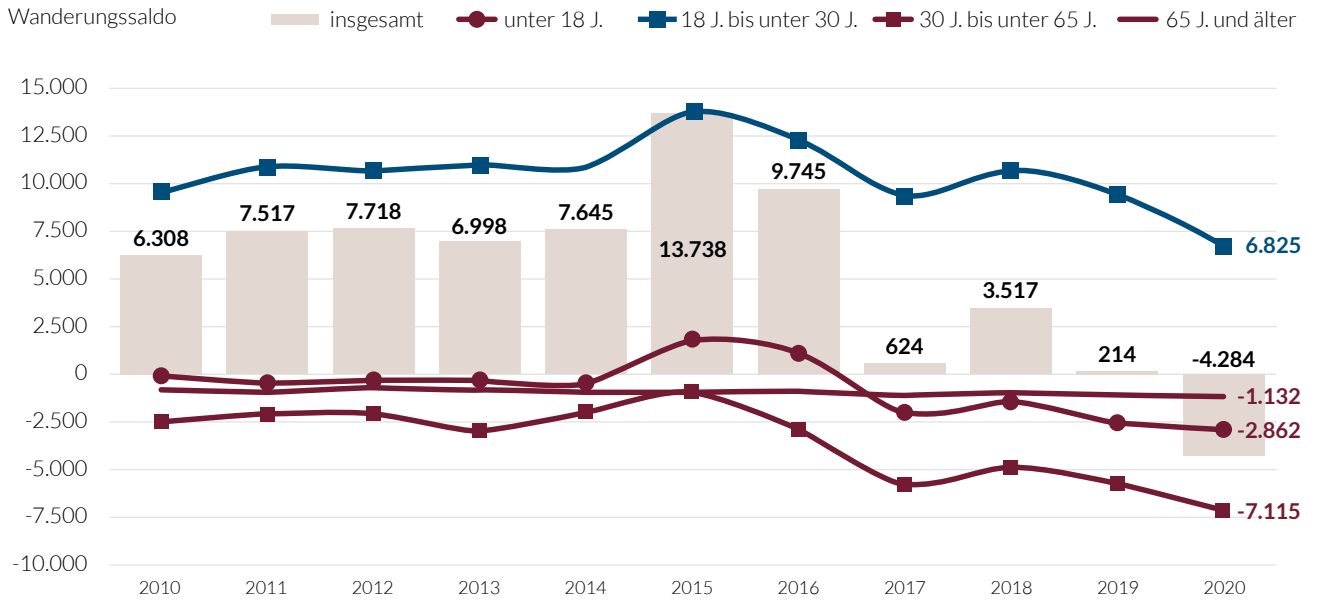
Die Karte „Haushaltsgröße Köln 2020“ weist die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt im Kölner Stadtgebiet aus. Sie vermittelt anhand von fünf Merkmalsklassen einen Eindruck von der Struktur der Haushalte in den Kölner Stadtteilen. In den innerstädtischen Stadtteilen ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit weniger als 1,8 Personen am niedrigsten. In Richtung der Stadtgrenze steigt die Haushaltsgröße an. In den an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen ist eine Haushaltsgröße von bis zu 1,99 Personen zu registrieren. Erst in den weiter vom Zentrum entfernten Stadtteilen erreicht sie einen Wert von über zwei Personen pro Haushalt. Im Bezirk Chorweiler befinden sich mit 2,25 und mehr Personen die größten Haushalte.

ALTERSSPEZIFISCHE WANDERUNGEN

Die Wanderung von Personen zwischen 30 und unter 45 Jahren und Kindern wird seit vielen Jahren kritisch betrachtet. Die familienorientierte Stadt möchte ein Zuhause für Familien bleiben. Im Jahr 2020 beträgt der Wanderungsverlust 7.663 Personen im familienrelevanten Alter. Das sind rund 1.300 mehr als im Vorjahr. Der negative Wanderungssaldo zwischen Kölner Stadtgebiet und dem Kölner Umland erhöht sich im Jahr 2020 weiter auf 5.340 Personen im familienrelevanten Alter. Das Ausland bleibt die einzige Region, aus der Köln in diesen Jahrgängen mit einem Plus von 2.535 Personen Zuwächse verzeichnen konnte. Der Trend einer sinkenden Anzahl an Familien wird allerdings nicht durch steigende Fortzüge verstärkt. Im Gegenteil, die Anzahl der Fortzüge wird etwas geringer. Die Zuzüge geben allerdings noch deutlicher nach. Während die Fortzüge von Personen der relevanten Jahrgänge um rund 1.800 auf 23.864 gesunken sind, haben die Zuzüge mit einem Minus von mehr als 3.000 Einwohner:innen nur einen Wert von 16.201 erreicht. Ein Teil des Rückgangs der Wanderungen von Familien ist höchstwahrscheinlich coronabedingt. Insofern ist wohl bald auch bei Familien wieder mit einer höheren Mobilität zu rechnen. Der Wanderungsverlust des Jahres 2020 von insgesamt 4.284 Personen kann durch eine Rückkehr zur Normalität des Wanderungsverhaltens schnell kompensiert werden.

Die Wanderungsüberschüsse der 18- bis unter 30-Jährigen konnten die Defizite der übrigen Altersgruppen in den vergangenen Jahren mindestens ausgleichen. Auch im Jahr 2020 übertrifft die Anzahl der Zuzüge junger Erwachsener von 26.116 die ihrer Fortzüge um rund 6.800. Der Wanderungsgewinn dieser Altersgruppe sinkt damit um mehr als 2.600 Einwohner:innen. Die Monate April und Oktober, in denen die Semester beginnen, sind normalerweise die stärksten Zuwanderungsmonate dieser Altersgruppe. Coronabedingt ist für letzten April 2020 jedoch ein Wanderungsverlust und im Oktober 2020 nur ein geringer Wanderungsgewinn festzustellen. Umzüge innerhalb des Stadtgebiets haben im Jahr 2020 noch stärker nachgelassen als in den Jahren 2018 und 2019. Insgesamt sind 60.445 Kölner:innen im Stadtgebiet umgezogen. Das sind 6,7 Prozent weniger als im Jahr 2019. Rund 37 Prozent aller Umzüge entfielen auf die mobile Bevölkerungsgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen.

Wanderrungsbilanz Köln 2010 bis 2020



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

PENDLERBEWEGUNGEN

Der polyzentrale Wirtschaftsraum der Metropolregion Rheinland ist durch das sozioökonomische Zusammenspiel der Millionenstadt Köln mit ihren Nachbarstädten und Gemeinden charakterisiert. Die Domstadt liegt auf der Städteachse Düsseldorf, Köln, Bonn und erfüllt eine elementare Funktion in der Region. Zwischen den 22 kreisfreien Städten und Kreisen der Metropolregion, in der insgesamt rund neun Millionen Menschen wohnen, arbeiten und leben, bestehen enge Verflechtungen. Die Pendlerbewegungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen den Metropolstädten sowie zwischen Köln und den nahe gelegenen Kreisen bilden einige entscheidende, wirtschaftliche Wachstums- und Entwicklungsfaktoren ab. Die Bundesagentur für Arbeit kartiert die Kreise des unmittelbaren Nahbereichs, in denen die meisten Auspendler:innen arbeiten beziehungsweise in denen die meisten Einpendler:innen wohnen. Dadurch veranschaulichen die Karten die aktuellen ökonomischen Raumbeziehungen der Metropole am Rhein im Juni 2020.

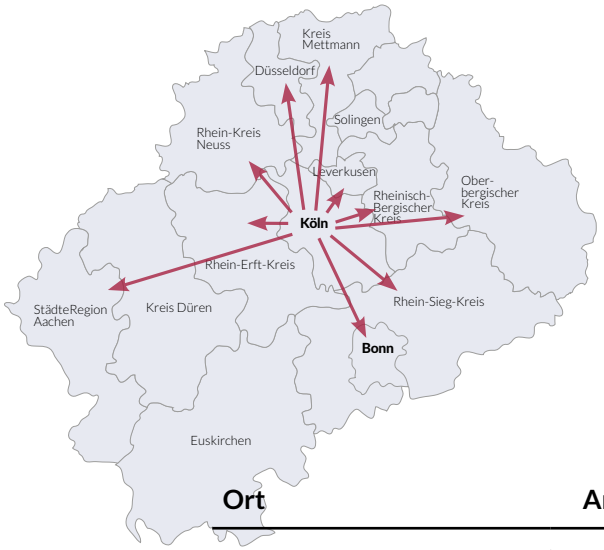
Im Juni 2020 wohnen in Köln laut Bundesagentur für Arbeit 423.907 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, was rund 39 Prozent der Stadtbevölkerung entspricht. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Beschäftigten um 2.352 Personen oder 0,6 Prozent gesunken. 283.690 Beschäftigte, die in einem anderen Kreis wohnen, pendeln nach Köln ein. Der Arbeitsort von 128.205 Personen oder 30,2 Prozent der Beschäftigten befindet sich außerhalb der Stadtgrenzen. Daraus ergibt sich eine Summe von 411.895 Berufspendler:innen. Ihre Anzahl ist innerhalb von 12 Monaten um 0,1 Prozent gesunken. Da Einpendelnde mit 155.485 Beschäftigten überwiegen, befindet sich der Arbeitsort von 579.392 Beschäftigten im Kölner Stadtgebiet. Der Anteil der Einpendelnden an den Berufspendler:innen beträgt 68 Prozent und ihr Anteil an den im Kölner Stadtgebiet Beschäftigten 66 Prozent.

In Verbindung mit den Pendlerzahlen schaffen die Karten des Pendleratlas eine nach Ein- und Auspendelnden differenzierte Übersicht über die räumliche Vernetzung und die aktuellen Pendlerbeziehungen zwischen Köln und den Umlandgemeinden. Mit 62.364 Einpendelnden wohnt der größte Anteil von ihnen im Rhein-Erft-Kreis westlich von Köln. An zweiter Stelle steht der Rhein-Sieg-Kreis mit 35.633 Einpendelnden, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 28.627 Einpendelnden. Zusammengenommen liegt der Anteil der Einpendler:innen dieser drei Kreise bei 44,6 Prozent. Aus Leverkusen und Bonn kommen mit 13.347 beziehungsweise 12.028 Einpendelnden 8,9 Prozent der Pendler:innen. Der Anteil der Einpendelnden aus Euskirchen, Düsseldorf, Düren und Mettmann beträgt 10,4 Prozent.

Im Rhein-Erft-Kreis arbeiten mit 20.515 Auspendelnden mehr Kölner:innen als in den übrigen Städten und Kreisen. In den benachbarten Großstädten Bonn und Düsseldorf arbeiten mit über 12.000 Pendelnden ebenfalls viele der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Kölner:innen. Die Zahl der Auspendelnden in den Rhein-Sieg-Kreis und den Rheinisch-Bergischen Kreis beträgt jeweils rund 9.000.

