

Marktbericht 2010

WOHNIMMOBILIEN KÖLN UND UMLAND



 **Köln**
Immobilien-Börse

Mit ihrem Marktbericht 2010 wertet die Kölner Immobilienbörse (KIB) ihre Informationen des vergangenen Jahres aus Verkauf und Vermietung von Wohnimmobilien aus und fasst sie in übersichtlichen Tabellen zusammen. Innerhalb eines Wohngebietes und im Verhältnis der Wohngebiete zueinander lassen sich Preisveränderungen zum Vorjahr auf einen Blick erkennen. Dadurch erhalten Sie einen schnellen und umfassenden Überblick über den Wohnimmobilienmarkt von Köln und allen Umlandgemeinden.

Das Fazit der KIB: Die Region erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit und ihr Herz schlägt im Zentrum.

Herausgeber und Copyright:

Kölner Immobilienbörse (KIB), Alfred Kirch, 1. Vorsitzender
Bremsstraße 12, 50969 Köln
Telefon: (0221) 944 060-89, www.koelner-immobilienboerse.de
Vervielfältigung und Bearbeitung nur mit Zustimmung der KIB.

Realisierung:

Grafik/Layout: Susanne Bungter, www.diebungterin.de, Berlin
Text: Bernhard Hoffmann, www.agentur-sprachgut.de, Köln

Marktdaten kennen, Märkte verstehen

Die Angaben stellen lediglich Anhaltspunkte zur Bewertung Kölner Wohngebiete dar. In jedem Stadtteil gibt es Immobilien, die deutlich von den gelisteten Werten abweichen. Möglicherweise entwickeln sich im gleichen Gebiet verschiedene Preissegmente in entgegengesetzte Richtungen. Das ist auch der Grund für die Angaben unterer und oberer Preisgrenzen im Kölner Stadtgebiet. Für die Orte des Umlands wurden hingegen Mittelpunktpreise erhoben. Diese geben den Preis wieder, zu dem die meisten Objekte verkauft beziehungsweise vermietet werden.

In den vergangenen zehn Jahren ging die Zahl neu errichteter Miet- und Eigentumswohnungen stark zurück. Im Umland spielt dieses Segment eine untergeordnete Rolle, deshalb werden für diesen Bereich keine Zahlen aufgeführt. Lediglich in Köln wird noch eine nennenswerte Zahl von Mehrfamilienhäusern gebaut. Deshalb werden hier entsprechende Daten veröffentlicht.

Den Wohnungsmieten liegen ausschließlich Daten neu abgeschlossener Verträge zugrunde.

Kölner Immobilienbörse

In der KIB sind Immobilienmakler und Verwalter aus der Region Köln zusammengeschlossen. Ihr Ziel ist die gemeinsame Vermarktung von Immobilienangeboten der Börsenpartner. Die Vorteile für Interessenten und Anbieter liegen auf der Hand: Der Kontakt zu einem Makler der KIB ermöglicht den Zugriff auf das gesamte Angebot, das Know-how und die Erfahrungen aller Börsenmitglieder. Für die Geschäftsabwicklung ist unter Nutzung des gesamten Netzwerks nur ein Ansprechpartner erforderlich.

Eine starke Makler-Gemeinschaft

Auf www.koelner-immobilienboerse.de sind permanent etwa 500 Immobilienangebote online. Die KIB ist außerdem Mitglied der Westdeutschen Immobilienbörse (WIB24.de).

Im vergangenen Jahr vermittelten die Börsenmitglieder über 380 Immobilien in einem Gesamtwert von 85 Mio. Euro sowie rund 1.000 Mietverträge.



PREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Kölner Stadtgebiet:

Lage / Ausstattung	2009	2010
Mittlere Lage / Ausstattung (z.B. Bickendorf, Ensen, Holweide, Merkenich, Porz)	180.000 bis 290.000	170.000 bis 300.000
Gute Lage / Ausstattung (z.B. Brück, Longerich, Rath, Sürth, Weiden, Weidenpesch, Weiß, Widdersdorf, Zündorf)	200.000 bis 450.000	200.000 bis 450.000
Sehr gute Lage / Ausstattung (z.B. Hahnwald, Junkersdorf, Lindenthal, Marienburg, Müngersdorf, Riehl, Rodenkirchen)	400.000 bis 950.000	420.000 bis 950.000

