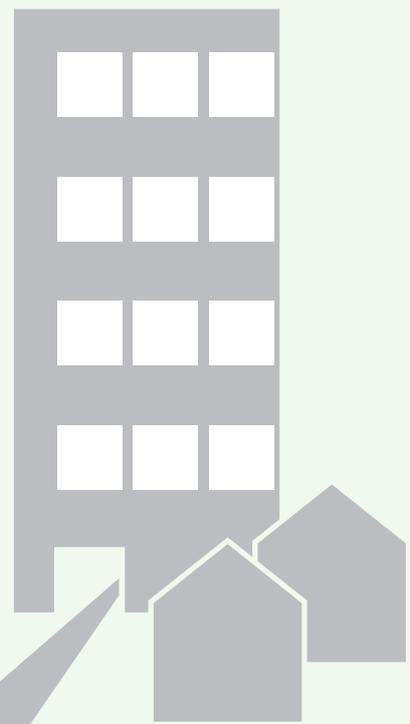


# Marktbericht

Wohnimmobilien Köln und Umland

# 2016



Herausgeber: Kölner Immobilienbörse (KIB),  
ein Verbund regional tätiger Makler und Verwalter

 **Kölner**  
Immobilien-Börse



Für den Marktbericht 2016 wertete die Kölner Immobilienbörse (KIB) ihre Informationen des vergangenen Jahres aus Verkauf und Vermietung von Wohnimmobilien aus und fasst sie in übersichtlichen Tabellen zusammen. Die Zahlen geben den Stand von Januar 2016 wieder. Die prozentualen Veränderungen beziehen sich demnach auf den Zeitraum zwischen Januar 2015 und Januar 2016.

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 Wohnimmobilienmarkt von Köln und 20 Umlandgemeinden.

**Herausgeber und Copyright:**

Kölner Immobilienbörse (KIB) GbR  
René Reuschenbach, 1. Vorsitzender  
Bernhard-Feilchenfeld-Straße 11, 50969 Köln  
Telefon: (0221) 944 060-89, [www.koelner-immobilienboerse.de](http://www.koelner-immobilienboerse.de)

Vervielfältigung und Bearbeitung nur mit Zustimmung der KIB.

**Realisierung:**

Druck: Wallraf Druck und Design, [www.wallraf-druck.de](http://www.wallraf-druck.de)  
Text: Bernhard Hoffmann, [www.agentur-sprachgut.de](http://www.agentur-sprachgut.de)

## Marktdaten kennen, Märkte verstehen

Die Angaben stellen lediglich Anhaltspunkte zur Bewertung Kölner Wohngebiete dar. In jedem Stadtteil gibt es Immobilien, die deutlich von den gelisteten Werten abweichen. Möglicherweise entwickeln sich im gleichen Gebiet verschiedene Preissegmente in entgegengesetzte Richtungen. Dies ist auch der Grund für die Angaben unterer und oberer Preisgrenzen im Kölner Stadtgebiet.

Für die Orte des Umlands wurden hingegen Mittelpunktpreise erhoben. Diese geben den Preis wieder, zu dem die meisten Objekte verkauft beziehungsweise vermietet werden.

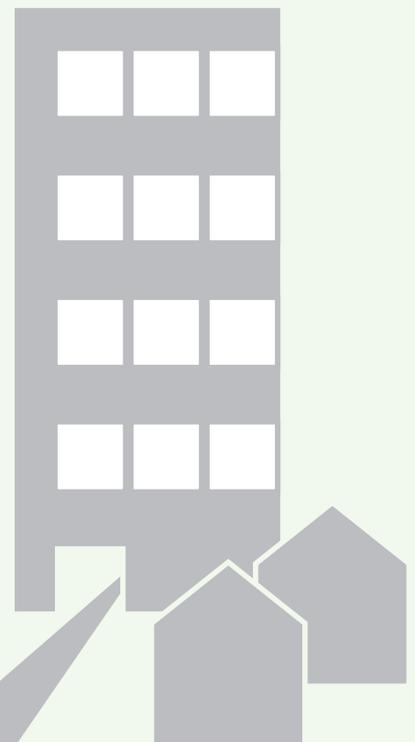
Im Kölner Umland werden – im Gegensatz zur Domstadt – seit über zehn Jahren kaum Mehrfamilienhäuser gebaut. Hier spielen also die Preise und Mieten für Neubauten eine untergeordnete Rolle. Deshalb werden für diesen Bereich keine Zahlen aufgeführt. Den Wohnungsmieten liegen ausschließlich Daten neu abgeschlossener Verträge zugrunde.

