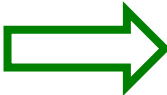


Der Kölner Immobilienmarkt

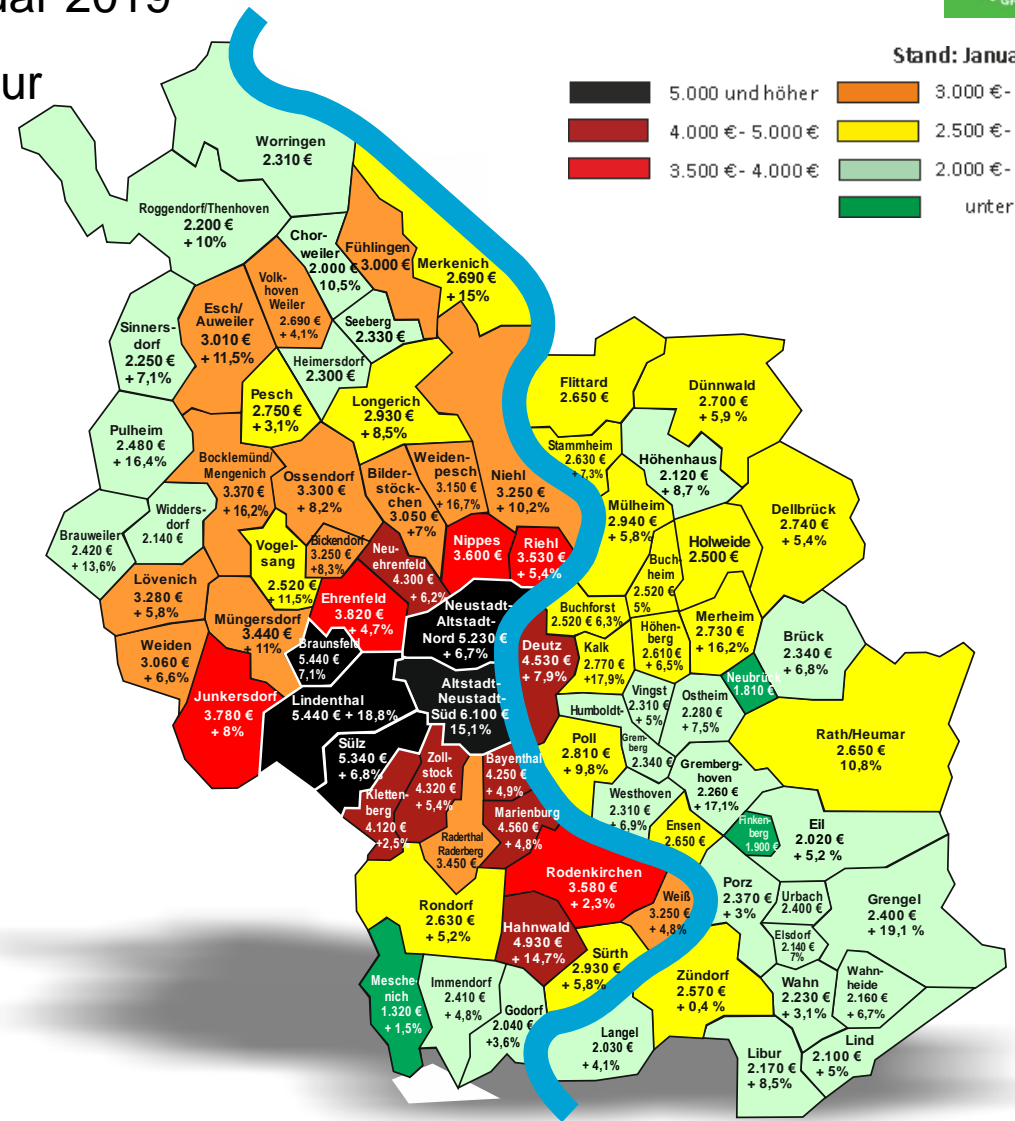
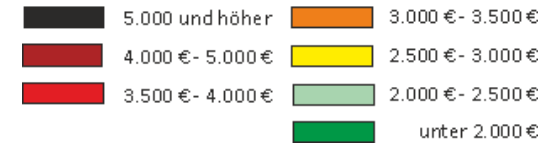
Mittel- und langfristige Entwicklung