Kölner Umland: Preisentwicklung in %

Ort	Mittlere Lage / Ausstattung			Gute Lage / Ausstattung			Sehr gute Lage / Ausstattung		
	2009	2010	%	2010	2010	%	2009	2010	%
Bedburg	168.000	162.000	-4	200.000	200.000	0	270.000	260.000	-4
Bergheim	175.000	173.000	-1	220.000	215.000	-2	312.000	305.000	-2
Berg. Gladbach	200.000	210.000	5	300.000	300.000	0	395.000	390.000	-1
Bornheim	240.000	250.000	4	275.000	275.000	0	385.000	400.000	4
Brühl	270.000	270.000	0	310.000	300.000	-3	440.000	440.000	0
Elsdorf	160.000	153.000	-4	173.000	167.000	-3	200.000	190.000	-5
Frechen	275.000	265.000	-4	320.000	295.000	-8	370.000	350.000	-5
Hennef	195.000	190.000	-3	225.000	225.000	0	268.000	265.000	-1
Hürth	270.000	280.000	4	310.000	310.000	0	380.000	380.000	0
Kerpen	175.000	172.000	-2	213.000	205.000	-4	290.000	280.000	-3
Leverkusen	245.000	240.000	-2	335.000	340.000	1	400.000	410.000	2
Mechernich	148.000	140.000	-5	190.000	190.000	0	248.000	250.000	1
Pulheim	280.000	270.000	-4	345.000	330.000	-4	450.000	400.000	-11
Rösrath	185.000	180.000	-3	228.000	220.000	-4	285.000	280.000	-2
Wesseling	195.000	190.000	-3	225.000	220.000	-2	295.000	290.000	-2

PREISE FÜR REIHENMITTELHÄUSER/DOPPELHAUSHÄLFTEN

Kölner Stadtgebiet:

Lage / Ausstattung	2009	2010
Mittlere Lage / Ausstattung (z.B. Bickendorf, Ensen, Holweide, Merkenich, Porz)	160.000 bis 240.000	160.000 bis 240.000
Gute Lage / Ausstattung (z.B. Brück, Longerich, Rath, Sürth, Weiden, Weidenpesch, Weiß, Widdersdorf, Zündorf)	190.000 bis 280.000	190.000 bis 280.000
Sehr gute Lage / Ausstattung (z.B. Hahnwald, Junkersdorf, Lindenthal, Marienburg, Müngersdorf, Riehl, Rodenkirchen)	300.000 bis 800.000	320.000 bis 800.000

Kölner Umland: Preisentwicklung in %

Ort	Mittlere Lage / Ausstattung			Gute Lage / Ausstattung			Sehr gute Lage / Ausstattung		
	2009	2010	%	2009	2010	%	2009	2010	%
Bedburg	130.000	128.000	-2	148.000	148.000	0	168.000	168.000	0
Bergheim	134.000	135.000	1	154.000	155.000	1	175.000	171.000	-2
Berg. Gladbach	138.000	145.000	5	178.000	185.000	4	230.000	230.000	0
Bornheim	168.000	170.000	1	200.000	200.000	0	225.000	230.000	2
Brühl	168.000	170.000	1	195.000	200.000	3	225.000	230.000	2
Elsdorf	112.000	110.000	-2	135.000	134.000	-1	144.000	144.000	0
Frechen	168.000	164.000	-2	198.000	190.000	-4	225.000	220.000	-2
Hennef	155.000	150.000	-3	175.000	175.000	0	200.000	200.000	0
Hürth	175.000	185.000	6	205.000	215.000	5	225.000	240.000	7
Kerpen	132.000	132.000	0	150.000	150.000	0	168.000	168.000	0
Leverkusen	165.000	170.000	3	205.000	210.000	2	245.000	245.000	0
Mechernich	72.000	70.000	-3	108.000	110.000	2	152.000	150.000	-1
Pulheim	168.000	165.000	-2	195.000	190.000	-3	225.000	220.000	-2
Rösrath	132.000	130.000	-2	155.000	150.000	-3	168.000	165.000	-2
Wesseling	148.000	150.000	1	165.000	165.000	0	178.000	180.000	1

PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kölner Stadtgebiet:	gebraucht		Neubau	
	2009	2010	2009	2010
Lage / Ausstattung				
Mittlere Lage / Ausstattung (z.B. Bickendorf, Ensen, Gremberghoven, Holweide, Merkenich, Weiden, Westhoven)	800 bis 1.500	800 bis 1.500	2.000 bis 2.450	2.000 bis 2.450
Gute Lage / Ausstattung (z.B. Deutz, Junkersdorf, Longerich, Neuehrenfeld, Nippes, Sülz, Weidenpesch)	2.000 bis 2.500	2.000 bis 2.500	2.500 bis 2.800	2.500 bis 2.800
Sehr gute Lage / Ausstattung (z.B. Agnesviertel, Belgisches Viertel, Lindenthal, Rheinauhafen, Riehl, Rodenkirchen, Südstadt)	2.000 bis 3.000	2.200 bis 3.000	3.200 bis 5.000	3.200 bis 5.000

Kölner Umland: Preisentwicklung in %

Ort	Mittlere Lage / Ausstattung			Gute Lage / Ausstattung			Sehr gute Lage / Ausstattung		
	2009	2010	%	2009	2010	%	2009	2010	%
Bedburg	770	770	0	1.000	950	-5	1.080	1.060	-2
Bergheim	800	800	0	1.000	950	-5	1.170	1.150	-2
Berg. Gladbach	850	900	6	1.300	1.350	4	1.800	1.850	3
Bornheim	1.100	1.000	-9	1.350	1.350	0	1.750	1.750	0
Brühl	1.050	1.000	-5	1.500	1.500	0	1.950	1.950	0
Elsdorf	650	650	0	800	780	-3	980	950	-3
Frechen	1.050	1.000	-5	1.600	1.500	-6	1.800	1.800	0
Hennef	1.050	1.000	-5	1.500	1.450	-3	1.700	1.700	0
Hürth	1.050	1.000	-5	1.380	1.450	5	1.600	1.700	6
Kerpen	820	800	-2	1.000	950	-5	1.180	1.150	-3
Leverkusen	950	900	-5	1.480	1.500	1	2.120	2.100	-1
Mechernich	740	700	-5	880	850	-3	1.050	1.000	-5
Pulheim	1.200	1.100	-8	1.550	1.300	-16	1.750	1.600	-9
Rösrath	1.050	1.000	-5	1.250	1.200	-4	1.450	1.400	-3
Wesseling	980	980	0	1.200	1.200	0	1.400	1.400	0

PREISE FÜR WOHNUNGSMIETEN

Kölner Stadtgebiet:	gebraucht		Neubau	
	2009	2010	2009	2010
Lage / Ausstattung				
Mittlere Lage / Ausstattung (z.B. Bickendorf, Buchheim, Eil, Ensen, Grengel, Gemberghoven, Mauenheim, Westhoven)	4,50 bis 6,50	4,50 bis 6,50	7,00 bis 8,20	7,00 bis 8,20
Gute Lage / Ausstattung (z.B. Bayenthal, Ehrenfeld, Klettenberg, Longerich, Nippes, Weidenpesch, Zollstock)	7,00 bis 8,90	7,00 bis 8,90	8,50 bis 10,00	8,50 bis 10,00
Sehr gute Lage / Ausstattung (z.B. Agnesviertel, Belgisches Viertel, Braunsfeld, Junkersdorf, Riehl, Rodenkirchen, Sülz)	9,00 bis 12,00	9,20 bis 12,50	10,50 bis 12,50	10,50 bis 12,50
Spitzenlage / Top-Ausstattung (teilw. Lindenthal, Marienburg, Rheinauhafen)	10,00 bis 14,00	10,00 bis 13,50	10,50 bis 14,00	11,00 bis 14,00

