



Unverändert positive Preisentwicklung.

Was Sie jetzt bei Ihrer Immobilie beachten sollten.

Anton Neuberger, Geschäftsführer der Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein Immobilien GmbH

Sehr verehrter Leser,

Die Preisentwicklung an den Immobilienmärkten ist ein Beleg für das Funktionieren unserer Marktwirtschaft. Es ist das Ergebnis aus knappem Angebot, hoher Nachfrage, mangelnden Anlagealternativen und dem Füllhorn niedriger Zinssätze. Keine politisch gewollten Regularien lassen sich dagegen einsetzen. Möchte man wissen, wie sich die Preisentwicklung künftig verhält, muss man lediglich eine Fortschreibung der vorstehenden Faktoren vornehmen.

Aufgrund der hohen Anforderungen bei Baugenehmigungen wurden in den letzten Jahren in Köln überwiegend im hochpreisigen Segment Wohnungen gebaut. Dort wird es für Projektentwickler ungemütlicher. Angebote im mittleren oder unteren Preissegment werden dagegen auch künftig schnell vom Markt aufgenommen. Es gibt keine Anzeichen, dass der Arbeitsmarkt Köln schwächelt. Damit werden auch weiterhin Arbeitssuchende in Köln unterkommen wollen.

Bei den Anlagealternativen sieht es schon anders aus. Gerade haben die Börsen vorgemacht, dass sich Kurse und Preise auch in eine andere Richtung bewegen können. Schon bietet sich das niedrigere Kursniveau für die ersten Mutigen als Einstiegskurse für Käufe an. Andererseits rechnen sich aktuell viele der angebotenen Immobilien schlichtweg nicht für eine Kapitalanlage. Wird in der Folgezeit einmal der Faktor niedrige Zinsen absolet, werden auch ganz schnell die Kaufpreise ins Rutschen kommen.

Ein weiterer nicht unerheblicher Faktor stellen die deutlich gestiegenen Instandhaltungs- und Modernisie-

rungskosten dar. Der Boom mit Vollbeschäftigungsgarantie auf Handwerkerleistungen hat diesen Kostenblock deutlich angehoben. Immer schärfere Vorschriften und diffizilere Konstruktionen beschleunigen diesen Trend weiter. Besonders bei älteren Bestandsimmobilien ist deshalb Vorsicht geboten. Das hohe Kaufpreisniveau plus hohe Modernisierungskosten bringen dann auch in besten Lage schnell die Kalkulation in negative Zahlen.

Daraus lässt sich schon ablesen, dass sowohl Erwerb als auch das Eigentum an Immobilien einer laufenden professionellen Betreuung bedürfen. Als Mitglied sind Sie bei der Immobilien GmbH des Vereins damit gut aufgehoben. Über 1.500 Kunden konnten wir bereits auch in kniffligen Belangen helfen. Sprechen Sie uns deshalb bei Problemfällen an. Wir stehen Ihnen gerne dafür zur Verfügung.

Betrachtet man die Preise stellt man fest, dass sich auch im zurückliegenden Jahr Immobilien in praktisch allen Lagen und Segmenten weiter verteuerten. Bei den Spitzenreitern gab es nur geringe Veränderungen und auch die rote Laterne blieb unverändert in den bereits bekannten Veedeln.

Generell wurde jedoch sichtbar, dass das hohe Preisniveau an der Obergrenze der Preisschwelle der Interessenten liegt. Bei Kaufüberlegungen wurde viel genauer gerechnet und auch die Banken sind in Bezug auf die benötigten Unterlagen deutlich genauer geworden. Bei den geforderten Preisen darf eben kein Fehler mehr passieren.

Einen immer wichtigeren Faktor spielen bei Bestandsimmobilien die Handwerker. Kaum eine Bestandsimmobilie

ist heute auf dem notwendigen technischen Standard und muss vom Käufer nachgerüstet werden. Die dabei anfallenden Preise fließen in die Kalkulation ein. Laufende Instandhaltung macht sich also bezahlt. Instandhaltungsrückstände wirken sich andererseits in Form von deutlichen Preisabschlägen aus.

Dies gilt auch für grundsätzliche strukturelle Probleme der Immobilien, beispielsweise nicht zeitgemäße Grundrisse, fehlende Heizungsinfrastruktur durch Nachtspeicheröfen, enge und kleine Bäder, lange und schmale Küchen, fehlende Balkone etc. Hier sind Änderungen teuer und drücken deshalb auch auf den zu erzielenden Kaufpreis. Wichtiger Preistreiber waren wieder die Neubauimmobilien. Trotz zweistelliger Prozentaufschläge fanden die Angebote in gesuchten Lagen rasch ihre Abnehmer. Wer das nicht bezahlen wollte oder konnte wick auf günstigere Bestandsimmobilien aus und akzeptierte dort die etwas geringeren Preisaufschläge.

Aus vorstehenden Gründen lassen sich, anders als bei Neubauprojekten, die Preise von Bestandsimmobilie nicht pauschal ermitteln. Die Tabellen bieten einen ersten durchschnittlichen Anhaltspunkt. Davon ausgehend muss jede Immobilie individuell anhand der lokalen Situation nachkalkuliert werden. Kostengünstig steht Ihnen als Mitglied hierzu die Einschätzung durch die Immobilien GmbH zur Verfügung. Sprechen Sie mich hierzu bei Bedarf gerne an.