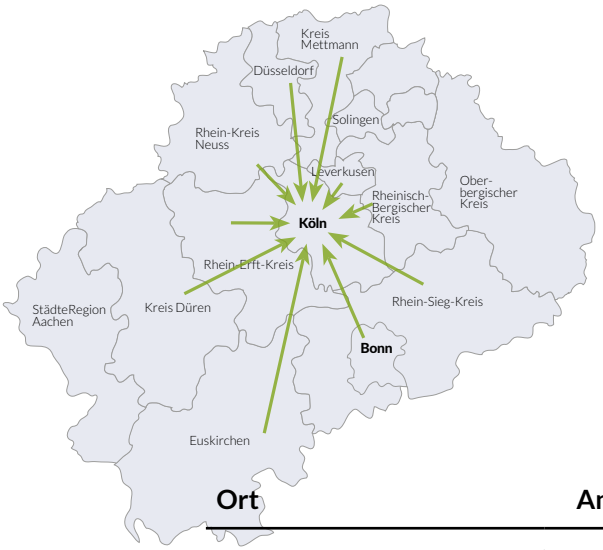
Die höchsten positiven Salden ergeben sich aus den Pendlerbewegungen zwischen Köln und dem Rhein-Erft-Kreis mit 41.849, dem Rhein-Sieg-Kreis mit 26.524 und dem Rheinisch-Bergischen Kreis mit 19.583 Berufspendler:innen. Der Düsseldorfer und der Bonner Saldo sind mit einem Minus von 4.314 beziehungsweise 473 Pendelnden negativ. Der insgesamt positive Pendlersaldo belegt die hohe Bedeutung der Stadt Köln als Arbeitsort für die gesamte Region. Darüber hinaus verdeutlicht die Zahl von 411.895 Berufspendler:innen die enge Verknüpfung zwischen der Millionenstadt und der Region.

Auspendler von Köln, Stadt



Ort	Anzahl
Rhein-Erft-Kreis	20.515
Bonn, Stadt	12.501
Düsseldorf, Stadt	12.291
Rhein-Sieg-Kreis	9.109
Rheinisch-Bergischer Kreis	9.044
Leverkusen, Stadt	8.830
Rhein-Kreis Neuss	4.854
Mettmann	4.482
Städteregion Aachen	2.288
Oberbergischer Kreis	1.815

Einpendler nach Köln, Stadt



Ort	Anzahl
Rhein-Erft-Kreis	62.364
Rhein-Sieg-Kreis	35.633
Rheinisch-Bergischer Kreis	28.627
Leverkusen, Stadt	13.347
Bonn, Stadt	12.028
Rhein-Kreis Neuss	11.787
Euskirchen	8.142
Düsseldorf, Stadt	7.977
Düren	6.712
Mettmann	6.662

Aus der Vielzahl an Pendlerbewegungen resultiert eine erhebliche Belastung der regionalen Infrastrukturen, die von zentraler Bedeutung für die prosperierende Metropolregion Rheinland ist. Zwischen der Stadt- und Infrastrukturentwicklung besteht eine enge Wechselbeziehung. Der Ausbau der Infrastrukturen und die steigende Mobilität gehören zu den zentralen Herausforderungen der Region. Verkehrsinfrastrukturen leisten deshalb einen entscheidenden Beitrag zur Lebensqualität in der Stadt und in ihrem Umland.

Im Rahmen der „Kölner Perspektive 2030+“ entwickelt die Stadt aktuell Zukunftsstrategien für die weitere Stadtentwicklung und würdigt dabei die Bedeutung der „vernetzten Metropole“ in einem von fünf Leitsätzen. „Die Mobilität der Zukunft ist multimodal vernetzt“, heißt es in dem im Jahr 2020 veröffentlichten Strategiepapier. Sie soll durch den Ausbau von Umsteigepunkten, den sogenannten Hubs, den Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes und vielfältige Sharing-Angebote innovativ und umweltverträglich gestaltet werden. Bei der Ausweitung der Mobilitätsangebote setzt die Stadt Köln auf regionale Kooperationen und grenzüberschreitende Lösungen, um der steigenden Multilokalität gerecht zu werden. Die Herausforderungen der Zukunft können ausschließlich durch eine engere Vernetzung der Infrastrukturen und der Wohnungsmärkte bewältigt werden.

ZUKUNFTSTRENDS DER NACHFRAGE

Wohn- und Arbeitswelten haben sich in jüngerer Vergangenheit durch die Pandemie verändert. Die verstärkte Nutzung des Homeoffice führt zu zusätzlichem Wohnflächenbedarf und noch höheren Anforderungen an die Flexibilität von Grundrissen. Der wachsende Trend wird sich sowohl in den Wohnraumkonzepten von Neubauwohnungen als auch in der Nutzung von Bestandswohnungen widerspiegeln.

Selbst in Zeiten abnehmender Mobilität sind für Köln bei den 18- bis unter 30-Jährigen Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Auch wegen der Angebotsstruktur, die ebenfalls von der Mobilität der 18- bis unter 30-Jährigen geprägt ist, ziehen sie häufig dorthin, wo zuvor ihre Altersgenossen gewohnt haben. Ihre darüber hinausgehende Nachfrage trägt deutlich zur Kölner Wohnungsknappheit bei. Angesichts der Bedeutung der Ausbildung und der Beschäftigung junger Fachkräfte im Kölner Stadtgebiet besteht weiterhin dringender Handlungsbedarf, den Wohnbedürfnissen der jungen Bevölkerung gerecht zu werden.

Die natürliche Alterung führt trotz der Sterbefälle und der geringfügigen Wanderungsverluste zu einem Anstieg der Einwohner:innen ab 65 Jahren. Viele von ihnen würden gerne in eine kleinere Wohnung mit größerer Barrierefreiheit wechseln. Oft stehen ihrem Umzugswunsch aber die Wohnungsknappheit und das hohe Niveau der aktuellen Marktpreise entgegen. So verhindert der Lock-in-Effekt einen Wohnungswechsel und dass die von älteren Kölner:innen bewohnten Wohnungen von anderen Personen bezogen werden, für die sie deutlich besser geeignet wären.

Weil sich die Anforderungen an Homeoffice-orientiertes, junges und altersgerechtes Wohnen in einer Großstadt gut erfüllen lassen, können die Angebotsstrukturen relativ einfach angepasst werden. Deutlich größere Anstrengung wird für Köln damit verbunden sein, wieder den eigenen Ansprüchen als familienorientierte Stadt gerecht zu werden. Deshalb verdienen kind- und familiengerechte Wohnformen und Infrastrukturen in Köln unsere ganz besondere Aufmerksamkeit.

PERSPEKTIVEN DES ANGEBOTS

AN NEUEN MASSSTÄBEN MESSEN

Das Wohnraumangebot ist ein entscheidender Faktor des Lebens in einer Großstadt und für die Entwicklung ihrer Bevölkerung. Es bestimmt, wo wie viel Raum zum Wohnen zur Verfügung steht und damit auch wer wo, wie, zu welchem Preis wohnen und leben kann. So ergeben sich zum Beispiel aus dem Angebotsvolumen weitreichende Konsequenzen für Pendlerbewegungen und Mobilitätskonzepte, die auch für die Wohn- und Arbeitswelten in der Region Köln/Bonn zunehmend an Bedeutung gewinnen.

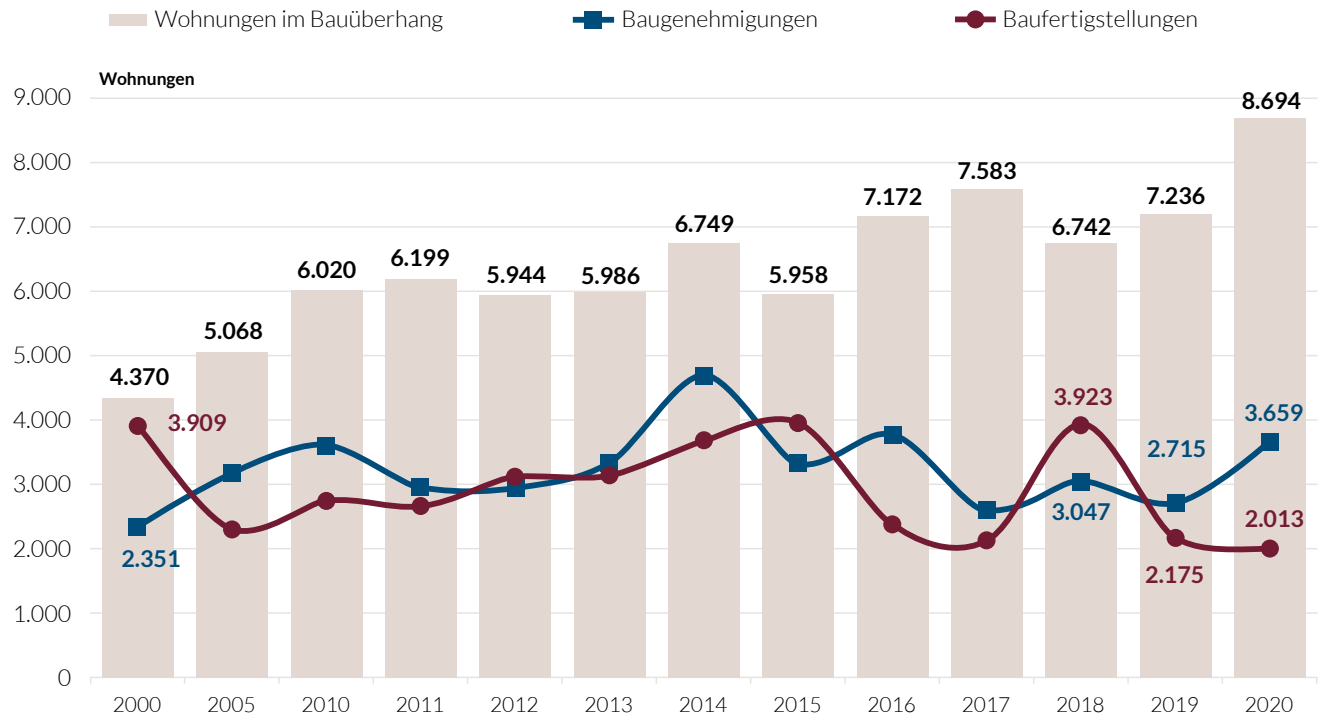
Die Herausforderung, das Wohnungsangebot zu verbessern, wird Jahr für Jahr größer. Deshalb hat der Bundestag Anfang Mai 2021 den Entwurf der Bundesregierung für ein Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen. Mit dem Gesetz ziele die Bundesregierung auf schnelleres Aktivieren und mehr bezahlbaren Wohnraum ab, heißt es im Gesetz. Im Kern stärke sie damit die Handlungsmöglichkeiten für Gemeinden und Städte. Einige der Regelungen, wie beispielsweise die Stärkung der Vorkaufsrechte für Kommunen, sind durchaus umstritten. Über den Handlungszwang, der von der seit Jahren zunehmenden Wohnungsknappheit im Kölner Stadtgebiet ausgeht, besteht allerdings Einigkeit: In Köln sollte mehr gebaut werden! Das Ziel, jährlich 6.000 neue Wohnungen fertigzustellen, wird ein ums andere Jahr deutlich unterschritten. Im Jahr 2020 waren es gerade einmal 2.013 Wohnungen. Damit wurde ein neuer Negativrekord aufgestellt. In den vergangenen zehn Jahren wurden noch nie weniger Wohnungen fertiggestellt.

LEISTUNGSÜBERBLICK

Dass im Jahr 2018 mit 3.923 fertiggestellten Wohnungen das zweithöchste Ergebnis der vergangenen 18 Jahre erzielt wurde, gab Anlass zur Hoffnung. Im darauffolgenden Jahr 2019 wurde sie mit der Fertigstellung von nur 2.175 Wohnungen, einer der geringsten Bauleistungen in den vergangenen zehn Jahren, allerdings wieder gedämpft. Die Tatsache, dass sich am Ende desselben Jahres 4.526, also etwa zwei Drittel der 7.236 genehmigten und noch nicht fertiggestellten Wohnungen im Bau befanden und der Rohbau von 1.852 Wohnungen Anfang 2020 bereits fertiggestellt war, ließ erneut auf einen Anstieg der Fertigstellungen hoffen.

Tatsächlich wurden im Jahr 2020 insgesamt nur 2.013 Wohnungen bezugsfertig gemeldet. Verglichen mit dem Vorjahr sind das 162 Wohnungen weniger. Mit einem erneuten Minus von 7,4 Prozent zeigt sich also noch keinerlei Spur eines Anstiegs der fertiggestellten Wohnungen.