Kölner Umland: Preisentwicklung in %

Ort	Mittlere Lage / Ausstattung			Gute Lage / Ausstattung			Sehr gute Lage / Ausstattung		
	2009	2010	%	2009	2010	%	2009	2010	%
Bedburg	4,00	3,90	-3	4,50	4,50	0	5,50	5,50	0
Bergheim	4,20	4,10	-2	4,90	4,80	-2	5,80	5,70	-2
Berg. Gladbach	5,10	5,10	0	6,20	6,20	0	7,00	7,00	0
Bornheim	4,20	4,20	0	5,40	6,00	11	6,80	7,00	3
Brühl	4,50	4,50	0	5,60	6,00	7	7,10	7,25	2
Elsdorf	3,40	3,40	0	4,40	4,30	-2	5,20	5,00	-4
Frechen	4,50	4,50	0	6,20	6,20	0	7,00	7,00	0
Hennef	4,20	4,20	0	4,90	4,90	0	5,50	5,50	0
Hürth	4,60	5,00	9	5,40	6,50	20	6,50	7,50	15
Kerpen	3,80	3,80	0	4,70	4,60	-2	5,75	5,70	-1
Leverkusen	5,30	5,50	4	5,50	6,30	15	6,30	7,00	11
Mechernich	4,00	4,00	0	4,40	4,50	2	4,90	5,50	12
Pulheim	5,50	5,50	0	6,50	6,50	0	7,10	7,10	0
Rösrath	4,10	4,10	0	5,10	5,10	0	6,00	6,00	0
Wesseling	5,80	6,00	3	6,10	6,30	3	6,60	6,80	3

Wohnungsmiete für eine 100 Quadratmeter große Wohnung, Mietpreis (Netto-Kaltmiete) pro Quadratmeter Wohnfläche in Euro; neu abgeschlossene Verträge.

Alle Zahlen für Leverkusen mit freundlicher Unterstützung von RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH, Leverkusen

MITGLIEDSUNTERNEHMEN DER KIB

AKS Partner Immobilien GmbH

Frankfurter Str. 632
51145 Köln
Tel.: (02203) 935 97-0
Fax: (02203) 935 97-99
www.aks-partner.de

Baardse GmbH Immobilien IVD

Bernhard-Feilchenfeld-Str. 11
50969 Köln
Tel.: (0221) 94 40 60 -0
Fax: (0221) 94 40 60 -28
www.baardse-immobilien.de

Chr. Schönig Immobilien IVD

Statthalterhofweg 2
50858 Köln
Tel.: (0221) 48 80 49
Fax: (0221) 48 17 73
www.schoenig-immobilien.de

CK Finanzberatung

Annostr. 2b
53773 Hennef
Tel.: (02242) 91 66 81
Fax: (02242) 91 66 82
www.ck-immonews.de

Günter Starck Immobilien GmbH

In der Auen 88
51427 Bergisch Gladbach
Tel.: (0 22 04) 92 44 -0
Fax: (0 22 04) 92 44 -19
www.starck-immobilien.de

Kampmeyer Immobilien GmbH

Bremsstr. 12
50969 Köln
Tel.: (0221) 921 64 20
Fax: (0221) 921 64 29
www.kampmeyer.com

Odenthal Immobilien

Longericher Str. 439
50739 Köln
Tel.: (0221) 599 50 75
Fax: (0221) 957 425 98
www.odenthal-immo.de

Peter Platz Immobilien GmbH & Co KG

Hauptstr. 39
50996 Köln
Tel.: (0221) 91 28 99 20
Fax: (0221) 91 28 99 26
www.peter-platz.de

Reiner Dahmann Immobilien

Bachstr. 85
50354 Hürth
Tel.: (02233) 965 -110
Fax: (02233) 965 -108
www.dahmann-immo.de

Rössner Gries Immobilienbüro

Gladbacher Str. 24
50672 Köln
Tel.: (0221) 44 78 40
Fax: (0221) 424 97 06
www.brg-immo.de

Rolfes Immobilien

Schlehdornweg 1
50127 Bergheim
Tel.: (02271) 9 20 51
Fax: (02271) 98 06 18
www.immo-rolfes.de

Rossinsky Immobilien

Gotenring 3
50679 Köln
Tel.: (0221) 88 30 50
Fax: (0221) 88 30 54
www.rossinsky.de

Temme Immobilien

Hauptstr. 141
50226 Frechen
Tel.: (02234) 160 75
Fax: (02234) 173 41
www.temme-immo.de

Vieten Immobilien OHG IVD

Kölner Str. 55
53894 Mechernich
Tel.: (02443) 53 23
Fax: (02443) 52 63
www.vieten-immobilien.de

WAV Immobilien Reuschenbach GmbH

Am Zidderwald 3
53332 Bornheim
Tel.: (02227) 909 284
Fax: (02227) 909 286
www.wav-immobilien.de

Winckler Immobilien

Rösrather Str. 634
51107 Köln
Tel.: (0221) 277 26 80
Fax: (0221) 277 268 27
www.winckler-immo.de