Ihr

Anton Neuberger

im Januar 2019

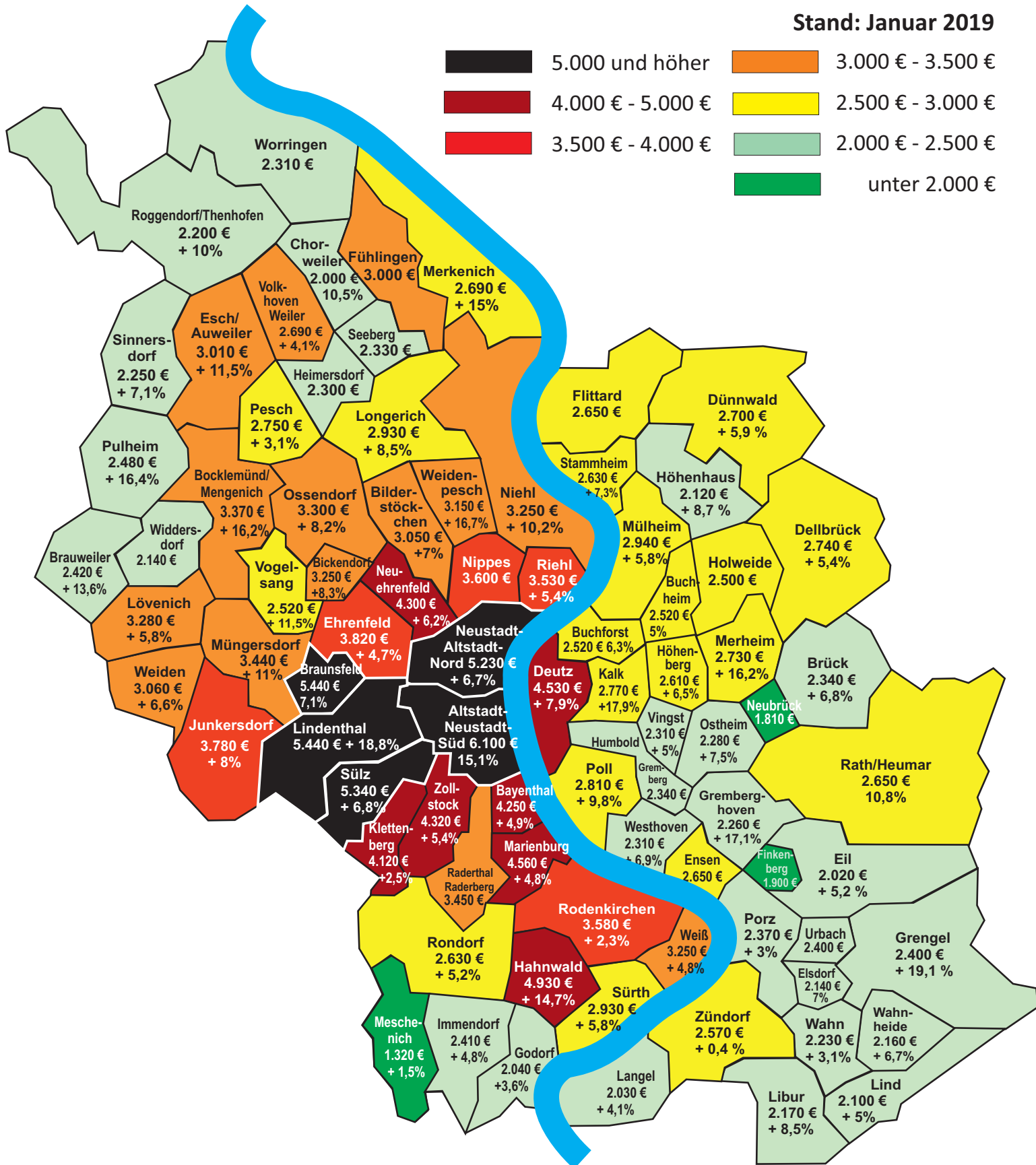
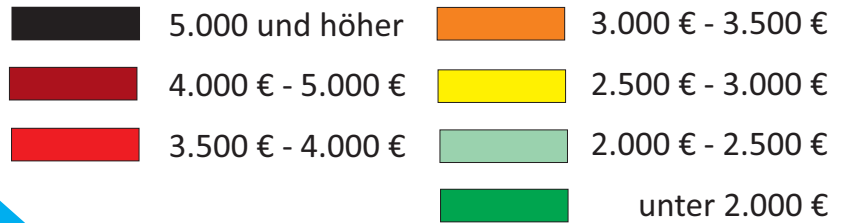


Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Bestandsimmobilien ohne Neubau und Projekte



Stand: Januar 2019



Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Bestandsimmobilien ohne Neubau und Projekte



Die teuersten Lagen (€/m²)

1	Alt-/Neustadt-Süd	6.100 €
2	Braunsfeld	5.440 €
3	Lindenthal	5.440 €
4	Sülz	5.340 €
5	Alt-/Neustadt-Nord	5.230 €
6	Hahnwald	4.930 €
7	Marienburg	4.560 €
8	Deutz	4.530 €
9	Zollstock	4.320 €
10	Neuehrenfeld	4.300 €
11	Bayenthal	4.250 €
12	Klettenberg	4.120 €
13	Ehrenfeld	3.820 €
14	Junkersdorf	3.780 €
15	Nippes	3.600 €
16	Rodenkirchen	3.580 €
17	Riehl	3.530 €
18	Raderberg/Raderthal	3.450 €
19	Müngersdorf	3.440 €
20	Bocklemünd/Mengenich	3.370 €
21	Ossendorf	3.300 €
22	Lövenich	3.280 €
23	Bickendorf	3.250 €
24	Niehl	3.250 €
25	Weiß	3.250 €
26	Weidenpesch	3.150 €
27	Weiden	3.060 €
28	Bilderstöckchen	3.050 €
29	Esch/Auweiler	3.010 €
30	Fühlingen	3.000 €
31	Mülheim	2.940 €
32	Longerich	2.930 €
33	Sürth	2.930 €
34	Poll	2.810 €
35	Kalk	2.770 €
36	Pesch	2.750 €
37	Dellbrück	2.740 €
38	Merheim	2.730 €
39	Dünnwald	2.700 €
40	Merkenich	2.690 €
41	Rath/Heumar	2.690 €
42	Volkhofen/Weiler	2.690 €
43	Ensen	2.650 €
44	Flittard	2.650 €
45	Rondorf	2.630 €
46	Stammheim	2.630 €
47	Höhenberg	2.610 €
48	Zündorf	2.570 €
49	Buchforst	2.520 €
50	Buchheim	2.520 €
51	Vogelsang	2.520 €
52	Holweide	2.500 €
53	Pulheim	2.480 €
54	Brauweiler	2.420 €

Die günstigsten Lagen (€/m²)