## Kölner Immobilienbörse (KIB)

In der KIB sind über 60 Immobilienmakler und Verwalter aus der Region Köln zusammengeschlossen, die in insgesamt 19 Unternehmen tätig sind. Ihr Ziel ist die gemeinsame Vermarktung von Immobilienangeboten der Börsenpartner. Die Vorteile für Interessenten und Anbieter liegen auf der Hand: Der Kontakt zu einem Makler der KIB ermöglicht den Zugriff auf das gesamte Angebot, das Know-how und die Erfahrungen aller Börsenmitglieder.

Für die Geschäftsabwicklung ist unter Nutzung des gesamten Netzwerks nur ein Ansprechpartner erforderlich.

Auf [www.koelner-immobilienboerse.de](http://www.koelner-immobilienboerse.de) sind permanent etwa 500 Immobilienangebote online. Im vergangenen Jahr vermittelten die Börsenmitglieder 680 Kaufimmobilien (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) im Gesamtwert von 201 Mio. Euro sowie 916 Wohn- und Gewerbemietverträge.





# Preise für Einfamilienhäuser

## Kölner Stadtgebiet

	2015	2016
<b>Mittlere Lage/Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Ensen, Holweide, Merkenich, Porz)	275.000 bis 400.000	285.000 bis 410.000
<b>Gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Brück, Longerich, Rath, Sürth, Weiden, Weidenpesch, Weiß, Widdersdorf, Zündorf)	370.000 bis 550.000	380.000 bis 560.000
<b>Sehr gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Hahnwald, Junkersdorf, Lindenthal, Marienburg, Müngersdorf, Riehl, Rodenkirchen)	650.000 bis 1.250.000	660.000 bis 1.250.000

## Kölner Umland

Lage / Ausstattung	mittel			gut			sehr gut		
	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Bedburg	174.000	180.000	3	215.000	220.000	2	280.000	282.000	1
Bergheim	182.000	188.000	3	220.000	224.000	2	310.000	312.000	1
Berg. Gladbach	243.000	252.000	4	340.000	348.000	2	446.000	462.000	4
Bornheim	275.000	275.000	0	335.000	350.000	5	430.000	450.000	5
Brühl	300.000	300.000	0	360.000	40.000	11	480.000	500.000	4
Elsdorf	153.000	155.000	1	171.000	173.000	1	186.000	187.000	1
Erfstadt	210.000	230.000	10	280.000	300.000	7	350.000	380.000	9
Euskirchen	150.000	170.000	13	225.000	250.000	11	300.000	320.000	7
Frechen	285.000	285.000	0	325.000	325.000	0	510.000	525.000	3
Hennef	215.000	231.000	7	250.000	285.000	14	300.000	350.000	17
Hürth	300.000	320.000	7	360.000	380.000	6	440.000	450.000	2
Kerpen	178.000	184.000	3	210.000	213.000	1	285.000	287.000	1
Leverkusen	250.000	260.000	4	350.000	360.000	3	445.000	450.000	1
Mechernich	140.000	140.000	0	210.000	210.000	0	280.000	280.000	0
Pulheim	315.000	315.000	0	395.000	395.000	0	495.000	510.000	3
Rheinbach	260.000	265.000	2	310.000	315.000	3	360.000	385.000	7
Rösrath	204.000	218.000	7	251.000	260.000	4	312.000	328.000	5
Siegburg	260.000	290.000	12	310.000	345.000	11	380.000	440.000	16
Troisdorf	230.000	260.000	13	286.000	310.000	8	310.000	360.000	16
Wesseling	240.000	250.000	4	280.000	300.000	7	325.000	350.000	8