Bisherige mittelfristige Preisentwicklung



Januar 2013  Januar 2019
 dazwischen liegen nur
6 Jahre

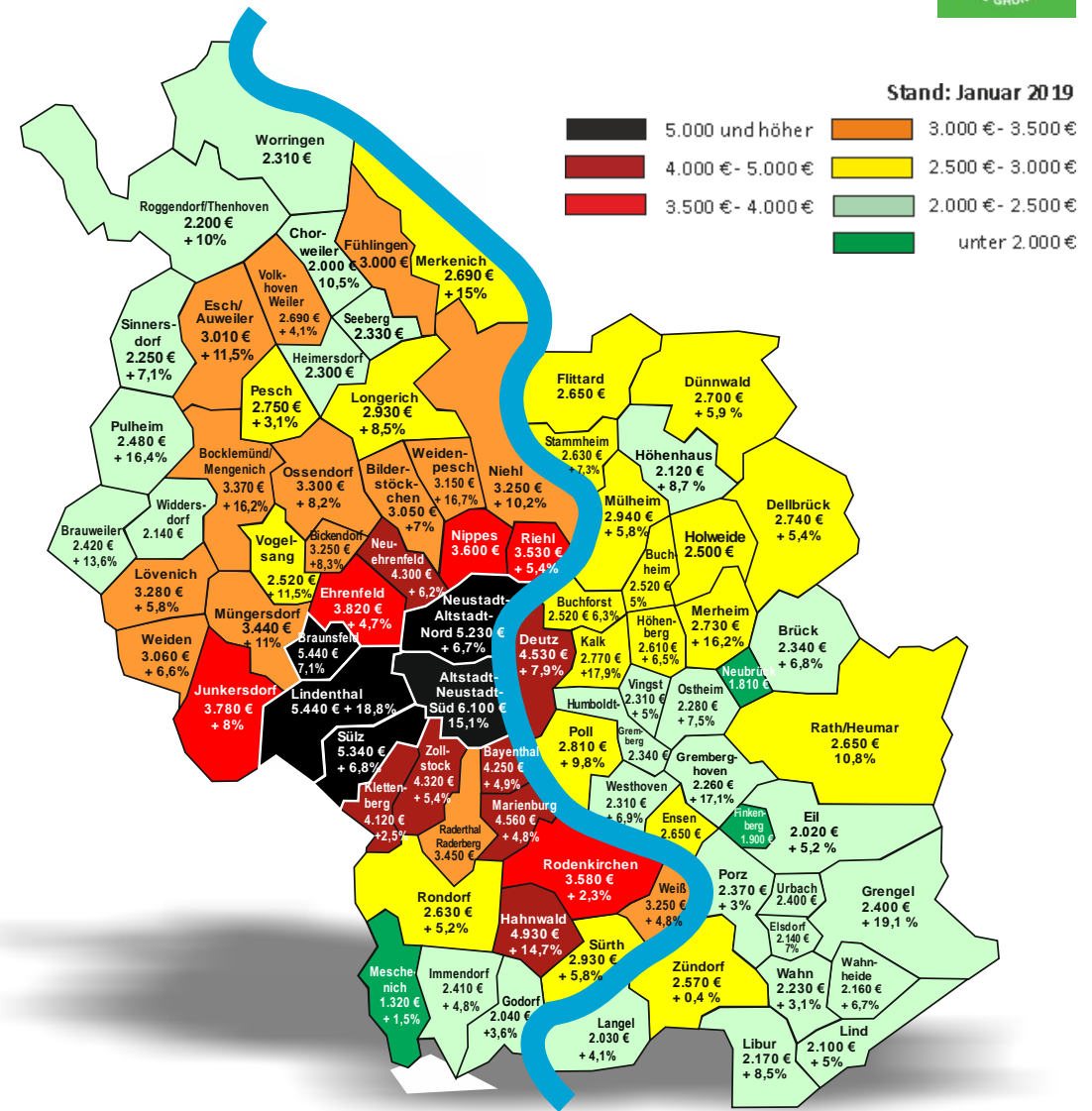
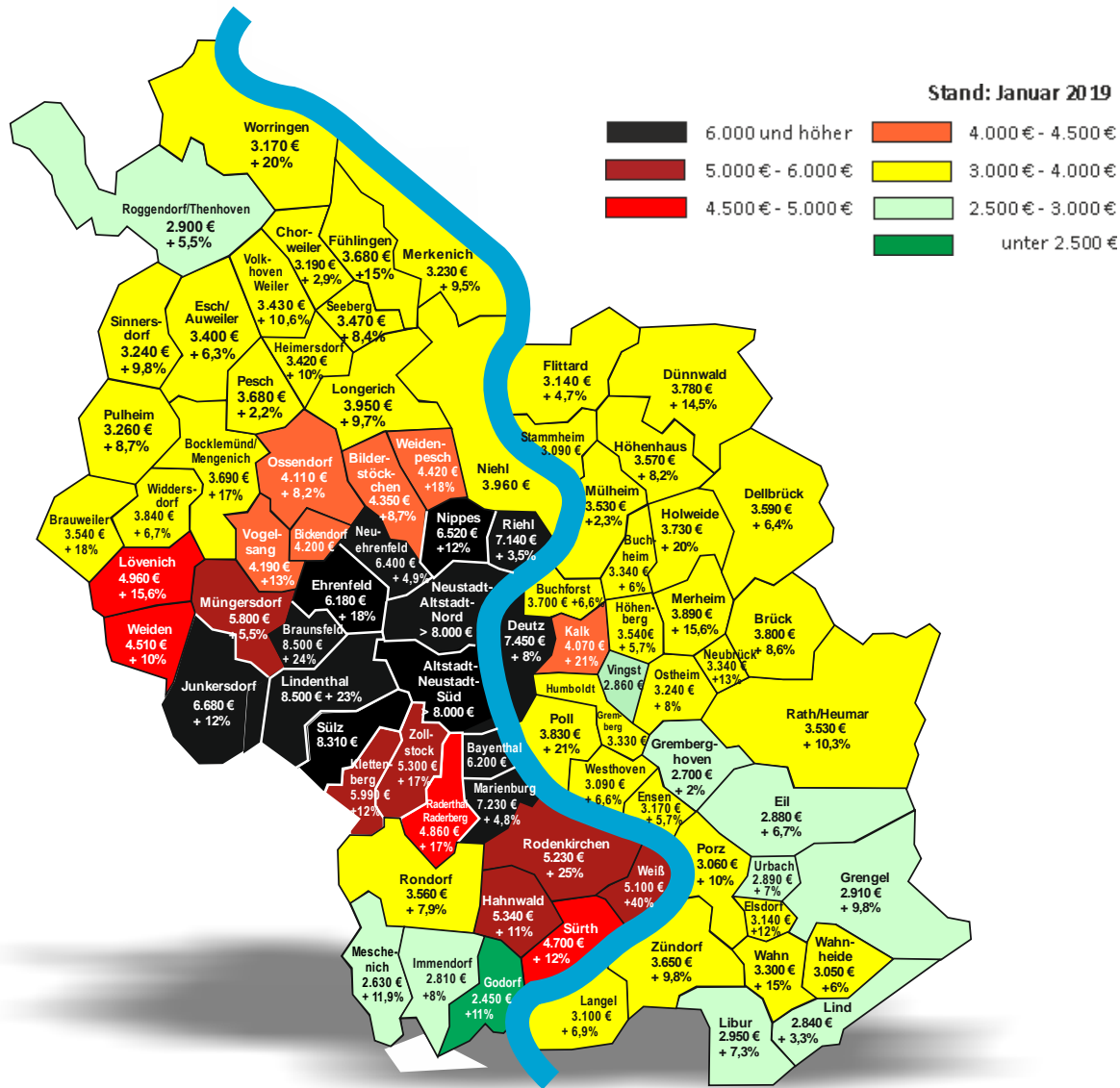
Stand: Januar 2019