1	Meschenich	1.320 €
2	Neubrück	1.810 €
3	Finkenberg	1.900 €
4	Chorweiler	2.000 €
5	Eil	2.020 €
6	Langel	2.030 €
7	Godorf	2.040 €
8	Lind	2.100 €
9	Höhenhaus	2.120 €
10	Elsdorf	2.140 €
11	Widdersdorf	2.140 €
12	Wahnheide	2.160 €
13	Libur	2.170 €
14	Roggendorf/Thenhofen	2.200 €
15	Wahn	2.230 €
16	Sinnersdorf	2.250 €
17	Gremberghoven	2.260 €
18	Ostheim	2.280 €
19	Heimersdorf	2.300 €
20	Vingst	2.310 €
21	Westhoven	2.310 €
22	Worringen	2.310 €
23	Seeberg	2.330 €
24	Brück	2.340 €
25	Humboldt/Gremberg	2.340 €
26	Porz	2.370 €
27	Grenge	2.400 €
28	Urbach	2.400 €
29	Immendorf	2.410 €
30	Brauweiler	2.420 €
31	Pulheim	2.480 €
32	Holweide	2.500 €
33	Buchforst	2.520 €
34	Buchheim	2.520 €
35	Vogelsang	2.520 €
36	Zündorf	2.570 €
37	Höhenberg	2.610 €
38	Rondorf	2.630 €
39	Stammheim	2.630 €
40	Ensen	2.650 €
41	Flittard	2.650 €
42	Merkenich	2.690 €
43	Rath/Heumar	2.690 €
44	Volkhofen/Weiler	2.690 €
45	Dünnwald	2.700 €
46	Merheim	2.730 €
47	Dellbrück	2.740 €
48	Pesch	2.750 €
49	Kalk	2.770 €
50	Poll	2.810 €
51	Longerich	2.930 €
52	Sürth	2.930 €
53	Mülheim	2.940 €

Preisentwicklung 2018

1	Lindenthal	860 €	18,8%
2	Altstadt-Süd	800 €	15,1%
3	Hahnwald	630 €	14,7%
4	Bocklemünd/Mengenich	470 €	16,2%
5	Weidenpesch	450 €	16,7%
6	Kalk	420 €	17,9%
7	Grenge	385 €	19,1%
8	Merheim	380 €	16,2%
9	Seeberg	380 €	19,5%
10	Braunsfeld	360 €	7,1%
11	Merkenich	350 €	15,0%
12	Pulheim	350 €	16,4%
13	Müngersdorf	340 €	11,0%
14	Sülz	340 €	6,8%
15	Altstadt-Nord	330 €	6,7%
16	Deutz	330 €	7,9%
17	Gremberghoven	330 €	17,1%
18	Esch/Auweiler	310 €	11,5%
19	Niehl	300 €	10,2%
20	Brauweiler	290 €	13,6%
21	Neubrück	290 €	19,1%
22	Junkersdorf	280 €	8,0%
23	Rath/Heumar	263 €	10,8%
24	Vogelsang	260 €	11,5%
25	Bickendorf	250 €	8,3%
26	Neuehrenfeld	250 €	6,2%
27	Ossendorf	250 €	8,2%
28	Poll	250 €	9,8%
29	Longerich	230 €	8,5%
30	Zollstock	220 €	5,4%
31	Marienburg	210 €	4,8%
32	Bayenthal	200 €	4,9%
33	Bilderstöckchen	200 €	7,0%
34	Roggendorf/Thenhofen	200 €	10,0%
35	Chorweiler	190 €	10,5%
36	Weiden	190 €	6,6%
37	Lövenich	180 €	5,8%
38	Riehl	180 €	5,4%
39	Stammheim	180 €	7,3%
40	Ehrenfeld	170 €	4,7%
41	Höhenhaus	170 €	8,7%
42	Libur	170 €	8,5%
43	Höhenberg	160 €	6,5%
44	Mülheim	160 €	5,8%
45	Ostheim	160 €	7,5%
46	Sürth	160 €	5,8%
47	Urbach	160 €	7,1%
48	Brück	150 €	6,8%
49	Buchforst	150 €	6,3%

im Januar 2019

Preis-zonen für Eigentumswohnungen

Bestandsimmobilien ohne Neubau und Projekte



Paris hat eine Fläche von 105,4 km². Im Vergleich dazu ist Köln mit 405,2 km² fast vier Mal so groß. Vergleicht man Preise sollte man den Radius nicht unberücksichtigt lassen. Karte und Tabelle zeigen deutlich, dass es auch in Köln noch günstigen Wohnraum gibt, allerdings nicht mehr in Zentrumsnähe. Ganz im Süden und im Norden stehen der Stadt ausreichend Flächen für den Bau von Wohnungen zur Verfügung.

Eine unbefriedigende Verkehrsanbindung treibt jedoch die Menschen weiter in die Innenstadt. Verstopfte Ringautobahnen leiten sogar Schwerlastverkehr in die Innenstadt. Die ÖPNV-Anbindung der Randgebiete an die Innenstadt ist deshalb ausschlaggebender Faktor für eine Entspannung des Wohnungsmarktes. Ein breitflächiger Umstieg auf Fahrräder wird sich für die Fahrt in die Innenstadt dort nicht umsetzen lassen.

Von Deutz ausgehend schieben sich die Preissteigerungen auch ins Rechtsrheinische. Mit den steigenden Preisen für Mieten liegt immer öfter der Arbeitsplatz im Linksrheinischen, die Wohnung im günstigeren Rechtsrheinischen. Die Morgens und Abends verstopften Brücken sind das täglich sichtbare Zeichen. Für mehr Dynamik in diesem Segment würde eine bessere Verbindung beider Rheinseiten sorgen. Ein Tunnel oder eine Brücke in der Nähe von Wesseling würde auch die angespannte Wohnungssituation um Süßth, Weiß und Rodenkirchen entspannen, den Flughafen besser an den Rhein-Erft-Kreis anbinden und insgesamt die Expansion der Stadt ins Rechtsrheinische fördern.

Zusammengefasst lässt sich der Immobilienmarkt in fünf Preis-zonen einteilen. **An erster Stelle** die schwarz gezeichneten Vedell der Kernstadt. Mit im Schnitt 4,5 T€/m² bei Spitzenpreisen bis zu 8 T€/m² liegt Köln dort im bundesweiten Hochpreisniveau. In diesen Vierteln vollzieht sich auch ein starker