# Preise für Reihenmittelhäuser/Doppelhaushälften

## Kölner Stadtgebiet

	2015	2016
<b>Mittlere Lage/Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Ensen, Holweide, Merkenich, Porz)	225.000 bis 335.000	230.000 bis 350.000
<b>Gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Brück, Longerich, Rath, Sürth, Weiden, Weidenpesch, Weiß, Widdersdorf, Zündorf)	320.000 bis 365.000	330.000 bis 380.000
<b>Sehr gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Hahnwald, Junkersdorf, Lindenthal, Marienburg, Müngersdorf, Riehl, Rodenkirchen)	450.000 bis 1.050.000	500.000 bis 1.100.000

## Kölner Umland

Lage / Ausstattung	mittel			gut			sehr gut			
	Ort / Jahr	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Bedburg		146.000	149.000	2	162.000	165.000	2	176.000	178.000	1
Bergheim		151.000	155.000	3	166.000	169.000	2	180.000	183.000	2
Berg. Gladbach		174.000	195.000	12	225.000	237.000	5	267.000	294.000	10
Bornheim		220.000	230.000	5	260.000	280.000	8	350.000	360.000	3
Brühl		230.000	250.000	9	275.000	300.000	9	370.000	425.000	17
Elsdorf		118.000	123.000	4	143.000	146.000	2	150.000	152.000	1
Erfstadt		200.000	220.000	10	220.000	240.000	9	240.000	280.000	17
Euskirchen		110.000	110.000	0	145.000	145.000	0	200.000	200.000	0
Frechen		225.000	235.000	4	265.000	275.000	4	298.000	310.000	4
Hennef		165.000	190.000	15	200.000	230.000	15	245.000	305.000	13
Hürth		260.000	280.000	8	290.000	320.000	10	330.000	360.000	9
Kerpen		142.000	146.000	3	156.000	160.000	3	172.000	175.000	2
Leverkusen		200.000	210.000	5	240.000	240.000	0	275.000	280.000	2
Mechernich		80.000	80.000	0	125.000	125.000	0	170.000	170.000	0
Pulheim		210.000	225.000	7	255.000	265.000	4	300.000	320.000	7
Rheinbach		205.000	210.000	2	240.000	245.000	2	300.000	315.000	5
Rösrath		155.000	170.000	10	180.000	189.000	5	197.000	210.000	7
Siegburg		210.000	227.000	8	245.000	285.000	16	320.000	360.000	13
Troisdorf		205.000	225.000	10	236.000	260.000	10	280.000	325.000	16
Wesseling		170.000	180.000	6	235.000	250.000	6	280.000	290.000	4



# Preise für Eigentumswohnungen

## Kölner Stadtgebiet

	gebraucht		Neubau	
	2015	2016	2015	2016
<b>Mittlere Lage/Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Ensen, Gremberghoven, Holweide, Merkenich, Westhoven)	1.400 bis 2.300	1.400 bis 2.400	k.A.	k.A.
<b>Gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Butzweiler Hof, Deutz, Junkersdorf, Longerich, Neuehrenfeld, Nippes, Sülz, Weiden, Weidenpesch)	2.450 bis 3.250	2.500 bis 3.400	3.000 bis 4.000	3.300 bis 4.300
<b>Sehr gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Agnesviertel, Belgisches Viertel, Lindenthal, Rheinauhafen, Riehl, Rodenkirchen, Südstadt)	3.000 bis 3.800	3.100 bis 3.900	3.500 bis 6.100	3.600 bis 6.300

