

Marktbericht 2021

Wohnimmobilien Köln und Umland





Zu Einem gehen und von Allen profitieren!

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Corona hat den Immobilienmarkt deutlich beeinflusst. Zu Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 konnten wir in diversen Zeitungen vom Ende des Immobilienbooms lesen. Viele selbsternannte Experten prognostizierten sinkende Preise und ein Szenario wie 2008 in Spanien. Nicht die Journalisten, sondern die, die täglich mit Immobilien zu tun haben, konnten jedoch keine Anzeichen für einen Immobiliencrash erkennen. Im Gegenteil: Die Nachfrage nach Eigenheimen und auch Mehrfamilienhäusern war weiterhin hoch, das Angebot war knapp und die Banken haben weiterhin Kredite vergeben. Heute, nach mehr als 12 Monaten Corona, wissen wir, dass die Immobilienpreise seit Anfang 2020 teilweise sehr deutlich gestiegen sind. Auch mittelfristig sehen wir keine Anzeichen für sinkende Preise bei Wohnimmobilien.

Geändert haben sich hingegen die Anforderungen an die gesuchte Immobilie. Während in den letzten Jahren urbane Wohnformen in Zentrumslagen gefragt waren, verzeichnen wir jetzt einen Trend hin zum Haus im Speckgürtel der Metropolen.

Die Pandemie mit Lockdown, Homeoffice und Homeschooling verstärkte den Wunsch nach einem eigenen Garten, einem Arbeitszimmer und ausreichend Platz für die Kinder. Da man davon ausgeht, dass auch nach der Pandemie der Trend zum Homeoffice erhalten bleibt, spielt die Fahrzeit zum Arbeitsplatz oft eine untergeordnete Rolle.

Die Renaissance des Einfamilienhauses sorgte gerade in Regionen wie dem Rhein-Erft-Kreis für deutliche Preissteigerungen in diesem Immobiliensegment.



Schwierig hingegen ist die Lage auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. Viele Unternehmer haben zwischenzeitlich Gefallen am Homeoffice gefunden und verzichteten auf den Umzug in größere Büros oder denken über eine Verkleinerung der Fläche nach. Das derzeit schwierige Umfeld für Einzelhändler sorgt auch für eine schleppendere Neuvermietung von Ladenlokalen.

Bei den Anlageobjekten sorgen Strafzinsen der Banken für hohe Nachfrage und steigende Preise.

Abschließend kann man sagen, dass der Wohnimmobilienmarkt das erste Corona-Jahr unbeschadet überstanden hat.

René Reuschenbach

1. Vorsitzender der Kölner Immobilienbörse (KIB) GbR

INHALT

3 Editorial

6 Über uns

8 KIB-Mitglieder

10 KIB-Award

12 Impressionen

14 Köln

18 *Ehrenfeld*

20 *Lindenthal*

22 *Rodenkirchen*

24 *Kalk*

26 *Mülheim*

28 *Porz*

30 Rhein-Erft-Kreis

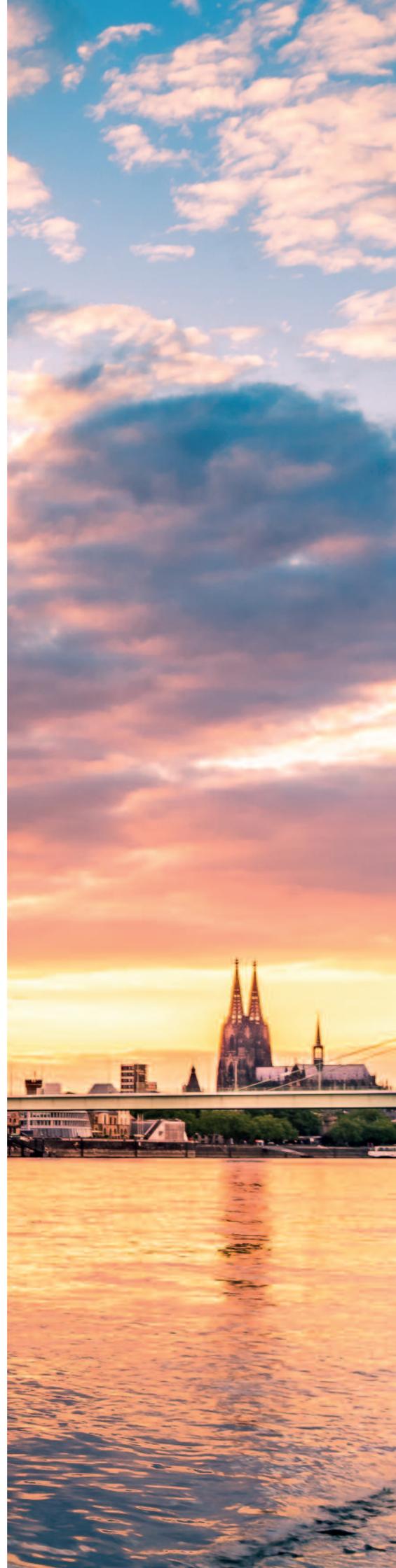
30 *Bedburg*

34 *Bergheim*

38 *Brühl*



| | |
|----|----------------------------|
| 42 | <i>Elsdorf</i> |
| 46 | <i>Erftstadt</i> |
| 50 | <i>Frechen</i> |
| 54 | <i>Kerpen</i> |
| 58 | <i>Pulheim</i> |
| 62 | <i>Wesseling</i> |
| 66 | Rhein-Sieg-Kreis |
| 70 | <i>Hennef</i> |
| 72 | <i>Siegburg</i> |
| 74 | <i>Bornheim</i> |
| 78 | Kreis Euskirchen |
| 78 | <i>Euskirchen</i> |
| 82 | <i>Mechernich</i> |
| 86 | Rheinisch-Bergischer-Kreis |
| 86 | <i>Bergisch Gladbach</i> |
| 90 | <i>Overath</i> |
| 94 | Impressum |





Fotos | KIB

Die Kölner Immobilienbörse

Vor über 25 Jahren wurde die Kölner Immobilienbörse mit dem Gedanken gegründet, ein Netzwerk zu schaffen, welches seinen Mitgliedern eine bessere Zusammenarbeit ermöglicht. Dieser Verbund setzt sich in seinem Kern aus Immobilienmaklern zusammen, genannt „Immobilienbörse“ und wird durch den Verein um weitere Mitgliedsunternehmen erweitert.

Die Immobilienbörse:

In der Immobilienbörse sind über 60 Immobilienmakler und Verwalter aus Köln und dem Umland zusammengeschlossen, die in insgesamt 13 Unternehmen tätig sind. Ihr Ziel ist u. a. die gemeinsame Vermarktung von Immobilienangeboten der Börsenpartner. Die Vorteile für Interessenten und Anbieter liegen hierbei auf der Hand: Der Kontakt zu einem Makler der KIB

ermöglicht den Zugriff auf das gesamte Immobilienangebot, das Know-how und die Erfahrungen aller Börsenmitglieder. Bei einem monatlichen Treffen tauschen sich die Mitgliedsunternehmen u.a. über neue Immobilienangebote der Mitgliedsunternehmen aus. Ferner steht die Weiterbildung der Mitarbeiter im Mittelpunkt der Immobilienbörse. So profitieren Sie von einem etablierten Expertennetzwerk und haben dennoch nur einen Ansprechpartner.

Der Verein:

Im Verein der Kölner Immobilienbörse finden Sie weitere Dienstleister und Fachleute rund um die Immobilie wie Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare sowie Handwerker aus unterschiedlichen Gewerken.

Die Aufgabe des Vereins ist es unter anderem, interessierte Personen mit Informationen rund um die Immobilie zu versorgen. Das Motto des Vereins lautet dabei: Zu Einem gehen und von Allen profitieren. Um dies zu gewährleisten, finden regelmäßige Informationsveranstaltungen statt, bei denen externe Referenten oder Immobilien-Spezialisten aus dem Mitgliederbereich wissenswerte Informationen vermitteln. Daneben tauschen sich die Mitglieder des Vereins bei regelmäßigen Treffen aus, um Synergien zu nutzen. Die über 25 Mitglieder treffen sich nicht nur zu Quartalsitzungen des Vereins, sondern auch zu besonderen gesellschaftlichen Veranstaltungen über das Jahr verteilt und nutzen die Gelegenheit, sich mit Gleichgesinnten auszutauschen. Gleichzeitig engagiert sich der Verein ehrenamtlich in

verschiedenen Projekten zur Verbesserung der Wohn- und Lebenssituationen von Bedürftigen.

Börse und Verein stehen für:

- Möglichkeiten, neue Geschäftskontakte zu knüpfen
- Wertvolle Synergien zu entwickeln
- Starke Partnerschaften
- Gewinnbringende Kooperationen
- Besondere Werbeeffekte
- Stabilität für die Mitglieder
- Fortbildungen für Mitarbeiter
- Imagegewinn für Mitglieder

„Wir bieten unseren Mitgliedern ein starkes Netzwerk, damit Sie sich neben ihrem Alltagsgeschäft auf Augenhöhe austauschen können“.

Ihre Ansprechpartner:

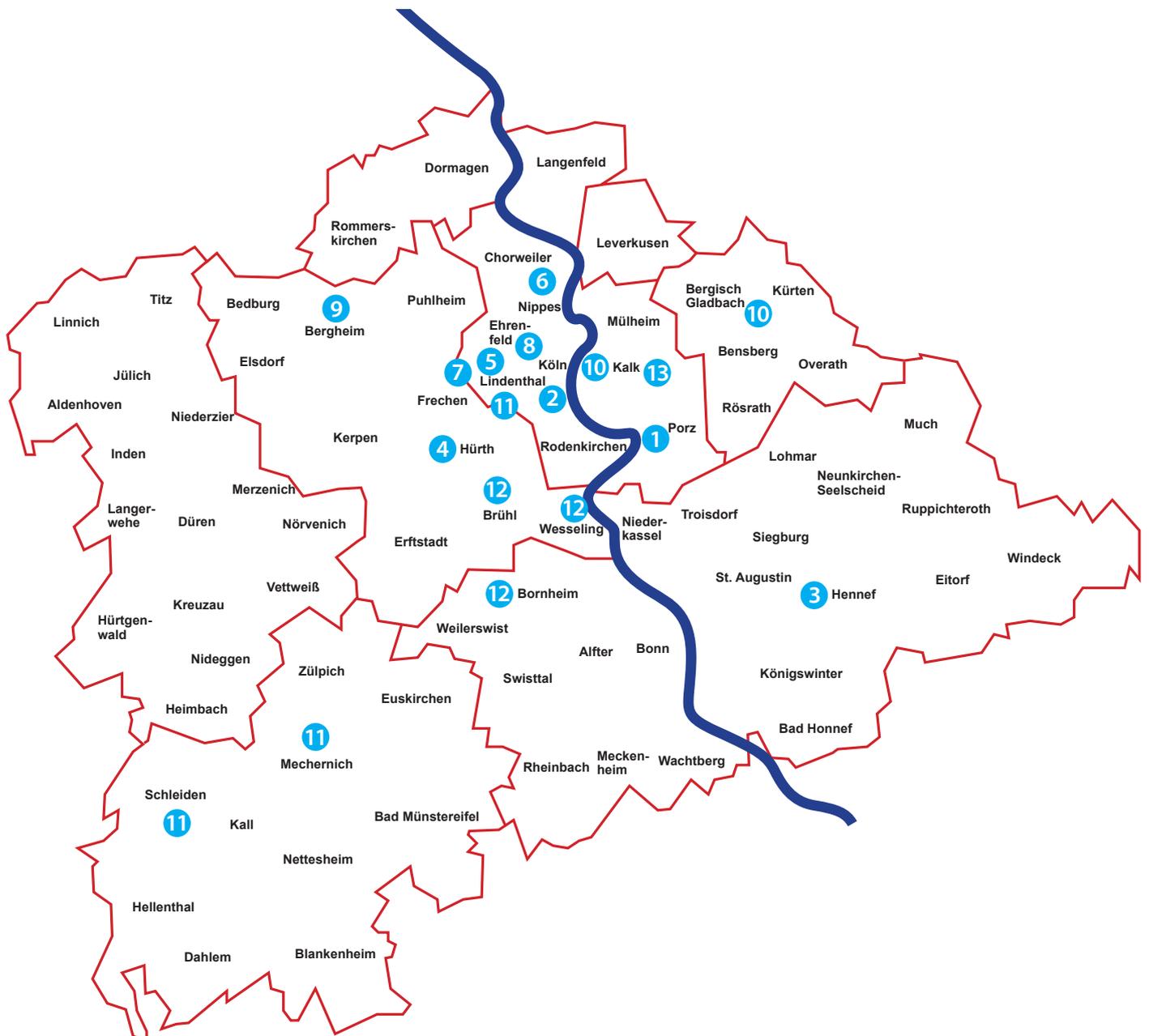


René Reuschenbach
1. Vorsitzender Kölner Immobilienbörse
reuschenbach@koelner-immobilienboerse.de



Daniel Strunck
1. Vorsitzender Kölner Immobilienbörse e. V.
strunck@koelner-immobilienboerse.de

Bonitätsgeprüfte Käufer für Ihre Immobilie finden Sie bei unseren Mitgliedsunternehmen





- 1 AKS Partner Immobilien GmbH
www.aks-partner.de

baardse GmbH Immobilien

- 2 Baardse GmbH Immobilien IVD
www.baardse-immobilien.de



- 3 ck Finanzberatung IVD
www.ck-immonews.de

DAHMANN IMMOBILIEN

- 4 Dahmann Immobilien GmbH
www.dahmann-immo.de



- 5 M & P Schönig Immobilien IVD
www.schoenig-immobilien.de



- 6 Odenthal Immobilien IVD
www.odenthal-immo.de



- 7 Reimann Immobilien
www.reimann-immobilien.de



- 8 Rössner Gries Immobilien
www.brg-immo.de



- 9 Rolfes Immobilien RDM / IVD
www.immo-rolfes.de



- 10 Starck Immobilien GmbH
www.starck-immobilien.de



- 11 Vieten Immobilien OHG IVD
www.vieten-immobilien.de



- 12 WAV Immobilien Reuschenbach GmbH IVD
www.wav-immobilien.de



- 13 Winckler Immobilien Köln GmbH
www.winckler-immo.de



**Anja Reichelt, Vorstandsvorsitzende des Vereins
„Freunde der Kölner Straßen und ihrer Bewohner“
und Malte Petrikat, Stellv. Vorstandsvorsitzender**

KIB-Immobilien-Award

Anlässlich des alljährlichen Neujahrsempfanges verleiht die Kölner Immobilienbörse den KIB-Immobilien-Award „Bauen, Wohnen, Lebensraum“.

Coronabedingt entfiel im Januar 2021 der traditionelle Neujahrsempfang. Bereits im Dezember 2020 verlieh die Kölner Immobilienbörse dem Hilfsverein für Obdachlose „Freunde der Kölner Straßen und ihrer Bewohner“ den KIB-Immobilien-Award „Bauen, Wohnen, Lebensraum“. Das Netzwerk aus über 60 Immobilienmaklern und -verwaltern spendete der Kölner Organisation zudem 138 Winterschlafsäcke im Wert von rund 3.000 Euro.

Diese Anzahl an Schlafsäcken entspricht dem durchschnittlichen Bedarf, den die Obdachlosenhilfe in den zurückliegenden Jahren während der kalten Jahreszeit an obdachlose Menschen verschenkte. Eigentlich sollte die Arbeit des Hilfsvereins im Rahmen des KIB-Neujahrsempfanges im Januar 2021 gewürdigt werden. Dieser musste wegen der Pandemie abgesagt und soll im Folgejahr nachgeholt werden.

„Wir haben uns entschlossen, die Preisverleihung nachzuholen, die Sachspende aber vorzuziehen, denn die warmen Schlafsäcke benötigen die Obdachlosen gerade jetzt“, erläutert KIB-Vorsitzender René Reuschenbach. Die Spende will das Immobilienprofi-Netzwerk aufstocken, sofern der tatsächliche Bedarf in den nächsten Wochen höher sein sollte als gedacht.

