

# Marktbericht 2011

WOHNIMMOBILIEN KÖLN UND UMLAND



 **Kölner**  
Immobilien-Börse

Für den Marktbericht 2011 wertete die Kölner Immobilienbörse (KIB) ihre Informationen des vergangenen Jahres aus Verkauf und Vermietung von Wohnimmobilien aus und fasste sie in übersichtlichen Tabellen zusammen. 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 vielen Umlandgemeinden.

**Herausgeber und Copyright:**

Kölner Immobilienbörse (KIB), Alfred Kirch, 1. Vorsitzender  
Bremsstraße 12, 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:**

Grafik/Layout: Susanne Bungter, [www.diebungterin.de](http://www.diebungterin.de), Berlin  
Text: Bernhard Hoffmann, [www.agentur-sprachgut.de](http://www.agentur-sprachgut.de), Köln

## Marktdaten kennen, Märkte verstehen

Die Angaben stellen lediglich Anhaltspunkte zur Bewertung Kölner Wohngebiete dar. In jedem Stadtteil gibt es Immobilien, die deutlich von den gelisteten Werten abweichen. Möglicherweise entwickeln sich im gleichen Gebiet verschiedene Preissegmente in entgegengesetzte Richtungen. 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.

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

Den Wohnungsmieten liegen ausschließlich Daten neu abgeschlossener Verträge zugrunde.

## Kölner Immobilienbörse

In der KIB sind 17 Immobilienmakler und Verwalter aus der Region Köln zusammengeschlossen. Ihr Ziel ist die gemeinsame Vermarktung von Immobilienangeboten der Börsenpartner. Die Vorteile für Interessenten und Anbieter liegen auf der Hand: Der Kontakt zu einem Makler der KIB ermöglicht den Zugriff auf das gesamte Angebot, das Know-how und die Erfahrungen aller Börsenmitglieder. Für die Geschäftsabwicklung ist unter Nutzung des gesamten Netzwerks nur ein Ansprechpartner erforderlich.

### Eine starke Makler-Gemeinschaft

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

Im vergangenen Jahr vermittelten die Börsenmitglieder 565 Immobilien in einem Gesamtwert von rund 120 Mio. Euro sowie 1.350 Wohnungsmietverträge.



## PREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

### Kölner Stadtgebiet:

Lage / Ausstattung	2010	2011
<b>Mittlere Lage / Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Ensen, Holweide, Merkenich, Porz)	170.000 bis 300.000	190.000 bis 340.000
<b>Gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Brück, Longerich, Rath, Sürth, Weiden, Weidenpesch, Weiß, Widdersdorf, Zündorf)	200.000 bis 450.000	230.000 bis 490.000
<b>Sehr gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Hahnwald, Junkersdorf, Lindenthal, Marienburg, Müngersdorf, Riehl, Rodenkirchen)	420.000 bis 950.000	460.000 bis 1.200.000