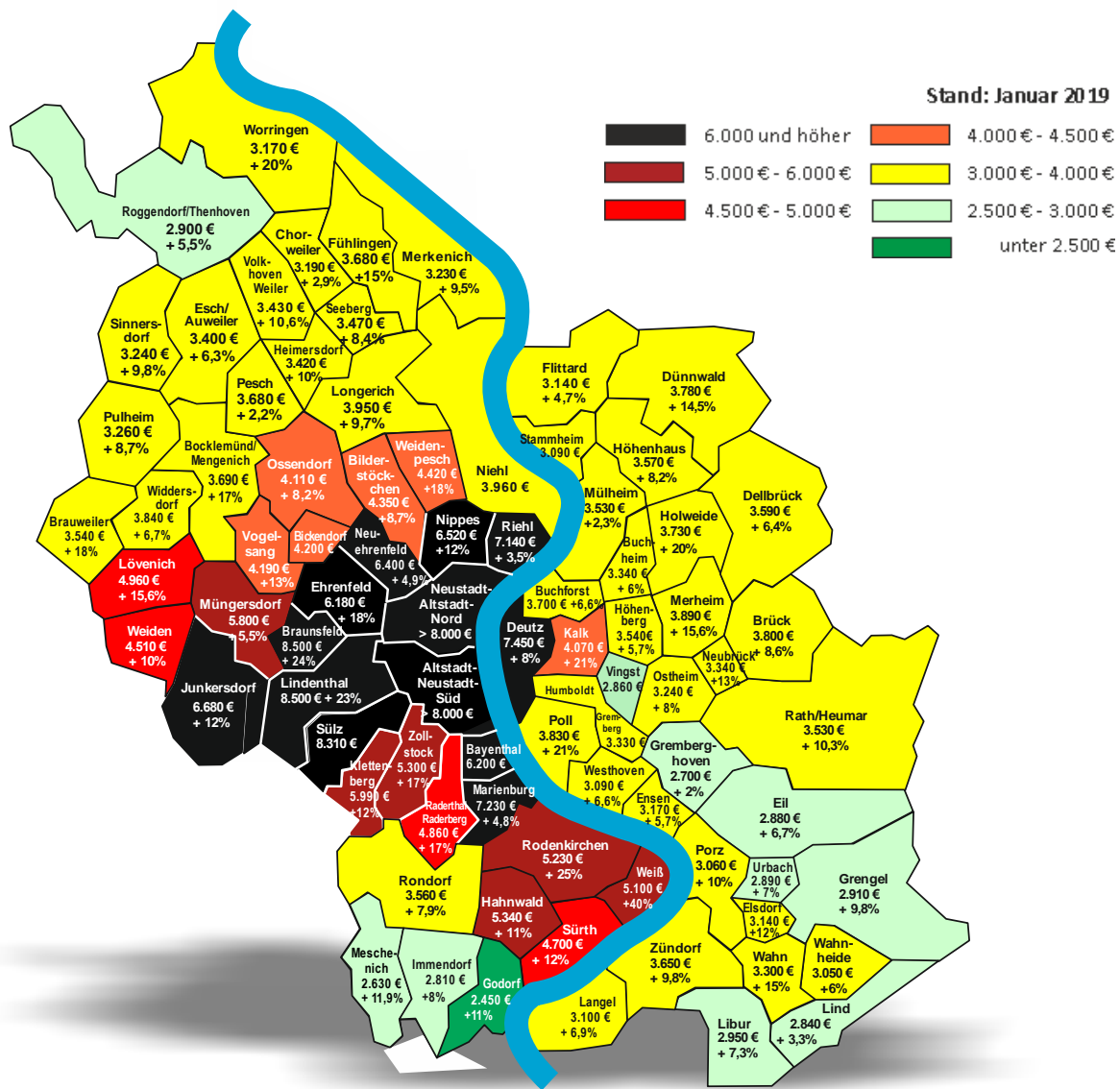
HÄUSER

im Vergleich zu

EIGENTUMSWOHNUNGEN

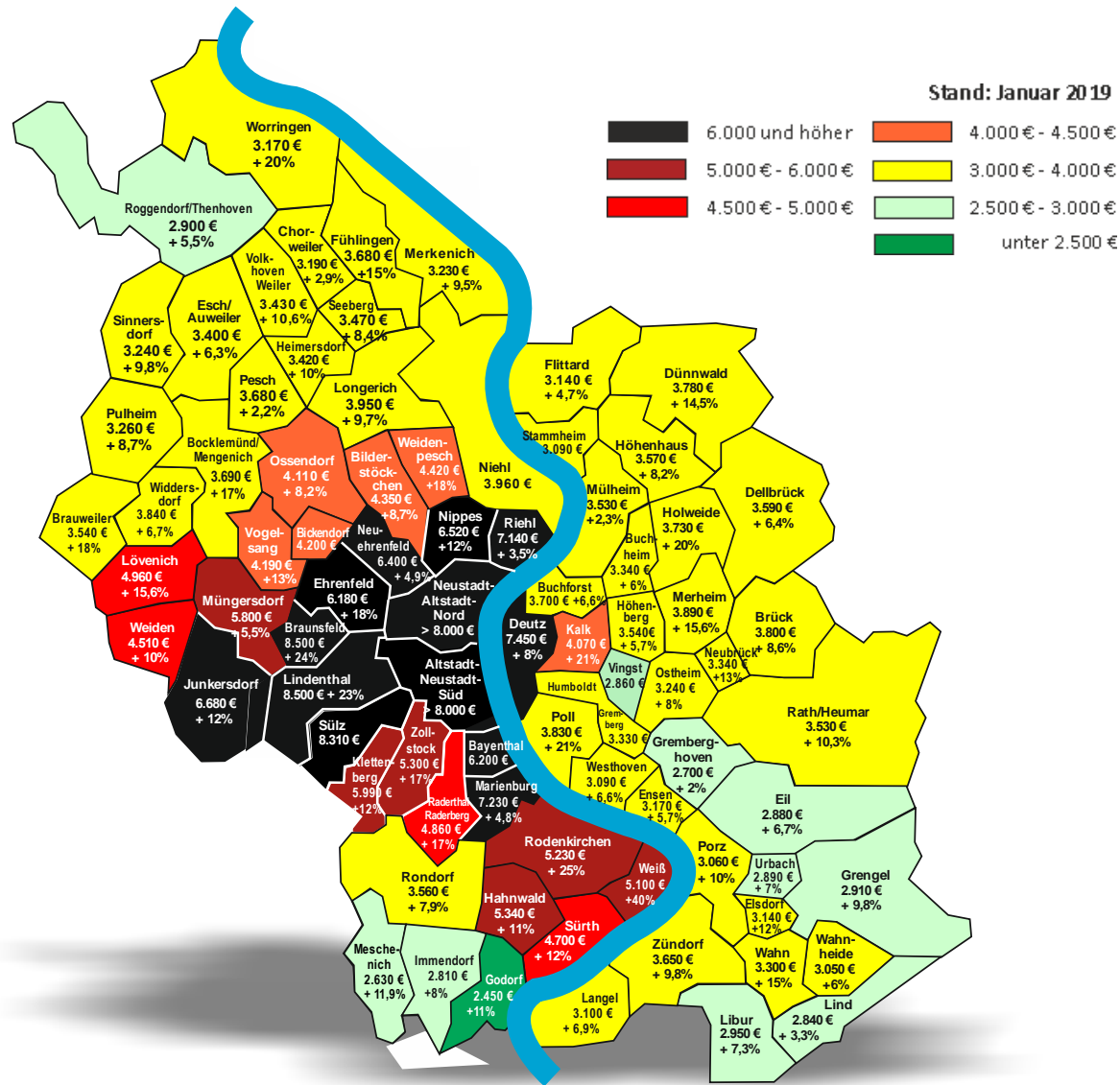


HÄUSER TOP 20



1	Alt-/Neustadt-Nord	> 8000 €	
2	Alt-/Neustadt-Süd	> 8000 €	
3	Braunsfeld	8.500 €	24,1%
4	Lindenthal	8.500 €	23,6%
5	Sülz	8.310 €	64,1%
6	Deutz	7.450 €	8,0%
7	Marienburg	7.230 €	4,8%
8	Riehl	7.140 €	3,5%
9	Junkersdorf	6.880 €	12,1%
10	Nippes	6.520 €	12,4%
11	Neuehrenfeld	6.400 €	4,9%
12	Bayenthal	6.200 €	-6,1%
13	Ehrenfeld	6.180 €	18,8%
14	Klettenberg	5.990 €	12,0%
15	Müngersdorf	5.800 €	5,5%
16	Hahnwald	5.340 €	11,3%
17	Zollstock	5.300 €	17,1%
18	Rodenkirchen	5.230 €	9,0%