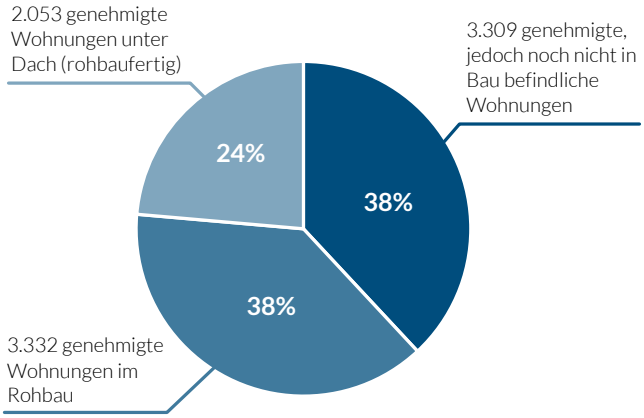
Wohnungsbaufertigstellungen, Genehmigungen und Bauüberhang 2000 bis 2020



Quelle: Stadt Köln - Bauaufsichtsamt / Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Die Fertigstellungen eines Jahres bilden nur den in einem begrenzten Zeitraum abschließend erbrachten Teil der gesamten Bauleistung. Die Gesamtheit aller drei Bauzustände ermöglicht eine etwas umfassendere Momentaufnahme der Angebotsentwicklung. Insgesamt sind Ende 2020 8.694 genehmigte Wohnungen noch nicht fertiggestellt. Dieser Bauüberhang ist der höchste seit über 20 Jahren. Der Bau von rund 3.300 dieser Wohnungen hatte noch nicht einmal begonnen.

Bauüberhang (Bauzustand genehmigter Wohnungen), Ende 2020



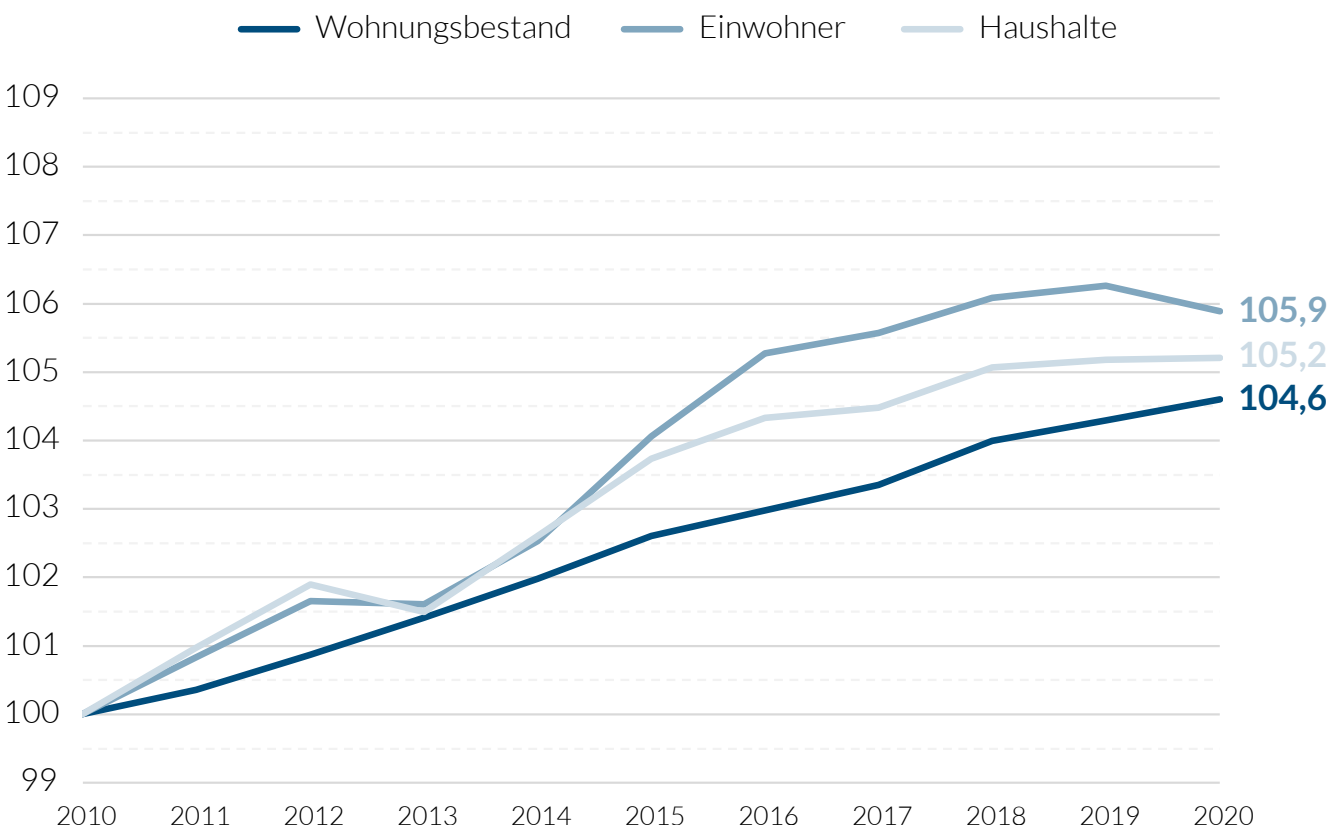
Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

3.332 der Wohnungen im Bauüberhang befanden sich Ende 2020 noch im Rohbauzustand. Mit 2.053 Wohnungen waren 200 Wohnungen mehr unter Dach als Ende des Jahres 2019. Wie aus den bisherigen Erfahrungen zu schließen ist, lässt ein Anstieg an Fertigstellungen des Rohbaus nur stark eingeschränkt auf einen Anstieg der Wohnungsfertigstellungen im Folgejahr schließen. Deshalb bleibt die aktuelle Entwicklung der Fertigstellungen ungewiss. Es ist aber kaum zu erwarten, dass das Ziel von 6.000 Fertigstellungen auch nur annähernd erreicht wird.

Den 2.013 Fertigstellungen im Jahr 2020 steht ein Abgang von 382 Wohnungen gegenüber, der auf Abbrüche oder Zusammenlegung zurückzuführen ist. Im Jahr 2018 war der Kölner Wohnungsbestand um 3.478 auf 561.516 Wohnungen gestiegen. Im Jahr 2019 erreichte die Bestandserhöhung von 1.629 Wohnungen mit unter 47 Prozent jedoch nicht einmal die Hälfte des Vorjahreswertes. Die Bauleistung des Jahres 2019 lag nicht nur deutlich unter der des Vorjahres, sondern mit dem zweitniedrigsten Wert auch rund 800 Wohnungen unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Der geringfügige Anstieg zum 31.12.2020 um 1.631 auf 564.776 Wohnungen oder 0,3 Prozentpunkte ist mit dem extrem niedrigen Ergebnis des Vorjahres so gut wie identisch. Der Index des Wohnungsbestands zum Basisjahr 2010 ist zum zweiten Mal in Folge nur um 0,3 Punkte von 104,3 auf 104,6 gestiegen.

Die Kölner Bevölkerung ist im Jahr 2020 um 3.779 auf 1.088.040 Einwohner:innen und der Bevölkerungsindex durch den Rückgang von 106,3 auf 105,9 unter den Wert von 2018 gefallen. Die Differenz zwischen den Indizes des Wohnungsbestands und der Bevölkerung, die im Jahr 2019 um 0,1 auf genau 2 Prozentpunkte gesunken war, verringert sich um weitere 0,7 auf 1,3 Prozentpunkte. Trotzdem hat sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nicht erhöht beziehungsweise verbessert. Im Gegenteil, Mieten und Kaufpreise steigen schneller und die Vermarktungszeit ist kürzer denn je. Es wäre zu kurz gedacht, vom leichten Rückgang der Kölner Bevölkerung auf einen nachlassenden Wohnungsbedarf zu schließen. Der Bevölkerungsrückgang ist vielmehr ein Zeichen eines unzureichenden Wohnungsangebots. Viele, insbesondere mehrköpfige Haushalte weichen auf das Umland und kleinere Städte aus, in denen ein größeres Wohnungsangebot und ein niedrigeres Preisniveau existieren.

Entwicklung des Wohnungsbestands und der Bevölkerung 2010 bis 2020 (Index 2010=100)



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Obwohl die Entwicklung des Wohnungsbestands von 2010 bis 2020 mit dem aktuellen Index von 104,6 insgesamt nur um 1,3 Prozentpunkte hinter der Bevölkerungsentwicklung zurückgeblieben ist, hat sich die Wohnungsknappheit in dieser Zeit von Jahr zu Jahr erhöht. Das tatsächliche Wohnraumdefizit bemisst sich weder an der Einwohnerentwicklung noch an der am Markt zu verzeichnenden Nachfrage, sondern am Bedarf, der sich in multiplen Merkmalen niederschlägt, zu denen sowohl Marktfaktoren wie Preise und Vermarktungszeiten als auch die Entwicklungen in der Wohnungsmarktregion und der Bevölkerungsentwicklung im Kölner Umland gehören. Mittlerweile wird das stetig wachsende Kölner Wohnraumdefizit auf mehr als 10.000 Wohnungen geschätzt. Es macht über 1,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestands im Stadtgebiet aus. Bildlich gesehen braucht das Kölner Stadtgebiet einen weiteren, größeren Stadtteil wie Zollstock oder Kalk, um den zusätzlichen Wohnungsbedarf zu decken.

TYP UND GRÖSSE

Die Wohnungsgrößen befinden sich, wie in anderen deutschen Großstädten, seit einigen Jahren in einem strukturellen Wandel. Während die durchschnittliche Wohnfläche im Bestand gut 76 Quadratmeter beträgt, sind im Jahr 2020 fertiggestellte Neubauwohnungen durchschnittlich über gut 83 Quadratmeter groß. Die durchschnittliche Anzahl der Wohnräume sinkt tendenziell. Der Anteil an Wohnungen mit weniger als vier Räumen am Neubauvolumen ist 2020 deutlich gewachsen. Am gesamten Wohnungsbestand machen sie einen Anteil von rund 55 Prozent aus. Im Neubau sind sie mit rund 70 Prozent vertreten. Höchstwahrscheinlich werden auch in Zukunft mehr Apartments und Wohnungen mit zwei bis drei größeren Räumen gebaut. Dass der wachsende Bedarf an einem separaten Arbeitszimmer diesem Trend leicht entgegenwirken könnte, ändert nichts daran, dass Kölner Haushalte klein bleiben und Familien sich tendenziell aus dem Stadtgebiet zurückziehen.