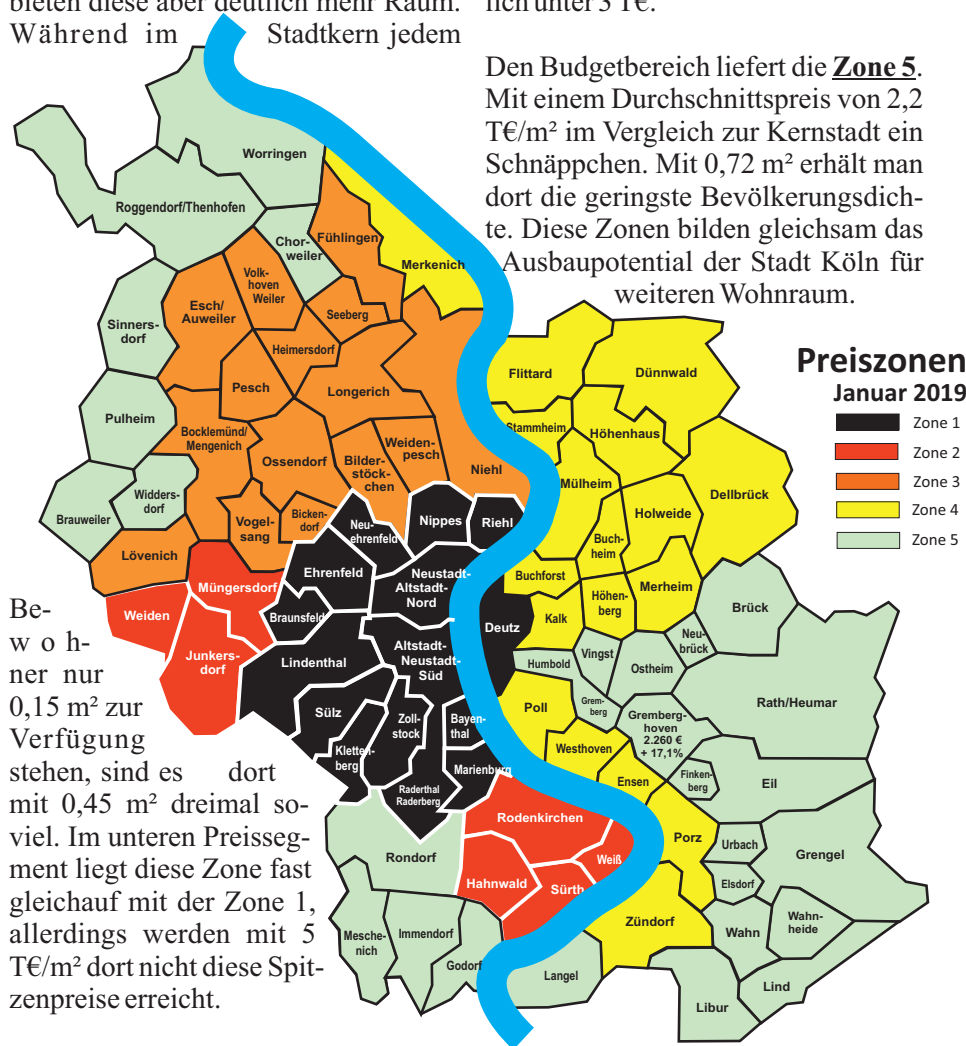
Bevölkerungswandel. Deutz ist dabei der einzige rechtsrheinische Stadtteil in dieser Preisgruppe, profitiert sowohl von der Rheinnähe als auch dem Blick auf das Altstadtpanorama. Bereits die direkt angrenzenden Stadtteile, Buchforst, Kalk, Poll und Humboldt Gremberg sind im Preisniveau deutlich abgeschlagen.

Die Lagen in **Zone 2** sind ähnlich attraktiv, vom Zentrum weiter entfernt, dafür bieten diese aber deutlich mehr Raum. Während im Stadtkern jedem

Wer sich diese Preise nicht leisten kann oder will, weicht auf die orange **Zone 3** aus. Hier liegt das Preisniveau zwischen 2,3 T€ und 3,5 T€ deutlich günstiger. Die Bevölkerungsdichte entspricht der von Zone 2.

Soll es günstiger und relativ stadtnah sein muss man im Rechtsrheinischen auf die **Zone 4** ausweichen. Bei allerdings kaum geringeren Einstiegspreisen liegen dort die Spitzenpreise deutlich unter 3 T€.

Den Budgetbereich liefert die **Zone 5**. Mit einem Durchschnittspreis von 2,2 T€/m² im Vergleich zur Kernstadt ein Schnäppchen. Mit 0,72 m² erhält man dort die geringste Bevölkerungsdichte. Diese Zonen bilden gleichsam das Ausbaupotential der Stadt Köln für weiteren Wohnraum.



Be- w o h- ner nur 0,15 m² zur Verfügung stehen, sind es dort mit 0,45 m² dreimal so viel. Im unteren Preissegment liegt diese Zone fast gleichauf mit der Zone 1, allerdings werden mit 5 T€/m² dort nicht diese Spitzenpreise erreicht.

	Stk.	Durchschn. KP 2018		Entwicklung pro Jahr in % seit			Größe		Einwohner		pro Einw.
		Bestand	Neubau	2015	2016	2017	km ²		31.12.2017		m ²
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

im Januar 2019



Preiszonen für Eigentumswohnungen

ZONE 1	BESTANDSWOHNUNGEN						NEUBAU			Entwicklung pro Jahr in % seit			NEUBAU	Größe km²	Einwohner 31.12.2017	pro Einw. m²
	2015	2016	2017	2018	2017	2018	2015	2016	2017	2017	2016	2017				
1	Alt- und Neustadt-Nord	3.824 €	4.390 €	4.900 €	5.230 €	6.020 €	7.200 €	12,3%	9,6%	6,7%	19,6%	5,2860	46.880	0,1128		
2	Alt- und Neustadt-Süd	3.306 €	4.661 €	5.300 €	6.100 €	6.000 €	8.600 €	28,2%	15,4%	15,1%	43,3%	5,8603	66.484	0,0881		
3	Bayenthal	3.161 €	3.680 €	4.050 €	4.250 €	5.600 €	5.725 €	11,5%	7,7%	4,9%	2,2%	1,2800	9.947	0,1287		
4	Braunsfeld	3.217 €	4.590 €	5.080 €	5.440 €	5.420 €	7.700 €	23,0%	9,3%	7,1%	42,1%	1,6730	12.070	0,1386		
5	Deutz	3.151 €	3.704 €	4.200 €	4.530 €	5.790 €	6.430 €	14,6%	11,2%	7,9%	11,1%	5,2430	15.744	0,3330		
6	Ehrenfeld	2.721 €	3.270 €	3.650 €	3.820 €	4.810 €	5.410 €	13,5%	8,4%	4,7%	12,5%	3,7215	37.856	0,0983		
7	Klettenberg	3.042 €	3.600 €	4.020 €	4.120 €	4.880 €	5.820 €	11,8%	7,2%	2,5%	19,3%	1,7980	10.677	0,1684		
8	Lindenthal	2.793 €	4.130 €	4.580 €	5.440 €	4.000 €	7.700 €	31,6%	15,9%	18,8%	92,5%	7,7300	30.481	0,2536		
9	Marienburg	3.203 €	4.010 €	4.350 €	4.560 €	6.010 €	6.430 €	14,1%	6,9%	4,8%	7,0%	3,0500	7.008	0,4352		
10	Neuerefeld	2.593 €	3.455 €	4.050 €	4.300 €	5.600 €	6.100 €	21,9%	12,2%	6,2%	8,9%	2,5503	24.405	0,1045		
11	Nippes	2.720 €	3.211 €	3.550 €	3.600 €	4.900 €	5.100 €	10,8%	6,1%	1,4%	4,1%	3,0000	36.574	0,0820		
12	Raderberg/Raderthal	2.689 €	3.250 €	3.400 €	3.450 €	4.710 €	4.890 €	9,4%	3,1%	1,5%	3,8%	4,0500	11.139	0,3636		
13	Riehl	2.714 €	3.280 €	3.350 €	3.530 €	4.650 €	4.980 €	10,0%	3,8%	5,4%	7,1%	2,3905	11.945	0,2001		
14	Sülz	3.277 €	4.325 €	5.000 €	5.340 €	5.800 €	7.560 €	21,0%	11,7%	6,8%	30,3%	5,1735	36.687	0,1410		
15	Zollstock	2.407 €	3.525 €	4.100 €	4.320 €	5.620 €	6.120 €	26,5%	11,3%	5,4%	8,9%	5,0400	22.925	0,2198		
		2.988 €	3.805 €	4.239 €	4.535 €	5.321 €	6.384 €	17,3%	9,6%	7,0%	20,0%	57,8461	380.822	0,1519		