Auch Obdachlose sind von der Corona-Pandemie betroffen. Zunächst einmal leben laut Schätzungen mehrerer Organisationen mehr Menschen auf der Straße als vor dem Ausbruch der Krise. Außerdem können sie weniger Geld erbetteln, wenn Geschäfte und Restaurants geschlossen und kaum Menschen unterwegs sind. Notschlafplätze werden teilweise wegen der Ansteckungsgefahr oder weil keine Hunde mitgebracht werden dürfen, gemieden.

Der Verein „Freunde der Kölner Straßen und ihrer Bewohner“ verteilt in der Domstadt ehrenamtlich Essen, Heißgetränke, Bekleidung und Hygieneartikel an Mitmenschen ohne festen Wohnsitz. Zudem betreibt er einen so genannten Kältebus, in dem sich die Bedürftigen in der kalten Jahreszeit nachts aufwärmen und ausruhen können. „Viele beklagen sich, während des aktuellen Lockdowns im eigenen Heim quasi eingesperrt zu sein. Dabei gibt es viele Menschen, denen eine sichere, warme Unterkunft mit Annehmlichkeiten wie einem Bad oder einer Toilette fehlen, weil sie auf der Straße leben müssen“, sagt Marcus Schönig, der bei der KIB für die Verleihung mitverantwortlich ist. „Mit unserem Award und der Spende wollen wir auf diese Diskrepanz aufmerksam machen und gezielt helfen“, so Vorsitzender René Reuschenbach.

Im vergangenen Jahr wurde der KIB-Immobilien-Award ebenfalls an eine karitative Einrichtung verliehen, nämlich an das Frauenhaus im Rhein-Erft-Kreis.

Foto | KIB

Neujahrsempfang der Kölner Immobilienbörse

Impressionen vergangener Veranstaltungen

Traditionell findet der Neujahrsempfang der Kölner Immobilienbörse Mitte Januar statt. Neben der Vorstellung des Marktberichtes erwarten die Besucher Vorträge hochkarätiger Gastredner aus der Immobilienbranche und die Verleihung des KIB-Awards.

Im Januar 2021 musste der Neujahrsempfang Corona-bedingt ausfallen. Sofern es die Situation dann zulässt, findet der nächste Neujahrsempfang am 19.01.2022 statt.

*Vorstellung des
Marktberichtes*



*Verleihung des
KIB-Awards*

Übergabe
Spendenscheck



Fotos | KIB

KÖLN



Allgemeine Lage

Die Stadt Köln hat aktuell circa 1,09 Mio. Einwohner. Gerade im Wohnimmobilienbereich haben Entwicklungen in der Stadt Auswirkung auf Städte und Gemeinden in der näheren und weiteren Umgebung. Erhöhten sich beispielsweise vor zehn Jahren die Immobilienpreise und Kaltmieten insbesondere in der Domstadt stark, während sie im Umland noch stabil waren, so gab es zunächst im unmittelbaren Speckgürtel, im Anschluss in weiter entfernten Umlandstädten, Erhöhungen.

Köln wächst jedes Jahr, doch fällt dieses Wachstum vergleichsweise moderat aus. Für das Jahr 2019 war ein Nettozuwachs von 1.835 Personen zu verzeichnen, was einem Plus von 0,2 Prozent entspricht. Bei den Wanderungsbewegungen fällt auf, dass insbesondere junge Familien rausziehen. Viele finden in der Domstadt keinen adäquaten Wohnraum, weil das Angebot knapp und die Preise hoch sind oder weil sie einen Garten suchen. Gerade seit der Corona-Pandemie ist dies ein wichtiger Punkt. Die Zahl der Familien, die Köln 2019 den Rücken kehrten, lag bei 5.057 Personen.

Diese hat sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt (Quelle: Pegel 3/2020). Ein ungebrochener Zuzug ist bei den 18- bis 30-Jährigen zu verzeichnen. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Studierende und Berufsanfänger.

Wohnimmobilienmarkt

2019 ging die Zahl der Wohnungsneubauten stark zurück. Es wurden lediglich 2.175 Wohnungen gebaut und fertiggestellt. Dies entspricht einem Minus von 45 Prozent gegenüber dem Vorjahr oder in absoluten Zahlen 1.750 Wohneinheiten weniger. Dem steht aber ein Bauantragsvolumen von 4.160 gegenüber, von dem 2019 bereits für 2.716 Baugenehmigungen erteilt worden sind. Insofern relativiert sich der Rückgang, bleibt aber immerhin noch bei 800 Wohnungen unter dem Zehn-Jahresschnitt. Es schadet einer Stadt mit Wohnungsknappheit, wenn 4.160 Bauanträgen lediglich 2.716 Genehmigungen gegenüberstehen.



Fast 20 Prozent aller Wohnungen sind im Kölner Stadtbezirk Mülheim entstanden (480) aber auch Lindenthal hat mit 17 Prozent und 380 Wohnungen im Neubaubereich gut mitgehalten. Bei den Baugenehmigungen 2019 liegen die Bezirke Ehrenfeld (479 Wohnungen) sowie Nippes (559 Wohnungen) gut im Rennen.

Zwar lag die Zahl der genehmigten Sozialwohnungen mit 1.139 Wohneinheiten im Jahr 2019 recht hoch. Allerdings war die Quote in den Jahren davor mit 842 bis 950 Wohnungen weit darunter, wie aus Statistiken der Stadt Köln hervorgeht. Und der Bedarf an gefördertem Wohnraum ist weitaus höher, denn jedes Jahr verlieren mehrere hundert Wohnungen ihre Bindung und können zu marktüblichen Mieten angeboten werden. Bereits in der Vergangenheit ist die Zahl der Sozialwohnungen gesunken. Machten sie Anfang der 1990er Jahre noch circa 20 Prozent der Wohnungen aus, waren es 2018 nur noch 6,9 Prozent oder gut 38.600 Wohnungen. Dabei haben etwa 40 Prozent der Kölner Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und somit auf eine Sozialwohnung.

Bei den Häuserpreisen ist, vergleicht man die Angebotspreise, seit Jahren eine Preissteigerung je Quartal von rund 2 Prozent zu beobachten, ein Ende dieses Trends zeichnet sich nicht ab. Ähnlich verhält es sich bei Eigentumswohnungen. Hier liegt der quartalsweise Zuwachs bei durchschnittlich 2,5 Prozent. Nicht anders sieht es auf dem Mietmarkt aus: 1 Prozent durchschnittliche Steigerung bei Kaltmieten für Wohnungen und 1,5 Prozent Erhöhungen für Häuser zur Miete. In Quadratmetern ausgedrückt bedeutet das: Die Kölner Durchschnittskaltmieten liegen für Wohnungen bei 12,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; für Häuser bei 11,06 Euro. Die Durchschnittskaufpreise für Eigenheime belaufen sich auf 3.959 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, die für Eigentumswohnungen auf 4.944 Euro (Quelle: Immobilienscout24).

Natürlich hängt der Preis einer Immobilie immer von ihrer Lage ab. Grob lässt sich sagen, dass die Preise und Mieten auf der linken Rheinseite höher sind als Rechtsrheinisch. Dies hat unter anderem damit zu tun, dass



die östlichen Stadtteile stark industriell geprägt waren. Aber hier tut sich was: Unter anderem werden ehemalige Industriebereiche wie der Mülheimer und der Deutzer Hafen in moderne Wohn- und Büroquartiere umgenutzt. Die linke Rheinseite ist traditionell bürgerlich geprägt, was nicht zuletzt die historische Bausubstanz belegt, so sie den Zweiten Weltkrieg überstanden hat. Was die Preise und Mieten angeht, lässt sich in linksrheinischen Stadtteilen ein Süd-Nord-Gefälle feststellen: in südlichen und südwestlichen Stadtteilen wie Bayenthal, Marienburg, Lindenthal, Braunsfeld, Sülz etc. sind die Wohnkosten höher als im Norden, wie etwa in Ossendorf, Longerich, Bilderstöckchen oder Bickendorf.

Neben dieser groben Einteilung nach Stadtteilen ist zudem die Mikrolage der Immobilie entscheidend. Bei einer Wohnstraße, die auf eine verkehrsreiche Straße mündet, sind Objekte an der Einmündung wegen des Lärms weniger beliebt und vermutlich günstiger als solche, die im ruhigeren Straßenabschnitt liegen. Außer-

dem ändern Stadtteile ihr Gesicht. Beispiel: Galt Ehrenfeld vor 20 Jahren als eher bescheidene Wohnlage, steigen aktuell die Wohnkosten, weil sich der Stadtteil zu einem beliebten Ausgehviertel gemausert hat, sich das Angebot an Läden und Restaurants verbesserte und viele Altbauten in ruhigen Seitenstraßen saniert wurden.

Ausblick

Die Immobilienpreise und Kaltmieten werden sich in der Domstadt auch in Zukunft erhöhen. Während Bestandsimmobilien vermutlich moderatere Erhöhungen erfahren, werden die Wohnkosten für Neubauten stärker steigen, nicht zuletzt, weil Grundstückspreise, Baumaterialien und Handwerkerleistungen teurer wurden.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Köln (linksrheinisch) | Ehrenfeld

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 11,50 – 13,00 | 12,00 – 13,50 | 12,50 – 14,50 | → |
| Gute Lage/Ausstattung | 10,00 – 11,50 | 11,00 – 12,00 | 11,50 – 13,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 9,50 – 11,00 | 10,00 – 11,50 | 10,50 – 12,00 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 13,00 – 15,00 | 14,00 – 16,00 | 15,00 – 17,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 11,50 – 14,00 | 12,00 – 15,00 | 13,50 – 15,50 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 11,00 – 13,00 | 11,50 – 13,50 | 12,50 – 14,00 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.500 – 4.000 | 4.000 – 4.500 | 4.500 – 5.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.000 – 3.500 | 3.500 – 4.000 | 4.000 – 4.500 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.500 – 3.000 | 3.000 – 3.500 | 3.500 – 4.000 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 4.500 – 5.500 | 5.000 – 6.000 | 6.000 – 8.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 4.000 – 5.000 | 4.500 – 5.500 | 5.000 – 6.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 3.500 – 4.000 | 4.000 – 5.000 | 4.500 – 5.000 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 600.000 – 1.100.000 | 650.000 – 1.200.000 | 850.000 – 1.300.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 480.000 – 600.000 | 500.000 – 650.000 | 600.000 – 850.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 375.000 – 480.000 | 400.000 – 500.000 | 450.000 – 600.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 600.000 – 1.100.000 | 650.000 – 1.200.000 | 850.000 – 1.350.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 480.000 – 620.000 | 500.000 – 650.000 | 650.000 – 900.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 425.000 – 500.000 | 450.000 – 550.000 | 500.000 – 650.000 | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 1.000.000 – 1.500.000 | 1.100.000 – 1.600.000 | 1.200.000 – 1.750.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 800.000 – 1.000.000 | 850.000 – 1.100.000 | 875.000 – 1.250.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 720.000 – 800.000 | 750.000 – 850.000 | 780.000 – 875.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | k. A. | k. A. | k. A. | |
| Gute Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | |

| Kaufpreiskfaktoren | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 25 bis 27 | 25 bis 28 | 25 bis 30 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 20 bis 24 | 20 bis 25 | 22 bis 26 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Köln (linksrheinisch) | Lindenthal

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 11,50 – 13,00 | 12,00 – 13,50 | 12,50 – 14,00 | → |
| Gute Lage/Ausstattung | 10,00 – 11,50 | 11,00 – 12,00 | 11,50 – 13,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 9,50 – 11,00 | 10,00 – 11,50 | 10,50 – 12,00 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 13,00 – 15,00 | 14,00 – 16,00 | 15,00 – 17,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 11,50 – 14,00 | 12,00 – 15,00 | 13,50 – 15,50 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 11,00 – 13,00 | 11,50 – 13,50 | 12,50 – 14,00 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.500 – 4.000 | 4.000 – 4.500 | 4.500 – 5.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.000 – 3.500 | 3.500 – 4.000 | 4.000 – 4.500 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.500 – 3.000 | 3.000 – 3.500 | 3.500 – 4.000 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 4.500 – 5.500 | 5.000 – 6.000 | 6.000 – 8.500 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 4.000 – 5.000 | 4.500 – 5.500 | 5.000 – 6.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 3.500 – 4.000 | 4.000 – 5.000 | 4.500 – 5.000 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 600.000 – 800.000 | 650.000 – 900.000 | 800.000 – 1.100.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 480.000 – 600.000 | 500.000 – 650.000 | 600.000 – 850.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 400.000 – 480.000 | 425.000 – 500.000 | 450.000 – 600.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 600.000 – 1.100.000 | 650.000 – 1.200.000 | 850.000 – 1.350.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 480.000 – 620.000 | 500.000 – 650.000 | 650.000 – 900.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 425.000 – 500.000 | 450.000 – 550.000 | 500.000 – 650.000 | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 1.000.000 – 1.500.000 | 1.100.000 – 1.700.000 | 1.200.000 – 2.000.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 800.000 – 1.000.000 | 850.000 – 1.100.000 | 875.000 – 1.200.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 720.000 – 800.000 | 750.000 – 850.000 | 780.000 – 875.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |

| Kaufpreiskfaktoren | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 25 bis 27 | 25 bis 28 | 25 bis 30 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 20 bis 24 | 20 bis 25 | 22 bis 26 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Köln (linksrheinisch) | Rodenkirchen

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 11,50 – 13,00 | 12,00 – 13,50 | 12,00 – 14,00 | → |
| Gute Lage/Ausstattung | 10,00 – 11,00 | 10,00 – 11,50 | 10,00 – 12,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 8,50 – 10,00 | 8,80 – 10,00 | 9,00 – 10,00 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 13,00 – 15,00 | 14,00 – 16,00 | 15,00 – 16,50 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 11,50 – 14,00 | 12,00 – 15,00 | 13,50 – 15,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 11,00 – 13,00 | 11,50 – 13,50 | 12,00 – 13,50 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.600 – 5.000 | 4.000 – 5.500 | 4.500 – 6.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.000 – 4.000 | 3.500 – 4.250 | 3.500 – 4.500 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.500 – 3.250 | 2.500 – 3.300 | 2.500 – 3.500 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 5.200 – 5.500 | 5.500 – 6.000 | 6.000 – 8.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 4.200 – 5.200 | 4.700 – 5.500 | 5.000 – 6.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 4.000 – 4.200 | 4.400 – 4.700 | 4.500 – 5.000 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 600.000 – 1.100.000 | 650.000 – 1.200.000 | 850.000 – 1.300.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 480.000 – 600.000 | 500.000 – 650.000 | 600.000 – 850.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 375.000 – 480.000 | 400.000 – 500.000 | 450.000 – 600.000 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------|-------|-------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 1.000.000 – 1.500.000 | 1.100.000 – 1.700.000 | 1.200.000 – 2.000.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 800.000 – 1.000.000 | 850.000 – 1.100.000 | 875.000 – 1.200.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 720.000 – 800.000 | 750.000 – 850.000 | 780.000 – 875.000 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------|-------|-------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |

| Kaufpreiskfaktoren | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 25 bis 27 | 25 bis 28 | 25 bis 32 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 18 bis 24 | 20 bis 25 | 20 bis 26 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Köln (rechtsrheinisch) | Kalk