Typ und Größe des Kölner Wohnungsbestands sowie des Neubaus 2020

	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern		Wohnfläche je Wohnung in m²		Anteil 1- und 2-Raumwohnungen	
	Bestand	Neubau*	Bestand	Neubau*	Bestand	Neubau*
2010	16,8 %	29,8 %	75,3	96,9	25,0 %	16,2 %
2011	16,9 %	30,5 %	75,4	106,3	24,9 %	16,5 %
2012	16,9 %	23,4 %	75,6	102,2	24,8 %	18,6 %
2013	16,9 %	22,5 %	75,7	103,8	24,8 %	22,0 %
2014	17,0 %	22,6 %	75,9	95,2	24,8 %	24,1 %
2015	17,0 %	16,5 %	76,1	82,3	24,7 %	42,3 %
2016	17,0 %	20,6 %	76,1	83,2	24,7 %	37,1 %
2017	17,0 %	12,8 %	76,2	83,0	24,8 %	36,9 %
2018	17,0 %	12,8 %	76,2	80,8	24,9 %	42,8 %
2019	16,9 %	12,9 %	76,2	75,7	25,0 %	48,8 %
2020	16,9 %	9,4 %	76,3	80,1	25,0 %	37,6 %

*Genehmigte Wohnungen

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

STADTPLANUNG

Die Jahr für Jahr mit Blick auf genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen gehegten Hoffnungen wurden regelmäßig mehr oder weniger stark enttäuscht. Obwohl Baudezernent Markus Greitemann die geringe Anzahl an Fertigstellungen im Jahr 2020 als „absolut nicht zufriedenstellend" bezeichnet, hat er an der Leistung der Stadtverwaltung angesichts der im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 35 Prozent gestiegenen Baugenehmigungen wenig auszusetzen. Thomas Tewes, Hauptgeschäftsführer des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins, sieht das anders: Fehlende Planungssicherheit werfe viele Kalkulationen über den Haufen. Diesem Mangel könne zum Beispiel durch eine Stellplatzsatzung einfach begegnet werden. Um das Wohnungsangebot zu erhöhen, wäre es erforderlich, konkrete Projektplanungen stärker zu unterstützen, schneller voranzubringen, und im Einzelfall wäre es auch wünschenswert, die Dauer eines Genehmigungsverfahrens spürbar zu verkürzen. „Die Bauüberhänge gibt es schon seit langer Zeit! Es liegt nicht zwingend am Bauherrn, wenn nach Erteilung der Baugenehmigung nicht direkt gebaut wird." Die 3.659 im Jahr 2020 erteilten Genehmigungen stellen den Engpass des Wohnungsbaus jedenfalls dar.

Um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken, sind also in erster Linie Maßnahmen erforderlich, die von der bloßen Anzahl an Baugenehmigungen unabhängig sind. Bundesweit tätige Wohnungsbauunternehmen scheinen lieber in anderen Städten wie München oder Hamburg zu bauen. In München sind die Fertigstellungen seit 2010 so gut wie stetig gestiegen und 2020 wurden dort mit insgesamt 8.289 Fertigstellungen 1.626 Wohnungen mehr gebaut als im Vorjahr. Mit 11.269 Fertigstellungen hat Hamburg die Anzahl der Baugenehmigungen im Jahr 2020 überschritten und den Bauüberhang um 1.129 genehmigte Wohnungen reduziert. In beiden Städten wurde auch im Verhältnis zu ihrer Größe deutlich mehr gebaut als in Köln. Obwohl die Verhältnisse nur bedingt miteinander vergleichbar sind, geht es in einigen anderen deutschen Großstädten also deutlich besser voran. Es bleibt zu hoffen, dass Greitemann neue Akzente setzt. Bisher verspricht er, die Genehmigungsverfahren weiter zu beschleunigen und in kürzerer Zeit Planungsrecht zu schaffen. Er möchte „intensive Gespräche mit der Bauindustrie" führen, um den mit 8.700 Wohnungen seit über 20 Jahren höchsten Bauüberhang wirksamer begegnen zu können.

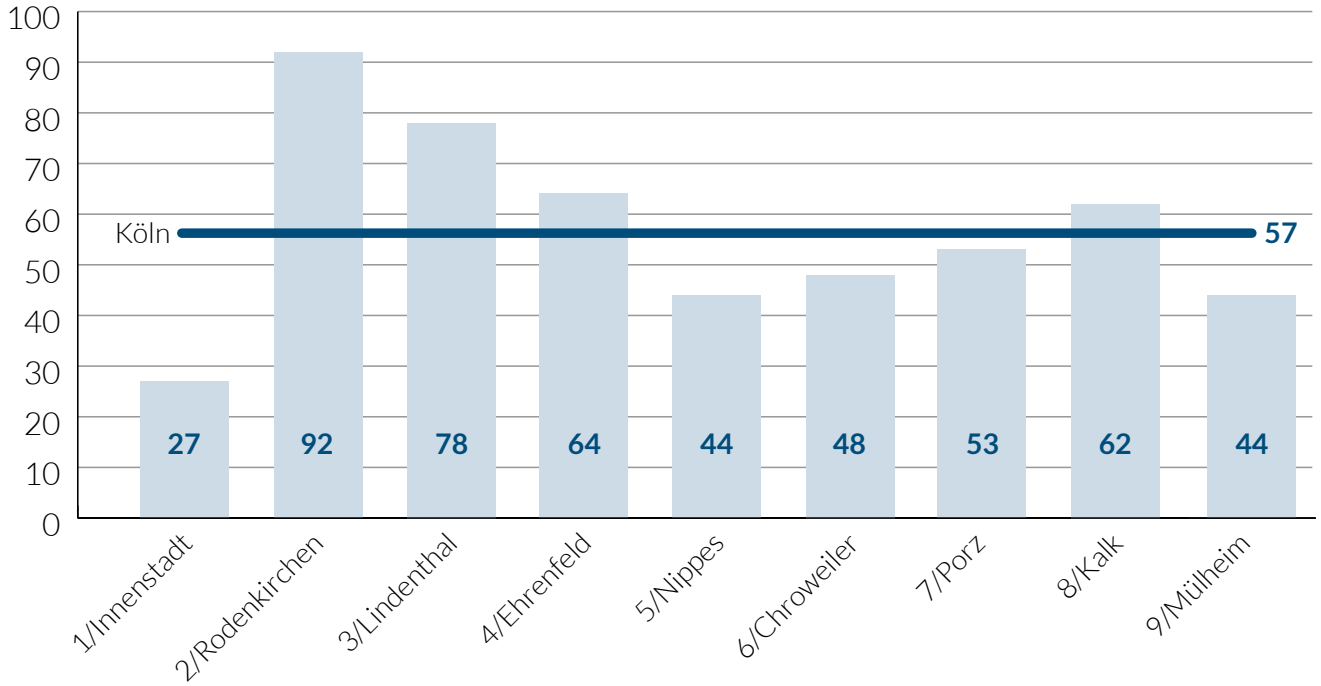
RÄUMLICHE VERTEILUNG DES WOHNUNGSBAUS

Bei allen sozioökologischen Umbrüchen und allen Anpassungen an unsere sich radikal verändernde Umwelt ist zu berücksichtigen, dass Fertigstellungen relativ wenig an bestehenden Strukturen verändern. In den vergangenen zehn Jahren fertiggestellte Wohnungen machen nur einen Anteil von 5,7 Prozent des Wohnungsbestands aus und gebaut wird vorzugsweise dort, wo die Preise besonders hoch sind. Mit 9,2 Prozent in Rodenkirchen, 7,8 Prozent in Lindenthal und 6,4 Prozent in Ehrenfeld waren die Fertigstellungen der vergangenen zehn Jahre in den bevorzugten linksrheinischen Bezirken am höchsten.

Aufgrund der innerstädtischen Flächenengpässe hat sich in den ebenfalls präferierten Citylagen mit einem Anteil von 2,7 Prozent in den vergangenen zehn Jahren fertiggestellter Wohnungen am wenigsten verändert. Kalk befindet sich mit 6,2 Prozent auf Platz eins unter den rechtsrheinischen Bezirken. Mit 5,3 Prozent in Porz und 4,8 Prozent in Chorweiler war die Bauleistung in den beiden dezentraleren Bezirken relativ gering. Die Innenstadt ausgenommen, ist auf Nippes und Mülheim im Zeitraum der vergangenen zehn Jahre mit jeweils 4,4 Prozent der geringste Anteil entfallen. In jüngerer Zeit passiert in diesen beiden Bezirken mehr. Ihre Entwicklung zu den neuen Schwerpunkten des Kölner Wohnungsbaus wird sich voraussichtlich fortsetzen. Wie in Kalk beträgt der Bauüberhang in Nippes und Mülheim rund 1.000 Wohnungen.

Anteil fertiggestellter Wohnungen am Wohnungsbestand in den Kölner Stadtbezirken 2010 – 2020

Von 1.000 Wohnungen im Stadtbezirk wurden seit 2010 fertiggestellt:



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Stadt Köln – Bauaufsichtsamt / Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem)

Wohnungen im Bauüberhang 2020

Stadtbezirk	genehmigt	im Bauüberhang	fertiggestellt
Innenstadt	151	672	206
Rodenkirchen	589	1.141	253
Lindenthal	258	654	255
Ehrenfeld	1.002	2.234	310
Nippes	286	984	195
Chorweiler	134	252	160
Porz	424	838	182
Kalk	290	960	185
Mülheim	525	959	267
Köln insgesamt	**3.659**	**8.694**	**2.013**

Ein noch größerer Bauüberhang als in Nippes, Kalk oder Mülheim ist mit 1.141 Wohnungen in Rodenkirchen zu verzeichnen und Ehrenfeld liegt mit einem Bauüberhang von 2.234 Wohnungen weit vor allen anderen Kölner Bezirken. Auf Ehrenfeld entfällt mit 27 Prozent oder 1.002 Wohnungen auch der größte Anteil an der im Jahr 2020 erteilten Genehmigungen. Hinzu kommt, dass dort im Jahr 2020 mit einem Anteil von 15 Prozent bereits die meisten Wohnungen fertiggestellt wurden. Im Jahr 2019 lag die Zahl der genehmigten Wohnungen bei 479. Im Jahr 2020 stieg sie auf 1.002. Rund 830 Wohnungen sollen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Besonders hohe Neubautätigkeit ist mit rund 250 Wohnungen im Gebiet am alten Güterbahnhof und mit jeweils rund 190 Wohnungen im Bereich der Vogelsanger Straße und an der Äußeren Kanalstraße zu erwarten. Ehrenfeld wird sich den Klassikern der Kölner Wohnbezirke also weiter annähern. Die viel diskutierte, räumliche Neustrukturierung der Raum- und Siedlungsstrukturen lässt noch auf sich warten.

HÜRDEN ÜBERWINDEN

Das komplexe Gefüge der vielschichtigen Einflussfaktoren des Wohnungsbaus unterliegt einem stetigen Wandel. Im Kölner Stadtgebiet scheint die einzige Konstante der vergangenen 20 Jahre die zu sein, dass Jahr für Jahr zu wenig Wohnungen fertiggestellt werden. Zu den Hindernissen, die im Wohnungsbau aktuell genannt werden, gehören das Kooperative Baulandmodell, die Milieuschutzsatzung, das städtische Vorkaufsrecht, das Erbbaurecht, die Unterbesetzung des Bauaufsichtsamts und das immer wieder diskutierte Kölner Höhenkonzept. Als ein von Stadtentwicklung und Stadtplanung unabhängiger Grund für den akuten Tiefststand der Fertigstellungen wird der derzeitige Baustoffmangel angeführt, der einen extremen Anstieg der Baukosten bewirkt. Die diesen Mangel verstärkenden Lieferschwierigkeiten werden mit den Unterbrechungen der Produktion während des Lockdowns im Frühjahr 2020 erklärt. Als weitere, durch Corona verschärfte Ursache wird auch die erschwerte Einreise von Fachkräften aus Europa genannt, die auf den Kölner Baustellen dringend gebraucht werden.