### Kölner Umland: Preisentwicklung in %

Ort	Mittlere Lage / Ausstattung			Gute Lage / Ausstattung			Sehr gute Lage / Ausstattung		
	2010	2011	%	2010	2011	%	2010	2011	%
Bedburg	162.000	163.000	1	200.000	200.000	0	260.000	260.000	0
Bergheim	173.000	172.000	-1	215.000	210.000	-2	305.000	300.000	-2
Berg. Gladbach	210.000	210.000	0	300.000	310.000	3	390.000	400.000	3
Bornheim	250.000	250.000	0	275.000	290.000	5	400.000	400.000	0
Brühl	270.000	270.000	0	300.000	300.000	0	440.000	440.000	0
Elsdorf	153.000	152.000	-1	167.000	168.000	1	190.000	185.000	-3
Erfstadt	180.000	180.000	0	250.000	245.000	-2	350.000	330.000	-6
Euskirchen	150.000	150.000	0	190.000	190.000	0	240.000	240.000	0
Frechen	265.000	265.000	0	295.000	295.000	0	380.000	420.000	10
Hennef	190.000	210.000	10	225.000	235.000	4	265.000	265.000	0
Hürth	280.000	280.000	0	310.000	320.000	3	380.000	380.000	0
Kerpen	172.000	173.000	1	205.000	200.000	-2	280.000	275.000	-2
Leverkusen	240.000	240.000	0	340.000	340.000	0	410.000	420.000	2
Mechernich	140.000	140.000	0	190.000	190.000	0	250.000	250.000	0
Pulheim	270.000	270.000	0	330.000	350.000	5	400.000	450.000	10
Rösrath	180.000	180.000	0	220.000	225.000	2	280.000	285.000	2
Sankt Augustin	200.000	200.000	0	245.000	245.000	0	300.000	305.000	2
Siegburg	210.000	210.000	0	260.000	265.000	2	330.000	335.000	2
Wesseling	190.000	190.000	0	220.000	225.000	2	290.000	280.000	-3

## PREISE FÜR REIHENMITTELHÄUSER/DOPPELHAUSHÄLFTEN

### Kölner Stadtgebiet:

Lage / Ausstattung	2010	2011
<b>Mittlere Lage / Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Ensen, Holweide, Merkenich, Porz)	160.000 bis 240.000	160.000 bis 250.000
<b>Gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Brück, Longerich, Rath, Sürth, Weiden, Weidenpesch, Weiß, Widdersdorf, Zündorf)	190.000 bis 280.000	200.000 bis 300.000
<b>Sehr gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Hahnwald, Junkersdorf, Lindenthal, Marienburg, Müngersdorf, Riehl, Rodenkirchen)	320.000 bis 800.000	350.000 bis 800.000

### Kölner Umland: Preisentwicklung in %

Ort	Mittlere Lage / Ausstattung			Gute Lage / Ausstattung			Sehr gute Lage / Ausstattung		
	2010	2011	%	2010	2011	%	2010	2011	%
Bedburg	128.000	130.000	2	148.000	148.000	0	168.000	169.000	1
Bergheim	135.000	135.000	0	155.000	155.000	0	171.000	170.000	-1
Berg. Gladbach	145.000	145.000	0	185.000	190.000	3	230.000	230.000	0
Bornheim	170.000	170.000	0	200.000	200.000	0	235.000	250.000	6
Brühl	170.000	170.000	0	200.000	210.000	5	230.000	240.000	4
Elsdorf	110.000	105.000	-5	134.000	132.000	-2	144.000	141.000	-2
Erfstadt	140.000	140.000	0	160.000	165.000	3	170.000	175.000	3
Euskirchen	100.000	100.000	0	130.000	130.000	0	k. A.	k. A.	-
Frechen	164.000	170.000	3	190.000	210.000	10	220.000	250.000	10
Hennef	150.000	150.000	0	175.000	180.000	3	200.000	210.000	5
Hürth	185.000	185.000	0	215.000	230.000	7	240.000	260.000	8
Kerpen	132.000	130.000	-2	150.000	148.000	-1	168.000	166.000	-2
Leverkusen	170.000	180.000	6	210.000	220.000	5	245.000	250.000	2
Mechernich	70.000	70.000	0	110.000	110.000	0	150.000	150.000	0
Pulheim	165.000	170.000	3	190.000	210.000	5	220.000	240.000	10
Rösrath	130.000	130.000	0	150.000	150.000	0	165.000	165.000	0
Sankt Augustin	165.000	165.000	0	205.000	210.000	2	260.000	260.000	0
Siegburg	170.000	170.000	0	210.000	210.000	0	270.000	270.000	0
Wesseling	150.000	155.000	3	165.000	165.000	0	180.000	185.000	3

## PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kölner Stadtgebiet:	gebraucht		Neubau	
	2010	2011	2010	2011
<b>Lage / Ausstattung</b>				
<b>Mittlere Lage / Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Ensen, Gremberghoven, Holweide, Merkenich, Weiden, Westhoven)	800 bis 1.500	1.000 bis 1.800	2.000 bis 2.450	2.200 bis 2.600
<b>Gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Deutz, Junkersdorf, Longerich, Neuheitenfeld, Nippes, Sülz, Weidenpesch)	2.000 bis 2.500	2.200 bis 2.800	2.500 bis 2.800	2.700 bis 3.100
<b>Sehr gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Agnesviertel, Belgisches Viertel, Lindenthal, Rheinauhafen, Riehl, Rodenkirchen, Südstadt)	2.200 bis 3.000	2.500 bis 3.300	3.200 bis 5.000	3.500 bis 6.000

### Kölner Umland: Preisentwicklung in %

Ort	Mittlere Lage / Ausstattung			Gute Lage / Ausstattung			Sehr gute Lage / Ausstattung		
	2010	2011	%	2010	2011	%	2010	2011	%
Bedburg	770	770	0	950	930	-2	1.060	1.050	-1
Bergheim	800	800	0	950	920	-3	1.150	1.120	-3
Berg. Gladbach	900	850	-6	1.350	1.350	0	1.850	1.850	0
Bornheim	1.000	1.000	0	1.350	1.350	0	1.750	1.750	0
Brühl	1.000	1.000	0	1.500	1.500	0	1.950	1.950	0
Elsdorf	650	630	-3	780	760	-3	950	900	-5
Erfstadt	800	800	0	900	900	0	950	950	0
Euskirchen	750	750	0	1.000	1.000	0	1.200	1.200	0
Frechen	1.000	1.000	0	1.500	1.500	0	1.800	2.000	10
Hennef	1.000	1.000	0	1.450	1.500	3	1.700	1.700	0
Hürth	1.000	1.000	0	1.450	1.450	0	1.700	1.750	3
Kerpen	800	780	-3	950	930	-2	1.150	1.120	-3
Leverkusen	900	1.000	11	1.500	1.500	0	2.100	2.200	5
Mechernich	700	700	0	850	850	0	1.000	1.000	0
Pulheim	1.100	1.200	8	1.300	1.400	8	1.600	1.800	12
Rösrath	1.000	1.000	0	1.200	1.300	8	1.400	1.450	4
Sankt Augustin	950	1.000	5	1.350	1.400	4	2.000	2.100	5
Siegburg	1.400	1.450	4	1.600	1.700	6	2.300	2.350	2
Wesseling	980	1.000	2	1.200	1.250	4	1.400	1.450	4

## PREISE FÜR WOHNUNGSMIETEN

Kölner Stadtgebiet:	gebraucht		Neubau	
	2010	2011	2010	2011
<b>Lage / Ausstattung</b>				
<b>Mittlere Lage / Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Buchheim, Eil, Ensen, Grengel, Gemberghoven, Mauenheim, Westhoven)	4,50 bis 6,50	5,50 bis 7,50	7,00 bis 8,20	7,50 bis 8,50
<b>Gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Bayenthal, Ehrenfeld, Klettenberg, Longerich, Nippes, Weidenpesch, Zollstock)	7,00 bis 8,90	7,50 bis 9,50	8,50 bis 10,00	9,00 bis 10,00
<b>Sehr gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Agnesviertel, Belgisches Viertel, Braunsfeld, Junkersdorf, Riehl, Rodenkirchen, Sülz)	9,20 bis 12,50	9,50 bis 13,00	10,50 bis 12,50	11,00 bis 14,00
<b>Spitzenlage / Top-Ausstattung</b> (teilw. Lindenthal, Marienburg, Rheinauhafen)	10,00 bis 13,50	11,00 bis 14,00	11,00 bis 14,00	12,00 bis 16,00