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|--------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,80 – 10,20 | 9,90 – 10,50 | 10,20 – 10,90 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 8,50 – 9,70 | 8,60 – 9,80 | 8,70 – 10,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 8,10 – 8,90 | 8,30 – 9,40 | 8,50 – 9,60 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 11,00 – 12,20 | 11,30 – 12,50 | 11,50 – 12,70 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 10,30 – 11,10 | 10,50 – 11,50 | 10,60 – 11,70 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 10,50 – 10,90 | 10,70 – 11,20 | 10,80 – 11,40 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.200 – 3.500 | 3.350 – 3.600 | 3.450 – 3.750 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.000 – 3.300 | 3.200 – 3.450 | 3.300 – 3.500 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.900 – 3.300 | 2.950 – 3.250 | 3.000 – 3.300 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.400 – 4.100 | 3.500 – 4.200 | 3.600 – 4.200 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 2.800 – 3.500 | 3.400 – 3.700 | 3.500 – 3.800 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.700 – 2.900 | 3.100 – 3.600 | 3.200 – 3.700 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 390.000 – 455.000 | 400.000 – 465.000 | 420.000 – 475.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 375.000 – 445.000 | 390.000 – 450.000 | 400.000 – 460.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 355.000 – 420.000 | 370.000 – 430.000 | 385.000 – 440.000 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 480.000 – 540.000 | 490.000 – 550.000 | 520.000 – 590.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 460.000 – 510.000 | 475.000 – 520.000 | 490.000 – 570.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 440.000 – 480.000 | 450.000 – 490.000 | 460.000 – 510.000 | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 430.000 – 490.000 | 470.000 – 510.000 | 510.000 – 550.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 410.000 – 460.000 | 460.000 – 480.000 | 470.000 – 520.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 380.000 – 440.000 | 400.000 – 450.000 | 440.000 – 490.000 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 490.000 – 560.000 | 510.000 – 575.000 | 540.000 – 620.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 480.000 – 520.000 | 490.000 – 535.000 | 510.000 – 590.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 460.000 – 500.000 | 480.000 – 520.000 | 490.000 – 530.000 | ↗ |

| Kaufpreiskoeffizienten | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 19 bis 24 | 19 bis 25 | 20 bis 27 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 18 bis 22 | 18 bis 23 | 19 bis 25 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Köln (rechtsrheinisch) | Mülheim

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|--------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,60 – 10,70 | 9,80 – 10,90 | 10,20 – 11,10 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 8,70 – 9,70 | 9,00 – 10,10 | 9,20 – 10,40 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 8,60 – 8,90 | 8,70 – 9,10 | 8,80 – 9,90 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 11,20 – 11,90 | 11,40 – 12,30 | 11,70 – 13,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 10,20 – 11,40 | 10,50 – 11,50 | 10,90 – 12,40 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 10,00 – 10,50 | 10,20 – 10,80 | 10,50 – 11,30 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.500 – 2.900 | 2.900 – 3.850 | 3.700 – 4.100 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 2.450 – 2.700 | 2.950 – 3.500 | 3.800 – 3.650 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.400 – 2.600 | 2.650 – 3.100 | 2.750 – 3.300 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.600 – 4.400 | 3.600 – 4.550 | 3.750 – 4.600 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.450 – 3.500 | 3.550 – 3.850 | 3.600 – 3.900 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 3.300 – 3.600 | 3.450 – 3.700 | 3.500 – 3.800 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 360.000 – 390.000 | 375.000 – 410.000 | 390.000 – 460.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 340.000 – 370.000 | 350.000 – 385.000 | 370.000 – 410.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 320.000 – 350.000 | 335.000 – 360.000 | 350.000 – 385.000 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 450.000 – 470.000 | 475.000 – 540.000 | 530.000 – 585.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 435.000 – 450.000 | 460.000 – 510.000 | 490.000 – 575.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 410.000 – 435.000 | 420.000 – 490.000 | 440.000 – 560.000 | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 390.000 – 420.000 | 410.000 – 460.000 | 435.000 – 480.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 360.000 – 390.000 | 385.000 – 440.000 | 410.000 – 465.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 350.000 – 370.000 | 365.000 – 390.000 | 380.000 – 420.000 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 470.000 – 495.000 | 490.000 – 560.000 | 540.000 – 610.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 450.000 – 470.000 | 475.000 – 515.000 | 520.000 – 595.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 440.000 – 460.000 | 470.000 – 510.000 | 485.000 – 580.000 | ↗ |

| Kaufpreiskoeffizienten | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 18 bis 23 | 18 bis 24 | 19 bis 26 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 17 bis 21 | 17 bis 22 | 18 bis 25 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Köln (rechtsrheinisch) | Porz

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|--------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,20 – 10,90 | 9,40 – 11,30 | 9,60 – 11,80 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 7,90 – 9,10 | 8,20 – 9,40 | 9,50 – 11,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 7,40 – 8,70 | 7,50 – 9,20 | 7,80 – 9,30 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 10,50 – 11,90 | 11,40 – 12,50 | 11,50 – 13,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 10,10 – 11,20 | 10,50 – 11,70 | 10,60 – 11,90 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 9,00 – 10,50 | 9,10 – 10,60 | 9,30 – 10,70 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.800 – 3.500 | 2.900 – 3.600 | 3.200 – 3.800 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.700 – 2.800 | 2.000 – 3.200 | 3.100 – 3.700 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.500 – 1.900 | 1.600 – 1.900 | 1.700 – 2.100 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.800 – 4.200 | 3.900 – 4.300 | 4.200 – 4.700 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.700 – 4.000 | 3.800 – 4.100 | 3.900 – 4.400 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 3.500 – 3.800 | 3.600 – 3.800 | 3.650 – 3.850 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 460.000 – 510.000 | 450.000 – 520.000 | 460.000 – 530.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 370.000 – 490.000 | 390.000 – 470.000 | 470.000 – 500.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 330.000 – 370.000 | 350.000 – 390.000 | 360.000 – 400.000 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 510.000 – 640.000 | 540.000 – 670.000 | 560.000 – 680.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 490.000 – 610.000 | 520.000 – 630.000 | 540.000 – 650.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 460.000 – 520.000 | 480.000 – 560.000 | 490.000 – 580.000 | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 440.000 – 550.000 | 470.000 – 580.000 | 490.000 – 610.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 420.000 – 520.000 | 410.000 – 500.000 | 440.000 – 520.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 390.000 – 430.000 | 380.000 – 420.000 | 390.000 – 440.000 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 520.000 – 690.000 | 565.000 – 730.000 | 585.000 – 750.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 500.000 – 670.000 | 535.000 – 720.000 | 560.000 – 730.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 480.000 – 540.000 | 490.000 – 610.000 | 510.000 – 640.000 | ↗ |

| Kaufpreiskoeffizienten | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 18 bis 23 | 19 bis 24 | 20 bis 25 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 17 bis 22 | 18 bis 22 | 18 bis 23 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

Rhein-Erft-Kreis

BEDBURG



Allgemeine Lage

Die Schlosstadt Bedburg mit rund 25.000 Einwohnern liegt am nördlichen Rand des Rhein-Erft-Kreises zwischen den Städten Köln, Düsseldorf, Mönchengladbach und Aachen. Bedburg umfasst 14 Stadtteile. Durch eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz mit der Bundesstraße B55/477 sowie der Autobahn A61 erreicht man die beiden Oberzentren Köln (38 Kilometer entfernt) und Düsseldorf (34 Kilometer) gut. Zu den Flughäfen Köln-Bonn sowie Düsseldorf sind es jeweils circa 55 Kilometer. Außerdem bestehen gute S- sowie verschiedene Bahnanbindungen zu beiden Städten, die in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden sollen.

Die Infrastruktur ist gut entwickelt. So existieren in Bedburg 14 Kindergärten, vier Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium. Außerdem gibt es ein Krankenhaus sowie mehrere Senioreneinrichtungen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Naherholungsgebiete sowie ein gut ausgebautes Radwegenetz machen Bedburg zusätzlich attraktiv. Der historische Ortsteil Alt-Kaster mit seinen denkmalgeschützten Häusern zieht viele Besucher an.

Wohnimmobilienmarkt

Neben vielen eingewachsenen Einwohnern suchen immer mehr Menschen aus Köln und Düsseldorf in Bed-

burg ein neues Eigenheim oder eine Wohnung. Darunter sind vor allem junge Familien, die sich die stark erhöhten Preise in den Großstädten nicht leisten können oder wollen. Außerdem ist das Immobilienangebot in den Ballungsstädten knapp.

Die Stadt Bedburg reagiert auf diesen wachsenden Zuzug und weist vermehrt Neubaugebiete aus. Beim Projekt „Ehemalige Zuckerfabrik“ sind circa 800 Wohneinheiten geplant. Im Laufe des Jahres 2021 sollen die Bauarbeiten beginnen. Auf dem Areal, das an die Innenstadt grenzt, sollen bis zu 2.500 Menschen leben. Geplant sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. 15 Prozent werden als geförderter Wohnraum errichtet. Außerdem soll in dem Quartier eine Kita sowie eine Schule in Holzbauweise entstehen.

Ein zweites großes Bauvorhaben ist die Ressourcenschutzsiedlung im Bedburger Ortsteil Kaster mit ungefähr 130 geplanten Wohneinheiten. Ebenfalls in Kaster

sollen beim Vorhaben „Sonnenfeld“ etwa 300 Wohneinheiten realisiert werden. Hinzu kommt ein Gewerbegebiet in der Planungsphase, das zwischen der A61 und den Ortsteilen Pütz und Kaster liegt.

Ausblick

Der Rhein-Erft-Kreis wird immer beliebter bei Großstädtern, die raus aufs Land wollen und dennoch relativ nah an der Stadt wohnen möchten. Letztlich weil sich ihr Arbeitsplatz häufig in einem Oberzentrum befindet. Es ist zu erwarten, dass in Bedburg die Immobilienpreise und Wohnungsmieten auch künftig steigen.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rhein-Erft-Kreis | Bedburg

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 7,00 – 7,70 | 7,80 – 8,00 | 8,40 – 9,70 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 5,80 – 6,30 | 6,30 – 6,60 | 7,30 – 8,50 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 5,20 – 5,70 | 5,70 – 6,00 | 6,50 – 7,50 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|--------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 7,80 – 9,30 | 8,40 – 10,30 | 9,00 – 10,80 | → |
| Gute Lage/Ausstattung | 7,00 – 7,80 | 7,50 – 8,50 | 7,80 – 8,80 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 6,00 – 7,00 | 7,00 – 8,00 | 7,50 – 8,50 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 1.280 – 1.520 | 1.500 – 1.670 | 1.700 – 2.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.080 – 1.230 | 1.300 – 1.480 | 1.450 – 1.650 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.000 – 1.100 | 1.150 – 1.280 | 1.240 – 1.330 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 1.700 – 1.930 | 1.800 – 2.050 | 2.000 – 2.300 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.400 – 1.600 | 1.600 – 1.830 | 1.800 – 2.100 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.250 – 1.350 | 1.400 – 1.550 | 1.600 – 1.800 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 205.000 – 220.000 | 230.000 – 245.000 | 240.000 – 260.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 183.000 – 215.000 | 210.000 – 228.000 | 235.000 – 250.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 170.000 – 184.000 | 187.000 – 220.000 | 223.000 – 238.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 225.000 – 245.000 | 235.000 – 255.000 | 245.000 – 265.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 200.000 – 225.000 | 210.000 – 230.000 | 230.000 – 255.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 190.000 – 215.000 | 200.000 – 220.000 | 210.000 – 225.000 | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 325.000 – 360.000 | 350.000 – 375.000 | 370.000 – 425.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 250.000 – 285.000 | 270.000 – 300.000 | 310.000 – 355.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 225.000 – 250.000 | 250.000 – 285.000 | 285.000 – 315.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Gute Lage/ Ausstattung | 360.000 – 390.000 | 385.000 – 420.000 | 425.000 – 470.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 350.000 – 375.000 | 380.000 – 410.000 | 400.000 – 450.000 | ↗ |

| Kaufpreiskoeffizienten | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|-------------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 14,5 bis 15,5 | 16 bis 18,5 | 18 bis 23 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

(alle Preise in Euro)

Rhein-Erft-Kreis

BERGHEIM



Allgemeine Lage

Die Kreisstadt Bergheim liegt im Städtedreieck zwischen Köln, Düsseldorf und Aachen und ist insbesondere bei Familien, die in diesen Großstädten arbeiten, sehr gefragt. Das 96 Quadratkilometer große Stadtgebiet besteht aus der Innenstadt sowie 14 Ortsteilen. Bergheim zählt über 65.200 Einwohner und liegt an der Erft. Der Fluss teilt sich im Stadtgebiet in mehrere Seitenarme auf: Ab Bergheim ist er für Kanus befahrbar. Zwischen Bergheim und Bedburg liegt das Peringsmaar. Es ist Teil der rekultivierten Gebiete des Braunkohlentagebaus Fortuna/Garsdorf; ähnliches gilt für das Freizeitgebiet „Terra Nova“.

Mit Regional- beziehungsweise S-Bahnen sind die Oberzentren Köln und Düsseldorf gut erreichbar. Zusätzlich wird in den nächsten Jahren das S-Bahnnetz zwischen diesen drei Städten ausgebaut, was die Vernetzung wesentlich verbessern dürfte. Außerdem sollen die Bergheimer Stadtteile untereinander besser verbunden werden. Ehemalige Braunkohlestrecken sollen hierfür umgenutzt werden. Auf diese Weise könnte künftig der Stadtteil Niederaußem ebenfalls an das überregionale Bahnnetz angeknüpft werden.

Wohnimmobilienmarkt

Die Kaufpreise für Wohnobjekte steigen nicht nur in den Großstädten, sondern auch in ihren gut angebun-

denen Umlandstädten wie Bergheim. Besonders gefragt sind ruhig gelegene, freistehende Einfamilienhäuser mit Garten, die sich im Preisbereich zwischen 240.000 und 375.000 Euro bewegen. Die Kosten für Reihenhäuser in mittelguter Lage Bergheims liegen aktuell bei 225.000 bis 240.000 Euro. Vor drei Jahren lag der Durchschnittspreis für vergleichbare Objekte noch bei circa 178.000 Euro.

Ebenfalls gestiegen sind die Preise für Eigentumswohnungen. Musste man 2019 für Bestandswohnungen in sehr guten Lagen circa 1.550 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche einrechnen, so sind es mittlerweile 2.000 Euro (siehe Tabelle). Dies entspricht einer Steigerung von 29 Prozent. Im Neubau-Erstbezug liegen die Preise bei bis zu 2.350 Euro.

Die Wohnungskaltmieten in Bestandsgebäuden kletterten in Bergheim binnen drei Jahren in sehr guten Lagen von 7,80 auf 10 Euro pro Wohnquadratmeter

(plus 28 Prozent). An mittelguten Standorten erhöhten sie sich von 6,40 auf 8,60 Euro (plus 34 Prozent).

Ausblick

Bergheim wird auch in den nächsten Jahren ein Zugzugsgebiet bleiben. Durch die Rekultivierung der Braunkohlegebiete verbesserte sich der Naherholungswert. Vermutlich wird auch in den nächsten Monaten und Jahren der Nachfragedruck nach Wohnraum insbesondere aus Köln nicht nachlassen. Entsprechend werden Immobilienpreise und Mieten in Bergheim weiter steigen. Denn die hohe Nachfrage trifft auch in Bergheim auf ein immer geringer werdendes Angebot.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rhein-Erft-Kreis | Bergheim

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|-------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 7,00 – 7,80 | 7,80 – 8,10 | 8,50 – 10,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 5,80 – 6,40 | 6,40 – 6,70 | 7,40 – 8,60 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 5,20 – 5,70 | 5,70 – 6,00 | 6,50 – 7,50 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|--------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 8,00 – 9,50 | 8,50 – 10,50 | 9,00 – 11,00 | → |
| Gute Lage/Ausstattung | 7,00 – 8,00 | 7,50 – 8,50 | 8,00 – 9,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 6,00 – 7,00 | 7,00 – 8,00 | 7,50 – 8,50 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 1.300 – 1.550 | 1.500 – 1.700 | 1.700 – 2.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.100 – 1.250 | 1.300 – 1.500 | 1.500 – 1.700 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.000 – 1.100 | 1.150 – 1.280 | 1.250 – 1.350 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 1.700 – 1.950 | 1.800 – 2.100 | 2.000 – 2.350 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.400 – 1.600 | 1.600 – 1.850 | 1.800 – 2.100 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.250 – 1.400 | 1.400 – 1.550 | 1.550 – 1.800 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 205.000 – 220.000 | 230.000 – 250.000 | 245.000 – 260.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 185.000 – 215.000 | 210.000 – 230.000 | 235.000 – 250.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 170.000 – 185.000 | 188.000 – 220.000 | 225.000 – 240.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Gute Lage/ Ausstattung | 200.000 – 225.000 | 215.000 – 235.000 | 240.000 – 260.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 330.000 – 370.000 | 360.000 – 400.000 | 390.000 – 440.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 250.000 – 285.000 | 270.000 – 300.000 | 315.000 – 365.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 225.000 – 250.000 | 250.000 – 285.000 | 290.000 – 320.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Gute Lage/ Ausstattung | 360.000 – 390.000 | 385.000 – 420.000 | 425.000 – 470.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

| Kaufpreiskoeffizienten | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 14,5 bis 15,5 | 16 bis 19 | 18 bis 23 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

Rhein-Erft-Kreis

BRÜHL



Allgemeine Lage

Die Schloßstadt Brühl liegt mittig zwischen Köln und Bonn und ist somit bei Familien aus beiden Großstädten gefragt. Der Mix aus guter Verkehrsanbindung, einer lebhaften Innenstadt sowie Wäldern und Seen im Umland sorgt für ein perfektes Wohnumfeld. Mit der Bahn sind die Zentren von Bonn und Köln in 15 beziehungsweise 20 Minuten erreichbar. Zusätzlich verbindet die Straßenbahnlinie 18 die Städte Köln und Bonn, teilweise im Zehn-Minutentakt. Für den Nachwuchs stehen alle wichtigen Schulformen (u.a. zwei Realschulen, zwei Gymnasien, Gesamtschule und Berufskolleg) zur Verfügung.