Das Hochwasser 2021 in West- und Mitteleuropa beweist, dass sich die Folgen des Klimawandels umfassend und unmittelbar zeigen können. Die Klimafolgenanpassung ist eine Generationenaufgabe, die auch den Kölner Wohnungsbau betrifft. Starkregenereignisse nehmen kontinuierlich zu. Überflutungsvorsorge betrifft jetzt auch weit vom Rhein entfernte Kölner Wohngebiete, die bis jetzt vor Hochwasser geschützt zu sein schienen. Die jüngste Flutkatastrophe zwingt die Stadt Köln und die Stadtentwässerungsbetriebe, die Domstadt sofort besser gegen sommerliche Starkregenereignisse zu wappnen. Im Bestand ist der Überflutungsschutz besonders aufwendig. Im Rahmen von Instandsetzungen und Renovierungen können wasserdichte Bauelemente für hochwassergeschützte Keller und Wohnungen sorgen. Beim Neubau können Schutzmaßnahmen von Anfang an in die Objektplanungen einbezogen und in neuen Stadtquartieren sogar Rückhalteflächen und Notwasserwege freigehalten werden. Hochwasser und extreme Trockenheit erhöhen die Bedeutung des Stadtklimas. Wenn Energieeffizienz und Barrierefreiheit vorher höher im Kurs standen, dürften die jüngsten Starkregenereignisse zu einer Neubewertung von Schutzmaßnahmen führen, den Aufwand im Wohnungsbau erhöhen und die Perspektive des Angebots verändern. Ökologische Maßnahmen wie Dachbegrünung rücken jetzt noch stärker in den Fokus des Wohnungsbaus. In naher Zukunft wird es voraussichtlich noch mehr und noch höhere Hürden geben, die vom modernen Wohnungsbau zu überwinden sind. In Köln gaben Wohnungsunternehmen ihre Neubaumaßnahmen wegen hoffentlich bald beseitigter Bedenken schon im Jahr 2020 teilweise nur zögerlich in Auftrag. Während der Bau von fast 3.300 der insgesamt 8.694 genehmigten Wohnungen noch nicht begonnen wurde, befanden sich 5.400 Wohnungen im Bau. Angesichts der vielfältigen Einflussfaktoren und ihrer Dynamik ist es zumindest fraglich, ob das gewünschte Maß an Fertigstellungen durch den hohen Bauüberhang zukünftig dauerhaft erreicht werden kann. Mit Rückblick auf die zurückliegenden Entwicklungen scheint es wahrscheinlicher, dass die Fertigstellungen auch bei einem umfangreichen Bauüberhang weit unter der Zielgröße von 6.000 Wohnungen bleiben. Die Kölner Akteure sind jetzt und in Zukunft gefordert, unterschiedliche Szenarien vorauszudenken, um sofort effektiv und angemessen auf alle Gegebenheiten reagieren zu können.

DER HIMMEL ÜBER KÖLN

In Deutschland bilden Hochhäuser nur einen geringen Teil des gesamten Angebotsvolumens. Frankfurt ist die einzige deutsche Stadt mit nennenswertem Bestand an Hochhäusern und einer von ihnen geprägten Skyline. Obwohl nach Frankfurt in Berlin und Köln die meisten Hochhäuser stehen, kann keine der beiden Städte als Hochhausstadt bezeichnet werden. Hochhäuser bilden in Köln ein äußerst begrenztes, zielgruppenspezifisches Angebotssegment für urbane Wohn- und Lebensstile. Trotz des geringen Angebotsvolumens setzen Hochhäuser besondere Akzente im Kölner Wohnungsangebot. In vier der neun Kölner Hochhäuser mit einer Höhe von über 100 Metern befinden sich Wohnungen. Das Herkules-Hochhaus in Ehrenfeld aus dem Jahr 1969 ist das älteste unter ihnen. Das Colonia-Haus am Rhein, das Uni-Center in Sülz und der Ringturm am Ebertplatz wurden 1973 gebaut. Die jüngsten Hochhäuser sind der Kölnturm im Mediapark, das mit einer Höhe von rund 148 Metern höchste Haus der Stadt, und das KölnTriangle auf dem Deutzer Ottoplatz. Zum Vergleich: Der Kölner Dom ist 157 Meter hoch, der Fernsehturm Colonius ragt 266 Meter in den Himmel.

Das 2007 zum Schutz der Dom-Silhouette verabschiedete Höhenkonzept, das eine Pufferzone festlegt, die sich auf beide Seiten des Rheins erstreckt, hat die UNESCO veranlasst, den Dom von der Roten Liste der gefährdeten Welterbestätten zu entfernen. Ein verbindliches Hochhauskonzept fehlt in Köln trotzdem noch, obwohl es wichtige Entscheidungen ermöglichen oder erheblich vereinfachen und beschleunigen könnte. Ohne schlüssiges Konzept bleiben spannende Hochhausentwicklungen, wenn sie überhaupt in Betracht gezogen werden, oft schon in ihrer Planungsphase stecken.

Die Eignung von Entwicklungen im Stadtgebiet von Berlin lässt sich anhand eines übergeordneten Kriterienkatalogs überprüfen, der im Hochhausleitbild für Berlin enthalten ist. Das Leitbild formuliert Ansprüche und Verpflichtungen an die städtebauliche und architektonische Qualität, an Nachhaltigkeit, Partizipation und die Verfahren der Auftragsvergabe. Der Mehrwert für die Allgemeinheit, zu dem beispielsweise ein öffentlich zugängliches Erd- und Dachgeschoss ab einer Gebäudehöhe von 60 Metern gehören kann, ist bei Hochhausentwicklungen besonders bedeutend und im Berliner Leitbild eindeutig geregelt. Ein auf Kölner Verhältnisse übertragenes Leitbild könnte die für das Kölner Stadtgebiet diskutierten Entwicklungen in geordnete Bahnen bringen.

Weil das Kölner Höhenkonzept grundsätzlich ein Maximum von 22,5 Meter im Kölner Zentrum vorsieht, ist für den Bau größerer Hochhäuser in innerstädtischer Lage immer eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Sie kommt für das Eckgrundstück Hohenzollernring 62 am Friesenplatz in Betracht, auf dem sich der in die Jahre gekommene, 39 Meter hohe, rostbraune Kubus mit seinen zehn Bürogeschossen befindet. Die Idee, dort ein urbanes Wahrzeichen zu schaffen, scheint vom Tisch zu sein. Anstatt des modernen, 99 Meter hohen Pendants zum gegenüberliegenden Ring-Karree auf ökologischem Topstandard im Herzen von Köln, von dem ein neues Signal für die städtebauliche Zukunft Kölns ausgehen sollte, wird voraussichtlich eine Höhenentwicklung bis maximal 67 Meter realisiert.

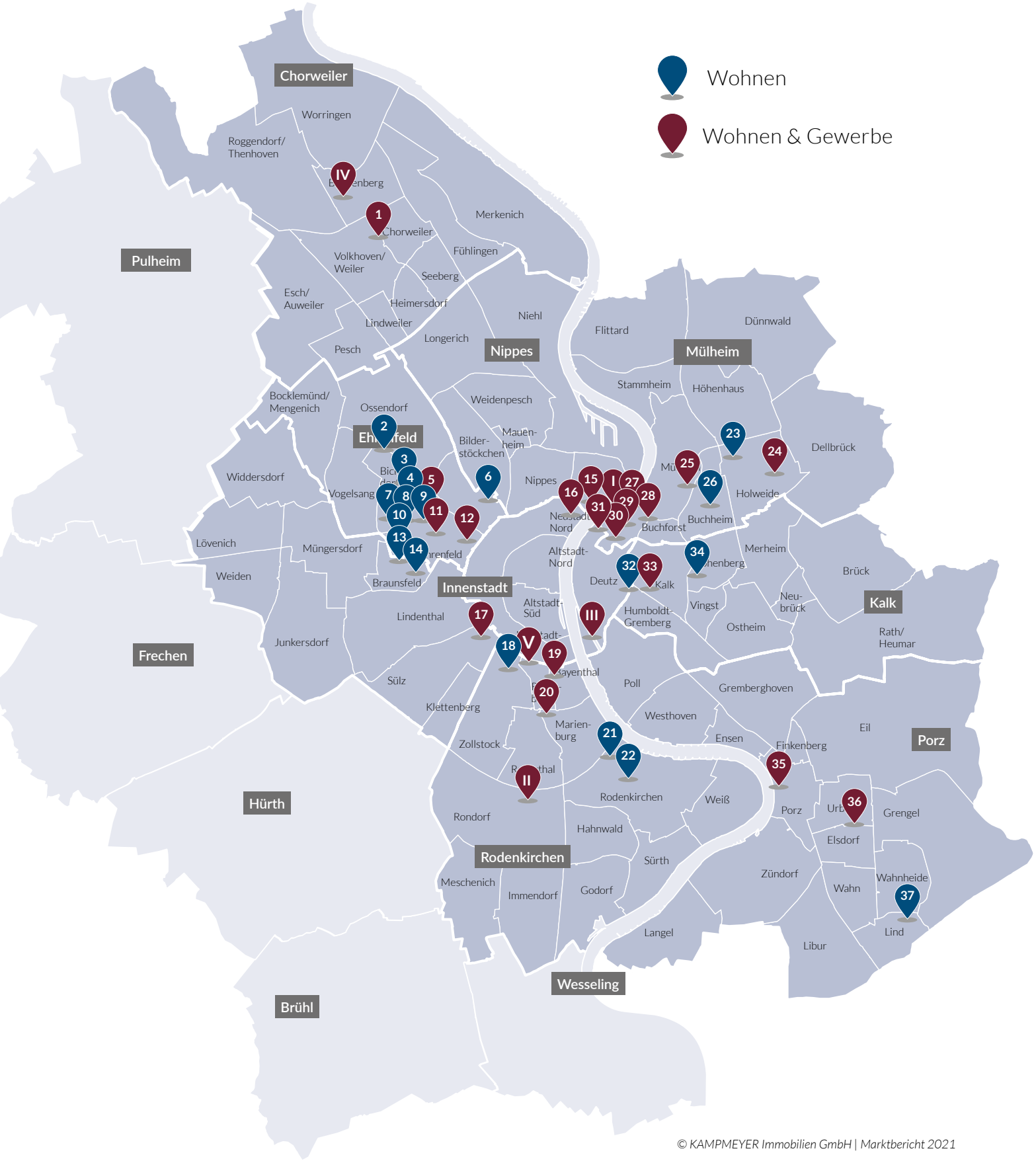
Ein solches Signal könnte in weniger als zehn Jahren vom Hochhaus ausgehen, das die DEVK-Versicherung auf dem Areal des Zooparkhauses in Riehl plant. In ersten Studien ist ein sechsgeschossiger Sockel mit vier Untergeschossen für eine Tiefgarage vorgesehen, den ein sich über 40 Etagen erstreckender und rund 145 Meter hoher Turm überragt. Der Nutzungsmix umfasst die Konzernzentrale, zusätzliche Büros, Konferenzräume, Ausstellungs-, Event- und Einzelhandelsflächen, Gastronomie, Wohnungen und eine Kindertagesstätte. Er soll zu einer besseren Nahversorgungssituation und zur Aufwertung des Viertels beitragen. Während die DEVK auf eine Baugenehmigung innerhalb der nächsten drei Jahre hofft, wendet Greitemann ein, dass die Stadt erst einmal ein neues Höhenentwicklungskonzept erarbeiten müsse. Erst nach einem entsprechenden Ratsbeschluss werde man sehen, ob das geplante

Hochhaus ins Konzept passt. Im Anschluss an die Genehmigung rechnet die DEVK mit weiteren drei Jahren für den Neubau und die Sanierung des Bestandsgebäudes.

Mit dem Baubeginn von Parkview Cologne, dem geplanten Hochhausensemble nördlich des Funkturms Colonius an der Subbelrather Straße, Ecke Innere Kanalstraße, wurde schon vor Jahren fest gerechnet. Auf rund 4.000 Quadratmetern Grundstücksfläche sollte eine neue, lebendige Nutzung realisiert werden, die auf die Bedürfnisse junger Menschen zugeschnitten ist. Die Bewohner:innen sollen eine besondere Atmosphäre genießen, die Aspekte des Trends zum Urban Living mit Nachhaltigkeit und innovativen digitalen Dienstleistungen verbindet. Während im Jahr 2016 schon eine Fertigstellung im Jahr 2019 möglich erschien, gehört Parkview Cologne im Frühjahr 2021 noch zu den Projekten, die laut Stadtplanungsamt „in der Diskussion“ seien. Es gebe einen großen Druck und viele neue Ideen, die Stadt zu verändern. Es sei jetzt nur wichtig, dass die Stadt insbesondere für Gebäude oberhalb der 60-Meter-Marke die richtigen Rahmenbedingungen schaffe.

