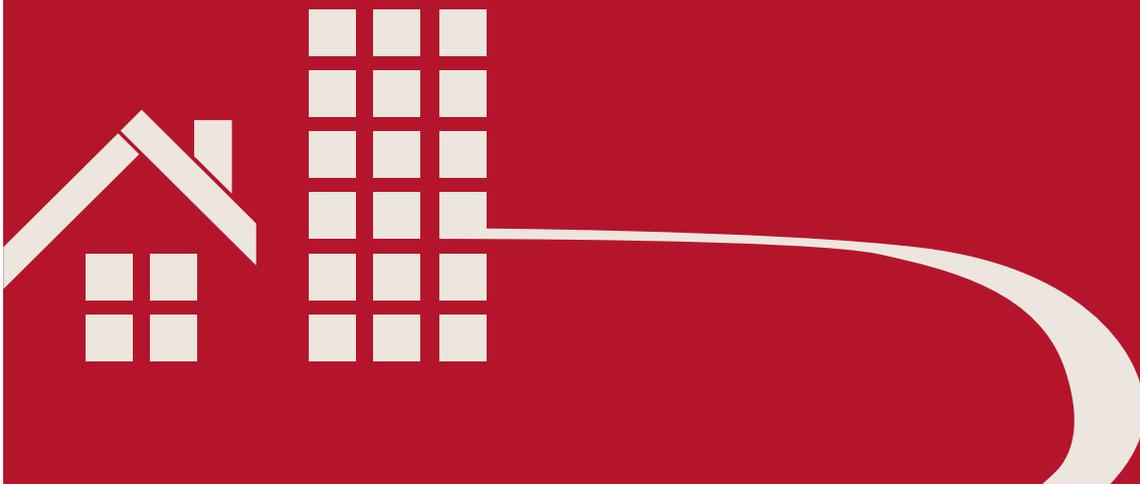


# Marktbericht 2012

WOHNIMMOBILIEN KÖLN UND UMLAND



 **Köln**  
Immobilien-Börse

Für den Marktbericht 2012 wertete die Kölner Immobilienbörse (KIB) ihre Informationen des vergangenen Jahres aus Verkauf und Vermietung von Wohnimmobilien aus und fasst sie in übersichtlichen Tabellen zusammen. Innerhalb eines Wohngebietes und im Verhältnis der 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  
Bernhard-Feilchenfeld-Str. 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:**

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 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 (KIB)

In der KIB sind über 60 Immobilienmakler und Verwalter aus der Region Köln zusammengeschlossen, die in 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.

### 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 685 Immobilien in einem Gesamtwert von rund 134 Mio. Euro sowie 1.323 Mietverträge.



## PREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

### Kölner Stadtgebiet:

Lage / Ausstattung	2011	2012
<b>Mittlere Lage / Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Ensen, Holweide, Merkenich, Porz)	190.000 bis 340.000	200.000 bis 350.000
<b>Gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Brück, Longerich, Rath, Sürth, Weiden, Weidenpesch, Weiß, Widdersdorf, Zündorf)	230.000 bis 490.000	240.000 bis 520.000
<b>Sehr gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Hahnwald, Junkersdorf, Lindenthal, Marienburg, Müngersdorf, Riehl, Rodenkirchen)	460.000 bis 1.200.000	460.000 bis 1.200.000

### Kölner Umland: Preisentwicklung in %

Ort	Mittlere Lage / Ausstattung			Gute Lage / Ausstattung			Sehr gute Lage / Ausstattung		
	2011	2012	%	2011	2012	%	2011	2012	%
Bedburg	163.000	165.000	2	200.000	205.000	3	260.000	270.000	4
Bergheim	172.000	175.000	2	210.000	215.000	2	300.000	310.000	3
Berg. Gladbach	210.000	210.000	0	310.000	310.000	0	400.000	405.000	1
Bornheim	250.000	260.000	5	290.000	300.000	3	400.000	400.000	0
Brühl	270.000	270.000	0	300.000	300.000	0	440.000	440.000	0
Elsdorf	152.000	150.000	-1	168.000	168.000	0	185.000	185.000	0
Erfstadt	180.000	178.000	-1	245.000	238.000	-3	330.000	310.000	-6
Euskirchen	150.000	150.000	0	190.000	200.000	5	240.000	270.000	13
Frechen	265.000	265.000	0	295.000	295.000	0	420.000	450.000	7
Hennef	210.000	210.000	0	235.000	240.000	2	265.000	270.000	2
Hürth	280.000	280.000	0	320.000	330.000	3	380.000	400.000	5
Kerpen	173.000	175.000	1	200.000	205.000	2	275.000	280.000	2
Leverkusen	240.000	240.000	0	340.000	340.000	0	420.000	425.000	1
Mechernich	140.000	140.000	0	190.000	200.000	5	250.000	260.000	4
Pulheim	270.000	285.000	6	350.000	380.000	9	450.000	475.000	6
Rösrath	180.000	180.000	0	225.000	235.000	4	285.000	290.000	2
Sankt Augustin	200.000	205.000	3	245.000	245.000	0	305.000	310.000	2
Siegburg	210.000	215.000	2	265.000	270.000	2	335.000	340.000	2
Wesseling	190.000	200.000	5	225.000	225.000	0	280.000	280.000	0

## PREISE FÜR REIHENMITTELHÄUSER/DOPPELHAUSHÄLFTEN

### Kölner Stadtgebiet:

Lage / Ausstattung	2011	2012
<b>Mittlere Lage / Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Ensen, Holweide, Merkenich, Porz)	160.000 bis 250.000	165.000 bis 260.000
<b>Gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Brück, Longerich, Rath, Sürth, Weiden, Weidenpesch, Weiß, Widdersdorf, Zündorf)	200.000 bis 300.000	200.000 bis 320.000
<b>Sehr gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Hahnwald, Junkersdorf, Lindenthal, Marienburg, Müngersdorf, Riehl, Rodenkirchen)	350.000 bis 850.000	350.000 bis 850.000

### Kölner Umland: Preisentwicklung in %

Ort	Mittlere Lage / Ausstattung			Gute Lage / Ausstattung			Sehr gute Lage / Ausstattung		
	2011	2012	%	2011	2012	%	2011	2012	%
Bedburg	130.000	135.000	4	148.000	152.000	3	169.000	170.000	1
Bergheim	135.000	138.000	2	155.000	158.000	2	170.000	175.000	3
Berg. Gladbach	145.000	150.000	4	190.000	193.000	2	230.000	235.000	2
Bornheim	170.000	170.000	0	200.000	210.000	5	250.000	250.000	0
Brühl	170.000	170.000	0	210.000	225.000	7	240.000	250.000	4
Elsdorf	105.000	110.000	5	132.000	135.000	2	141.000	145.000	3
Erfstadt	140.000	160.000	14	165.000	180.000	9	175.000	200.000	14
Euskirchen	100.000	100.000	0	130.000	130.000	0	k. A.	k. A.	-
Frechen	170.000	190.000	12	210.000	230.000	9	250.000	275.000	10
Hennef	150.000	155.000	3	180.000	185.000	3	210.000	220.000	5
Hürth	185.000	200.000	8	230.000	235.000	2	260.000	270.000	4
Kerpen	130.000	133.000	2	148.000	150.000	1	166.000	168.000	1
Leverkusen	180.000	180.000	0	220.000	220.000	0	250.000	250.000	0
Mechernich	70.000	80.000	14	110.000	120.000	9	150.000	170.000	13
Pulheim	170.000	185.000	9	210.000	225.000	7	240.000	260.000	8
Rösrath	130.000	130.000	0	150.000	150.000	0	165.000	170.000	3
Sankt Augustin	165.000	170.000	3	210.000	215.000	2	260.000	265.000	2
Siegburg	170.000	170.000	0	210.000	215.000	2	270.000	280.000	4
Wesseling	155.000	155.000	0	165.000	165.000	0	180.000	185.000	0

## PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kölner Stadtgebiet:	gebraucht		Neubau	
	2011	2012	2011	2012
<b>Lage / Ausstattung</b>				
<b>Mittlere Lage / Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Ensen, Gremberghoven, Holweide, Merkenich, Weiden, Westhoven)	1.000 bis 1.800	1.000 bis 2.000	2.200 bis 2.600	2.200 bis 2.600
<b>Gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Deutz, Junkersdorf, Longerich, Neuheitenfeld, Nippes, Sülz, Weidenpesch)	2.200 bis 2.800	2.400 bis 3.200	2.700 bis 3.100	2.800 bis 3.500
<b>Sehr gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Agnesviertel, Belgisches Viertel, Lindenthal, Rheinauhafen, Riehl, Rodenkirchen, Südstadt)	2.500 bis 3.300	2.500 bis 4.000	3.500 bis 6.000	3.500 bis 6.000

### Kölner Umland: Preisentwicklung in %

Ort	Mittlere Lage / Ausstattung			Gute Lage / Ausstattung			Sehr gute Lage / Ausstattung		
	2011	2012	%	2011	2012	%	2011	2012	%
Bedburg	770	790	3	930	930	0	1.050	1.050	0
Bergheim	800	800	0	920	935	2	1.120	1.100	-2
Berg. Gladbach	850	850	0	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	630	630	0	760	760	0	900	880	-2
Erfstadt	800	800	0	900	1.000	11	950	1.200	26
Euskirchen	750	900	20	1.000	1.200	20	1.200	1.450	21
Frechen	1.000	1.200	20	1.500	1.800	20	2.000	2.200	10
Hennef	1.000	1.000	0	1.500	1.550	3	1.700	1.800	6
Hürth	1.000	1.200	20	1.450	1.500	3	1.750	1.800	3
Kerpen	780	780	0	930	920	-1	1.120	1.100	-2
Leverkusen	1.000	1.000	0	1.500	1.500	0	2.200	2.300	5
Mechernich	700	800	14	850	1.000	18	1.000	1.200	20
Pulheim	1.200	1.300	8	1.400	1.500	7	1.800	1.950	8
Rösrath	1.000	1.000	0	1.300	1.300	0	1.450	1.470	2
Sankt Augustin	1.000	1.000	0	1.400	1.450	4	2.100	2.200	8
Siegburg	1.450	1.400	-3	1.700	1.750	3	2.350	2.450	5
Wesseling	1.000	1.000	0	1.250	1.250	0	1.400	1.450	0

## PREISE FÜR WOHNUNGSMIETEN

Kölner Stadtgebiet:	gebraucht		Neubau	
	2011	2012	2011	2012
<b>Lage / Ausstattung</b>				
<b>Mittlere Lage / Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Buchheim, Eil, Ensen, Grengel, Gemberghoven, Mauenheim, Westhoven)	5,50 bis 7,50	5,80 bis 8,00	7,50 bis 8,50	8,00 bis 9,00
<b>Gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Bayenthal, Ehrenfeld, Klettenberg, Longerich, Nippes, Weidenpesch, Zollstock)	7,50 bis 9,50	8,00 bis 10,00	9,00 bis 10,00	9,50 bis 10,50
<b>Sehr gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Agnesviertel, Belgisches Viertel, Braunsfeld, Junkersdorf, Riehl, Rodenkirchen, Sülz)	9,50 bis 13,00	10,00 bis 14,00	11,00 bis 14,00	11,00 bis 14,00
<b>Spitzenlage / Top-Ausstattung</b> (teilw. Lindenthal, Marienburg, Rheinauhafen)	11,00 bis 14,00	12,00 bis 15,00	12,00 bis 16,00	13,00 bis 17,00

### Kölner Umland: Preisentwicklung in %

Ort	Mittlere Lage / Ausstattung			Gute Lage / Ausstattung			Sehr gute Lage / Ausstattung		
	2011	2012	%	2011	2012	%	2011	2012	%
Bedburg	4,10	4,30	5	4,70	4,90	4	5,70	5,90	4
Bergheim	4,00	4,20	5	4,60	4,80	4	5,60	5,80	4
Berg. Gladbach	5,20	5,30	2	6,30	6,40	2	7,20	7,50	4
Bornheim	4,20	5,00	19	6,50	6,50	0	7,50	7,50	0
Brühl	4,50	5,00	11	6,50	6,50	0	7,50	7,50	0
Elsdorf	3,40	3,50	3	4,10	4,20	2	4,80	4,90	2
Erfstadt	4,50	5,00	11	5,30	5,50	4	6,80	7,00	3
Euskirchen	5,00	5,00	0	5,60	5,60	0	6,40	6,40	0
Frechen	4,80	5,80	20	6,50	7,20	10	7,50	8,50	13
Hennef	4,20	4,40	5	5,00	5,30	6	5,60	6,00	7
Hürth	5,70	6,50	14	6,80	7,30	7	7,70	8,00	4
Kerpen	4,00	4,20	5	4,60	4,80	4	5,70	5,90	4
Leverkusen	5,50	5,60	2	6,30	6,50	3	8,00	8,50	6
Mechernich	4,00	4,00	0	4,50	5,00	11	5,50	6,00	9
Pulheim	6,00	7,20	20	6,80	7,50	3	7,50	8,50	13
Rösrath	4,10	4,20	2	5,20	5,50	6	6,10	6,50	7
Sankt Augustin	5,50	5,50	0	6,50	6,80	5	7,60	8,00	5
Siegburg	4,40	4,40	0	5,80	6,00	3	8,50	8,80	4
Wesseling	6,30	6,30	0	6,50	6,50	0	7,00	7,00	0

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, 12.05.2012 · 10–18 Uhr · Gürzenich Köln