Wohnimmobilienmarkt

Der Markt ist geprägt von Häusern, bei denen ein Generationswechsel bevorsteht. Sie wurden meist in den 1960er und 1970er Jahren errichtet und stehen heute zum Verkauf. Oft befinden sie sich in den Stadtteilen Badorf, Kierberg, Vochem und Brühl-West. Die Wohngebiete, die seit den 1990er Jahren entwickelt wurden, liegen überwiegend an der KVB-Linie 18. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um den „Berliner Ring“, „Auf der Pehle“ oder das „Geildorfer Feld“. Ein weiteres großes Baugebiet ist in den 1990er Jahren auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik in Brühl-Ost entstanden. Aktuelle Neubauvorhaben werden

unter anderem an der Bonnstraße im Bereich der Gesamtschule sowie im Bereich Otto-Wels-Straße/Alte Bonnstraße realisiert.

Die Preis- und Angebotsentwicklung in Köln wirkt sich auch auf das Umland und somit auf Brühl aus. Hierdurch konnte in den vergangenen drei Jahren eine Steigerung, je nach Immobilienart, Zustand und Lage, zwischen 20 und 40 Prozent festgestellt werden (siehe Tabelle). Besonders gefragt sind Häuser, die vor maximal 20 Jahren errichtet wurden. Doppelhäuser in diesem Segment beginnen bei 500.000 Euro und können bei überdurchschnittlich gutem Zustand und guter Ausstattung bis zu 600.000 Euro kosten. Günstiger sind Häuser aus den 1970er Jahren, die meist zu Preisen zwischen 350.000 und 480.000 Euro gehandelt werden. Bei unsanierten Häusern müssen Zusatzkosten im meist sechsstelligen Bereich hinzugerechnet werden. Vorteil dieser Baujahresklasse: Die Häuser haben einen großen Garten.

Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand starten in guten Lagen bei circa 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für Wohnungen im Neubau-Erstbezug sind mindestens 4.500 Euro zu kalkulieren.

Ausblick

Die Region Köln-Bonn bleibt auch in den nächsten Jahren ein Zuzugsgebiet, was den Druck auf den Immobilienmarkt vieler Umlandstädte wie Brühl weiter erhöht. Die Stadt wird durch ihre gute Infrastruktur im besonderen Maße davon profitieren und für junge Familien attraktiv bleiben. Daher sind auch in den nächsten Jahren steigende Immobilienpreise in allen Segmenten zu erwarten.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rhein-Erft-Kreis | Brühl

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|--------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,00 – 10,00 | 9,60 – 10,00 | 9,60 – 10,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 8,50 – 9,50 | 8,60 – 9,60 | 8,60 – 9,80 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 7,75 – 8,50 | 7,90 – 8,60 | 7,90 – 9,00 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 11,00 – 12,00 | 11,00 – 12,50 | 11,00 – 13,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 10,00 – 11,00 | 10,00 – 11,00 | 10,00 – 11,00 | → |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 9,50 – 10,50 | 9,80 – 10,60 | 10,00 – 10,75 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.500 – 3.300 | 3.200 – 3.600 | 3.300 – 3.800 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 2.000 – 2.500 | 2.700 – 3.200 | 2.800 – 3.500 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.800 – 2.000 | 2.300 – 2.700 | 2.500 – 2.900 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.500 – 4.000 | 4.000 – 4.500 | 4.500 – 5.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.250 – 3.500 | 3.500 – 4.000 | 4.000 – 4.500 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.900 – 3.250 | 3.200 – 3.800 | 3.800 – 4.200 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 450.000 – 550.000 | 540.000 – 580.000 | 550.000 – 620.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 340.000 – 380.000 | 380.000 – 420.000 | 400.000 – 475.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 300.000 – 340.000 | 340.000 – 380.000 | 360.000 – 420.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 575.000 – 650.000 | 600.000 – 700.000 | 650.000 – 750.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 525.000 – 575.000 | 550.000 – 600.000 | 550.000 – 650.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 480.000 – 520.000 | 500.000 – 550.000 | 520.000 – 550.000 | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 550.000 – 650.000 | 600.000 – 700.000 | 650.000 – 750.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 420.000 – 470.000 | 475.000 – 525.000 | 500.000 – 550.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 320.000 – 380.000 | 360.000 – 400.000 | 400.000 – 435.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 650.000 – 750.000 | 700.000 – 850.000 | 725.000 – 950.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 630.000 – 700.000 | 650.000 – 725.000 | 680.000 – 780.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 600.000 – 650.000 | 620.000 – 675.000 | 650.000 – 700.000 | ↗ |

| Kaufpreisfaktoren | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 17 bis 24 | 18 bis 25 | 18 bis 28 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 12 bis 15 | 13 bis 17 | 13 bis 20 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

ELSDORF



Allgemeine Lage

Die Stadt Elsdorf zählt rund 21.200 Einwohner und erstreckt sich auf einer Fläche von 66 Quadratkilometern. Sie liegt im nördlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises. Insgesamt verfügt Elsdorf über 13 Stadtteile, die fast alle ländlich geprägt und deshalb relativ ruhig gelegen sind. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie viele Schulformen sind im Herzen von Elsdorf vorhanden (Grundschulen, Gesamtschule). Gymnasien befinden sich in den Nachbarstädten Bergheim und Bedburg.

Aufgrund der zahlreichen Bushaltestellen und Buslinien sind die angrenzenden Orte ohne großen Zeitaufwand gut zu erreichen. Am bekanntesten bei den Bus-

pendlern ist die Linie 950, die werktags jede halbe Stunde fährt und die Bewohner von Titz bis nach Köln-Weiden transportiert. Nur 15 Minuten mit dem Auto entfernt befindet sich der nächstgelegene Bahnhof Horrem mit Anschlüssen unter anderem nach Köln und Düsseldorf. Zudem tragen die Bundesstraßen 55 und 477 mit entsprechenden Autobahnauffahrten zu einer guten Anbindung bei.

Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt ist geprägt von überwiegend älteren, gepflegten Einfamilienhäusern, die in den 1960er und 1970er Jahren errichtet wurden sowie einer

größeren Wohnsiedlung. Das bislang größte Bauprojekt der zurückliegenden Jahre ist eine große Seniorenanlage aus mehreren Baukomplexen zwischen Elsdorf und Neu-Etzweiler. Direkt gegenüber entstand ebenfalls eine Neubausiedlung, in der noch heute Vorhaben realisiert werden. Die Stadt plant aktuell im Ortsteil Heppendorf ein neues Wohngebiet. Hier sollen in über 100 Wohneinheiten auf einem rund 6 Hektar großen Areal Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser entstehen.

Besonders gefragt bei Käufern sind Immobilien der Baujahre 1990 bis 2020, da diese eine solide Ausstattung und wenig Instandhaltungsbedarf vorzuweisen haben. Einfamilienhäuser im Bestand kosten in sehr guten Lagen bis zu 295.000 Euro. In mittelguten Lagen müssen zwischen 265.000 und 290.000 Euro einkalkuliert werden. Im Neubau-Erstbezug kosten freistehende Eigenheime in sehr guten Lagen rund 400.000 Euro (siehe Tabelle). Reihenhäuser im Bestand kosten in guten und sehr Lagen zwischen 218.000 bis 235.000 Euro. An ein-

fachen Standorten müssen hierfür etwa 185.000 Euro eingerechnet werden.

Ausblick

Elsdorf wird auch in den nächsten Jahren von Zuzug sowie einer weiterhin hohen Immobiliennachfrage geprägt sein. Während der Coronakrise ist die Nachfrage in vielen Umlandgemeinden nochmals gestiegen. Während des ersten Lockdowns bemerkten viele Städter, dass ihnen ihre Wohnung mit Home-Office zu klein ist und sie lieber mehr Quadratmeter und einen Garten hätten. Das hat die Nachfrage in Städten wie Elsdorf nochmals gesteigert.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rhein-Erft-Kreis | Elsdorf

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 5,70 – 6,10 | 6,20 – 6,40 | k. A. | k. A. |
| Gute Lage/Ausstattung | 5,20 – 5,60 | 5,70 – 5,90 | 5,80 – 6,10 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 4,70 – 5,20 | 5,20 – 5,40 | k. A. | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Gute Lage/Ausstattung | 6,60 – 7,70 | 7,00 – 8,10 | 7,20 – 8,30 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 6,20 – 7,00 | 6,70 – 7,40 | 6,90 – 7,50 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 1.050 – 1.150 | 1.100 – 1.250 | 1.350 – 1.500 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 900 – 1.000 | 950 – 1.150 | 1.200 – 1.400 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 850 – 950 | 900 – 1.100 | 1.000 – 1.150 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 1.500 – 1.700 | 1.600 – 1.800 | 1.700 – 1.880 | → |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.320 – 1.500 | 1.400 – 1.600 | 1.420 – 1.650 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.200 – 1.350 | 1.300 – 1.450 | 1.400 – 1.550 | → |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 200.000 – 220.000 | 210.000 – 225.000 | 218.000 – 235.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 190.000 – 200.000 | 195.000 – 205.000 | 198.000 – 210.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 170.000 – 185.000 | 178.000 – 188.000 | 180.000 – 190.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Gute Lage/ Ausstattung | 195.000 – 215.000 | 210.000 – 228.000 | 230.000 – 255.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 250.000 – 265.000 | 255.000 – 280.000 | 275.000 – 295.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 235.000 – 260.000 | 245.000 – 270.000 | 265.000 – 290.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 210.000 – 245.000 | 230.000 – 255.000 | 250.000 – 275.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Gute Lage/ Ausstattung | 340.000 – 370.000 | 350.000 – 385.000 | 370.000 – 395.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 330.000 – 360.000 | 340.000 – 370.000 | 350.000 – 380.000 | ↗ |

| Kaufpreiskoeffizienten | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 13,5 bis 14,5 | 15 bis 16 | 17 bis 20 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

(alle Preise in Euro)

Rhein-Erft-Kreis

ERFTSTADT



Allgemeine Lage

Die Stadt Erftstadt ist eine 1969 durch Zusammenschluss mehrerer Orte gebildete Stadt im Rhein-Erft-Kreis. Da keiner der Orte den Rang eines Hauptortes beanspruchen konnte, wurde der Name nach dem größten Fluss im neuen Stadtgebiet, der Erft, gewählt.

Erftstadt erstreckt sich auf einer Fläche von 120 Quadratkilometern und liegt 20 Kilometer südwestlich von Köln und 25 Kilometer nordwestlich von Bonn in der Jülich-Zülpicher Börde. An Erftstadt grenzen die Städte und Gemeinden Kerpen, Hürth, Brühl (alle Rhein-Erft-Kreis), Weilerswist, Zülpich (beide Kreis Euskirchen), Vettweiß und Nörvenich (beide Kreis Düren).

In den insgesamt 14 Stadtbezirken leben derzeit circa 52.000 Menschen. Erftstadt liegt direkt am Naturpark Rheinland, dessen Seen in der Ville ihre Entstehung dem Braunkohleabbau verdanken.

Der Bahnhof von Erftstadt liegt im Stadtteil Liblar an der Eifelstrecke (Köln-Euskirchen-Gerolstein-Trier). Der Personennahverkehr innerhalb Erftstadts wird durch Buslinien bedient, die die Stadt mit den umliegenden Orten verbindet. Die Stadt Köln ist mit dem Auto über die Bundesstraße 265 an Brühl vorbei und durch Hürth zu erreichen; außerdem gibt es eine Autobahnverbindung (A1 und A 553). Den Einwohnern stehen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche

Versorgung, Kindergärten und alle wichtigen Schulformen zur Verfügung.

Wohnimmobilienmarkt

Auf dem Wohnimmobilienmarkt wirft die geplante Außenstelle der Fachhochschule Köln ihre Schatten voraus. In der Nähe des Bahnhofs sollen für rund 2.000 Studierende neben Hörsälen auch Wohnungen entstehen. Mittelfristig soll die Hochschule zudem 200 zusätzliche Arbeitsplätze nach Erftstadt bringen. Wenn alles glatt geht, könnte sie ab 2025 ihren Betrieb aufnehmen. Eine Blaupause für eine solche Außenstätte gibt es bereits: In Leverkusen wurde vor wenigen Jahren ein Campus der FH-Köln eröffnet.

Weitere größere Baugebiete für allgemeinen Wohnungsbau sind langfristig in Lechenich und Liblar geplant; Grundstücke werden dort nach heutigem Stand jedoch voraussichtlich nicht vor 2022 zur Verfügung stehen. Wer ein freistehendes Einfamilienhaus in Erft-

stadt aus dem Bestand erwerben will, muss in guten Lagen etwa 300.000 Euro ausgeben, an sehr guten Standorten circa 385.000 Euro. Reihenhäuser schlagen in mittulguten Lagen mit etwa 240.000 Euro zu Buche, in guten Lagen mit 260.000 Euro. Die Preise für Eigentumswohnungen in Bestandsgebäuden bewegen sich, je nach Ausstattung und Lage, zwischen 1.200 und 1.900 Euro. Im Neubau-Erstbezug müssen in sehr guten Lagen etwa 2.300 Euro eingeplant werden.

Ausblick

Eine gute Anbindung an die Großstädte, Natur und eine gute Infrastruktur sprechen für den Wohnstandort Erftstadt. Wie im gesamten Kölner Umland ist demnach weiterhin mit steigenden Preisen zu rechnen.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rhein-Erft-Kreis | Erftstadt

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|-------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,00 – 9,60 | 9,00 – 9,60 | 9,25 – 10,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 8,30 – 8,50 | 8,40 – 8,60 | 8,50 – 9,50 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 6,40 – 6,80 | 6,50 – 7,00 | 7,25 – 7,50 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,80 – 10,25 | 11,00 – 12,50 | 11,00 – 13,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 9,50 – 10,20 | 10,00 – 11,00 | 10,00 – 12,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 9,00 – 10,00 | 9,50 – 10,20 | 10,00 – 10,50 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.200 – 2.800 | 2.200 – 2.800 | 2.300 – 3.300 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.800 – 2.200 | 1.900 – 2.400 | 2.200 – 2.600 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.300 – 1.650 | 1.500 – 1.700 | 1.900 – 2.200 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------|-------|-------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 360.000 – 430.000 | 360.000 – 440.000 | 400.000 – 460.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 280.000 – 320.000 | 280.000 – 330.000 | 340.000 – 400.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 220.000 – 280.000 | 230.000 – 285.000 | 260.000 – 340.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 450.000 – 550.000 | 450.000 – 575.000 | 500.000 – 600.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 320.000 – 380.000 | 330.000 – 400.000 | 380.000 – 450.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 260.000 – 300.000 | 280.000 – 320.000 | 350.000 – 380.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | ↗ |

| Kaufpreiskfaktoren | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 17 bis 23 | 18 bis 25 | 18 bis 27 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 12 bis 15 | 13 bis 17 | 13 bis 20 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

FRECHEN



Allgemeine Lage

Die Stadt Frechen zählt aktuell circa 52.500 Einwohner, die sich auf neun Stadtteile verteilen. Sie grenzt westlich an Köln. Die beliebte Vorstadtlage mit einer sehr guten Verkehrsanbindung per S-Bahn (Linien 7, 12, 13 und 19) sowie Autobahnauffahrten zur A1 und A4 über das benachbarte Kreuz Köln-West führte zu einem schnellen Wachstum der Stadt. Die Infrastruktur mit mehreren Kindergärten, Schulen (sieben Grundschulen, Haupt- und Realschule, Gymnasium, Förderschule und Berufsschule) sowie Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut. Ergänzt wird dies durch ein Krankenhaus, Schwimmbäder und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

In den letzten Jahrzehnten siedelten sich viele Unternehmen wie Porta, Lekkerland und DPD in Frechen an und trugen zum Wirtschaftswachstum bei. Ein großes Wohnungsbauprojekt der Stadt ist der Ausbau des Stadtteils Grube Carl. Hier sollen in Zukunft Einfamilienhäuser für alle Generationen entstehen. In Zusammenarbeit mit RWE soll ein weiteres Neubaugebiet im Stadtteil Habelrath realisiert werden. Auf dem rund acht Hektar großen Areal sollen zwischen Ammerstraße und dem Rekultivierungswald des ehemaligen Tagebaus Frechen 120 Wohneinheiten entstehen. Außerdem ist ein Kindergarten geplant. Nach Abschluss des Planungsverfahrens kann voraussichtlich im ersten

Quartal 2022 mit der Erschließung des Baugebiets sowie der Grundstücksvermarktung begonnen werden.