Obwohl Hamburg und München in Bezug auf die Anzahl an Gebäuden über 100 Meter hinter Köln zurückbleiben, kann Köln bei Weitem nicht mit der Frankfurter Skyline mithalten. Mit der markanten Silhouette der Finanzmetropole wird auch die Skyline der Hauptstadt trotz der neuen Berliner Hochhausprojekte kaum jemals vergleichbar sein. Weil die Wohnungsknappheit von Hochhäusern weitgehend unbeeinflusst bleibt, werden sich die deutschen Großstädte auch langfristig nicht zu Hochhausmetropolen entwickeln. „Ein Hochhaus, insbesondere eines, das eine schöne, schlanke Silhouette hat, ist keine günstige Lösung“, erklärt Paul Bauwens-Adenauer, geschäftsführender Gesellschafter der Bauwens Holding, „und daher auch kein Beitrag zum Thema bezahlbares Wohnen oder die Lösung der Wohnungsnot.“

NEUBAU PROJEKTE


Wohnen
Wohnen & Gewerbe
Chorweiler
Worringen
Roggendorf/
Thenhoven
Merkenich
Pulheim
Volkhoven/
Weiler
Fühlingen
Seeberg
Esch/
Auweiler
Heimersdorf
Lindweiler
Niehl
Longerich
Pesch
Nippes
Flittard
Dünnwald
Mülheim
Stammheim
Höhenhaus
Bocklemünd/
Mengenich
Ossendorf
Weidenpesch
Bilder-
stöckchen
Mauen-
heim
Dellbrück
Widdersdorf
Vogelsang
Nippes
Holweide
Buchheim
Buchforst
Lövenich
Müngersdorf
Merheim
Brück
Weiden
Braunsfeld
Innenstadt
Altstadt-
Nord
Deutz
Kalk
Altstadt-
Süd
Humboldt-
Gremberg
Vingst
Neu-
brück
Kalk
Lindenthal
Ostheim
Rath/
Heumar
Junkersdorf
Frechen
Sülz
Poll
Gremberghoven
Klettenberg
Westhoven
Eil
Marien-
burg
Ensen
Finkenberg
Porz
Zollstock
Rodenkirchen
Weiß
Porz
Grengel
Hürth
Rondorf
Hahnwald
Elsdorf
Sürth
Zündorf
Wahnheide
Meschenich
Immendorf
Godorf
Wahn
Langel
Libur
Lind
Wesseling
Brühl
© KAMPMEYER Immobilien GmbH | Marktbericht 2021

Nr.	Stadtteile	Projekt	
I	Mülheim, Mülheim	Mülheim Süd	
II	Rodenkirchen, Rondorf	Rondorf Nord-West	
III	Innenstadt, Deutz	Deutzer Hafen	
IV	Chorweiler, Kreuzfeld	Kreuzfeld	
V	Rodenkirchen	Parkstadt Süd	
1	Chorweiler, Volkhoven/Weiler	Weiler Höfe	VISTA Reihenhaus GmbH / DORNIEDEN Generalbau GmbH / GAG Immobilien AG
2	Ehrenfeld, Bickendorf	Ossendorfer Weg	GAG Immobilien AG
3	Ehrenfeld, Bickendorf	Häuschensweg	GAG Immobilien AG
4	Ehrenfeld, Bickendorf	Rochusplatz	GAG Immobilien AG
5	Ehrenfeld, Neuehrenfeld	Subbelrather Straße 387	Dr. Rüger Holding GmbH & Co. KG
6	Ehrenfeld, Ehrenfeld	Ehre und Liebig	BPD Immobilien GmbH
7	Ehrenfeld, Ehrenfeld	Neun Freunde	Pandion AG
8	Ehrenfeld, Ehrenfeld	Fünf Freunde	Pandion AG
9	Ehrenfeld, Ehrenfeld	Kwartier Werk – Wohnen im Ehrenveedel	BPD Immobilienentwicklung GmbH / Niederlassung Köln
10	Ehrenfeld, Ehrenfeld	Max-Becker-Areal	Pandion AG
11	Ehrenfeld, Ehrenfeld	Ehemaliges Werkstofflager	Soravia Investment Holding GmbH
12	Ehrenfeld, Ehrenfeld	Siemens-Areal	Corpus Sireo
13	Lindenthal, Braunsfeld	Cosy	Pandion AG
14	Lindenthal, Braunsfeld	Langhaus Braunsfeld	Ehrenfelder Gemeinnützige
15	Nippes, Riehl	DEVK-Zentrale	DEVK Versicherung
16	Innenstadt, Neustadt-Nord	Zurich Areal	CORPUS SIREO Aurum GmbH & Co. KG
17	Lindenthal, Lindenthal	Lux Köln	Cresco Projektentwicklungs GmbH

Nr.	Stadtteile	Projekt		
18	Rodenkirchen, Zollstock	ADAC Bremsstraße	Zech Bau SE	
19	Rodenkirchen, Raderthal	Die kölsche Familie	GAG Immobilien AG	
20	Rodenkirchen, Marienburg	Die Welle	Bauwens Development GmbH & Co. KG	
21	Rodenkirchen, Rodenkirchen	Waldviertel	Convalor Projektpartner GmbH / Bauwens Development GmbH & Co. KG	
22	Rodenkirchen, Rodenkirchen	Ringviertel	Convalor Projektpartner GmbH / Bauwens Development GmbH & Co. KG	
23	Mülheim, Holweide	Zukunftswohnen Holweide	WBG Mieterschutz, GWG Köln-Sülz	
24	Mülheim, Holweide	Baumwoll Quartier	ORKA Development AG	
25	Mülheim, Mülheim	Haus Kölscher Brautradition	Cube Real Estate	
26	Mülheim, Buchheim	Herler Straße 111	WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH	
27	Mülheim, Mülheim	Lindgens Areal	Lindgens & Söhne GmbH & Co. KG / Lindgens-Areal Projekt GmbH	
28	Mülheim, Mülheim	Deutz Quartiere	Gerch Group AG	
30	Mülheim, Mülheim	Cologneo I	CG Gruppe AG	
31	Mülheim, Mülheim	Cologneo II + III	CG Gruppe AG	
32	Kalk, Kalk	Kalker Hauptstraße	GAG Immobilien AG	
33	Kalk, Kalk	Robertstraße Kalk	GAG Immobilien AG	
34	Kalk, Höhenberg	Kronenbrot-Areal	BPD	
35	Porz, Porz	Neue Mitte Porz	moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH	
36	Porz, Elsdorf	Friedenstraße Porz-Elsdorf	GAG Immobilien AG	
37	Porz, Lind	Lager Lind	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	

WOHNUNGSBAUPROJEKTE

Die für den Wohnungsbau verfügbaren Stadträume sind knapp und stehen in Konkurrenz zu anderen Projekten oder Konzepten der Stadtentwicklung. Trotz der hohen städtebaulichen Dichte befinden sich mehrere große Wohnungsbauprojekte in Planung, durch die neue Stadtteile oder Viertel entstehen. Die Karte „Neubauprojekte Köln" weist die Schlüsselprojekte der Kölner Stadtentwicklung aus, die sich auf vollkommen unterschiedliche Standorte verteilen, vielfältige Wohnformen bieten und unterschiedliche Wohnungsdichten aufweisen.

Bahn- und Industriebrachen bieten Potenzial zur Ausweitung des Wohnungsangebots in integrierten Lagen, wie beispielsweise die Neugestaltung des Deutzer Hafens belegt. Durch Umwidmung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen sollen umfangreiche Neubauviertel in Stadtrandlagen entstehen. Zu den prominenten Beispielen gehört Kreuzfeld im Stadtbezirk Chorweiler. Das Wohnungsbauprojekt soll auf einer 80 Hektar großen Fläche neben dem Stadtteil Blumenberg realisiert werden.

Die großen Kölner Wohnungsbauprojekte sind für das Angebot eher qualitativ als quantitativ bedeutend. Eine zeitnahe oder anhaltende Wirkung auf das Angebotsvolumen wird sich unter den gegebenen Umständen kaum entfalten. Die Anzahl der Projekte ist begrenzt und die Zeit, die ihre Entwicklung in Anspruch nimmt, ist lang. Die neuen Stadtteile und Veedel bieten die Chance, moderne Wohnwelten zu schaffen, die höchste Ansprüche an ökologische, soziale und infrastrukturelle Qualität erfüllen. Auf Dauer können sie für Ausstattung, Substanz und Architektur im Kölner Wohnungsbau und darüber hinaus neue Maßstäbe setzen.

Die Fertigstellung des Butz, dem derzeit größten unter ihnen, ist für das Jahr 2022 geplant. Die Entwicklung des ehemaligen Luftkreuzes des Westens zu einem neuen, historisch geprägten Stück Köln hat im Jahr 2007 mit den ersten Einfamilienhäusern begonnen. Die Dauer der Maßnahmen verdeutlicht die für städtebauliche Schlüsselprojekte erforderliche Entwicklungszeit. Das im Deutzer Hafen, in der Parkstadt Süd und in Köln-Kreuzfeld mit insgesamt rund 10.000 Wohnungen schlummernde Wohnraumpotenzial wird sich erst in vielen Jahren über einen gewissen Zeitraum hinweg entwickeln lassen.

Die städtebauliche Konversion des Deutzer Hafens wird bereits seit mehr als zehn Jahren diskutiert und bis über das Jahr 2030 hinaus andauern. Die Entwicklung des neuen Stadtteils Köln-Kreuzfeld wird ebenfalls noch mehr als zehn Jahre in Anspruch nehmen. Die Wohnquartiere der Parkstadt Süd, die den Grüngürtel bis zum Rhein verlängern soll, werden voraussichtlich noch später fertig. Durch Innenverdichtung ist eine höhere Dichte der Kölner Bevölkerung ebenfalls kaum zu erreichen.

PERSPEKTIVEN 20+

Die Kölner Schlüsselquartiere der Zukunft werden das Wohnen in der Millionenstadt verändern. Einige befinden sich bereits in der Entwicklung und andere befinden sich jetzt schon in der Vermarktung. Die Vermarktung anderer Schlüsselquartiere wird erst in vielen Jahren starten. Gemeinsam ist ihnen allen, dass sie von den ersten Planungsschritten an aufmerksam beobachtet und alle Entwicklungen intensiv diskutiert werden.

MÜLHEIM SÜD

Das Stadtentwicklungsprojekt Mülheim Süd befindet sich in einem fortgeschrittenen Stadium seiner Entwicklung und ist in Teilen bereits fertiggestellt. Seine zentrale Lage macht das Areal rund um den Mülheimer Hafen zu einem rechtsrheinischen Kerngebiet der Kölner Stadtentwicklung. Bereits im Sommer 2013 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Durchführung des Werkstattverfahrens für den Mülheimer Süden inklusive Hafenbereich beschlossen, das im Jahr 2014 abgeschlossen wurde. Das Entwicklungskonzept Mülheim

Süd ist in einen umfassenden, städtebaulichen Rahmen eingebettet, der vom Stadtplanungsamt und interdisziplinären Planungsteams aus Stadt-, Landschafts-, Verkehrsplanern und Architekten gesetzt wird.

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 rund 70 Hektar große Plangebiet ist in 45 Prozent Wohnen und 55 Prozent Handel, Kultur, Soziales, Dienstleistung, Büro und Gewerbe gegliedert. Einzelhandel ist in großflächigen Hallen realisierbar, die auch für andere Gewerbe-, besondere Wohnformen und für eine kulturelle Nutzung geeignet sind. Ehemalige Industriegebäude und Eisenbahnbögen bieten Raum für zusätzliche gewerbliche Entwicklungen. In dem neuen Stadtquartier sind über 4.500 Wohnungen, Kindertagesstätten, Schulen und soziale Einrichtungen geplant. Durch das Planungsformat der Quartiere Deutz-Areal, Lindgens-Quartier, Otto-Langen-Quartier und Cologneo I, II, III werden Meilensteine des urbanen Lebens gesetzt.