19	Weiß	5.100 €	41,7%
20	Lövenich	4.960 €	15,6%

HÄUSER LOW 20

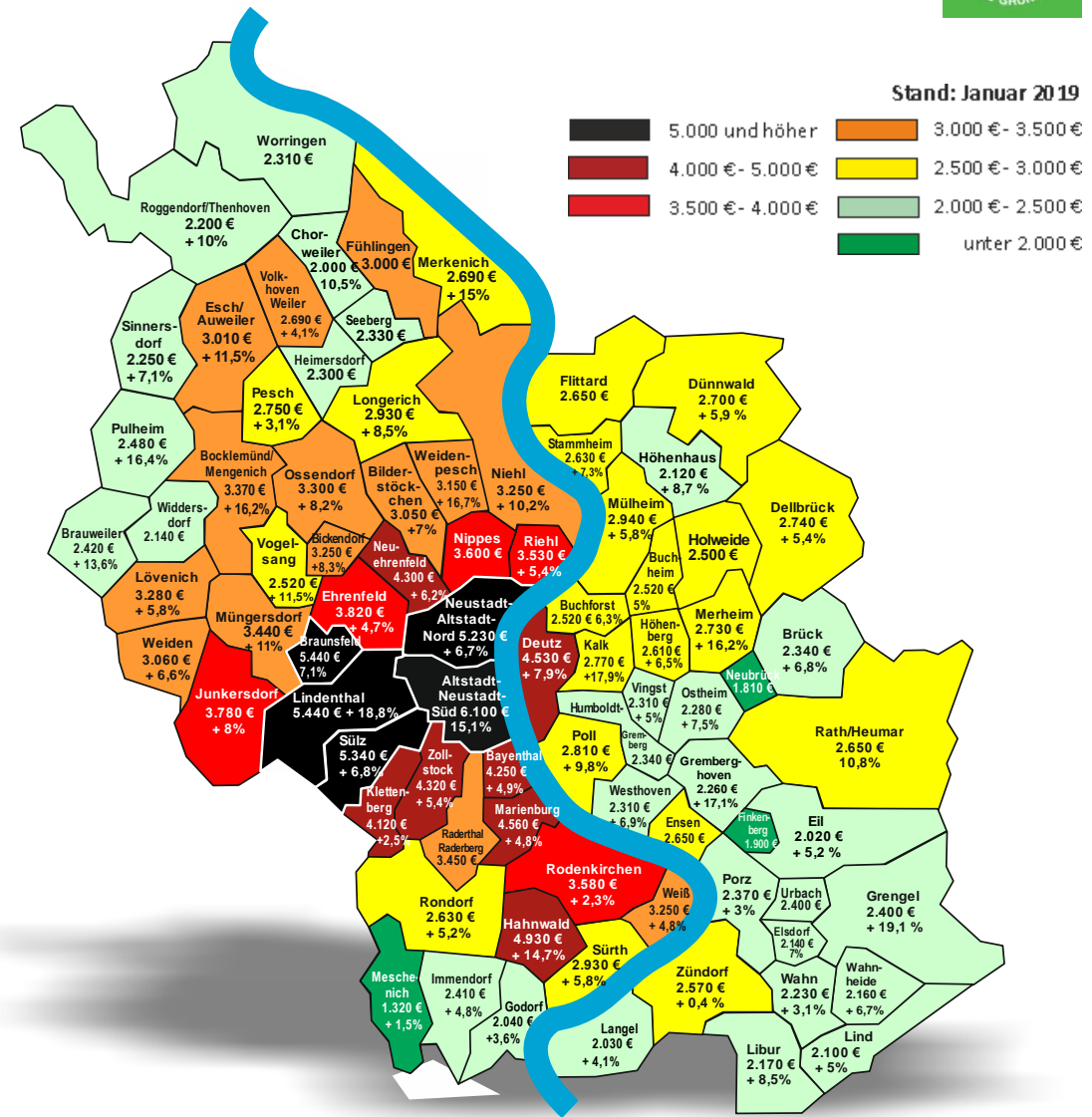


1	Godorf	2.450 €	11,4%
2	Meschenich	2.630 €	11,9%
3	Gremberghoven	2.700 €	1,9%
4	Immendorf	2.810 €	8,1%
5	Lind	2.840 €	3,3%
6	Vingst	2.860 €	-3,1%
7	Eil	2.880 €	6,7%
8	Urbach	2.890 €	7,0%
9	Roggendorf/Thenhoven	2.900 €	5,5%
10	Grenge	2.910 €	9,8%
11	Libur	2.950 €	7,3%
12	Wahnheide	3.050 €	6,1%
13	Porz	3.060 €	9,9%
14	Stammheim	3.090 €	12,4%
15	Westhoven	3.090 €	6,6%
16	Langel	3.100 €	6,9%
17	Elsdorf	3.140 €	12,7%
18	Flittard	3.140 €	4,7%
19	Ensen	3.170 €	5,7%
20	Worringen	3.170 €	19,6%

EIGENTUMSWOHNUNGEN TOP 20



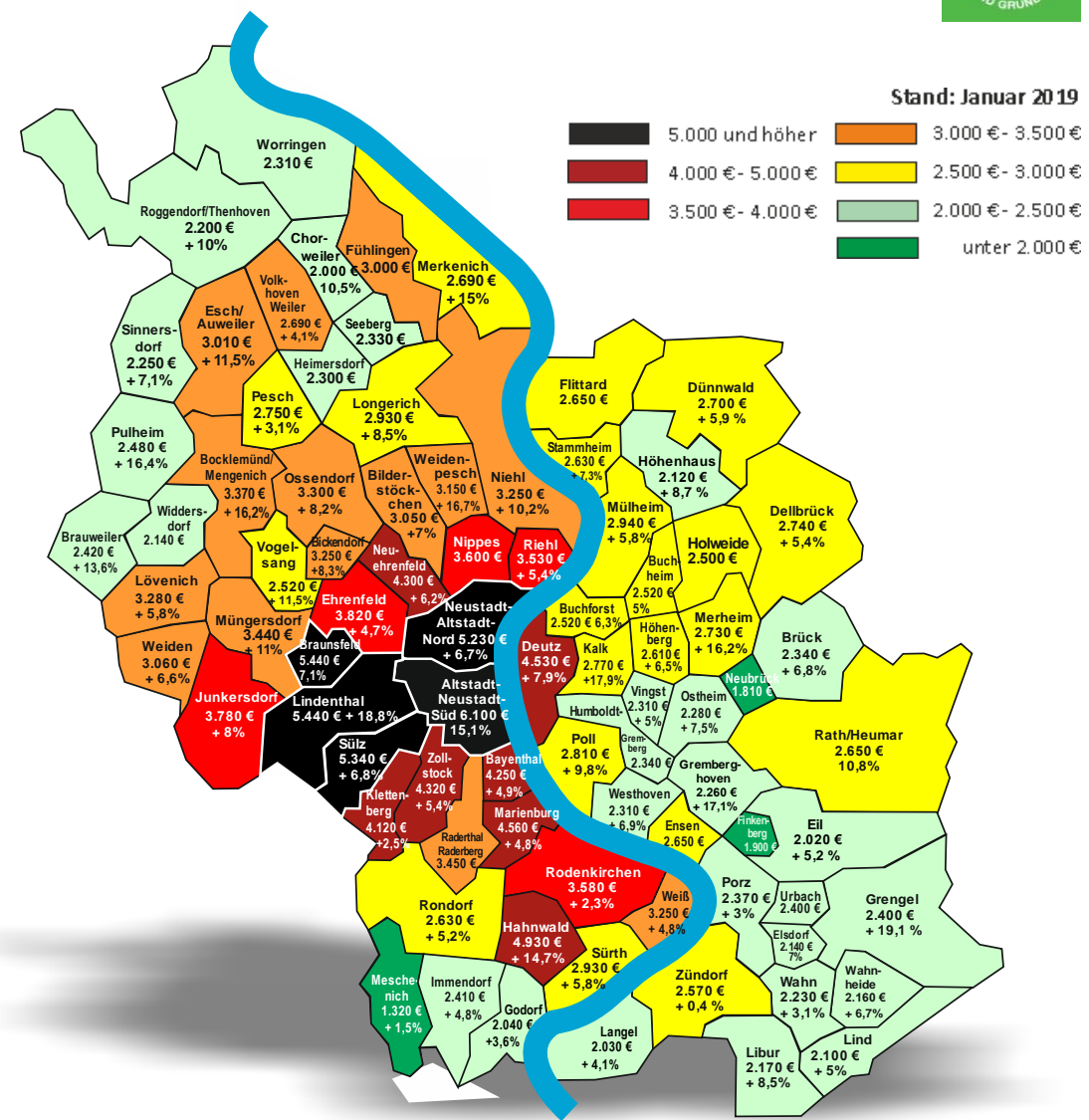
Rang	Stadtteil	Wohnfläche (m²)	Anteil (%)
1	Alt-/Neustadt-Süd	6.100 €	15,1%
2	Braunsfeld	5.440 €	7,1%
3	Lindenthal	5.440 €	18,8%
4	Sülz	5.340 €	6,8%
5	Alt-/Neustadt-Nord	5.230 €	6,7%
6	Hahnwald	4.930 €	14,7%
7	Marienburg	4.560 €	4,8%
8	Deutz	4.530 €	7,9%
9	Zollstock	4.320 €	5,4%
10	Neuehrenfeld	4.300 €	6,2%
11	Bayenthal	4.250 €	4,9%
12	Klettenberg	4.120 €	2,5%
13	Ehrenfeld	3.820 €	4,7%
14	Junkersdorf	3.780 €	8,0%
15	Nippes	3.600 €	1,4%
16	Rodenkirchen	3.580 €	2,3%
17	Riehl	3.530 €	5,4%
18	Raderberg/Raderthal	3.450 €	1,5%
19	Müngersdorf	3.440 €	11,0%
20	Bocklemünd/Mengenich	3.370 €	16,2%



EIGENTUMSWOHNUNGEN LOW 20



1	Meschenich	1.320 €	1,5%
2	Neubrück	1.810 €	19,1%
3	Finkenberg	1.900 €	6,7%
4	Chorweiler	2.000 €	10,5%
5	Eil	2.020 €	5,2%
6	Langel	2.030 €	4,1%
7	Godorf	2.040 €	3,6%
8	Lind	2.100 €	5,0%
9	Höhenhaus	2.120 €	8,7%
10	Elsdorf	2.140 €	7,0%
11	Widdersdorf	2.140 €	0,5%
12	Wahnheide	2.160 €	6,7%
13	Libur	2.170 €	8,5%
14	Roggendorf/Thenhoven	2.200 €	10,0%
15	Wahn	2.230 €	3,1%
16	Sinnersdorf	2.250 €	7,1%
17	Gremberghoven	2.260 €	17,1%
18	Ostheim	2.280 €	7,5%
19	Heimersdorf	2.300 €	0,4%
20	Vingst	2.310 €	5,0%





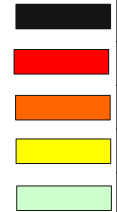
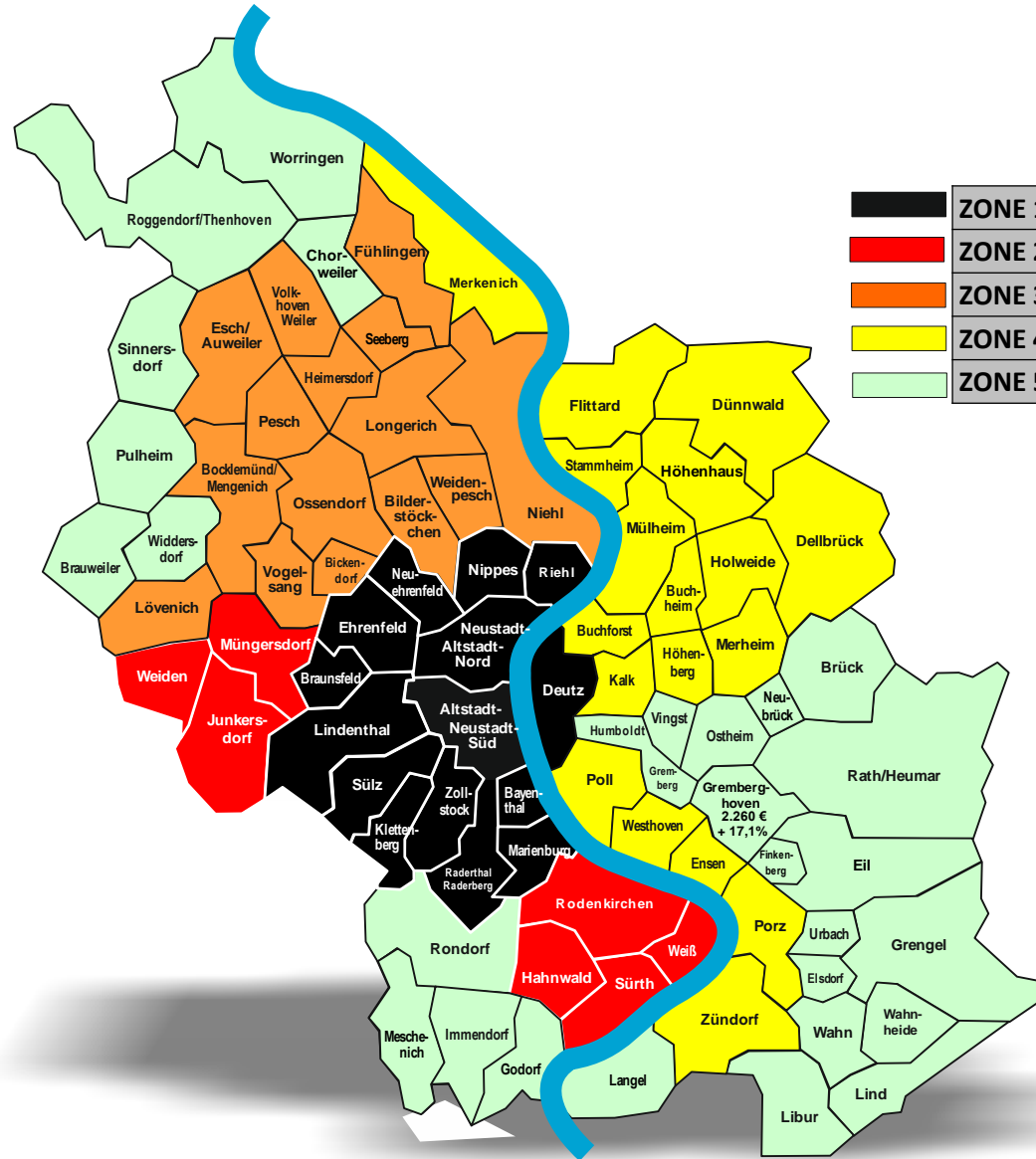
Effektiv % 2017 2018

		Effektiv	%	2017	2018
1	Lindenthal	860 €	18,8%	4.580 €	5.440 €
2	Altstadt-Süd	800 €	15,1%	5.300 €	6.100 €
3	Hahnwald	630 €	14,7%	4.300 €	4.930 €
4	Bocklemünd/Mengenich	470 €	16,2%	2.900 €	3.370 €
5	Weidenpesch	450 €	16,7%	2.700 €	3.150 €
6	Kalk	420 €	17,9%	2.350 €	2.770 €
7	Grenge	385 €	19,1%	2.015 €	2.400 €
8	Merheim	380 €	16,2%	2.350 €	2.730 €
9	Seeberg	380 €	19,5%	1.950 €	2.330 €
10	Braunsfeld	360 €	7,1%	5.080 €	5.440 €
11	Merkenich	350 €	15,0%	2.340 €	2.690 €
12	Pulheim	350 €	16,4%	2.130 €	2.480 €
13	Müngersdorf	340 €	11,0%	3.100 €	3.440 €
14	Sülz	340 €	6,8%	5.000 €	5.340 €
15	Altstadt-Nord	330 €	6,7%	4.900 €	5.230 €
16	Deutz	330 €	7,9%	4.200 €	4.530 €
17	Gremberghoven	330 €	17,1%	1.930 €	2.260 €
18	Esch/Auweiler	310 €	11,5%	2.700 €	3.010 €
19	Niehl	300 €	10,2%	2.950 €	3.250 €
20	Brauweiler	290 €	13,6%	2.130 €	2.420 €

Effektiv % 2017 2018

		Effektiv	%	2017	2018
1	Sülz	3.245 €	64,1%	5.065 €	8.310 €
2	Altstadt-Nord	2.000 €			> 8000 €
3	Altstadt-Süd	2.000 €			> 8000 €
4	Braunsfeld	1.650 €	24,1%	6.850 €	8.500 €
5	Lindenthal	1.625 €	23,6%	6.875 €	8.500 €
6	Weiß	1.500 €	41,7%	3.600 €	5.100 €
7	Ehrenfeld	980 €	18,8%	5.200 €	6.180 €
8	Zollstock	775 €	17,1%	4.525 €	5.300 €
9	Junkersdorf	745 €	12,1%	6.135 €	6.880 €
10	Kalk	720 €	21,5%	3.350 €	4.070 €
11	Nippes	720 €	12,4%	5.800 €	6.520 €
12	Raderberg/Raderthal	710 €	17,1%	4.150 €	4.860 €
13	Poll	680 €	21,6%	3.150 €	3.830 €
14	Lövenich	670 €	15,6%	4.290 €	4.960 €
15	Weidenpesch	670 €	17,9%	3.750 €	4.420 €
16	Klettenberg	640 €	12,0%	5.350 €	5.990 €
17	Holweide	630 €	20,3%	3.100 €	3.730 €
18	Deutz	550 €	8,0%	6.900 €	7.450 €
19	Bocklemünd/Mengenich	540 €	17,1%	3.150 €	3.690 €
20	Brauweiler	540 €	18,0%	3.000 €	3.540 €

PREISSPEKTRUM



	Stk.	Durchschn.KP 2018		Entwicklung pro Jahr in % seit			Größe		Einwohner		pro Einw. m ²
		Bestand	Neubau	2015	2016	2017	km ²		31.12.2017		
ZONE 1	18	4.535 €	6.384 €	17,3%	9,6%	7,0%	57,8461	14%	380.822	35%	0,1519
ZONE 2	7	3.567 €	5.140 €	25,0%	9,7%	7,9%	34,5700	9%	77.437	7%	0,4464
ZONE 3	16	2.975 €	4.173 €	11,2%	12,1%	8,8%	70,9536	18%	165.225	15%	0,4294
ZONE 4	18	2.602 €	3.651 €	6,8%	10,2%	6,5%	95,6392	24%	254.631	24%	0,3756
ZONE 5	27	2.210 €	3.088 €	6,2%	9,8%	6,8%	146,0107	36%	202.279	19%	0,7218
Gesamt	86	3.178 €	4.487 €				405,0196		1.080.394		0,3749

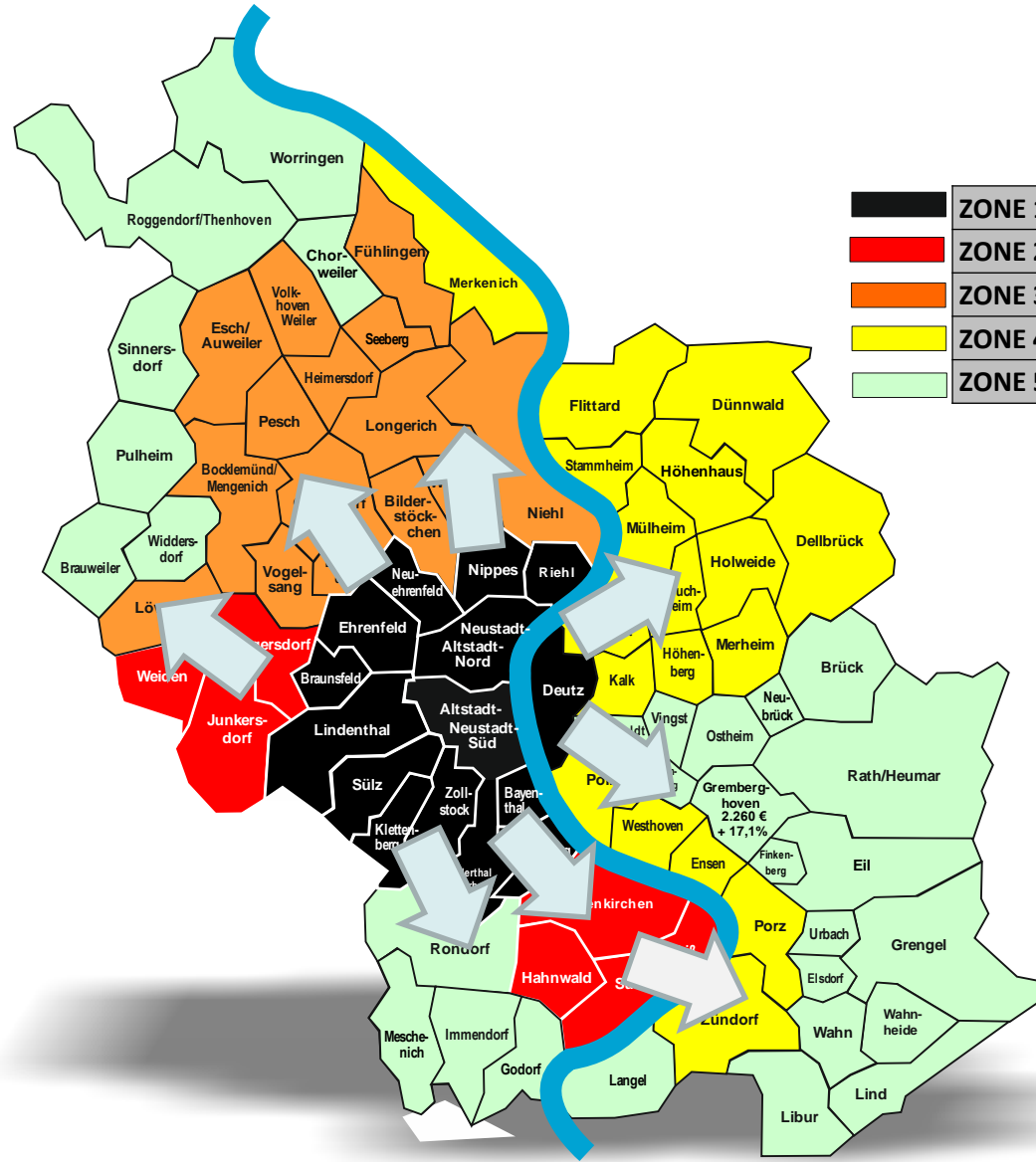
Köln verfügt über ein breites Preisspektrum