ZONE 2	BESTANDSWOHNUNGEN						NEUBAU			2017	km²	31.12.2017	m²	
	2015	2016	2017	2018	2017	2018	2015	2016	2017					
1	Hahnwald	1.891 €	3.725 €	4.300 €	4.930 €	6.210 €	7.020 €	53,6%	16,2%	14,7%	13,0%	2,9900	2.058	1,4529
2	Junkersdorf	2.078 €	3.200 €	3.500 €	3.780 €	3.580 €	6.010 €	27,3%	9,1%	8,0%	67,9%	7,3800	14.695	0,5022
3	Müngersdorf	1.344 €	3.100 €	3.100 €	3.440 €	2.457 €	4.850 €	52,0%	5,5%	11,0%	97,4%	5,1000	8.762	0,5821
4	Rodenkirchen	2.210 €	3.100 €	3.500 €	3.580 €	4.750 €	5.050 €	20,7%	7,7%	2,3%	6,3%	7,8290	17.632	0,4440
5	Sürth	2.480 €	2.535 €	2.770 €	2.930 €	4.176 €	4.130 €	6,0%	7,8%	5,8%	-1,1%	3,4570	10.886	0,3176
6	Weiden	1.719 €	2.560 €	2.870 €	3.060 €	2.850 €	4.330 €	26,0%	9,8%	6,6%	51,9%	3,6540	17.401	0,2100
7	Weiß	2.550 €	2.680 €	3.100 €	3.250 €	4.280 €	4.590 €	9,2%	10,6%	4,8%	7,2%	4,1600	6.003	0,6930
		2.039 €	2.986 €	3.306 €	3.567 €	4.043 €	5.140 €	25,0%	9,7%	7,9%	27,1%	34,5700	77.437	0,4464

ZONE 3	BESTANDSWOHNUNGEN						NEUBAU			2017	km²	31.12.2017	m²	
	2015	2016	2017	2018	2017	2018	2015	2016	2017					
1	Bickendorf	2.389 €	2.670 €	3.000 €	3.250 €	4.140 €	4.600 €	12,0%	10,9%	8,3%	11,1%	2,3100	16.556	0,1395
2	Bilderstöckchen	2.245 €	2.510 €	2.850 €	3.050 €	3.925 €	4.310 €	12,0%	10,8%	7,0%	9,8%	3,7645	15.809	0,2381
3	Bocklemünd/Mengenich	2.020 €	2.480 €	2.900 €	3.370 €	4.400 €	4.740 €	22,3%	17,9%	16,2%	7,7%	4,9310	10.698	0,4609
4	Esch/Auweiler	1.743 €	2.220 €	2.700 €	3.010 €	3.710 €	4.250 €	24,2%	17,8%	11,5%	14,6%	7,6100	6.970	1,0918
5	Fühlingen	1.757 €	2.710 €	3.000 €	3.000 €	4.180 €	4.200 €	23,6%	5,4%	0,0%	0,5%	4,8600	1.996	2,4349
6	Heimersdorf	2.793 €	2.060 €	2.290 €	2.300 €	2.910 €	3.100 €	-5,9%	5,8%	0,4%	6,5%	1,7455	6.157	0,2835
7	Longerich	1.853 €	2.390 €	2.700 €	2.930 €	3.760 €	4.130 €	19,4%	11,3%	8,5%	9,8%	6,1430	13.724	0,4476
8	Lövenich	3.042 €	2.710 €	3.100 €	3.280 €	4.030 €	4.630 €	2,6%	10,5%	5,8%	14,9%	3,6900	9.064	0,4071
9	Mauenheim	2.425 €	2.700 €	3.050 €	3.420 €	3.950 €	4.700 €	13,7%	13,3%	12,1%	19,0%	0,4887	5.654	0,0864
10	Niehl	1.586 €	2.640 €	2.950 €	3.250 €	4.050 €	4.600 €	35,0%	11,6%	10,2%	13,6%	12,0600	20.204	0,5969
11	Ossendorf	1.631 €	2.600 €	3.050 €	3.300 €	4.210 €	4.680 €	34,1%	13,5%	8,2%	11,2%	6,8100	10.596	0,6427
12	Pesch	1.645 €	2.180 €	2.668 €	2.750 €	3.680 €	3.860 €	22,4%	13,1%	3,1%	4,9%	2,8340	7.749	0,3657
13	Seeberg	2.793 €	1.450 €	1.950 €	2.330 €	2.830 €	3.280 €	-5,5%	30,3%	19,5%	15,9%	1,7809	11.811	0,1508
14	Vogelsang	2.194 €	2.230 €	2.260 €	2.520 €	3.120 €	3.550 €	5,0%	6,5%	11,5%	13,8%	3,6620	8.145	0,4496
15	Volkhofen/Weiler	2.288 €	2.240 €	2.585 €	2.690 €	3.560 €	3.790 €	5,9%	10,0%	4,1%	6,5%	4,3530	6.081	0,7158
16	Weidenpesch	3.203 €	2.520 €	2.700 €	3.150 €	3.710 €	4.350 €	-0,6%	12,5%	16,7%	17,3%	3,9110	14.011	0,2791
		2.225 €	2.394 €	2.735 €	2.975 €	3.760 €	4.173 €	11,2%	12,1%	8,8%	11,0%	70,9536	165.225	0,4294