Auf dem Deutz-Areal, einem 16 Hektar großen Projektgebiet östlich der Deutz-Mülheimer Straße, entwickelt die Düsseldorfer Gerchgroup durch die bauliche und freiräumliche Neuordnung der Industriebrache ein gemischt genutztes Quartier. Das ehemalige Gelände der Deutz AG soll mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Sie werden um gewerbliche Einheiten, zwei Kindertagesstätten und eine Grund- und Gesamtschule ergänzt. Insgesamt ist die Schaffung von 2.600 Wohneinheiten und 50.000 Quadratmeter Gewerbefläche geplant. Die Planungen orientieren sich am städtebaulichen Konzept des Kölner Büros Michael Zimmermann & Co. Durch einen ausgewogenen Nutzungsmix von Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie- und Freizeitangeboten schafft das Konzept zeitgemäße urbane Strukturen. Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude im südlichen Abschnitt bleiben erhalten und werden in die Planung integriert. Die Erlangener ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe und die Kölner KREER Development GmbH haben bereits Baufelder des Areals erstanden und werden die Vision der Kölner Architekten nach Abschluss der Straßen- und Kanalbauarbeiten in Form der Wohnbebauung für unterschiedlichste Zielgruppen realisieren.

Im Lindgens-Areal, am Schnittpunkt zwischen Deutz-Mülheimer Straße und Mülheimer Hafen, entsteht durch das Zusammenspiel historischer Fabrikanlagen und neuer Bausubstanz ein hochwertiges und lebendiges Stadtquartier zwischen Tradition und Moderne. Die historischen Backsteinfassaden werden in den Entwürfen der Architekten trint + kreuder d.n.a. aufgegriffen und neu in Szene gesetzt. Ziel ist es, ein dichtes Quartier zu schaffen, das durch beschauliche Innenhöfe aufgelockert wird. Dadurch erhält es einen offenen und durchlässigen Charakter. Auf der Fläche von 40 Hektar werden 75 Gewerbeeinheiten und 360 Wohneinheiten errichtet. Teile des Areals, wie etwa das Veranstaltungszentrum Dock.One, sind bereits seit mehreren Jahren saniert und in Betrieb.

Durch effizientes Flächenrecycling entsteht mit dem Otto-Langen-Quartier ein gemischtes und gemeinwohlorientiertes Stadtquartier auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei der Deutz AG. Es sollen 500 neue Wohnungen mit einem öffentlich geförderten Anteil von mindestens 30 Prozent sowie kulturelle und soziale Angebote entstehen. Für die alten Werkhallen und Bestandsgebäude des Quartiers ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Aktuell ist die Landesgesellschaft NRW.Urban im Besitz der rund 4,5 Hektar großen Fläche. 2021 wurde das mehrstufige Vermarktungsverfahren mit dem Ziel gestartet, das Grundstück als Ganzes an einen Investor zu veräußern.

Die Projekte Cologneo I, II und III werden von der Berliner CC-Gruppe umgesetzt. Ursprünglich waren die Flächen Produktionsstätte des Motorenherstellers Klöckner-Humboldt-Deutz. Das Gewerbeprojekt Cologneo I, auf einem Areal von 6,7 Hektar an der Deutz-Mülheimer Straße, ist bereits fertiggestellt und an den Immobilieninvestor Swiss Life Asset Managers veräußert worden. Die Bebauung besteht aus einem Mix aus sanierten Bestandsgebäuden sowie sechs- bis zu siebengeschossigen Neubauten. In der Industriebrache mit historischem Hintergrund ist vor allem die Kreativwirtschaft mit zahlreichen Ateliers und Veranstaltungsgebäuden beheimatet. Darüber hinaus bietet Cologneo I rund 480 frei finanzierte Wohnungen. Im angrenzenden Projektgebiet Cologneo II entstehen auf 4 Hektar rund 600 Wohneinheiten unter Anwendung des kooperativen Baulandmodells sowie 25.500 Quadratmeter Gewerbefläche. Das Highlight der geplanten vier Baukörper ist ein 27-geschossiges Hochhaus am südlichen Eingang des Quartiers an der Zoobrücke. Ergänzt wird das Projekt um den Neubau einer Schule durch die Stadt Köln. Weiter nördlich, ebenfalls an der Deutz-Mülheimer Straße, entstehen die Hochhäuser des Cologneo III. Dort werden neben 2.400 Quadratmetern Gewerbefläche weitere knapp 300 Wohneinheiten entstehen.

ZURICH AREAL

Das urbane Wohnquartier auf dem ehemaligen Areal der Zurich Versicherung in der Neustadt-Nord wird den Bezirk Innenstadt Ende 2024 um ein weiteres städtebauliches Highlight bereichern. Mit einer Fläche von rund 2 Hektar in Sichtweite zum Dom ist das Zurich Areal eines der größten Wohnbauvorhaben in der Kölner Innenstadt. Die Versicherung hat ihren Sitz in die Deutzer Messe-City verlagert und hinterlässt einen Campus mit teilweise denkmalgeschützten Bürogebäuden aus den 30er-Jahren. Sie werden aufwendig saniert, auf den aktuellen technischen Stand gebracht und befinden sich seit 2020 unter dem Namen Rheinzeit in der Vermarktung. Ergänzend nutzt der Projektentwickler CORPUS SIREO Real Estate die Chance zur Nachverdichtung, um eine hochwertige Wohnbebauung zu schaffen. Durch den Neubau werden 286 neue Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen entstehen. Das Konzept wurde vom Architekten und Stadtplaner Professor Juan Pablo Molestina entworfen. Es soll sich architektonisch in den Gesamtkontext der bestehenden Bebauung und in die Nachbarschaft einfügen.

RONDORF NORD-WEST

Rondorf Nord-West befindet sich zwischen dem alten Ortskern im Osten, der Kapellenstraße im Süden, der Husarenstraße im Westen und der Bundesautobahn 4 im Norden. Auf dem 70 Hektar großen Neubaugebiet entwickelt das Joint Venture des Bauunternehmens Amand und der Aurelis-Gruppe ein gemischt genutztes Wohnquartier. Die ersten der insgesamt 4.000 Bewohner:innen sollen ihr neues Zuhause im Jahr 2024 beziehen können. Mit 36 Hektar ist nur gut die Hälfte der Fläche für die Wohnbebauung vorgesehen. 30 Hektar sind als Ausgleichsfläche geplant. Im Entwicklungskonzept, das vom Rotterdamer Planungsbüro West 8 entworfen wurde, sind acht verschiedene Quartiere mit einem Mix aus Einfamilienhäusern, Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen. 30 Prozent der insgesamt rund 1.300 Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden.

Durch engere Zusammenarbeit mit Investoren und Bürger:innen möchte die Stadt mit dem Rondorfer Modell städtebauliche Planungsfehler der jüngeren Vergangenheit vermeiden, die beispielsweise in Widdersdorf und Sürth zur Verzögerung der infrastrukturellen Entwicklung geführt haben. Zu den Lösungen gehört eine vorausgehende Optimierung der Verkehrsinfrastruktur. In die Planung ist die Erweiterung der Stadtbahnlinie 5 inbegriffen, die sich am anderen Streckenende Am Butzweilerhof bereits als wichtiger Erfolgsfaktor der Stadtentwicklung erwiesen hat. Die bestehende soziale Infrastruktur soll durch eine weiterführende Schule und vier Kindertagesstätten ausgebaut werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist abgeschlossen und die Erschließung des Neubaugebiets begann im Jahr 2020.

DIE KÖLSCHE FAMILIE

Bis 2025 möchte die Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Wohnungsbau (GAG), das größte Wohnungsunternehmen im Raum Köln, die Fertigstellung des Pilotprojekts „Die kölsche Familie – Parkstadt Süd" fertigstellen. Mit den ersten Wohnhäusern entsteht ein besonderer Meilenstein des Kölner Schlüssel, in dessen Rahmen 3.500 Wohnungen und Büros für 4.500 Arbeitsplätze entstehen sollen. Das GAG-Bauvorhaben sieht ein Ensemble aus einem 15-stöckigen Hochhaus und vier um einen begrünten Innenhof herum angeordneten fünf- bis achtgeschossigen Gebäuden vor. Insgesamt sollen 210 Wohnungen entstehen. Das Straßenbild wird von Einzelhändlern, Dienstleistern und Gastronomiebetrieben in den Erdgeschossen mit vorgelagerten Grünflächen bestimmt. Durch kurze Wege, Biodiversitätsdächer, Photovoltaik-Module und Top-Energieeffizienz erhält das Quartier wegweisenden Charakter für die gesamte Entwicklung der Parkstadt Süd.

HAUS KÖLSCHER BRAUTRADITION

Bis zum Jahr 2030 soll in unmittelbarer Nähe des Bezirkszentrums Mülheim ein weiteres Stadtquartier entstehen. Auf dem 25.000 Quadratmeter großen Grundstück des Hauses Kölscher Brautradition an der Bergisch Gladbacher Straße plant der Leverkusener Projektentwickler Cube Real Estate ein modernes Stadtquartier. Auf dem rund 10 Hektar großen Areal, wo die Tochtergesellschaft der Radeberger Gruppe heute noch verschiedene Kölsch-Sorten braut, soll in den nächsten Jahren ein ausgewogener Nutzungsmix entwickelt werden, der auch Seniorenwohnungen umfasst. „Wir haben hier die Chance, ein städtebaulich und ökologisch richtungsweisendes Quartier mit unterschiedlichen Nutzungsarten und kurzen Wegen zu realisieren", stellt Jean-Marc Fey von Cube Real Estate fest. Bisher wurde noch kein Planungsentwurf veröffentlicht. Städtebauliche und architektonische Qualität sollen genauso zu den zentralen Elementen der Planung gehören wie Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb. Die Geschichte des historisch geprägten Areals soll dabei konserviert und deutlich wahrnehmbar bleiben.

PERSPEKTIVEN 30+

Städtebau, der ganze Stadtteile und Viertel verändert oder entstehen lässt, erstreckt sich häufig über Jahrzehnte. Die Entwicklungen in Kreuzfeld, im Deutzer Hafen und in der Parkstadt Süd werden laut Aussage der Stadt Köln über das Jahr 2030 hinaus andauern. Diese Kölner Schlüsselquartiere und einige andere visionäre städtebauliche Planungen befinden sich seit Jahren in komplexen und intensiven Abstimmungsprozessen.

DEUTZER HAFEN

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 geplant, die eine Geschossfläche von insgesamt etwa 560.000 Quadratmeter einnehmen. Mit dem Deutzer Hafen entsteht ein Quartier, durch das der innerstädtische Rheinraum verändert und eine neue Beziehung zu den angrenzenden Veedeln hergestellt wird. „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 diesen Superlativ der Kölner Stadtplanung hat die moderne stadt übernommen. Durch die Gestaltung der Erdgeschosse möchte die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Köln für eine funktionale Vernetzung von Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Bildung, Freizeit und Wohnen sorgen. Das von Parks und öffentlichen Plätzen umgebene Hafenbecken soll eine offene Verbindung zwischen dem Quartier, der Uferlandschaft und dem gesamten Stadtteil schaffen. Der Deutzer Hafen wird innerstädtische Strukturen tiefgreifend verändern. Er bietet das einzigartige Potenzial, die Raumbezüge zwischen beiden innerstädtischen Rheinseiten neu zu gestalten. Während jetzt die Vermarktung der Grundstücke startet, wird ihre Entwicklung noch über das Jahr 2030 hinaus andauern.