Wohnimmobilienmarkt

Da in der benachbarten Domstadt die Preise seit vielen Jahren steigen und das Angebot weiterhin knapp ist, zieht es mehr Menschen in gut angeschlossene Umlandstädte wie Frechen. Dies wirkt sich zusehends auf das Preisgefüge der Mittelstadt aus. Die Immobilienpreise steigen, je nach Immobilienart und Lage, pro Jahr zwischen fünf und 15 Prozent. Für ein gebrauchtes, freistehendes Einfamilienhaus in guter Lage sind aktuell etwa 420.000 Euro einzuplanen, in sehr guten Lagen etwa 590.000 Euro. Reihenmittelhäuser/Doppelhäushälften kosten an guten Standorten Frechens etwa 350.000 Euro, an sehr guten ungefähr 450.000 Euro.

Selbstverständlich sind jüngere Häuser, ab dem Baujahr 1990, aufgrund des geringen Instandhaltungsbedarfs und der relativ modernen Ausstattung bei potenziellen Käufern besonders gefragt.

Ausblick

Frechen wird aufgrund der guten Infrastruktur und der optimalen Bildungsmöglichkeiten ein Zuzugsgebiet für junge Familien und Berufspendler bleiben. Durch die geplanten Neubaugebiete, die in nächster Zeit entstehen, gewinnt die Stadt weiterhin an Bekanntheit und kann mehr Menschen ein neues Zuhause bieten. Eine erhöhte Nachfrage und eine Preissteigerung abhängig von Immobilienart, Lage und Ausstattung sind auch in den kommenden Jahren zu erwarten.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rhein-Erft-Kreis | Frechen

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 10,50 – 11,00 | 11,00 – 11,50 | 12,00 – 13,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 8,80 – 9,30 | 9,50 – 10,00 | 11,00 – 12,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 7,90 – 8,40 | 8,30 – 8,80 | 10,00 – 11,00 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 11,00 – 12,00 | 12,50 – 14,00 | 14,50 – 16,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 10,00 – 11,00 | 11,50 – 12,80 | 13,50 – 14,50 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 9,50 – 10,50 | 11,00 – 12,00 | 12,00 – 13,50 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.600 – 2.800 | 3.000 – 3.200 | 3.400 – 3.700 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 2.400 – 2.550 | 2.600 – 2.800 | 2.800 – 3.200 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.800 – 2.200 | 2.300 – 2.550 | 2.550 – 2.800 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.850 – 3.200 | 3.300 – 3.700 | 3.850 – 4.300 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 2.750 – 3.150 | 3.200 – 3.600 | 3.700 – 4.200 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.650 – 3.000 | 3.000 – 3.400 | 3.500 – 4.000 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 340.000 – 390.000 | 380.000 – 450.000 | 460.000 – 510.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 290.000 – 320.000 | 320.000 – 360.000 | 390.000 – 440.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 250.000 – 280.000 | 270.000 – 300.000 | 330.000 – 380.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 390.000 – 450.000 | 410.000 – 460.000 | 500.000 – 550.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 320.000 – 360.000 | 340.000 – 380.000 | 410.000 – 470.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 280.000 – 310.000 | 300.000 – 330.000 | 380.000 – 420.000 | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 500.000 – 580.000 | 520.000 – 600.000 | 560.000 – 620.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 420.000 – 490.000 | 450.000 – 510.000 | 480.000 – 540.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 350.000 – 400.000 | 380.000 – 440.000 | 400.000 – 460.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 550.000 – 600.000 | 570.000 – 620.000 | 600.000 – 680.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 440.000 – 510.000 | 500.000 – 580.000 | 570.000 – 650.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 400.000 – 460.000 | 450.000 – 500.000 | 490.000 – 550.000 | ↗ |

| Kaufpreiskoeffizienten | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-------------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 16 bis 19 | 18,5 bis 20 | 21 bis 24 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

(alle Preise in Euro)

Rhein-Erft-Kreis

KERPEN



Allgemeine Lage

Kerpen ist mit circa 68.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Erft-Kreis. Sie zählt elf Stadtteile und verfügt sowohl über Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter das Einkaufszentrum Erft-Karree, als auch über ein großes Spektrum an Freizeitgestaltungsmöglichkeiten wie Kinos, Kartbahn und das Freizeitbad Erftlagune. Kerpen kann außerdem mit einem großen Angebot an Bildungseinrichtungen punkten (zwölf Grundschulen, Gymnasium, Haupt- und Realschulen, Berufs- und Förderschulen).

Die Stadt bietet eine gute Verkehrsinfrastruktur mit Anschluss an diverse S-Bahnen sowie Regionalzüge in

Richtung Köln über den Umsteigebahnhof im Stadtteil Horrem sowie 97 Buslinien. Seit 18 Jahren gibt es mit dem Ausbau der S-Bahnlinie zwischen Köln und Düren einen neuen Haltepunkt im Stadtteil Sindorf. Des Weiteren liegt Kerpen am Autobahnkreuz der Autobahnen A4 und A61 und befindet sich in der Nähe der Aachener Straße (L361), einer wichtigen Einfallstraße nach Köln. Wegen dieser Nähe und guten Verbindung zur Domstadt ist die Nachfrage nach Immobilien stark gestiegen, weil in Köln das Immobilienangebot knapp, der Neubau nicht ausreichend und die Preise hoch sind. Daher überlegen es sich vor allem junge Familien, in Umlandstädte wie Kerpen zu ziehen.

Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt ist größtenteils geprägt von älteren Gebäuden mittlerer Klasse, großen Wohnsiedlungen und modernen Eigentumswohnungen, die großen Zuspruch bei Senioren erfahren, die nach barrierefreien Etagenwohnungen mit Aufzug suchen, weil ihr freistehendes Eigenheim nach dem Auszug ihrer Kinder zu groß geworden ist.

Die Stadt Kerpen ist bemüht, mehr Wohnraum zu schaffen. In nahezu allen Stadtteilen sind Bauvorhaben in der Planungs- beziehungsweise Realisierungsphase. Zu den größeren gehört ein Vorhaben in Sindorf („Hüttenstraße“) mit circa 120 Wohneinheiten. In Horrem („Am Winterberg“) sollen 100 Wohneinheiten in der Nähe des Bahnhofs entstehen; in Buir 60 Wohneinheiten am Blatzheimer Weg sowie am S-Bahnhaltepunkt in Buir nochmals 160 Wohneinheiten, um nur einige zu nennen.

Freistehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand kosten in guten Lagen etwa 390.000 Euro, an sehr guten Standorten circa 440.000 Euro. Neubau-Häuser in mittelguten Lagen schlagen mit etwa 460.000 Euro zu Buche. Reihemittelhäuser/Doppelhäuser kosten im Wiederverkauf in guten Lagen etwa 245.000 Euro.

Ausblick

Die Stadt ist bemüht, mehr Wohnraum zu schaffen und hat zahlreiche Bauvorhaben angestoßen. Einmal fertiggestellt, werden sie gewiss von Immobiliensuchenden dankend angenommen. Denn nach wie vor ist der Wunsch vieler Familien aus Köln groß, ein Eigenheim im Umland zu kaufen. Kerpen mit seiner guten Verkehrlichen Anbindung hat bei der Wahl der neuen Heimat gute Chancen.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rhein-Erft-Kreis | Kerpen

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|-------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 6,80 – 7,80 | 7,10 – 8,20 | 8,50 – 10,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 5,70 – 6,50 | 6,40 – 6,90 | 7,00 – 9,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 5,20 – 5,80 | 5,70 – 6,20 | 6,50 – 7,50 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|--------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 8,00 – 9,50 | 8,60 – 10,50 | 9,20 – 11,20 | → |
| Gute Lage/Ausstattung | 7,00 – 8,00 | 7,50 – 8,70 | 8,30 – 9,50 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 6,00 – 7,00 | 7,00 – 8,20 | 7,80 – 8,70 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 1.280 – 1.530 | 1.450 – 1.650 | 1.650 – 2.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.100 – 1.250 | 1.300 – 1.500 | 1.500 – 1.700 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.000 – 1.100 | 1.150 – 1.260 | 1.230 – 1.340 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 1.700 – 1.950 | 1.800 – 2.100 | 2.000 – 2.300 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.380 – 1.570 | 1.560 – 1.850 | 1.800 – 2.100 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.250 – 1.450 | 1.400 – 1.600 | 1.600 – 1.800 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 210.000 – 225.000 | 230.000 – 235.000 | 245.000 – 260.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 190.000 – 210.000 | 210.000 – 230.000 | 235.000 – 250.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 170.000 – 188.000 | 190.000 – 220.000 | 220.000 – 240.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Gute Lage/ Ausstattung | 200.000 – 225.000 | 215.000 – 235.000 | 240.000 – 260.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 330.000 – 368.000 | 355.000 – 395.000 | 390.000 – 440.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 250.000 – 285.000 | 270.000 – 300.000 | 315.000 – 360.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 225.000 – 250.000 | 250.000 – 285.000 | 290.000 – 318.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Gute Lage/ Ausstattung | 360.000 – 395.000 | 385.000 – 420.000 | 420.000 – 460.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

| Kaufpreisfaktoren | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|-------------|-------------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 14,5 bis 15,5 | 16 bis 18,5 | 18 bis 22,5 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

(alle Preise in Euro)

PULHEIM



Allgemeine Lage

Pulheim im Rhein-Erft-Kreis liegt am nordwestlichen Stadtrand von Köln und besteht aus zwölf Stadtteilen, die zu fünf Bezirken zusammengefasst sind. Das Zentrum Pulheims ist etwa 13 Kilometer Luftlinie vom Zentrum der Domstadt entfernt. Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf liegt rund 25 Kilometer nördlich von Pulheim. Die Stadt Pulheim mit rund 56.000 Einwohnern kann eine gute Infrastruktur vorweisen und bietet vielen Menschen Heimat, die wegen des Arbeitsplatzangebots die Nähe zu Großstädten wie Köln und Düsseldorf ebenso schätzen wie gute Infrastruktur und einen Ausflug in die Natur an ihrem Wohnort.

Pulheim verfügt über neun Grundschulen, fünf weiterführende Schulen sowie zwei Förderschulen. Zudem stehen 30 Kindergärten sowie verschiedene Jugendfreizeitstätten zur Verfügung. Über die nahe Autobahnauffahrt zur A57 sowie durch die Anbindung vom Bahnhof Pulheim insbesondere nach Köln ist die Stadt gut an die beiden Oberzentren des Rheinlands angebunden.

Wohnimmobilienmarkt

Die Preis- und Angebotsentwicklung am Kölner Immobilienmarkt wirkt sich auch auf Pulheim aus, sodass auch hier seit etwa fünf Jahren größere Preissteigerungen zu verzeichnen sind. Die Immobilienpreise vari-

ieren je nach Lage innerhalb des Stadtgebietes. Quadratmeterpreise für freistehende Einfamilienhäuser starten in einfachen Lagen bei 3.500 Euro pro Quadratmeter. In stark nachgefragten Lagen in Pulheim-Zentrum sowie im Stadtteil Brauweiler liegen sie mittlerweile bei über 4.000 Euro pro Quadratmeter. Reihemittelhäuser und Doppelhaushälften aus dem Bestand kosten in mittelguten Lagen zwischen 3.600 und 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In sehr guten Lagen müssen Immobiliensuchende etwa 4.200 Euro einkalkulieren.

Die Preise für Eigentumswohnungen (Bestand) beginnen in den günstigen Lagen bei etwa 2.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Vor vier Jahren lagen sie in diesem Segment noch bei 1.700 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 47 Prozent. In sehr gefragten Quartieren können die Kosten bei bis zu 4.000 Euro liegen. 2017 lag der Wert noch bei 2.500 Euro, was eine Erhöhung von 60 Prozent bedeutet.

Für Neubauwohnungen müssen mindestens 4.000 Euro pro Wohnquadratmeter eingeplant werden. In gefragten Zentrumslagen beginnen die Quadratmeterpreise im Neubau-Erstbezug bei 5.000 Euro.

Ausblick

Pulheim wird aufgrund der guten Infrastruktur und Bildungsmöglichkeiten sowie seiner Lage zwischen Düsseldorf und Köln auch in Zukunft ein wichtiges Zuzugsgebiet für junge Familien aus diesen beiden Städten bleiben. Die Corona-Pandemie hat die Nachfrage in den zurückliegenden Monaten sogar ansteigen lassen: Viele Städter suchen nach einer neuen Bleibe, weil sie anstatt einer Wohnung ein größeres Haus mit Garten suchen.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rhein-Erft-Kreis | Pulheim

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|--------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 8,50 – 10,00 | 9,00 – 10,00 | 9,00 – 10,50 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 8,00 – 9,00 | 8,00 – 9,50 | 8,50 – 9,50 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 7,00 – 8,00 | 7,50 – 8,50 | 8,00 – 9,00 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 10,00 – 11,00 | 11,00 – 12,00 | 11,50 – 12,50 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 9,50 – 10,50 | 10,50 – 11,00 | 11,00 – 12,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 9,00 – 10,00 | 10,00 – 10,50 | 10,50 – 11,50 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.600 – 3.000 | 3.000 – 3.500 | 3.500 – 4.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 2.100 – 2.500 | 2.500 – 3.000 | 3.000 – 3.500 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.900 – 2.200 | 2.200 – 2.500 | 2.500 – 3.000 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 4.200 – 4.700 | 4.500 – 5.000 | 5.000 – 5.500 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 4.000 – 4.400 | 4.200 – 4.750 | 4.500 – 5.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 3.800 – 4.000 | 3.900 – 4.300 | 4.000 – 4.500 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 375.000 – 425.000 | 400.000 – 500.000 | 450.000 – 550.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 350.000 – 400.000 | 375.000 – 450.000 | 400.000 – 475.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 300.000 – 375.000 | 325.000 – 400.000 | 350.000 – 425.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 400.000 – 550.000 | 420.000 – 550.000 | 450.000 – 600.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 390.000 – 440.000 | 410.000 – 450.000 | 440.000 – 500.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 340.000 – 385.000 | 345.000 – 385.000 | 350.000 – 385.000 | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 600.000 – 800.000 | 650.000 – 900.000 | 800.000 – 1.100.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 480.000 – 600.000 | 500.000 – 650.000 | 600.000 – 850.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 400.000 – 480.000 | 425.000 – 500.000 | 450.000 – 600.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 600.000 – 1.100.000 | 650.000 – 1.200.000 | 850.000 – 1.350.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 480.000 – 620.000 | 500.000 – 650.000 | 650.000 – 900.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 425.000 – 500.000 | 450.000 – 550.000 | 500.000 – 650.000 | ↗ |

| Kaufpreiskoeffizienten | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 19 bis 21 | 20 bis 22 | 21 bis 23 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

(alle Preise in Euro)

WESSELING



Allgemeine Lage

Die Stadt Wesseling ist die einzige Stadt im Rhein-Erft-Kreis, die direkt am Rhein liegt. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Industrie, die Arbeitgeber vieler Wesselingener ist, machen die Stadt als Wohnlage äußerst beliebt. In den letzten Jahren wurde die Fußgängerzone neugestaltet und der Rheinpark neu angelegt. Wesseling ist gerade bei jungen Kölner Familien beliebt, da die Immobilienpreise noch deutlich günstiger sind als beispielsweise im angrenzenden Kölner Süden. Aber auch im Vergleich zum benachbarten Brühl sind die Kosten für Häuser und Wohnungen meist zehn bis zwanzig Prozent niedriger.