ZONE 4	BESTANDSWOHNUNGEN						NEUBAU			2017	km²	31.12.2017	m²	
	2015	2016	2017	2018	2017	2018	2015	2016	2017					
1	Buchforst	2.057 €	2.020 €	2.370 €	2.520 €	3.270 €	3.550 €	7,5%	12,4%	6,3%	8,6%	0,8305	7.544	0,1101
2	Buchheim	2.631 €	1.810 €	2.400 €	2.520 €	4.324 €	3.560 €	-1,4%	19,6%	5,0%	-17,7%	2,8563	12.932	0,2209
3	Dellbrück	1.366 €	2.350 €	2.600 €	2.740 €	3.610 €	3.860 €	33,5%	8,3%	5,4%	6,9%	9,9500	21.804	0,4563
4	Dünnwald	2.593 €	2.280 €	2.550 €	2.700 €	3.520 €	3.800 €	1,4%	9,2%	5,9%	8,0%	10,8400	11.758	0,9219
5	Ensen	2.300 €	2.420 €	2.650 €	2.650 €	3.320 €	3.600 €	5,1%	4,8%	0,0%	8,4%	1,6210	7.617	0,2128
6	Flittard	2.720 €	2.380 €	2.650 €	2.650 €	3.680 €	3.680 €	-0,9%	5,7%	0,0%	0,0%	7,7400	7.998	0,9677
7	Höhenberg	2.196 €	2.010 €	2.450 €	2.610 €	4.214 €	3.690 €	6,3%	14,9%	6,5%	-12,4%	2,1959	12.666	0,1734
8	Höhenhaus	1.581 €	1.900 €	1.950 €	2.120 €	2.640 €	2.970 €	11,4%	5,8%	8,7%	12,5%	5,0770	15.627	0,3249
9	Holweide	1.938 €	2.100 €	2.500 €	2.500 €	3.460 €	3.480 €	9,7%	9,5%	0,0%	0,6%	4,1125	21.114	0,1948
10	Kalk	2.041 €	2.140 €	2.350 €	2.770 €	3.650 €	3.900 €	11,9%	14,7%	17,9%	6,8%	2,9730	24.063	0,1236
11	Merheim	2.041 €	2.040 €	2.350 €	2.730 €	3.230 €	3.860 €	11,3%	16,9%	16,2%	19,5%	3,8060	11.207	0,3396
12	Merkenich	1.903 €	2.300 €	2.340 €	2.690 €	3.220 €	3.790 €	13,8%	8,5%	15,0%	17,7%	12,2000	5.756	2,1195
13	Mülheim	1.764 €	2.230 €	2.780 €	2.940 €	3.560 €	4.150 €	22,2%	15,9%	5,8%	16,6%	7,0670	42.786	0,1652
14	Poll	2.689 €	2.430 €	2.560 €	2.810 €	3.530 €	3.970 €	1,5%	7,8%	9,8%	12,5%	5,1680	11.461	0,4509
15	Porz	2.040 €	2.060 €	2.300 €	2.370 €	3.190 €	3.340 €	5,4%	7,5%	3,0%	4,7%	3,1190	14.915	0,2091
16	Stammheim	2.714 €	2.200 €	2.450 €	2.630 €	3.380 €	3.700 €	-1,0%	9,8%	7,3%	9,5%	3,7450	8.001	0,4681
17	Westhoven	2.770 €	1.950 €	2.160 €	2.310 €	2.980 €	3.240 €	-5,5%	9,2%	6,9%	8,7%	4,2180	5.503	0,7665
18	Zündorf	1.563 €	2.280 €	2.560 €	2.570 €	3.530 €	3.580 €	21,5%	6,4%	0,4%	1,4%	8,1200	11.879	0,6836
		2.162 €	2.161 €	2.443 €	2.602 €	3.462 €	3.651 €	6,8%	10,2%	6,5%	5,5%	95,6392	254.631	0,3756