KREUZFELD

Der Kölner Norden erhält mit Köln-Kreuzfeld einen neuen Stadtteil in direkter Nachbarschaft zu Blumenberg. Dort können 2.200 bis 3.000 neue Wohnungen und zahlreiche Arbeitsplätze entstehen. Die 47 Hektar große Fläche soll zukünftig bis zu 8.000 Einwohner:innen eine Heimat bieten und ist aktuell weitgehend unbebaut. Deshalb bietet Kreuzfeld die einmalige Chance, soziale, räumlich integrierte, nachhaltige Wohnquartiere und zukunftsfähige Infrastrukturen für Wohnen, Einzelhandel, Freizeit, Begegnung, Mobilität und Arbeit im Kölner Stadtgebiet vollkommen neu zu erschaffen. Durch ein integriertes Mobilitätskonzept mit einer Ausweitung des Busnetzes wird der Anschluss des neuen Stadtteils an den Stadtbezirk und das Kölner Stadtgebiet ermöglicht. Die S-Bahn-Anbindung über den Haltepunkt Köln-Blumenberg wird durch Mobilitätsstationen und Sharing-Angebote ergänzt.

Das Leitbild „Ein gutes Stück Köln" wurde vom Berliner Stadtplanungsbüro Urbanizers erarbeitet. Die Stadt Köln hat den städtebaulichen Planungsprozess angestoßen und ein wettbewerbliches Dialogverfahren eingeleitet, das im Dezember 2021 abgeschlossen wird. Derzeitige Planungen sehen einen Baustart im Jahr 2024 oder 2025 vor.

PARKSTADT SÜD

Mit der Parkstadt Süd hat der Rat der Stadt bereits 2014 das größte Kölner Stadtentwicklungsprojekt auf den Weg gebracht. Die Planung strebt die Vollendung des Inneren Grüngürtels an, indem die Lücke zwischen dem Uni-Campus und dem Rhein geschlossen wird. Dadurch dass der Grüngürtel als breite Parkfläche bis zum Rhein durchgezogen wird, soll ein neues Stück Stadt im gewachsenen Kölner Süden entstehen. Die Parkstadt Süd soll ab 2030 etwa 3.400 Wohnungen und rund 4.300 Arbeitsplätze bieten. Ebenfalls geplant ist der Bau von drei Kindertagesstätten, einer Gesamtschule sowie zwei Grundschulen. Das Plangebiet rund um die historische Markthalle umfasst rund 115 Hektar mit 63 Prozent Grün- und Freifläche. „Die Integrierte Planung verbindet die für die heutige Stadtentwicklung wichtigen Themen wie Städtebau, Architektur, Freiraumplanung, Umwelt und Verkehr", bekundet die Stadtverwaltung. Mit der Entwicklung der Parkstadt Süd will sich die Stadt im kommenden Jahrzehnt für die Wahrnehmung einer „Jahrhundertchance der Kölner Stadtentwicklung" einsetzen. Der Entwurf für die städtebauliche Erweiterung wurde vom Büro Orten & Orten Baukunst in Kooperation mit den Landschaftsarchitekten RMP Stephan Lenzen ausgearbeitet. Er dient bereits seit 2018 als Grundlage für die weitere Bauleitplanung und sieht eine Blockstruktur mit eingestreuten Parkräumen vor. Durch eine unterschiedliche Höhenanordnung und ein markantes 15-geschossiges Hochhaus an der Bonner Straße wird eine großstädtische Wirkung erzielt, die gleichzeitig zahlreiche Erholungsräume bietet.

CHARAKTER DES WACHSTUMS

Lösungen des Wohnungsbaus für breite Schichten der Bevölkerung werden durch die Highlights der Kölner Stadtentwicklung, wenn überhaupt, erst in vielen Jahren geschaffen. Bauwens-Adenauer sieht sie vor allem im aussichtsreichen Nachverdichtungspotenzial, das sich dort ergibt, wo bisher ein- und zweigeschossig gebaut wurde. Entlang der Radialen hält er eine Aufstockung auf acht Geschosse für realisierbar. Im Kölner Stadtgebiet gestalten sich Nachverdichtungsmaßnahmen angesichts von Bebauungsplänen, deren Änderung mit hohem Arbeitsaufwand verbunden ist, in der Regel eher schwierig. Deshalb und weil die Befreiung von Bebauungsplänen die absolute Ausnahme ist, liegt das größte Potenzial wohl in zusätzlichen Bauflächen, die sich in relativ kurzer Zeit entwickeln lassen. Mehrere Hundert Wohnungen in einem einzigen Gebäude oder einige Tausend in einem einzigen städtebaulichen Projekt bilden spektakuläre Varianten des Wohnungsbaus, deren Umsetzung viel Zeit in Anspruch nimmt. Kleinere Quartiere mit Wohnungen in zweistelliger oder kleiner dreistelliger Größenordnung bilden in der kleinteiligen Vielfalt des großen Ganzen eine starke Säule des Wohnungsangebots. Das kurz- und mittelfristige Marktgeschehen wird auch und besonders von der zügigen Projektierung dieser Flächen beeinflusst. Die Anforderungen sind offensichtlich. Abläufe müssen nahezu optimal gestaltet und Grundlagen schneller geklärt werden. Es ist eine intensivere Begleitung der Projektierer und Bauunternehmen erforderlich und unter den Kommunen sollte deutlich kooperativer agiert werden. Kurz und gut, veraltete Konventionen sollten jetzt gesprengt werden, um morgen zukunftsfähig wohnen zu können.

Die Geschichte und die Besonderheiten von Städten und ihrer Bevölkerung gehören zu den wachstumsrelevanten Merkmalen des individuellen, urbanen und suburbanen Charakters jeder deutschen Region. Deshalb lassen sich Wohnungsmärkte in München, Hamburg oder Berlin auch kaum mit den Verhältnissen in Köln vergleichen. Köln kommt nicht ohne das Rheinland aus und das Rheinland nicht ohne Köln. Die Metropolstadt trägt als Impulsgeber für moderne Wohnwelten im ökologischen, sozialen, infrastrukturellen und im ökonomischen Gleichgewicht ein Stück Verantwortung für das gesamte Rheinland.

Zu den Herausforderungen mit zentraler Bedeutung für alle Neubauprojekte zählt der Ausbau der bestehenden Infrastrukturen, sei es die Infrastruktur für Familien, die Versorgungsinfrastruktur oder die Verkehrsinfrastruktur. Aus dem Wachstum der Stadt resultiert eine Auslastung aller Ressourcen. Daher sind deren Stabilisierung und Neugewinnung für gesundes Wachstum unabdingbar. Flexibler und funktionaler Städtebau mit Weitblick integriert neue Wohnwelten in eine dynamisch mitwachsende Umgebung. Durch ihn erhält der Wohnungsbestand die Anregung, sich besser an neue Verhältnisse in all ihren Facetten anzupassen.

Den überwältigenden Bedarf an Wohnraum der unterschiedlichsten Zielgruppen wird das Kölner Wohnungsangebot nur teilweise decken können. Um einem möglichst großen Teil des Bedarfs gerecht zu werden, sollten alle Register des Wohnungsbaus gezogen werden. Das bedeutet, die Perspektive des Angebots über Stadtentwicklungsprojekte hinaus auf Zwischenräume zu konzentrieren und räumlich so zu erweitern, dass sie über Höhenbegrenzungen und über die Stadtgrenzen hinausreicht. Genau wie der Neubau muss sich der Wohnungsbestand mit Weitblick an steigende Belastungen und sozialer Vielfalt orientieren. Diese Orientierung kann nur von uns allen gemeinsam im regionalen Zusammenhang geschaffen werden.

Hüttig & Rompf
Genau Ihr Baufinanzierer

Genau Ihr Baufinanzierer

– bei Ihnen in Köln.

www.huettig-rompf.de/koeln

Jeder Immobilienkauf ist anders.

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

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

www.huettig-rompf.de

Herausgeber

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

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

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

Datenanalyse

KAMPMEYER Expert GmbH
Waidmarkt 11 | 50676 Köln

Bildnachweis

KAMPMEYER Immobilien

Dorit Werheidt

Melanie Landwehr

Peter Rakoczy

Yasin Subas

Unsplash

Daten

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

iib-Immobilien-Richtwert

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

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht Köln 2021 einschließlich aller Inhalte wie Text, Fotos und grafische Gestaltungen ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck oder Reproduktion (auch auszugsweise) in jeder Form (Druck, Kopie oder anderes Verfahren) sowie die Speicherung, Verarbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung mithilfe elektronischer Systeme jeglicher Art, vollständig oder auszugsweise, sind ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der KAMPMEYER Immobilien GmbH nicht gestattet.

IMPRESSUM

www.kampmeyer.expert

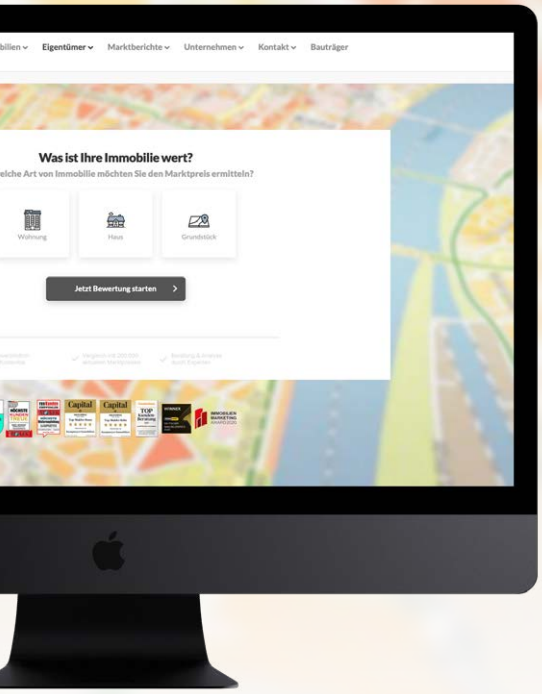
KAMPMEYER
EXPERT

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/marktberichte

MARKTBERICHTE

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler



IMMOBILIEN-BEWERTUNG ONLINE

Kostenlos. Zuverlässig. Schnell.

Warum ist eine Immobilienbewertung wichtig?

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

Beschreiben Sie Ihre Immobilie

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

Wir analysieren Ihre Immobilie

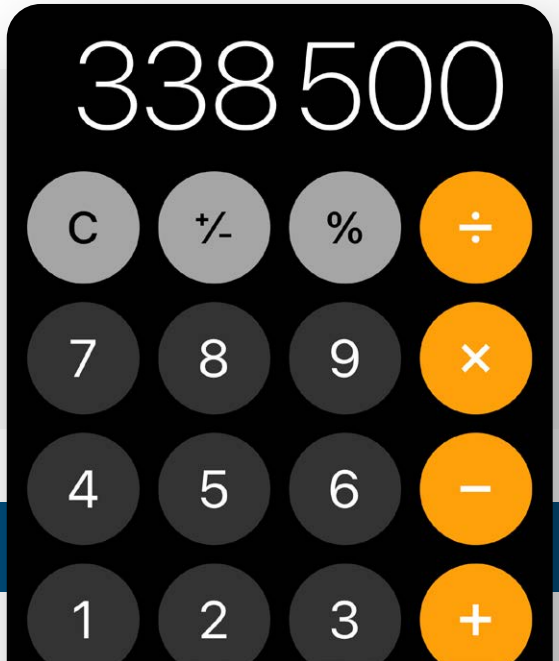
Anhand Ihrer Angaben vergleichen wir Lage und Eigenschaften mit ähnlichen Objekten.

Direkt in Ihr E-Mail-Postfach

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

Gut zu wissen:

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



www.kampmeyer.com/**immobilienbewertung**