Wohnimmobilienmarkt

So wurden auch die Grundstücke für rund 500 Wohneinheiten im Neubaugebiet „Eichholzer Acker“ sehr schnell, teilweise im Losverfahren, vergeben. Im Nachhinein kann man feststellen, dass das Neubaugebiet das Preisniveau für Wohnimmobilien im gesamten Stadtgebiet angehoben hat. Derzeit entstehen auf dem Cora-Gelände am Westring weitere rund 400 Wohneinheiten in Innenstadtlage. Knapp 150 Häuser werden in der Nähe des „Entenfangs“ realisiert. Die Wohnlagen sind in die Bereiche Innenstadt, Keldenich, Berzdorf und Urfeld aufgeteilt. Während die City und Keldenich ineinander übergehen, sind die Stadtteile Berzdorf und

Urfeld räumlich von den übrigen Stadtteilen getrennt. Berzdorf ist gerade bei Brühlern sehr beliebt, während Urfeld durch seine Rheinlage bei Zuzüglern aus Köln sehr gefragt ist.

In den 1970er und 1980er Jahren wurden die Vogel-siedlung und das Malerviertel in Keldenich bebaut. Durch den Generationswechsel werden hier regelmäßig Häuser verkauft. Abhängig von der Wohnfläche und dem Zustand beginnen die Kaufpreise bei etwa 330.000 Euro. Bereits modernisierte Häuser wechseln meist zu Preisen zwischen 425.000 Euro und 500.000 Euro den Besitzer.

Ebenfalls in den 1980er Jahren wurden die Wohnungen in Keldenich (Im Blauen Garn/Aachener Straße) errichtet. Die Kaufpreise variieren in diesem Gebiet stärker, da es sich bei einigen Häusern um Erbbaurecht handelt, während sich das Grundstück bei anderen Gebäuden im Eigentum befindet. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen beginnen bei etwa 2.000

Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für modernisierte Wohneinheiten werden Kaufpreise von mindestens 2.500 Euro aufgerufen. Neubauwohnungen kosten meist circa 4.000 Euro pro Wohnquadratmeter.

Ausblick

Die Region Köln-Bonn bleibt auch in den nächsten Jahren ein Zuzugsgebiet, was den Druck auf den regionalen Immobilienmarkt weiter steigern wird. Wesseling wird durch seine sehr gute Verkehrsanbindung und seine im Vergleich zum Kölner Süden und Brühl niedrigeren Immobilienpreisen für junge Familien weiter attraktiv sein. Daher sind auch in den nächsten Jahren steigende Immobilienpreise in allen Segmenten zu erwarten.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rhein-Erft-Kreis | Wesseling

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|-------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 8,25 – 8,75 | 9,10 – 9,50 | 9,25 – 10,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 7,80 – 8,20 | 8,40 – 8,60 | 8,50 – 9,50 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 7,00 – 7,25 | 7,20 – 7,40 | 7,25 – 7,50 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,80 – 10,25 | 11,00 – 12,50 | 11,00 – 13,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 9,50 – 10,20 | 10,00 – 11,00 | 10,00 – 12,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 9,00 – 10,00 | 9,50 – 10,20 | 10,00 – 10,50 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.200 – 2.800 | 2.600 – 3.000 | 2.750 – 3.300 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.800 – 2.200 | 2.000 – 2.400 | 2.200 – 2.600 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.300 – 1.500 | 1.600 – 1.900 | 1.900 – 2.200 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.300 – 3.500 | 4.000 – 4.500 | 4.500 – 5.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.000 – 3.200 | 3.800 – 4.000 | 4.000 – 4.500 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.700 – 2.900 | 2.900 – 3.500 | 3.700 – 4.000 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 330.000 – 375.000 | 375.000 – 440.000 | 400.000 – 460.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 280.000 – 320.000 | 330.000 – 375.000 | 340.000 – 400.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 220.000 – 250.000 | 250.000 – 330.000 | 260.000 – 340.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 550.000 – 650.000 | 600.000 – 700.000 | 650.000 – 750.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 500.000 – 550.000 | 550.000 – 600.000 | 550.000 – 650.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 450.000 – 500.000 | 480.000 – 550.000 | 520.000 – 550.000 | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 420.000 – 460.000 | 480.000 – 520.000 | 500.000 – 600.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 330.000 – 370.000 | 365.000 – 400.000 | 380.000 – 450.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 280.000 – 300.000 | 300.000 – 340.000 | 350.000 – 380.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 630.000 – 750.000 | 700.000 – 850.000 | 725.000 – 950.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 600.000 – 700.000 | 650.000 – 725.000 | 680.000 – 780.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 580.000 – 650.000 | 600.000 – 675.000 | 635.000 – 700.000 | ↗ |

| Kaufpreiskfaktoren | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 17 bis 23 | 18 bis 25 | 18 bis 27 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 12 bis 15 | 13 bis 17 | 13 bis 20 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

Rhein-Sieg-Kreis

HENNEF, SIEGBURG



Allgemeine Lage

Der Rhein-Sieg-Kreis grenzt südlich an Köln und umringt die Stadt Bonn, die ein ebenfalls wichtiges Oberzentrum des Rheinlands ist. Pendlerbeziehungen existieren dementsprechend sowohl in die Dom- als auch in die Bundesstadt. Alleine nach Köln pendeln jeden Tag rund 36.000 Arbeitnehmer. Nur aus dem Rhein-Erft-Kreis pendeln mehr Menschen ein. Umgekehrt haben nur knapp über 9.000 Kölner Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einen Job im Rhein-Sieg-Kreis (Quelle: Kölner Amt für Stadtentwicklung und Statistik).

Diese besondere Lage in Nachbarschaft zweier florierender Großstädte trägt dazu bei, dass der Rhein-Sieg-Kreis zu den am schnellsten wachsenden Regionen Deutschlands zählt. Während sich gemäß aktueller Bevölkerungsprognosen die Einwohnerzahl Nordrhein-Westfalens bis 2040 nur geringfügig ändert, soll der Rhein-Sieg-Kreis mit seinen 19 Städten und Gemeinden in den kommenden 19 Jahren etwa 35.000 zusätzliche Einwohner zu den aktuell über 600.000

Bewohnern gewinnen. (Quelle: Statistikbehörde IT-NRW). Bei einem Großteil von ihnen dürfte es sich um junge Familien aus Köln und Bonn handeln.

Wohnimmobilienmarkt

Epizentrum der Marktentwicklung bleibt die Bundesstadt Bonn. Hier werden erwartungsgemäß die höchsten Quadratmeterpreise, sowohl in der Vermietung, als auch im Verkauf erzielt. Grob gesagt verringert sich das Preisniveau nach Ost und West, je weiter man sich von Bonn entfernt. Je näher die Städte und Gemeinden zu Bonn liegen, je besser sie mit Auto und Bahn erreichbar sind und je besser ihre Infrastruktur ist, umso begehrt sind sie und umso eher stiegen in den zurückliegenden Jahren die Mieten und Immobilienpreise. Stark nachgefragt sind demnach bei Bonner Pendlern Kommunen wie Wachtberg, Alfter, Bornheim (Details zu Bornheim siehe Seite 74). Gleiches gilt für die Städte westlich der Bundesstadt Troisdorf, Siegburg, Sankt Augustin, Königswinter und Bad Honnef.



Günstiger sind die Wohnkosten in weiter entfernt liegenden Kommunen des Kreises wie in Neunkirchen-Seelscheid, Eitorf oder Ruppichteroth, wo der Arbeitsweg in die Bundesstadt 30 Fahrminuten überschreitet. Beispiel: In Königswinter oder Niederkassel, die beide direkt an Bonn grenzen, liegen die Kosten für Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen bei etwa 3.100 Euro. Im weiter entfernten Meckenheim belaufen sich die Quadratmeterpreise auf 1.600 Euro, in Eitorf auf 1.850 Euro.

Es gibt aber auch Ausnahmen von diesem Trend. Die Kreisstadt Siegburg erreicht zum Teil Bonner Niveau bei Wohnungsmieten und Kaufpreisen. Für eine Eigentumswohnung im Bestand in guter Lage muss man in der Bundesstadt aktuell etwa 4.100 Euro einrechnen, in Siegburg etwa 4.000 Euro pro Quadratmeter. Gründe hierfür sind die hervorragende Anbindung (ICE-Bahnhof), die historische Altstadt und das große Angebot an Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten.

Aufstrebend war in den vergangenen Jahren außerdem Hennef. Ein nicht mehr ganz so großer Geheimtipp ist die Stadt Lohmar, die zweistellige Zuwachsraten bei den Kauf- und Mietpreisen verzeichnet. Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen kosten hier mittlerweile 3.000 Euro pro Quadratmeter, freistehende Einfamilienhäuser an sehr guten Standorten etwa 380.000 Euro.

Baureife Grundstücke werden im gesamten Rhein-Sieg-Kreis weit über dem Bodenrichtwert gehandelt. Die Quadratmeterpreise für erschlossenes Bauland in guten Lagen beläuft sich in Troisdorf auf circa 280 Euro, in Siegburg auf 460, in Bad Honnef auf 400 Euro und in Meckenheim und Swisttal auf 240 Euro.

Die Wohnungskaltmieten in Bestandsgebäuden liegen beispielsweise in Siegburg in mittelguten Lagen bei knapp unter 9 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, in den umliegenden Städten nur geringfügig darunter, so etwa in Hennef bei 8,50 Euro.



In Bonn werden über 10 Euro erreicht. Für Wohnungen im Neubau-Erstbezug liegt die Quadratmetermiete in fast allen Städten des Rhein-Sieg-Kreises bei etwa 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Deutlich günstiger wird es erst in peripheren Kommunen wie in Much und Windeck.

Ähnlich verhält es sich bei den Kaufpreisen. Im Neubau-Erstbezug liegen die Kosten für Eigentumswohnungen in guten und sehr guten Lagen zwischen 4.600 Euro und 4.900 Euro pro Quadratmeter. Selbst für Bestandswohnungen ist es im Siegburger Zentrum kaum möglich, bei gut erhaltenen Immobilien die Grenze von 4.000 Euro zu unterschreiten. Die Anliegerstädte Hennef, Sankt Augustin und Troisdorf halten „Respektabstand“: Für Wohnungen im Bestand in sehr guten Lagen müssen in Hennef etwa 2.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche einkalkuliert werden und in Troisdorf 2.650 Euro.

Dabei fällt auf, dass nicht nur die Premium-Lagen Spitzenpreise erzielen, auch sehr gute und mitteltute Standorte holen auf. Früher als recht gut erachtete Lagen kommen heute den Spitzenpreisen immer näher. So werden nicht nur in guten City-Lagen von Siegburg und Bonn hohe Immobilienpreise erzielt, die Preise beispielsweise in den Zentren von Hennef oder Lohmar holen weiter auf und kommen den beiden anderen Städten näher.

Ausblick

Es ist weiterhin damit zu rechnen, dass in Bonn und Köln die Wohnraumnachfrage hoch bleibt und auch künftig vor allem junge Familien in den Rhein-Sieg-Kreis ziehen. Hinzu kommt, dass der Kreis selbst eine hohe Binnennachfrage hat. Dieser Nachfragedruck wird auch künftig für steigende Mieten und Preise sorgen.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rhein-Sieg-Kreis | Hennef

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|--------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,00 – 10,50 | 9,50 – 11,00 | 10,00 – 11,50 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 8,00 – 9,00 | 8,00 – 9,00 | 8,50 – 9,50 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 6,00 – 7,00 | 6,50 – 7,50 | 6,50 – 7,50 | → |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,50 – 11,00 | 10,00 – 11,50 | 10,00 – 11,00 | → |
| Gute Lage/Ausstattung | 8,00 – 9,00 | 9,00 – 10,50 | 9,00 – 10,50 | → |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 6,50 – 7,50 | 7,50 – 8,50 | 8,00 – 8,50 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.300 – 3.800 | 3.450 – 3.900 | 3.550 – 4.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.000 – 3.350 | 3.100 – 3.500 | 3.300 – 3.850 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.350 – 2.750 | 2.500 – 2.950 | 2.600 – 3.100 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.500 – 3.950 | 3.550 – 4.100 | 3.600 – 4.200 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.200 – 3.700 | 3.300 – 3.850 | 3.300 – 3.900 | → |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.500 – 2.950 | 2.600 – 3.100 | 2.700 – 3.250 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 270.000 – 330.000 | 280.000 – 345.000 | 280.000 – 345.000 | → |
| Gute Lage/ Ausstattung | 255.000 – 310.000 | 265.000 – 325.000 | 265.000 – 325.000 | → |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 230.000 – 270.000 | 235.000 – 275.000 | 235.000 – 275.000 | → |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 280.000 – 345.000 | 295.000 – 350.000 | 305.000 – 365.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 265.000 – 325.000 | 275.000 – 330.000 | 275.000 – 330.000 | → |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 235.000 – 275.000 | 235.000 – 275.000 | 235.000 – 275.000 | → |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 350.000 – 450.000 | 385.000 – 495.000 | 400.000 – 550.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 365.000 – 420.000 | 375.000 – 425.000 | 395.000 – 440.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 330.000 – 365.000 | 345.000 – 385.000 | 345.000 – 385.000 | → |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 380.000 – 530.000 | 400.000 – 550.000 | 420.000 – 550.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 375.000 – 430.000 | 395.000 – 440.000 | 410.000 – 450.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 335.000 – 375.000 | 345.000 – 385.000 | 345.000 – 385.000 | → |

| Kaufpreisfaktoren | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 22 bis 25 | 25 bis 28 | 25 bis 28 | → |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 20 bis 24 | 21 bis 25 | 21 bis 25 | → |

(alle Preise in Euro)

MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rhein-Sieg-Kreis | Siegburg

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,50 – 11,00 | 10,00 – 11,50 | 10,00 – 13,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 8,00 – 9,00 | 8,50 – 9,50 | 9,00 – 10,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 6,50 – 7,50 | 6,50 – 7,50 | 6,50 – 7,50 | → |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 10,00 – 11,50 | 10,00 – 11,00 | 10,00 – 11,00 | → |
| Gute Lage/Ausstattung | 9,00 – 10,50 | 9,00 – 10,50 | 9,00 – 10,50 | → |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 7,50 – 8,50 | 8,00 – 8,50 | 8,50 – 9,00 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.450 – 3.900 | 3.550 – 4.000 | 3.700 – 4.200 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.100 – 3.500 | 3.300 – 3.850 | 3.400 – 4.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.500 – 2.950 | 2.600 – 3.100 | 2.750 – 3.200 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.550 – 4.100 | 3.600 – 4.200 | 3.750 – 4.350 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.300 – 3.850 | 3.300 – 3.900 | 3.300 – 3.900 | → |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.600 – 3.100 | 2.700 – 3.250 | 2.800 – 3.400 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 280.000 – 345.000 | 280.000 – 345.000 | 280.000 – 345.000 | → |
| Gute Lage/ Ausstattung | 265.000 – 325.000 | 265.000 – 325.000 | 265.000 – 325.000 | → |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 235.000 – 275.000 | 235.000 – 275.000 | 235.000 – 275.000 | → |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 295.000 – 350.000 | 305.000 – 365.000 | 315.000 – 375.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 275.000 – 330.000 | 275.000 – 330.000 | 275.000 – 330.000 | → |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 235.000 – 275.000 | 235.000 – 275.000 | 235.000 – 275.000 | → |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 385.000 – 495.000 | 400.000 – 550.000 | 420.000 – 575.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 375.000 – 425.000 | 395.000 – 440.000 | 410.000 – 450.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 345.000 – 385.000 | 345.000 – 385.000 | 345.000 – 385.000 | → |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 400.000 – 550.000 | 420.000 – 550.000 | 450.000 – 600.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 395.000 – 440.000 | 410.000 – 450.000 | 440.000 – 500.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 345.000 – 385.000 | 345.000 – 385.000 | 345.000 – 385.000 | → |

| Kaufpreisfaktoren | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 25 bis 28 | 25 bis 28 | 28 bis 30 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 21 bis 25 | 21 bis 25 | 24 bis 27 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

BORNHEIM



Allgemeine Lage

Die Stadt Bornheim gehört zu den am schnellsten wachsenden Städten des Ballungsraums Köln und zählt aktuell knapp 50.000 Einwohner. Die Stadt besteht aus 14 Stadtteilen, von denen elf am Vorgebirgshang liegen und drei am Rhein. Entsprechend werden die Orte als Vorgebirgs- beziehungsweise Rheinorte bezeichnet. Der Zuzug der letzten 25 Jahre erfolgte hauptsächlich aus Brühl, Köln und Bonn. Die nördlichen Orte wie Walberberg und Merten sind meist Ziel junger Familien aus Brühl und Köln, während Bonner eher in die südlichen Vorgebirgsorte beziehungsweise die Rheinorte ziehen.