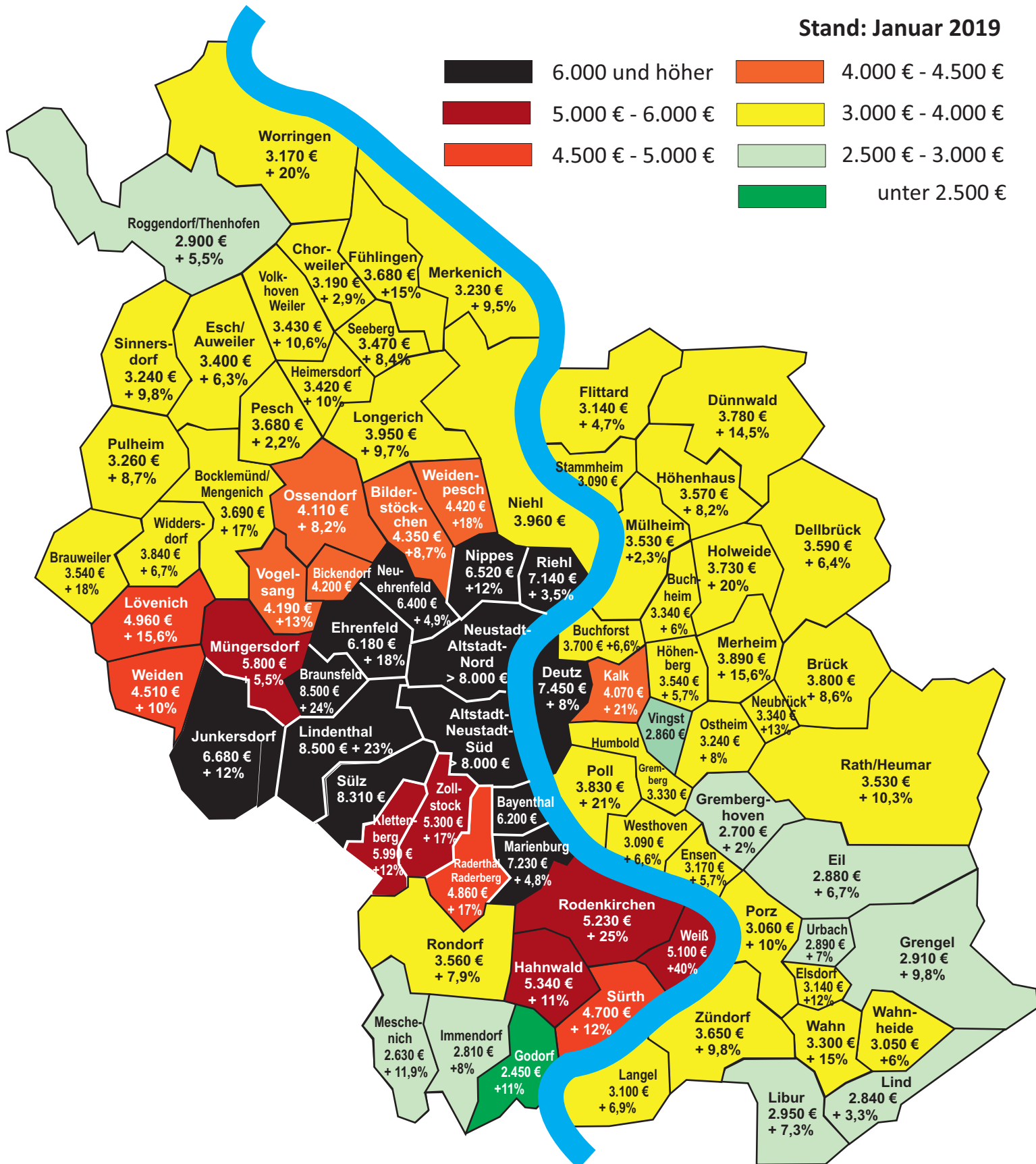
ZONE 5	BESTANDSWOHNUNGEN						NEUBAU			2017	km²	31.12.2017	m²	
	2015	2016	2017	2018	2017	2018	2015	2016	2017					
1	Brück	1.898 €	2.010 €	2.190 €	2.340 €	3.020 €	3.290 €	7,8%	8,2%	6,8%	8,9%	7,5050	10.362	0,7243
2	Chorweiler (+teilw.Stadtb.)	2.279 €	1.740 €	1.810 €	2.000 €	3.820 €	2.020 €	-4,1%	7,5%	10,5%	-47,1%	20,9298	21.256	0,9847
3	Elsdorf	1.673 €	1.800 €	2.000 €	2.140 €	2.770 €	3.020 €	9,3%	9,4%	7,0%	9,0%	1,7660	1.713	1,0309
4	Ensen	1.649 €	2.420 €	2.650 €	2.650 €	3.320 €	3.600 €	20,2%	4,8%	0,0%	8,4%	1,6210	7.617	0,2128
5	Finkenberg	1.780 €	1.628 €	1.780 €	1.900 €	2.460 €	2.670 €	2,2%	8,4%	6,7%	8,5%	0,6380	6.984	0,0914
6	Godorf	1.943 €	1.810 €	1.970 €	2.040 €	2.720 €	2.850 €	1,7%	6,4%	3,6%	4,8%	4,6000	2.547	1,8060
7	Gremberghoven	1.738 €	1.670 €	1.930 €	2.260 €	2.660 €	3.190 €	10,0%	17,7%	17,1%	19,9%	6,0000	3.069	1,9550
8	Grenge	1.708 €	1.750 €	2.015 €	2.400 €	3.110 €	3.390 €	13,5%	18,6%	19,1%	9,0%	10,6600	5.536	1,9256
9	Humboldt/Gremberg	2.223 €	1.860 €	2.230 €	2.340 €	3.080 €	3.300 €	1,8%	12,9%	4,9%	7,1%	2,8213	15.507	0,1819
10	Immendorf	2.239 €	1.860 €	2.300 €	2.410 €	3.180 €	3.400 €	2,5%	14,8%	4,8%	6,9%	5,2250	2.060	2,5364
11	Langel	1.586 €	1.730 €	1.950 €	2.030 €	2.710 €	2.850 €	9,3%	8,7%	4,1%	5,2%	5,3300	3.480	1,5316
12	Libur	1.743 €	1.760 €	2.000 €	2.170 €	2.7								

Kaufpreise für Häuser

Bestandsimmobilien ohne Neubau und Projekte



Stand: Januar 2019



Kaufpreise für Häuser

Bestandsimmobilien ohne Neubau und Projekte



Die teuersten Lagen (€/m²)

1	Alt-/Neustadt-Nord	> 8000 €
2	Alt-/Neustadt-Süd	> 8000 €
3	Braunsfeld	8.500 €
4	Lindenthal	8.500 €
5	Sülz	8.310 €
6	Deutz	7.450 €
7	Marienburg	7.230 €
8	Riehl	7.140 €
9	Junkersdorf	6.880 €
10	Nippes	6.520 €
11	Neuehrenfeld	6.400 €
12	Bayenthal	6.200 €
13	Ehrenfeld	6.180 €
14	Klettenberg	5.990 €
15	Müngersdorf	5.800 €
16	Hahnwald	5.340 €
17	Zollstock	5.300 €
18	Rodenkirchen	5.230 €
19	Weiß	5.100 €
20	Lövenich	4.960 €
21	Raderberg/Raderthal	4.860 €
22	Sürth	4.700 €
23	Weiden	4.510 €
24	Weidenpesch	4.420 €
25	Bilderstöckchen	4.350 €
26	Bickendorf	4.200 €
27	Vogelsang	4.190 €
28	Ossendorf	4.110 €
29	Kalk	4.070 €
30	Niehl	3.960 €
31	Longerich	3.950 €
32	Merheim	3.890 €
33	Widdersdorf	3.840 €
34	Poll	3.830 €
35	Brück	3.800 €
36	Dünnwald	3.780 €
37	Holweide	3.730 €
38	Buchforst	3.700 €
39	Bocklemünd/Mengenich	3.690 €
40	Fühlingen	3.680 €
41	Pesch	3.680 €
42	Zündorf	3.650 €
43	Dellbrück	3.590 €
44	Höhenhaus	3.570 €
45	Rondorf	3.560 €
46	Brauweiler	3.540 €
47	Höhenberg	3.540 €
48	Mülheim	3.530 €
49	Rath/Heumar	3.530 €
50	Seeberg	3.470 €
51	Volkhoven/Weiler	3.430 €
52	Heimersdorf	3.420 €

Die günstigsten Lagen (€/m²)

1	Godorf	2.450 €
2	Meschenich	2.630 €
3	Gremberghoven	2.700 €
4	Immendorf	2.810 €
5	Lind	2.840 €
6	Vingst	2.860 €
7	Eil	2.880 €
8	Urbach	2.890 €
9	Roggendorf/Thenhofen	2.900 €
10	Grenge	2.910 €
11	Libur	2.950 €
12	Wahnheide	3.050 €
13	Porz	3.060 €
14	Stammheim	3.090 €
15	Westhoven	3.090 €
16	Langel	3.100 €
17	Elsdorf	3.140 €
18	Flittard	3.140 €
19	Ensen	3.170 €
20	Worringen	3.170 €
21	Chorweiler	3.190 €
22	Merkenich	3.230 €
23	Ostheim	3.240 €
24	Sinnersdorf	3.240 €
25	Pulheim	3.260 €
26	Wahn	3.300 €
27	Humboldt/Gremberg	3.330 €
28	Buchheim	3.340 €
29	Neubrück	3.340 €
30	Esch/Auweiler	3.400 €
31	Heimersdorf	3.420 €
32	Volkhoven/Weiler	3.430 €
33	Seeberg	3.470 €
34	Mülheim	3.530 €
35	Rath/Heumar	3.530 €
36	Brauweiler	3.540 €
37	Höhenberg	3.540 €
38	Rondorf	3.560 €
39	Höhenhaus	3.570 €
40	Dellbrück	3.590 €
41	Zündorf	3.650 €
42	Fühlingen	3.680 €
43	Pesch	3.680 €
44	Bocklemünd/Mengenich	3.690 €
45	Buchforst	3.700 €
46	Holweide	3.730 €
47	Dünnwald	3.780 €
48	Brück	3.800 €
49	Poll	3.830 €
50	Widdersdorf	3.840 €
51	Merheim	3.890 €
52	Longerich	3.950 €
53	Niehl	3.960 €

Preisentwicklung 2018

1	Sülz	3.245 €	64,1%
2	Altstadt-Nord	2.000 €	
3	Altstadt-Süd	2.000 €	
4	Braunsfeld	1.650 €	24,1%
5	Lindenthal	1.625 €	23,6%
6	Weiß	1.500 €	41,7%
7	Ehrenfeld	980 €	18,8%
8	Zollstock	775 €	17,1%
9	Junkersdorf	745 €	12,1%
10	Kalk	720 €	21,5%
11	Nippes	720 €	12,4%
12	Raderberg/Raderthal	710 €	17,1%
13	Poll	680 €	21,6%
14	Lövenich	670 €	15,6%
15	Weidenpesch	670 €	17,9%
16	Klettenberg	640 €	12,0%
17	Holweide	630 €	20,3%
18	Deutz	550 €	8,0%
19	Bocklemünd/Mengenich	540 €	17,1%
20	Brauweiler	540 €	18,0%
21	Hahnwald	540 €	11,3%
22	Merheim	525 €	15,6%
23	Worringen	520 €	19,6%
24	Sürth	500 €	11,9%
25	Vogelsang	490 €	13,2%
26	Dünnwald	480 €	14,5%
27	Fühlingen	480 €	15,0%
28	Rodenkirchen	430 €	9,0%
29	Wahn	425 €	14,8%
30	Weiden	410 €	10,0%
31	Neubrück	390 €	13,2%
32	Humboldt/Gremberg	380 €	12,9%
33	Elsdorf	355 €	12,7%
34	Bilderstöckchen	350 €	8,7%
35	Longerich	350 €	9,7%
36	Stammheim	340 €	12,4%
37	Marienburg	330 €	4,8%
38	Rath/Heumar	330 €	10,3%
39	Volkhoven/Weiler	330 €	10,6%
40	Zündorf	325 €	9,8%
41	Heimersdorf	320 €	10,3%
42	Ossendorf	310 €	8,2%
43	Brück	300 €	8,6%
44	Müngersdorf	300 €	5,5%
45	Neuehrenfeld	300 €	4,9%
46	Sinnersdorf	290 €	9,8%
47	Merkenich	280 €	9,5%
48	Meschenich	280 €	11,9%
49	Porz	275 €	9,9%
50	Höhenhaus	270 €	8,2%
51	Seeberg	270 €	8,4%
52	Grenge	260 €	9,8%
53	Pulheim	260 €	8,7%
54	Rondorf	260 €	7,9%
55	Godorf	250 €	11,4%

im Januar 2019

Wir schätzen für Sie kostengünstig den Wert Ihrer Immobilie



Auftrag für Marktwertschätzung

Herr/Frau _____

Anschrift _____

Telefon/E-Mail _____ Mitglieds-Nr. _____

beauftragt die Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein Immobilien GmbH, Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln, Telefon (0221) 57 36-128, E-Mail s.mihailiuk@koelner-hug.de, mit der Durchführung einer Marktwertschätzung für das Objekt:

Wir erstellen für Sie eine ausführliche Marktanalyse. Diese umfasst eine Objektbegehung mit Dokumentation und Unterlagenprüfung sowie eine Einschätzung anhand der aktuellen Marktsituation. Sie erhalten eine ausführliche, schriftliche Werteinschätzung für Ihre Immobilie, die auch die Angemessenheit eventueller Mietverträge beinhaltet. Die Schätzung unterstützt Sie bei der realistischen Preisfindung.

- **250,00 €** (zzgl. MwSt.) – **Eigentumswohnungen, Ein- bis Dreifamilienhäuser**
- **500,00 €** (zzgl. MwSt.) – **4- bis 8-Familienhäuser**
- **750,00 €** (zzgl. MwSt.) – **Mehrfamilienhäuser mit mehr als acht Wohnungen**
- **750,00 €** (zzgl. MwSt.) – **Gewerbeobjekte**

Für Nicht-Mitglieder wird ein Zuschlag in Höhe von 200,00 € zzgl. MwSt. berechnet.

Die Werteinschätzung ist für Sie kostenfrei, wenn Sie uns innerhalb von 4 Wochen nach Erstellung mit dem Verkauf Ihrer Immobilie beauftragen.

Wir versichern, die Marktwertschätzung nach bestem Wissen und Gewissen zu erstellen. Die Schätzung stellt eine Wiedergabe der momentanen Marktsituation dar und ist nicht mit Gutachten öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger zu vergleichen. Sie ist ausschließlich für den Auftraggeber und nicht für Dritte bestimmt.

Bemerkungen:

.....
.....

Nebenabreden wurden nicht getroffen und bedürfen der Schriftform.

Ort, Datum _____

UnterschriftAuftraggeber

120-001.1901