### Kölner Umland: Preisentwicklung in %

Ort	Mittlere Lage / Ausstattung			Gute Lage / Ausstattung			Sehr gute Lage / Ausstattung		
	2010	2011	%	2010	2011	%	2010	2011	%
Bedburg	3,90	4,10	5	4,50	4,70	4	5,50	5,70	4
Bergheim	4,10	4,00	-2	4,80	4,60	-4	5,70	5,60	-2
Berg. Gladbach	5,10	5,20	0	6,20	6,30	2	7,00	7,20	3
Bornheim	4,20	4,20	0	6,00	6,50	8	7,00	7,50	7
Brühl	4,50	4,50	0	6,00	6,50	8	7,25	7,50	3
Elsdorf	3,40	3,40	0	4,30	4,10	-5	5,00	4,80	-4
Erfstadt	4,50	4,50	0	5,00	5,30	6	6,50	6,80	5
Euskirchen	5,00	5,00	0	5,60	5,60	0	6,30	6,40	2
Frechen	4,50	4,80	6	6,20	6,50	5	7,00	7,50	5
Hennef	4,20	4,20	0	4,90	5,00	2	5,50	5,60	2
Hürth	5,00	5,70	14	6,50	6,80	5	7,50	7,70	3
Kerpen	3,80	4,00	4	4,60	4,60	0	5,70	5,70	0
Leverkusen	5,50	5,50	0	6,30	6,30	0	7,00	8,00	14
Mechernich	4,00	4,00	0	4,50	4,50	0	5,50	5,50	0
Pulheim	5,50	6,00	9	6,50	6,80	5	7,10	7,50	6
Rösrath	4,10	4,10	0	5,10	5,20	2	6,00	6,10	2
Sankt Augustin	5,30	5,50	4	6,30	6,50	3	7,50	7,60	1
Siegburg	4,20	4,40	5	5,60	5,80	4	7,80	8,50	9
Wesseling	6,00	6,30	5	6,30	6,50	3	6,60	7,00	3

Wohnungsmiete für eine 100 Quadratmeter große Wohnung, Mietpreis (Netto-Kaltmiete) pro Quadratmeter Wohnfläche in Euro; neu abgeschlossene Verträge.  
Alle Zahlen für Leverkusen mit freundlicher Unterstützung von RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH, Leverkusen

# Kölner Immobilien messe

Samstag, 30.04.2011 · 10–18 Uhr · Gürzenich Köln



## Hier finden Sie Ihre Traumimmobilie

Kölner Immobilienmesse – Wohnen & Leben in der Region

Am 30. April von 10 bis 18 Uhr im Kölner Gürzenich, Martinstraße 29 – 37

Sie suchen eine Immobilie? Dann sind Sie bei der 2. Kölner Immobilienmesse genau richtig! Hier finden Sie ein umfangreiches Angebot an regionalen Immobilien und können sich in entspannter Atmosphäre persönlich fachkundig beraten lassen. Zahlreiche Expertenvorträge bieten Ihnen umfassende Informationen rund um das Thema Wohnen & Leben.

Besucherservice: Eintritt frei, Messebistro und kostenlose Kinderbetreuung

Ausführliche Informationen unter [www.koelner-immobilienmesse.de](http://www.koelner-immobilienmesse.de)

ZEITUNGSGRUPPE KÖLN

Kölner Stadt-Anzeiger  
Kölnische Rundschau

EXPRESS

[kalaydo.de](http://kalaydo.de)

das regionale Findernet



## Immobilien sind zur Selbstnutzung und als Anlageform heiß begehrt

**Die hohe Nachfrage lässt Immobilienpreise und Mieten im Ballungsraum Köln klettern. Neben Domstadt sind mittlerweile auch kleinere Städte und weiter entfernte Umlandgemeinden davon betroffen.**

In den zurückliegenden Monaten stiegen die Immobilienpreise und Wohnungsmieten in Köln sowie in vielen Umlandgemeinden an. Dies ist auf die höhere Nachfrage und das anhaltend knappe Angebot zurückzuführen. Die Domstadt zählt zu den wenigen Städten mit einer wachsenden Bevölkerung. Wirtschafts- und Eurokrise ließen bei vielen Verbrauchern das Vertrauen in Aktien sinken; viele haben Angst vor einer Inflation. In dieser Situation investieren sie in Immobilien als risikoarme und stabile Anlageform: Sowohl die Nachfrage nach selbst genutzten Wohnungen und Häusern wie auch nach vermieteten Objekten stieg in der Region zwischen den Jahren 2010 und 2011 um 20 Prozent.