Auch Sechtem ist bei Pendlern wegen seinem Bahnhof (RB 26) beliebt. Zum guten öffentlichen Nahverkehr trägt zudem die KVB-Linie 16 entlang der Rheinorte und die KVB-Linie 18 entlang der Vorgebirgsorte bei. Die gute Auswahl an Schulen, der dörfliche Charakter vieler Stadtteile sowie die landschaftlich reizvolle Lage an der Ville sind zusätzlich ein Grund, hierher zu ziehen. Während in den 1970er und 1980er Jahren das Bauen in den Höhenlagen beliebt war, war es in den letzten Jahren politischer Wille Neubaugebiete eher in der Ebene zu erschließen. Die Gründe hierfür sind die Nähe zur KVB-Linie 18 und die einfachere Anschlussmöglichkeit an das Kanalnetz.

Wohnimmobilienmarkt

Die Kaufpreise innerhalb Bornheims sind abhängig von der Nähe zu den Nachbarstädten. Tendenziell sind die Immobilienpreise in den nördlichen Stadtteilen (Walberberg, Merten) und am südlichen Rand (Bornheim-Ort, Roisdorf) wegen der Nähe zu Bonn und Köln höher als beispielsweise in Waldorf oder Rösberg. Auch die fußläufige Erreichbarkeit der KVB-Haltestellen spielt eine Rolle. Die Bebauung ist vielfach geprägt durch alte Dorfhäuser mit meist hofartigem Charakter innerhalb der alten Ortskerne. Seit den 1970er Jahren wurden meist freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser an den damaligen Ortsrändern errichtet. Für Doppelhaushälften aus den 1980er Jahren muss man in Walberberg, Merten oder Sechtem in der Regel mindestens 450.000 Euro kalkulieren. An den etwas günstigeren Standorten liegen die Kaufpreise für vergleichbare Immobilien zwischen 400.000 und 430.000 Euro. Jüngere freistehende Häuser oder mo-

dernisierte Einfamilienhäuser werden ab 700.000 Euro zum Verkauf angeboten.

Eigentumswohnungen spielen in Bornheim eine untergeordnete Rolle. Die Kaufpreise für die wenigen Wohnungen, die jedes Jahr verkauft werden, schwankt abhängig von Lage, Zustand und Zuschnitt der Wohnung. Einfache Wohnungen werden ab 2.300 Euro pro Quadratmeter angeboten; Neubauwohnungen liegen bei circa 4.000 Euro.

Ausblick

Bornheim wird auch in den nächsten Jahren Zuzugsgebiet bleiben. Die zentrale Lage zwischen Köln und Bonn in Verbindung mit der hervorragenden Infrastruktur sorgt für eine hohe Attraktivität der Stadt. Mit einem weiteren Anstieg der Immobilienpreise ist zu rechnen.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rhein-Sieg-Kreis | Bornheim

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 8,60 – 9,00 | 9,00 – 9,50 | 9,00 – 9,80 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 7,80 – 8,20 | 7,80 – 8,20 | 7,80 – 8,30 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 7,30 – 7,70 | 7,40 – 7,80 | 7,50 – 7,80 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,80 – 10,25 | 11,00 – 11,50 | 11,00 – 12,50 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 9,50 – 10,20 | 10,00 – 11,00 | 10,00 – 12,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 9,00 – 10,00 | 9,50 – 10,20 | 10,00 – 11,00 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.500 – 2.750 | 2.600 – 3.000 | 2.750 – 3.400 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 2.000 – 2.400 | 2.100 – 2.500 | 2.300 – 2.800 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.500 – 1.700 | 1.700 – 1.900 | 1.800 – 2.300 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.300 – 3.500 | 4.000 – 4.500 | 4.500 – 5.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.000 – 3.200 | 3.800 – 4.000 | 4.000 – 4.500 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.750 – 3.000 | 3.000 – 3.500 | 3.800 – 4.000 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 420.000 – 475.000 | 450.000 – 500.000 | 450.000 – 550.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 340.000 – 360.000 | 380.000 – 400.000 | 400.000 – 440.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 280.000 – 300.000 | 320.000 – 340.000 | 340.000 – 375.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 550.000 – 650.000 | 600.000 – 700.000 | 650.000 – 750.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 500.000 – 550.000 | 550.000 – 600.000 | 575.000 – 650.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 450.000 – 500.000 | 480.000 – 550.000 | 520.000 – 600.000 | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 500.000 – 600.000 | 580.000 – 625.000 | 600.000 – 750.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 400.000 – 440.000 | 460.000 – 500.000 | 500.000 – 600.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 310.000 – 350.000 | 340.000 – 375.000 | 375.000 – 420.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 630.000 – 750.000 | 700.000 – 850.000 | 725.000 – 950.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 600.000 – 700.000 | 650.000 – 725.000 | 680.000 – 780.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 580.000 – 650.000 | 600.000 – 675.000 | 635.000 – 700.000 | ↗ |

| Kaufpreiskfaktoren | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 17 bis 23 | 18 bis 25 | 18 bis 27 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 12 bis 15 | 13 bis 17 | 13 bis 20 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

Kreis Euskirchen

EUSKIRCHEN



Allgemeine Lage

Die Kreisstadt Euskirchen liegt verkehrsgünstig zur Rheinschiene und landschaftlich reizvoll in der Nähe des Nationalparks Eifel. Die über 56.000 Einwohner zählende Stadt ist eingebettet im Städtedreieck zwischen Köln (40 Kilometer entfernt), Bonn (30 Kilometer) und Aachen (60 Kilometer). Euskirchen ist in den zurückliegenden Jahren zu einem attraktiven und dynamischen Mittelzentrum mit zentralen Funktionen gewachsen. Garant für die positive Entwicklung der letzten Jahre waren leistungsstarke Handwerks-, Handels-, Gewerbe- und Industriebetriebe, die sich in Euskirchen als größter Stadt des gleichnamigen Kreises niedergelassen haben. Die Kommune hat dabei als

Wohn- und Gewerbestandort viele Qualitäten zu bieten: So ist sie über die Autobahnen A1 und A61 gut an das Fernstraßennetz angeschlossen.

Die Kernstadt wird durch gut ausgebaute Bundesstraßen, einen innerstädtischen Ring und ein leistungsfähiges Nahverkehrssystem erschlossen und mit den Ortsteilen verbunden. Vom zentral gelegenen Bahnhof aus ist die Kreisstadt überwiegend im Halbstundentakt mit Köln und der Eifel sowie in Richtung Bonn und Bad Münstereifel verbunden. Euskirchen verfügt über alle wichtigen Schulformen (u.a. Gymnasium, Hauptschule, Realschule sowie Grundschulen) und Kindergärten.

Wohnimmobilienmarkt

Die Kaufpreise für Wohnobjekte verteuern sich in Deutschland nicht nur in den Großstädten, sondern auch in mittelgroßen Städten wie Euskirchen. Auch hier stiegen die Angebotspreise in den zurückliegenden Jahren um jährlich zwei bis vier Prozent. Dabei profitieren Städte wie Euskirchen, die weiter entfernt von Ballungsräumen und nicht in deren direkten Umfeld liegen, seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie von einer nochmals gesteigerten Nachfrage: Viele Arbeitnehmer suchen nach mehr Wohnfläche mit Garten in ländlichen Regionen und hoffen, dass sie mit einer anhaltenden Akzeptanz von Home-Office langfristig seltener zum Arbeitsplatz pendeln müssen.

Besonders im Fokus zukünftiger Immobilienkäufer stehen freistehende Einfamilienhäuser jüngeren Baujahrs (ab 1990). Hier liegen die Preise zwischen 320.000 Euro und 400.000 Euro. Immobilien älteren Baujahrs be-

nötigen oftmals eine aufwendige Sanierung, sind jedoch im Gegenzug bei der Anschaffung günstiger. Die Kosten für ein Reihenmittelhaus/Doppelhaushälfte belaufen sich auf etwa 195.000 Euro in guten Lagen. An sehr guten Standorten müssen 235.000 Euro einkalkuliert werden.

Ausblick

Euskirchen wird durch seine sehr gute Infra- und Arbeitsmarktstruktur auch in den nächsten Jahren attraktiv für Immobiliensuchende sein. Es ist daher mit steigenden Preisen in der Stadt sowie in den umliegenden Ortsteilen zu rechnen.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Kreis Euskirchen | Euskirchen

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|-------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,00 – 9,50 | 9,00 – 9,60 | 9,50 – 10,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 7,50 – 7,70 | 7,50 – 8,00 | 7,80 – 8,10 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 6,50 – 6,70 | 6,70 – 6,90 | 6,80 – 7,00 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|--------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,00 – 10,00 | 9,00 – 10,00 | 10,00 – 11,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 9,00 – 9,50 | 9,00 – 9,50 | 9,50 – 10,50 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 8,50 – 9,00 | 8,50 – 9,00 | 9,00 – 9,50 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.400 – 2.700 | 2.500 – 2.800 | 2.600 – 3.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.700 – 2.400 | 1.800 – 2.500 | 1.850 – 2.600 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.100 – 1.700 | 1.200 – 1.800 | 1.300 – 1.850 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.600 – 3.300 | 3.000 – 3.500 | 3.500 – 3.800 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 2.500 – 2.800 | 2.600 – 3.000 | 2.800 – 3.300 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.400 – 2.700 | 2.500 – 2.900 | 2.600 – 3.000 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 190.000 – 230.000 | 195.000 – 235.000 | 250.000 – 350.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 160.000 – 190.000 | 165.000 – 195.000 | 180.000 – 230.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 130.000 – 160.000 | 135.000 – 165.000 | 160.000 – 180.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 240.000 – 300.000 | 250.000 – 350.000 | 320.000 – 400.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 195.000 – 220.000 | 200.000 – 225.000 | 250.000 – 330.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 170.000 – 195.000 | 175.000 – 200.000 | 230.000 – 260.000 | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 290.000 – 360.000 | 300.000 – 370.000 | 350.000 – 425.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 240.000 – 290.000 | 250.000 – 300.000 | 275.000 – 350.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 190.000 – 240.000 | 200.000 – 250.000 | 220.000 – 275.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 340.000 – 390.000 | 350.000 – 400.000 | 375.000 – 450.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 310.000 – 340.000 | 320.000 – 350.000 | 330.000 – 375.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 280.000 – 310.000 | 290.000 – 320.000 | 300.000 – 350.000 | ↗ |

| Kaufpreiskoeffizienten | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 15 bis 18 | 15 bis 20 | 17 bis 23 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 12 bis 15 | 12 bis 15 | 12 bis 15 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

Kreis Euskirchen

MECHERNICH



Allgemeine Lage

Die Stadt Mechernich liegt 16 Kilometer vom Mittelzentrum Euskirchen entfernt, in landschaftlich reizvoller Lage nahe dem Nationalpark Eifel.

Durch eine gute Anbindung zur Autobahn A1 sowie dank der Bahnstrecke Trier-Köln ist die über 27.000 Einwohner zählende Stadt gut an die Oberzentren Bonn und Köln angebunden: In circa 50 Minuten sind Köln und Bonn mit der Regionalbahn zu erreichen. Mit dem Auto beträgt die Fahrzeit jeweils etwa eine halbe Stunde.

Mechernich verfügt über ein gutes Angebot an Infrastruktureinrichtungen: Im Stadtkern stehen zwei Kin-

dergärten, eine Grundschule, eine Gesamtschule sowie ein Gymnasium zur Verfügung. Eine optimale medizinische Versorgung mit Kreiskrankenhaus und Facharztzentrum ist ebenfalls gegeben. Mehrere Senioreneinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufs- sowie Freizeitmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Wohnimmobilienmarkt

Die Stadt Mechernich verfügt über einige Neubaugebiete, in denen sich der Traum vom eigenen Haus nicht nur für Wohlhabende realisieren lässt. Die Baulandpreise für erschlossene Grundstücke liegen bei etwa 130 bis 150 Euro pro Quadratmeter.

Für eine Bestands-Eigentumswohnung in sehr guter Lage mit 100 Quadratmeter Wohnfläche werden in Mechernich circa 2.200 Euro pro Quadratmeter fällig, also insgesamt 220.000 Euro. Wohnungen im Neubau-Erstbezug in sehr guten Lagen und mit sehr guter Ausstattung schlagen mit ungefähr 2.500 Euro pro Wohnquadratmeter zu Buche. An mittelguten Standorten sind für Neubau-Wohnungen etwa 2.000 Euro einzukalkulieren. Für ein freistehendes Haus mit 150 Quadratmeter Wohnfläche werden in Mechernich etwa 2.300 Euro pro Wohnquadratmeter verlangt. Bei einem Eigenheim in bevorzugter Lage und mit guter Ausstattung sowie etwa 200 Quadratmeter Wohnfläche sind aktuell ungefähr 2.100 Euro pro Quadratmeter zu kalkulieren.

Besonders begehrt sind freistehende Einfamilienhäuser mit einem größeren Garten. Neben Mechernicher Bürgern suchen vor allem junge Familien aus Köln und Bonn nach einer neuen Bleibe in der Eifel. Denn die

Preise liegen weit unter denen der beiden Ballungsräume: Muss man in Köln für ein freistehendes Einfamilienhaus in guter Lage 780.000 Euro bezahlen und in Bonn circa 770.000 Euro, so sind in Mechernich mit ungefähr 300.000 Euro weniger als die Hälfte zu kalkulieren. Und das bei einem weitaus größeren Grundstück inklusive Freiflächen wie Garten und Terrasse.