## Hier finden Sie Ihre Traumimmobilie

Kölner Immobilienmesse – Wohnen & Leben in der Region

Am 12. Mai von 10 bis 18 Uhr im Kölner Gürzenich, Martinstraße 29 – 37

Sie suchen eine Immobilie? Dann sind Sie bei der 3. 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 zur Selbstnutzung und als Anlageform weiterhin begehrt

**In den zurückliegenden drei Jahren stiegen vor allem in Köln Immobilienpreise und Wohnungsmieten stark an. Diese Entwicklung hat sich im Laufe des Jahres 2011 verlangsamt. Die Preise kletterten zwar weiterhin, aber nicht mehr in dem Maße wie in den Vorjahren.**

Gleichzeitig stiegen in vielen Umlandgemeinden die Mieten und Immobilienpreise. Vor allem die Preise für Eigentumswohnungen kletterten mancherorts um über 10%. Gleiches gilt für die Wohnungsmieten.

Der Grund: Viele Menschen haben angesichts der Eurokrise Angst vor Inflation und Vermögensverlusten.

Beim Markt für gebrauchte Einfamilienhäuser stiegen in der Domstadt die Preise in mittleren Lagen wie in den Stadtteilen Bickendorf, Ensen und Holweide im Laufe des Jahres 2011 von durchschnittlich 265.000 auf 275.000 Euro (4%). Um 6 Prozent auf 380.000 Euro kletterten die Kosten für freistehende Häuser in guten Lagen Kölns wie in Longerich, Rath, Sürth und Zündorf. Gut ausgestattete Immobilien in Toplagen wie etwa in Müngersdorf, Riel oder Rodenkirchen kosten unverändert circa 830.000 Euro.

Während in den meisten Umlandkommunen die Eigenheimpreise zwischen 1 und 3% stiegen, wuchsen sie in Pulheim um bis zu 9% und im Frechen um bis zu 7%. Die größten Steigerungen gab es bei den insgesamt 20 untersuchten Städten in Euskirchen: die Preise für gut ausgestattete Häuser stiegen von 240.000 auf 270.000 Euro (13%).

Ähnlich ist das Bild bei gebrauchten Doppelhaushälften und Reihenmittelhäusern: In Pulheim, Frechen, Erftstadt und Euskirchen stiegen die Kosten teils zweistellig. Den eklatantesten Preisauftrieb gab es in Erftstadt mit

14%. Stabil blieben die Preise einzig in Wesseling und Leverkusen. In den anderen Städten – einschließlich Köln – stiegen die Kosten in diesem Immobiliensegment zwischen 2 und 5%.

Am weitesten gingen zwischen Anfang 2011 und Jahresbeginn 2012 die Preise bei Eigentumswohnungen auseinander. Während sie in Wesseling, Brühl, Bergisch Gladbach und Bornheim stabil blieben sowie in Kerpen leicht sanken (-2%), kletterten sie Mechernich, Erftstadt, Frechen, Hürth und Euskirchen um teilweise 20%. In Köln stiegen die Wohnungsmieten hingegen vergleichsweise moderat zwischen 7 und 12 %.

In nahezu allen Lagen Kölns stiegen die Wohnungsmieten im Vergleichszeitraum zwischen 5 und 8%. In den Stadtteilen Bayenthal, Ehrenfeld, Klettenberg, Longerich oder Nippes etwa muss man 8 bis 10 Euro pro Quadratmeter Wohnflächen (Netto-Kaltmiete) einrechnen (+6%); im Neubau-Erstbezug liegen die Mieten hier zwischen 9,50 und 10,50 Euro (+5%).

Ähnlich ist das Bild in vielen Städten der Region: Fast überall stiegen die Wohnungsmieten zwischen 2 und 7%, so etwa in Bedburg, Kerpen, Rösrath, Sankt Augustin, Siegburg und Leverkusen. Steigerungen im zweistelligen Bereich (bis zu maximal 20%) gab es sogar teilweise in Bornheim, Brühl, Erftstadt, Frechen, Hürth und Pulheim.

**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

**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

**Hausverwaltung Diel**

Gleueler Str. 184-186  
50935 Köln  
Tel.: (0221) 740 19 77  
Fax: (0221) 740 19 76  
www.hausverwaltung-diel.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

**M & P Schönig Immobilien IVD**

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

**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

**Rotonda Immobilien Vertriebs- und  
Verwaltungs-OHG**

Salierring 32, 50677 Köln  
Tel.: (0221) 99 77 420  
Fax: (0221) 9977 422  
www.rotonda-immobilien.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 87  
www.winckler-immo.de