Während 2010 nur die Domstadt selbst sowie direkte Umlandgemeinden von Preissteigerungen betroffen waren, werden mittlerweile auch Kommunen im weiteren Umfeld tangiert: Von wenigen Ausnahmen mit zurückgehenden Preisen abgesehen (wie Kerpen, Elsdorf), waren Mieten und Immobilienpreise stabil; in den meisten Gemeinden stiegen sie sogar.

So kletterten die Preise für freistehende Einfamilienhäuser zwischen Anfang 2010 und Anfang 2011 beispielsweise in Bergisch Gladbach (3 %), in Pulheim (5 bis 10 %) sowie in Rösrath, Sankt Augustin und Siegburg (je 2 %). Eine ähnliche Entwicklung zeigte sich auch bei Reihenmittelhäusern und Doppel-

haushälften: je nach Ort und Lage stiegen die Preise zwischen zwei und zehn Prozent in Brühl, Erftstadt, Frechen, Leverkusen, Pulheim und Wesseling.

In Köln muss man für ein gebrauchtes, freistehendes Eigenheim in guter Lage wie in Brück, Longerich, Rath, Sürth, Weidenpesch oder Zündorf zwischen 230.000 und 490.000 Euro einrechnen, vor einem Jahre lagen die Preise noch bei 200.000 bis 450.000 Euro. Eine Immobilie in vergleichbarer Lage kostet in Euskirchen 190.000 Euro, in Hennef 265.000, in Wesseling 290.000 und in Kerpen 280.000 Euro.

In guten Lagen Kölns stiegen die Wohnungsmieten im Vergleichszeitraum um sechs Prozent. In den Stadtteilen Bayenthal, Ehrenfeld, Klettenberg, Longerich oder Nippes muss man zwischen 7,50 und 9,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Netto-Kaltmiete) einrechnen; im Neubau-Erstbezug liegen die Mieten zwischen neun und zehn Euro.

Ähnlich ist das Bild in vielen Städten der Region: so stiegen die Wohnungsmieten beispielsweise in Bornheim, Erftstadt, Frechen, Brühl, Pulheim und Siegburg – je nach Ort und Lage – zwischen fünf und neun Prozent.

**AKS Partner Immobilien GmbH**

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

**Baardse GmbH Immobilien IVD**

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

**Chr. Schönig Immobilien IVD**

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

**CK Finanzberatung**

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

**Günter Starck Immobilien GmbH**

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

**Interhouse Immobilienvermittlungs-  
und Verwaltungsgesellschaft mbH**

Stadtwaldgürtel 6  
50931 Köln  
Tel.: (0221) 280 64 64  
Fax: (0221) 280 64 64 54  
www.interhouse.de

**Kampmeyer Immobilien GmbH**

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

**Odenthal Immobilien**

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

**Peter Platz Immobilien GmbH & Co KG**

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

**Reiner Dahmann Immobilien**

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

**Rössner Gries Immobilienbüro**

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

**Rolfes Immobilien**

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

**Rossinsky Immobilien**

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

**Temme Immobilien**

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

**Vieten Immobilien OHG IVD**

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

**WAV Immobilien Reuschenbach GmbH**

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

**Winckler Immobilien**

Rösrather Str. 634  
51107 Köln  
Tel.: (0221) 277 26 80  
Fax: (0221) 277 26 82  
www.winckler-immo.de

ÜBERGEBEN VON: