

# Marktbericht

Wohnimmobilien Köln und Umland

# 2013



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

 **Kölner**  
Immobilien-Börse



Für den Marktbericht 2013 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 insgesamt 19 Umlandgemeinden.

**Herausgeber und Copyright:**

Kölner Immobilienbörse (KIB) GbR  
Alfred Kirch, 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:**

Text: Bernhard Hoffmann, [www.agentur-sprachgut.de](http://www.agentur-sprachgut.de)  
Druck: Wallraf-Druck und Design, [www.wallraf-druck.de](http://www.wallraf-druck.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. 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 50 Immobilienmakler und Verwalter aus der Region Köln zusammengeschlossen, die in insgesamt 18 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 im Dachverband Westdeutsche Immobilienbörse (WIB24.de). Im vergangenen Jahr vermittelten die Börsenmitglieder 880 Kaufimmobilien (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) im Gesamtwert von 192 Mio. Euro sowie 1.118 Wohn- und Gewerbemietverträge.





# Preise für Einfamilienhäuser

## Kölner Stadtgebiet

	2012	2013
<b>Mittlere Lage/Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Ensen, Holweide, Merkenich, Porz)	200.000 bis 350.000	280.000 bis 440.000
<b>Gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Brück, Longerich, Rath, Sürth, Weiden, Weidenpesch, Weiß, Widdersdorf, Zündorf)	240.000 bis 520.000	296.000 bis 520.000
<b>Sehr gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Hahnwald, Junkersdorf, Lindenthal, Marienburg, Müngersdorf, Riel, Rodenkirchen)	460.000 bis 1.200.000	450.000 bis 1.280.000

## Kölner Umland

Lage / Ausstattung	mittel			gut			sehr gut		
	2012	2013	%	2012	2013	%	2012	2013	%
Bedburg	165.000	168.000	2	205.000	208.000	2	270.000	272.000	1
Bergheim	175.000	175.000	0	215.000	215.000	0	310.000	310.000	0
Berg. Gladbach	210.000	227.000	8	310.000	322.000	4	405.000	417.000	3
Bornheim	260.000	260.000	0	300.000	310.000	3	400.000	400.000	0
Brühl	270.000	275.000	2	300.000	310.000	3	440.000	450.000	2
Elsdorf	150.000	145.000	-3	168.000	165.000	-2	185.000	182.000	-2
Erfstadt	178.000	180.000	1	238.000	240.000	1	310.000	320.000	3
Euskirchen	150.000	150.000	0	200.000	200.000	0	270.000	270.000	0
Frechen	265.000	275.000	4	295.000	310.000	5	450.000	473.000	5
Hennef	210.000	215.000	2	240.000	250.000	4	270.000	270.000	0
Hürth	280.000	285.000	2	330.000	350.000	6	400.000	420.000	5
Kerpen	175.000	173.000	-1	205.000	203.000	-1	280.000	275.000	-2
Leverkusen	240.000	245.000	2	340.000	345.000	2	425.000	430.000	1
Mechernich	140.000	140.000	0	200.000	200.000	0	260.000	280.000	8
Pulheim	285.000	300.000	5	380.000	395.000	4	475.000	485.000	2
Rösrath	180.000	195.000	8	235.000	240.000	2	290.000	300.000	4
Sankt Augustin	205.000	215.000	5	245.000	250.000	2	300.000	300.000	0
Siegburg	215.000	220.000	2	270.000	270.000	0	340.000	350.000	3
Wesseling	200.000	210.000	5	225.000	235.000	4	280.000	300.000	7



# Preise für Reihenmittelhäuser/Doppelhaushälften

## Kölner Stadtgebiet

	2012	2013
<b>Mittlere Lage/Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Ensen, Holweide, Merkenich, Porz)	165.000 bis 260.000	200.000 bis 325.000
<b>Gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Brück, Longerich, Rath, Sürth, Weiden, Weidenpesch, Weiß, Widdersdorf, Zündorf)	200.000 bis 320.000	247.000 bis 320.000
<b>Sehr gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Hahnwald, Junkersdorf, Lindenthal, Marienburg, Müngersdorf, Riehl, Rodenkirchen)	350.000 bis 850.000	345.000 bis 905.000

## Kölner Umland

Lage / Ausstattung	mittel			gut			sehr gut		
	2012	2013	%	2012	2013	%	2012	2013	%
Bedburg	135.000	140.000	4	152.000	157.000	3	170.000	172.000	1
Bergheim	138.000	142.000	3	158.000	160.000	1	175.000	175.000	0
Berg. Gladbach	150.000	160.000	7	193.000	209.000	8	235.000	250.000	6
Bornheim	170.000	175.000	3	210.000	220.000	5	250.000	265.000	6
Brühl	170.000	175.000	3	225.000	250.000	11	250.000	290.000	16
Elsdorf	110.000	112.000	2	135.000	135.000	0	145.000	145.000	0
Erfstadt	160.000	165.000	3	180.000	185.000	3	200.000	210.000	5
Euskirchen	100.000	100.000	0	130.000	130.000	0	k.A.	k.A.	
Frechen	190.000	200.000	5	230.000	240.000	5	275.000	295.000	5
Hennef	155.000	155.000	0	185.000	190.000	3	220.000	230.000	5
Hürth	200.000	220.000	10	235.000	250.000	6	270.000	275.000	2
Kerpen	133.000	135.000	2	150.000	148.000	-1	168.000	165.000	-2
Leverkusen	180.000	185.000	3	220.000	225.000	2	250.000	260.000	4
Mechernich	80.000	80.000	0	120.000	120.000	0	170.000	170.000	0
Pulheim	185.000	195.000	5	225.000	235.000	5	260.000	273.000	5
Rösrath	130.000	140.000	8	150.000	165.000	10	170.000	180.000	6
Sankt Augustin	170.000	175.000	3	215.000	215.000	0	265.000	265.000	0
Siegburg	170.000	180.000	6	215.000	220.000	2	280.000	280.000	0
Wesseling	155.000	160.000	3	165.000	180.000	9	185.000	210.000	14



# Preise für Eigentumswohnungen

## Kölner Stadtgebiet

	gebraucht		Neubau	
	2012	2013	2012	2013
<b>Mittlere Lage/Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Ensen, Gremberghoven, Holweide, Merkenich, Westhoven)	1.000 bis 2.000	1.300 bis 2.300	2.200 bis 2.600	2.300 bis 3.200
<b>Gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Butzweiler Hof, Deutz, Junkersdorf, Longerich, Neuehrenfeld, Nippes, Sülz, Weiden Weidenpesch)	2.400 bis 3.200	2.400 bis 3.800	2.600 bis 3.500	2.600 bis 3.500
<b>Sehr gute Lage/Ausstattung</b> (z.B. Agnesviertel, Belgisches Viertel, Lindenthal, Rheinauhafen, Riehl, Rodenkirchen, Südstadt)	2.500 bis 4.000	2.500 bis 5.200	3.000 bis 6.000	3.000 bis 6.000

## Kölner Umland

Lage / Ausstattung	mittel			gut			sehr gut		
	2012	2013	%	2012	2013	%	2012	2013	%
Bedburg	790	800	1	930	935	1	1.050	1.050	0
Bergheim	800	820	3	935	945	1	1.100	1.080	-2
Berg. Gladbach	850	950	11	1.350	1.450	7	1.850	1.950	5
Bornheim	1.000	1.000	0	1.350	1.500	11	1.750	2.000	14
Brühl	1.000	1.000	0	1.500	1.650	10	1.950	2.100	8
Elsdorf	630	640	2	760	765	1	880	890	1
Erfstadt	800	1.000	25	1.000	1.300	30	1.200	1.550	30
Euskirchen	900	1.000	11	1.200	1.400	17	1.700	1.700	0
Frechen	1.200	1.250	6	1.800	1.800	0	2.200	2.200	0
Hennef	1.000	1.000	0	1.550	1.500	-3	1.800	1.850	3
Hürth	1.200	1.450	21	1.500	1.600	7	1.900	2.500	32
Kerpen	780	790	1	920	925	1	1.100	1.080	-2
Leverkusen	1.000	1.000	0	1.500	1.500	0	2.300	2.300	0
Mechernich	900	900	0	1.200	1.200	0	1.400	1.400	0
Pulheim	1.300	1.365	5	1.500	1.600	6	1.950	2.050	5
Rösrath	1.000	1.200	20	1.300	1.400	8	1.470	1.550	3
Sankt Augustin	1.000	1.000	0	1.450	1.550	7	2.200	2.150	-2
Siegburg	1.400	1.450	4	1.750	1.800	3	2.450	2.500	2
Wesseling	1.000	1.000	0	1.250	1.300	4	1.450	1.600	10



# Preise für Wohnungsmieten

## Kölner Stadtgebiet

	gebraucht		Neubau	
	2012	2013	2012	2013
<b>Mittlere Lage / Ausstattung</b> (z.B. Bickendorf, Buchheim, Eil, Ensen, Grengel, Gremberghoven, Mauenheim, Westhoven)	5,80 bis 8,00	6,50 bis 8,80	8,00 bis 9,00	8,00 bis 9,00
<b>Gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Bayenthal, Butzweiler Hof, Ehrenfeld, Klettenberg, Longerich, Nippes, Weiden, Weidenpesch, Zollstock)	8,00 bis 10,00	8,20 bis 10,30	9,00 bis 10,50	9,00 bis 12,00
<b>Sehr gute Lage / Ausstattung</b> (z.B. Agnesviertel, Belgisches Viertel, Braunsfeld, Junkersdorf, Riehl, Rodenkirchen, Sülz)	9,80 bis 14,00	9,80 bis 14,00	11,00 bis 14,00	11,00 bis 13,50
<b>Spitzenlage / Top-Ausstattung</b> (teilw. Lindenthal, Marienburg, Rheinauhafen)	12,00 bis 15,00	12,00 bis 14,00	13,00 bis 17,00	13,00 bis 15,00

## Kölner Umland

Lage / Ausstattung	mittel			gut			sehr gut		
	2012	2013	%	2012	2013	%	2012	2013	%
Bedburg	4,30	4,40	2	4,90	5,00	2	5,90	6,00	2
Bergheim	4,20	4,35	4	4,80	4,95	3	5,80	6,00	3
Berg. Gladbach	5,30	5,60	5	6,40	6,80	6	7,50	7,80	4
Bornheim	5,00	6,60	32	6,50	7,00	8	7,50	8,00	7
Brühl	5,00	6,60	32	6,50	7,00	8	7,50	8,00	7
Elsdorf	3,50	3,65	4	4,20	4,30	2	4,90	4,90	0
Erfstadt	5,00	5,50	10	5,50	6,00	9	7,00	7,50	7
Euskirchen	5,00	5,00	0	5,60	5,60	0	6,40	6,40	0
Frechen	5,80	6,10	5	7,20	7,60	5	8,50	9,00	6
Hennef	4,40	4,50	2	5,30	5,50	4	6,00	6,50	8
Hürth	6,50	7,00	8	7,30	8,00	10	8,00	8,50	6
Kerpen	4,20	4,30	2	4,80	4,90	2	5,90	6,00	2
Leverkusen	5,60	5,60	0	6,50	6,50	0	8,50	8,50	0
Mechernich	4,00	4,00	0	5,00	5,00	0	6,00	6,00	0
Pulheim	7,20	7,50	4	7,50	7,80	4	8,50	8,80	4
Rösrath	4,20	4,40	5	5,50	5,70	4	6,50	6,80	5
Sankt Augustin	5,50	5,00	-9	6,80	6,50	-4	8,00	7,50	-6
Siegburg	4,40	5,50	25	6,00	6,50	8	8,80	8,50	-3
Wesseling	6,30	6,50	3	6,50	6,80	5	7,00	7,50	7

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

## Mitgliedsunternehmen der KIB

### **AKS Partner Immobilien GmbH**

Frankfurter Str. 632  
51145 Köln  
Tel.: (02203) 93597-0  
Fax: (02203) 93597-99  
[www.aks-partner.de](http://www.aks-partner.de)

### **Baardse GmbH Immobilien IVD**

Bernhard-Feilchenfeld-Str. 11  
50969 Köln  
Tel.: (0221) 944060-0  
Fax: (0221) 944060-28  
[www.baardse-immobilien.de](http://www.baardse-immobilien.de)

### **CK Finanzberatung**

Seligenthaler Weg 30  
53773 Hennef  
Tel.: (02242) 916681  
Fax: (02242) 916682  
[www.ck-immonews.de](http://www.ck-immonews.de)

### **Günter Starck Immobilien GmbH**

In der Auen 88  
51427 Bergisch Gladbach  
Tel.: (02204) 9244-0  
Fax: (02204) 9244-19  
[www.starck-immobilien.de](http://www.starck-immobilien.de)

### **Hausverwaltung Diel**

Gleueler Str. 184-186  
50935 Köln  
Tel.: (0221) 7401977  
Fax: (0221) 7401976  
[www.hausverwaltung-diel.de](http://www.hausverwaltung-diel.de)

### **Interhouse Immobilienvermittlungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH**

Bayenthalgürtel 26, 50968 Köln  
Tel.: (0221) 280646464  
Fax: (0221) 280646454  
[www.interhouse.de](http://www.interhouse.de)

### **Kampmeyer Immobilien GmbH**

Bremsstr. 12  
50969 Köln  
Tel.: (0221) 9216420  
Fax: (0221) 9216429  
[www.kampmeyer.com](http://www.kampmeyer.com)

### **M & P Schönig Immobilien IVD**

Statthalterhofweg 2  
50858 Köln  
Tel.: (0221) 488049  
Fax: (0221) 481773  
[www.schoenig-immobilien.de](http://www.schoenig-immobilien.de)

### **Odenthal Immobilien**

Longericher Str. 439  
50739 Köln  
Tel.: (0221) 5995075  
Fax: (0221) 95742598  
[www.odenthal-immo.de](http://www.odenthal-immo.de)

### **Peter Platz Immobilien GmbH & Co. KG**

Hauptstr. 39  
50996 Köln  
Tel.: (0221) 91289920  
Fax: (0221) 91289926  
[www.peter-platz.de](http://www.peter-platz.de)

### **Reiner Dahmann Immobilien**

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

### **Rössner Gries Immobilien**

Gladbacher Str. 24  
50672 Köln  
Tel.: (0221) 447840  
Fax: (0221) 4249706  
[www.brg-immo.de](http://www.brg-immo.de)

### **Rolfes Immobilien**

Frenser Straße 8  
50127 Bergheim  
Tel.: (02271) 92051  
Fax: (02271) 980618  
[www.immo-rolfes.de](http://www.immo-rolfes.de)

### **Rossinsky Immobilien**

Gotenring 3  
50679 Köln  
Tel.: (0221) 883050  
Fax: (0221) 883054  
[www.rossinsky.de](http://www.rossinsky.de)

### **Temme Immobilien**

Hauptstr. 141  
50226 Frechen  
Tel.: (02234) 16075  
Fax: (02234) 17341  
[www.temme-immo.de](http://www.temme-immo.de)

### **Vieten Immobilien OHG IVD**

Kölner Str. 55  
53894 Mechernich  
Tel.: (02443) 5323  
Fax: (02443) 5263  
[www.vieten-immobilien.de](http://www.vieten-immobilien.de)

### **WAV Immobilien Reuschenbach GmbH**

Am Zidderwald 3  
53332 Bornheim  
Tel.: (02227) 909284  
Fax: (02227) 909286  
[www.wav-immobilien.de](http://www.wav-immobilien.de)

### **Winckler Immobilien Köln GmbH**

Rösrather Str. 634  
51107 Köln  
Tel.: (0221) 277268-0  
Fax: (0221) 277268-27  
[www.winckler-immo.de](http://www.winckler-immo.de)