Im Preissegment bis 3.000 €/m² liegen

61 von 86 Veedel (70%)

mit 622.135 Einwohnern (60%)

FLÄCHENSPEKTRUM



	Stk.	Durchschn.KP 2018		Entwicklung pro Jahr in % seit			Größe		Einwohner		pro Einw.
		Bestand	Neubau	2015	2016	2017	km ²		31.12.2017		
ZONE 1	18	4.535 €	6.384 €	17,3%	9,6%	7,0%	57,8461	14%	380.822	35%	0,1519
ZONE 2	7	3.567 €	5.140 €	25,0%	9,7%	7,9%	34,5700	9%	77.437	7%	0,4464
ZONE 3	16	2.975 €	4.173 €	11,2%	12,1%	8,8%	70,9536	18%	165.225	15%	0,4294
ZONE 4	18	2.602 €	3.651 €	6,8%	10,2%	6,5%	95,6392	24%	254.631	24%	0,3756
ZONE 5	27	2.210 €	3.088 €	6,2%	9,8%	6,8%	146,0107	36%	202.279	19%	0,7218
	86	3.178 €	4.487 €				405,0196		1.080.394		0,3749

Köln verfügt über mehr als reichlich Platz

In Zone 5 steht eine Flächenreserve für

zusätzlich 150.000 Menschen

zur Verfügung, ohne die Bevölkerungsdichte der Zonen 2 bis 4 zu erreichen.

Diese Faktoren bestimmen den Immobilienmarkt

Es gilt das Eisbergprinzip.



Lage, Lage, Lage.



Jede Immobilie ist abhängig von lokalen, regionalen, nationalen & internationalen Entscheidungen, die außerhalb der jeweiligen Immobilie getroffen werden!

1. Vorschriften und Gesetze mehr nach Vernunft und dem Nutzen für die Mehrheit der Bevölkerung

*Weg von unsinnigen Vorschriften, die aus Einzelfällen und Sonderfällen entstanden sind
siehe – Vermietbarkeit von Wohnungen in Nordrichtung. Die Bürger werden derzeit überall nur gestoppt.*

2. Ein in Jahrzehnten gewachsenes und überwiegend harmonisches Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter darf nicht weiter zu einem gegenseitigen Feindbild hochstilisiert und destabilisiert werden.

Private Vermieter tragen mit 80,6% die Hauptlast im Mietwohnungsbau. Dabei liegt die Eigentumsquote in Deutschland mit unter 50% besonders niedrig im europäischen Vergleich.

Ab einer Mietdauer von 5 Jahren liegen die Mieten zwischen 4% und 7% unter der Vergleichsmiete.

Ca. 24 % der Mietverträge, die länger als 10 Jahren laufen, wurden noch nie angehoben.

3. Die **Bildung von Wohneigentum** zur Alterssicherung und zur Stabilisierung des Lebensunterhaltes **muss wieder Ziel der Politik werden.**

Die Maximierung der Staatshaushalte durch Maximierung der Grunderwerbsteuer wirkt genau dagegen.

Die in den Startlöchern befindliche Erhöhung der Grundsteuer wird Eigentümer und Mieter in gleicher Weise treffen und wirkt genau dagegen.

Pflege und Achtung vor Eigentum und Werten stabilisieren eine Gesellschaft.

Das Gefühl, vom Staat ohne erkennbare Gegenleistung ausgenommen zu werden, wirkt dagegen und destabilisiert eine Gesellschaft.

1. Kölns Wohnungsnot ist nicht nur von der Stadt Köln selbstverschuldet

Noch nie lebten in Köln so viele Menschen in Einzelpersonenhaushalten.

Dies hat natürlich auch Folgen für die Lebenshaltung. Leben mehrere Personen in einem Haushalt, können diese sich die Kosten teilen. Beim Einpersonenhaushalt geht das nicht.

Die Aufteilung von Mehrfamilienhaushalten in Einzelhaushalte führt zu Mehrbedarf an Wohnungen.

Liegt bei Mehrpersonenhaushalten die Mietbelastungsquote immer noch unter 25%, steigt diese bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden deutlich auf 35% - 40% an.

Ergebnis dieser Entwicklung ist, dass immer mehr Wohnungen als WGs vermietet werden. Damit bleibt jeder für sich, aber die Belastungsquote sinkt wieder auf die 25%.

2. Keine Senkung des Modernisierungszuschlags auf 4%

Nicht der Zuschlag ist das Problem, sondern der Grund für den Zuschlag, denn erst der Wunsch des Gesetzgebers verbunden mit hohen Bauauflagen führt zu höheren Kosten, die über höhere Mieten weitergegeben werden.

Diese Kette lässt sich nicht in der Mitte durchbrechen.

Vielmehr muss die Notwendigkeit der Entstehung dieser Kosten überdacht werden.

Eine Verminderung würde automatisch zu einer geringeren „Weitergabe“ und damit zu einem sofortigen Effekt zu Gunsten einer geringeren Miethöhe führen.

Der Modernisierungszuschlag hat auch dazu geführt, dass sich in den letzten Jahren das Stadtbild an zahlreichen Stellen deutlich verbessert hat.

3. Unsinniger Vorschlag mit Werkswohnungen

Erst wird über Ghettobildung geklagt und dann werden Werkswohnungen gefordert, die zu der größten Ghettobildung überhaupt beitragen.

Früher waren Mitarbeiter ein ganzes Leben lang bei einem Arbeitgeber beschäftigt.

Das hat sich allerdings grundlegend geändert. Durch den Mieterschutz würden Arbeitgeber heute Wohnungen bauen und hätten nach 10 Jahren überwiegend nur noch Nichtmitarbeiter dort wohnen.

Hierüber muss erst einmal konzeptionell nachgedacht werden.

Könnte der Mieterschutz bei Ausscheiden des Mitarbeiters aufgehoben werden, würde sich schon eher etwas in dieser Richtung entwickeln lassen.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein Immobilien GmbH