Ausblick

Mechernich gehört zu den Gemeinden in Nordrhein-Westfalen, deren Bevölkerung kontinuierlich wächst und Prognosen zufolge auch künftig ansteigen wird. Die Stadt ist auf dieses Wachstum gut vorbereitet. Es ist zu erwarten, dass die Immobilienpreise in der Region in nahezu allen Bereichen steigen.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Kreis Euskirchen | Mechernich

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 7,50 – 8,50 | 7,50 – 8,50 | 7,50 – 8,50 | → |
| Gute Lage/Ausstattung | 6,20 – 6,80 | 6,20 – 6,80 | 6,20 – 6,80 | → |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 5,20 – 5,75 | 5,20 – 5,75 | 5,20 – 5,75 | → |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,00 – 9,50 | 9,00 – 9,50 | 9,00 – 9,80 | → |
| Gute Lage/Ausstattung | 8,50 – 9,00 | 8,50 – 9,00 | 8,50 – 9,20 | → |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 7,50 – 8,50 | 7,50 – 8,50 | 8,00 – 8,50 | → |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 1.800 – 2.400 | 1.900 – 2.500 | 2.000 – 2.650 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.300 – 1.800 | 1.400 – 1.900 | 1.500 – 2.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.000 – 1.300 | 1.100 – 1.400 | 1.200 – 1.500 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.800 – 3.100 | 2.900 – 3.200 | 3.000 – 3.300 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 2.700 – 3.000 | 2.700 – 3.000 | 2.700 – 3.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 2.500 – 2.700 | 2.600 – 2.800 | 2.700 – 3.000 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 150.000 – 190.000 | 155.000 – 195.000 | 180.000 – 215.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 110.000 – 150.000 | 115.000 – 155.000 | 125.000 – 175.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 95.000 – 110.000 | 100.000 – 115.000 | 115.000 – 125.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 195.000 – 220.000 | 200.000 – 225.000 | 230.000 – 300.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 175.000 – 195.000 | 180.000 – 200.000 | 200.000 – 230.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 160.000 – 175.000 | 165.000 – 180.000 | 180.000 – 200.000 | ↗ |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 230.000 – 290.000 | 240.000 – 300.000 | 250.000 – 320.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 180.000 – 230.000 | 190.000 – 240.000 | 200.000 – 260.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 160.000 – 180.000 | 170.000 – 190.000 | 180.000 – 200.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 290.000 – 340.000 | 300.000 – 350.000 | 300.000 – 380.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 270.000 – 290.000 | 280.000 – 300.000 | 290.000 – 320.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 250.000 – 270.000 | 260.000 – 280.000 | 270.000 – 290.000 | ↗ |

| Kaufpreiskoeffizienten | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 15 bis 18 | 15 bis 20 | 15 bis 22 | ↗ |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 10 bis 13 | 12 bis 14 | 12 bis 15 | ↗ |

(alle Preise in Euro)

Rheinisch-Bergischer-Kreis

BERGISCH GLADBACH



Allgemeine Lage

Die Kreisstadt des Rheinisch-Bergischen Kreises liegt am östlichen Rand der Metropole Köln und grenzt an mehrere Stadtteile der Domstadt. Obwohl Bergisch Gladbach knapp 113.000 Einwohner zählt, wirkt die Kommune nur an wenigen Stellen großstädtisch: Das hügelige Stadtbild ist durch viel Grün geprägt. Viele Stadtteile waren vor der Eingemeindung selbständige Dörfer, was man ihrer Struktur noch heute ansieht. Aufgrund ihrer Lage ist die Stadt bei vielen Menschen als Wohnort beliebt, die zum Arbeiten nach Köln oder Leverkusen pendeln. Bergisch Gladbach ist Sitz eines Amtsgerichtes, verfügt über viele Bildungseinrichtungen, eine lebendige Kultur- und Sportszene, drei

Krankenhäuser sowie Einkaufsmöglichkeiten in den Zentren Gladbach, Bensberg und Refrath. Durch mehrere Autobahnanschlüsse der A4, die S-Bahnlinie und Stadtbahnlinie Köln-Bensberg ist Bergisch Gladbach gut angebunden.

Wohnimmobilienmarkt

In den zurückliegenden beiden Jahren wurden sehr viel mehr Kaufverträge für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser abgeschlossen als in den Jahren davor. Gleichzeitig kletterte der Gesamtumsatz der Immobilienkaufverträge. Die Preise sind aufgrund der starken Nachfrage durch die Nähe zu Köln angezogen. Lagen die Kosten für Eigentumswohnungen im

Bestand in guten und sehr guten Lagen 2018/19 noch bei 2.550 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so müssen aktuell circa 3.000 Euro eingerechnet werden. Im Neubau-Erstbezug sind in Spitzenlagen die Preise auf über 5.000 Euro geklettert. Je schwieriger der Erwerb von Immobilieneigentum in Köln wird, desto mehr profitiert der Markt in Bergisch Gladbach. Die Preise stiegen in den letzten fünf Jahren kontinuierlich in allen Bereichen.

Insbesondere Einfamilienhäuser aller Arten und Altersklassen stehen im Fokus der Nachfrage junger Familien. Gebrauchte Häuser für weniger als 350.000 Euro sind selbst in mittleren Lagen und sanierungsbedürftigem Zustand kaum zu finden.

Zentrales Wohnen mit kurzen Wegen zu Geschäften, Ärzten und kulturellem Angebot ist vor allem bei Älteren beliebt, weshalb die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnen an diesen Standorten sehr hoch ist. Der Stadtteil Schildgen erfährt durch seine Nähe zu

Köln und Leverkusen eine erhöhte Nachfrage und scheint in Zukunft Potenzial für neuen Wohnraum zu bieten.

Ausblick

Bergisch Gladbach verfügt über eine gute Binnennachfrage nach Wohnraum, aber auch aus Umlandstädten, allen voran Köln, stammen viele neue Einwohner. Solange in der Domstadt die Preise hoch und das Angebot knapp ist, wird Bergisch Gladbach von diesem Sog profitieren. Aber auch in der Kreisstadt können nicht so schnell Baugebiete ausgewiesen werden, wie die erhöhte Nachfrage wünschen lässt. Daher werden die Immobilienpreise weiter steigen.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rheinisch-Bergischer-Kreis | Bergisch Gladbach

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|--------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 7,80 – 10,00 | 8,00 – 11,50 | 8,00 – 11,50 | → |
| Gute Lage/Ausstattung | 6,80 – 8,50 | 7,00 – 9,50 | 7,00 – 10,00 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 6,00 – 7,00 | 6,30 – 7,50 | 6,50 – 8,80 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 10,00 – 12,00 | 10,00 – 12,50 | 10,00 – 13,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 9,50 – 11,50 | 9,50 – 12,00 | 9,50 – 12,50 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.100 – 3.000 | 2.300 – 3.200 | 2.500 – 3.500 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.900 – 2.400 | 2.000 – 2.700 | 2.100 – 3.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.300 – 1.500 | 1.400 – 1.800 | 1.500 – 1.900 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 3.800 – 4.500 | 4.000 – 4.600 | 4.300 – 5.000 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 3.500 – 4.000 | 3.600 – 4.000 | 3.800 – 4.200 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 400.000 – 430.000 | 440.000 – 480.000 | 460.000 – 510.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 340.000 – 370.000 | 370.000 – 400.000 | 390.000 – 440.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 280.000 – 310.000 | 310.000 – 350.000 | 330.000 – 360.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 590.000 – 690.000 | 620.000 – 720.000 | 650.000 – 750.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 490.000 – 590.000 | 520.000 – 620.000 | 550.000 – 650.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 550.000 – 600.000 | 600.000 – 650.000 | 650.000 – 690.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 420.000 – 450.000 | 450.000 – 480.000 | 480.000 – 510.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 330.000 – 350.000 | 350.000 – 380.000 | 380.000 – 420.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 660.000 – 720.000 | 690.000 – 750.000 | 720.000 – 800.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 570.000 – 620.000 | 590.000 – 650.000 | 650.000 – 690.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

| Kaufpreiskoeffizienten | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | 18 bis 29 | 15 bis 26 | 17 bis 28 | → |
| Wohn-/Geschäftshäuser | 13 bis 26 | 12 bis 24 | 12 bis 25 | → |

(alle Preise in Euro)

OVERATH



Allgemeine Lage

Overath ist eine mittlere Stadt im Rheinisch-Bergischen Kreis im Süden von Nordrhein-Westfalen. Im Jahre 1064 erstmalig erwähnt, leben hier aktuell über 27.000 Menschen. Trotz seiner Nähe und der guten Verkehrsanbindung nach Köln hat sich Overath eine ländlich entschleunigte Ursprünglichkeit und Gemütlichkeit bewahrt. Viele Bauwerke, wie die doppeltürmige Kirche im Stadtteil Immekeppel beziehungsweise die weithin sichtbare Wallfahrtskirche auf der Höhe in Marialinden sind Zeitzeugen einer langen Stadtgeschichte. Viele gut erhaltene Häuser im bergischen Fachwerkstil runden das Stadtbild ab. Die Landschaft um Overath ist von den Tälern der Flüsse Agger und Sülz geprägt. Neben

dem Stadtkern unterteilt sich Overath in sieben Stadtteile: Brombach, Heiligenhaus, Immekeppel, Marialinden, Steinenbrück, Untereschbach und Vilkerath. Durch die günstige Verkehrslage zu Köln und Bonn wohnen in Overath viele Pendler.

Wohnimmobilienmarkt

Der Rheinisch-Bergische Kreis mit der Stadt Overath ist ein attraktiver Wohnstandort. Der Geldumsatz für Bauland, Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Grundstücks- und Immobilienpreise kletterten an vielen Standorten kontinuierlich pro Jahr um fünf bis zehn Prozent. Besonders durch die weit ver-

teilten Stadteile bietet Overath eine durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Wohnstruktur. Eigentumswohnungen finden sich seltener und oft nur zentrumsnah. Insbesondere Einfamilienhäuser aller Altersklassen stehen im Fokus der Nachfrage junger Familien. Freistehende Einfamilienhäuser für weniger als 300.000 Euro sind selbst in mittleren Lagen und sanierungsbedürftigem Zustand kaum noch zu finden. An guten und sehr guten Standorten kosten freistehende Einfamilienhäuser im Wiederverkauf circa 550.000 bis 600.000 Euro, in mittelguten Lagen 500.000 bis 550.000 Euro.

Gebrauchte Reihenmittelhäuser/Doppelhaushälften kosten an guten Standorten im Schnitt etwa 550.000 Euro. Vor drei Jahren lag ihr Preis noch etwa 100.000 Euro darunter.

Für Eigentumswohnungen im Neubau-Erstbezug in guten und sehr guten Lagen müssen Käufer zwischen 3.000 und 3.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

einkalkulieren. Die Preise für erschlossenes Bauland liegen zwischen 200 und 280 Euro pro Quadratmeter.

Ausblick

Aufgrund einer bestehenden Autobahnanbindung sowie einer guten Bahnverbindung nach Köln ist Overath immer mehr in den Fokus vieler Kölner Immobiliensuchenden gerückt. Aus diesem Grund stiegen die Nachfrage und die Preise in den letzten Jahren. Ein Zenit ist aktuell nicht ersichtlich.



MARKTDATEN

Wohnimmobilien

Rheinisch-Bergischer-Kreis | Overath

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|-------------|-------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 7,60 – 9,00 | 8,00 – 9,25 | 8,00 – 10,00 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 6,60 – 8,25 | 7,00 – 9,00 | 7,50 – 9,50 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 6,00 – 7,00 | 6,30 – 7,50 | 6,50 – 8,50 | ↗ |

| Mietpreise (Preise pro m ²) | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|--------------|--------------|--------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 9,00 – 12,00 | 9,00 – 12,20 | 9,50 – 12,50 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Mittlere Lage/Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.200 – 2.400 | 2.300 – 2.500 | 2.700 – 2.900 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | 1.900 – 2.200 | 2.000 – 2.300 | 2.300 – 2.500 | ↗ |
| Mittlere Lage/Ausstattung | 1.600 – 1.900 | 1.700 – 2.000 | 1.900 – 2.200 | ↗ |

| Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/Ausstattung | 2.600 – 3.300 | 2.800 – 3.400 | 3.000 – 3.600 | ↗ |
| Gute Lage/Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Mittlere Lage/Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

(alle Preise in Euro)

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 350.000 – 390.000 | 380.000 – 410.000 | 400.000 – 450.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 340.000 – 360.000 | 360.000 – 390.000 | 380.000 – 420.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 280.000 – 310.000 | 310.000 – 350.000 | 300.000 – 360.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 450.000 – 500.000 | 520.000 – 570.000 | 550.000 – 600.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

| Kaufpreise Bestand | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 460.000 – 500.000 | 500.000 – 560.000 | 550.000 – 600.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | 360.000 – 450.000 | 380.000 – 480.000 | 500.000 – 550.000 | ↗ |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | 300.000 – 350.000 | 340.000 – 380.000 | 450.000 – 500.000 | ↗ |

| Kaufpreise Neubau | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> | | | | |
| Sehr gute Lage/ Ausst. | 560.000 – 620.000 | 600.000 – 660.000 | 680.000 – 720.000 | ↗ |
| Gute Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Mittlere Lage/ Ausstattung | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

| Kaufpreiskoeffizienten | 2019 | 2020 | 2021 | Trend |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages | | | | |
| Mehrfamilienhäuser | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Wohn-/Geschäftshäuser | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |

(alle Preise in Euro)



Für den Marktbericht 2021 wertete die Kölner Immobilienbörse (KIB) ihre Informationen des vergangenen Jahres aus Verkauf und Vermietung von Wohnimmobilien aus und hat diese in übersichtliche Tabellen zusammengefasst.

Die Zahlen geben den Stand von Januar 2021 wieder. Innerhalb eines Wohngebietes und im Verhältnis der Quartiere zueinander sind die Veränderungen der Preise und Mieten auf einen Blick erkennbar.

Dadurch erhalten Sie einen schnellen und umfassenden Überblick über den regionalen Wohnimmobilienmarkt.



Impressum

Herausgeber und Copyright:

Kölner Immobilienbörse (KIB) GbR
René Reuschenbach, 1. Vorsitzender
Bernhard-Feilchenfeld-Straße 11
50969 Köln

Tel. 0221 – 944 060-89

www.koelner-immobilienboerse.de

Vervielfältigung und Bearbeitung nur mit Zustimmung der KIB

Konzeption/Redaktion:

Sprachgut – Agentur für
Immobilienkommunikation
www.agentur-sprachgut.de

Grafische Gestaltung:

EPD Enterprise Design UG
www.epd-verlag.de

Fotos: Denis-, Doris Heinrichs-, Eckhard Henkel-, FRK Fotografie-, Wosch-, Christian Müller-, Matthias-, saller-, INTERPIXELS-, LAURA-, etfoto-, Mathias Weil-, André Franke-, Klaus Büth-, Jogerken-, Andre Bonn-, Raimund-, Udo-, HeinzWaldukat-, Maya-S-Fotografie-, Sina Ettmer-, Herbert Esser-, nico schönberger/EyeEm-, engel.ac-, Kiree- wongfoto-, Onidji-, Sean-PavonePhoto-Adobe Stock, walencienne-iStock, Tobias Arhelger-123RF.com

Mitgliedsunternehmen der KIB:

AKS Partner Immobilien GmbH
Frankfurter Straße 632, 51145 Köln
Tel.: (0 22 03) 9 35 97 - 0
Fax: (0 22 03) 9 35 97 - 99
www.aks-partner.de

Rössner Gries Immobilien
Gladbacher Straße 24, 50672 Köln
Tel.: (02 21) 44 78 40
Fax: (02 21) 4 24 97 06
www.brg-immo.de

Baardse GmbH Immobilien IVD
Bernhard-Feilchenfeld-Straße 11, 50969 Köln
Tel.: (02 21) 94 40 60 - 0
Fax: (02 21) 94 40 60 - 28
www.baardse-immobilien.de

Rolfes Immobilien RDM / IVD
Frenser Straße 8, 50127 Bergheim
Tel.: (0 22 71) 9 20 51
Fax: (0 22 71) 98 06 18
www.immo-rolfes.de

ck Finanzberatung IVD
Seligenthaler Weg 30, 53773 Hennef
Tel.: (0 22 42) 91 66 81
Fax: (0 22 42) 91 66 82
www.ck-immonews.de

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

Dahmann Immobilien GmbH
Bachstraße 85, 50354 Hürth
Tel.: (0 22 33) 7 10 09 - 0
Fax: (0 22 33) 7 10 09 - 18
www.dahmann-immo.de

Vieten Immobilien OHG IVD
Kölner Straße 55, 53894 Mechernich
Tel.: (0 24 43) 53 23
Fax: (0 24 43) 52 63
www.vieten-immobilien.de

M & P Schönig Immobilien IVD
Statthalterhofweg 2, 50858 Köln
Tel.: (02 21) 48 80 49
Fax: (02 21) 48 17 73
www.schoenig-immobilien.de

WAV Immobilien Reuschenbach GmbH IVD
Mühlenstraße 3-5, 50321 Brühl
Tel.: (0 22 36) 8 85 85 - 0
Fax: (0 22 36) 8 85 85 - 29
www.wav-immobilien.de

Odenthal Immobilien IVD
Longericher Straße 439, 50739 Köln
Tel.: (02 21) 95 74 25 - 0
Fax: (02 21) 95 74 25 - 99
www.odenthal-immo.de

Winckler Immobilien Köln GmbH
Rösrather Straße 585, 51107 Köln
Tel.: (02 21) 27 72 68 - 0
Fax: (02 21) 27 72 68 - 27
www.winckler-immo.de

Reimann Immobilien
Aachener Straße 1158 a , 50858 Köln
Tel.: (0 22 34) 9 33 55 - 55
Fax: (0 22 34) 9 33 55 - 50
www.reimann-immobilien.de

Ermitteln Sie mit wenigen Klicks den Wert Ihrer Immobilie Für Immobilienverkäufer kostenfrei!



www.koelner-immobilienboerse.de