## Kölner Umland

Lage / Ausstattung	mittel			gut			sehr gut			
	Ort / Jahr	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Bedburg		830	860	4	960	980	2	1.070	1.090	2
Bergheim		850	880	4	970	990	2	1.090	1.110	2
Berg. Gladbach		1.010	1.030	2	1.590	1.640	3	2.160	2.240	4
Bornheim		1.050	1.200	14	1.600	1.800	13	2.000	2.100	5
Brühl		1.050	1.200	14	2.000	2.000	0	2.250	2.400	7
Elsdorf		680	700	3	810	840	4	920	930	1
Erfstadt		1.100	1.200	9	1.500	1.600	7	1.800	1.900	6
Euskirchen		1.100	1.100	0	1.500	1.700	13	2.050	2.400	17
Frechen		1.300	1.450	11	1.900	2.100	11	2.550	2.650	4
Hennef		1.100	1.200	9	1.550	1.800	16	2.000	2.300	15
Hürth		1.450	1.450	0	1.800	1.950	8	2.400	2.450	2
Kerpen		830	860	4	950	970	2	1.100	1.100	0
Leverkusen		1.050	1.050	0	1.550	1.600	3	2.500	2.500	0
Mechernich		900	1.000	11	1.350	1.600	19	1.900	2.300	21
Pulheim		1.550	1.550	0	1.680	1.750	4	2.200	2.400	9
Rheinbach		1.250	1.300	4	1.800	1.900	6	2.300	2.500	9
Rösrath		1.280	1.320	3	1.480	1.570	6	1.670	1.730	4
Siegburg		1.700	1.950	15	2.150	2.500	16	2.900	3.400	17
Troisdorf		1.500	1.750	17	2.100	2.450	17	2.250	2.500	11
Wesseling		1.000	1.000	0	1.450	1.500	3	1.750	1.900	9



## Kölner Stadtgebiet

	gebraucht		Neubau	
	2015	2016	2015	2016
<b>Mittlere Lage/Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Buchheim, Eil, Ensen, Grengel, Gremberghoven, Mauenheim, Westhoven)	7,20 bis 8,90	7,40 bis 8,90	8,00 bis 9,50	8,20 bis 9,70
<b>Gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Bayenthal, Butzweiler Hof, Ehrenfeld, Klettenberg, Longerich, Nippes, Weiden, Weidenpesch, Zollstock)	9,00 bis 11,50	9,20 bis 12,00	10,00 bis 12,50	10,00 bis 13,00
<b>Sehr gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Agnesviertel, Belgisches Viertel, Braunsfeld, Junkersdorf, Riehl, Rodenkirchen, Sülz)	10,50 bis 12,80	11,00 bis 13,00	11,50 bis 14,00	12,00 bis 14,00
<b>Spitzenlage/Top-Ausstattung</b> (teilw. Lindenthal, Marienburg, Rheinauhafen)	12,50 bis 14,30	12,50 bis 14,30	bis 15,00	bis 15,00

## Kölner Umland

Lage / Ausstattung	mittel			gut			sehr gut		
	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Bedburg	4,70	4,80	2	5,40	5,50	2	6,40	6,50	2
Bergheim	4,70	4,80	2	5,40	5,50	2	6,30	6,40	2
Berg. Gladbach	5,80	5,90	2	7,15	7,50	5	8,25	8,50	3
Bornheim	7,00	7,00	0	7,50	7,50	0	8,00	8,00	0
Brühl	7,25	7,00	3	7,50	7,80	4	8,00	8,50	6
Elsdorf	3,90	4,20	8	4,60	4,70	2	5,20	5,20	0
Erfstadt	5,80	6,00	3	6,80	7,30	7	8,00	8,30	4
Euskirchen	5,20	5,20	0	6,00	6,00	0	6,40	7,00	9
Frechen	7,00	7,50	7	8,50	8,80	4	9,50	9,50	0
Hennef	4,80	5,20	8	6,00	6,80	13	7,80	9,00	15
Hürth	7,80	8,00	3	8,50	9,00	6	9,50	10,00	5
Kerpen	4,60	4,80	4	5,30	5,50	4	6,40	6,40	0
Leverkusen	5,70	5,70	0	6,50	6,60	2	8,50	8,50	0
Mechernich	4,00	4,00	0	5,20	5,20	0	6,00	6,00	0
Pulheim	8,00	8,00	0	8,20	8,50	4	9,30	9,50	2
Rheinbach	6,00	6,20	3	6,60	6,80	3	7,00	7,50	7
Rösrath	4,70	5,30	13	6,00	6,50	8	7,00	7,70	10
Siegburg	6,00	6,90	15	8,00	9,00	13	9,50	10,00	5
Troisdorf	5,00	5,50	10	7,00	8,00	14	8,00	9,00	13
Wesseling	7,00	7,00	0	7,25	7,50	3	7,80	7,80	0

Firmenname  
Straße  
Ort  
Tel.  
Fax  
Internet