


12. Immobilien

MARKTBERICHT



07.07.23	11:44 Uhr	in
18	Schwadorf	Sofort
18	Bonn Hbf	10 Min
18	Schwadorf	16 Min
18	Bonn Hbf	24 Min
18	Schwadorf	34 Min
18	Schwadorf	54 Min
18	Bonn Hbf	64 Min

Linie 18 * Die B

Köln 2023

MARKTZAHLEN

Verkauf und Vermietung

Wohin geht die Reise?

Rheingold

IMMOBILIEN GMBH

SIE SCHÄTZEN IHRE IMMOBILIE. ABER WISSEN SIE AUCH, WAS SIE WERT IST?



WERFEN SIE IHR GELD NICHT ZUM FENSTER HINAUS, SONDERN
PROFITIEREN SIE VON DER REALISTISCHEN BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE,
SOWIE EINEM ETABLIERTEN, ERFOLGREICHEN VERKAUFSKONZEPT!

Rheingold
IMMOBILIEN GMBH

Vereinbaren Sie einen Termin:

0221 - 99 51 99 01

info@rheingoldimmobilien.de

Rheingold Immobilien GmbH

Luxemburger Straße 202

50937 Köln - Sülz

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt.....	Seite 02	Markttrend 2023.....	Seite 11	Preise Bezirk 5 Nippes.....	Seite 22
Vorwort.....	Seite 03	Impressum.....	Seite 12	Preise Bezirk 6 Chorweiler.....	Seite 24
Neue Marktgegebenheiten.....	Seite 04	Preise Bezirk 1 Innenstadt.....	Seite 12	Preise Bezirk 7 Porz.....	Seite 26
Zinswende und ihre Bedeutung.....	Seite 06	Preise Bezirk 2 Rodenkirchen.....	Seite 14	Marktentwicklung.....	Seite 28
Bodenwerte in Köln.....	Seite 08	Preise Bezirk 3 Lindenthal.....	Seite 16	Preise Bezirk 8 Kalk.....	Seite 29
Handlungsempfehlung.....	Seite 10	Kapitalanlagen in Köln.....	Seite 18	Preise Bezirk 9 Mülheim.....	Seite 31
		Transparenz.....	Seite 19	Gut informiert.....	Seite 32
		Preise Bezirk 4 Ehrenfeld.....	Seite 20	Ausblick Immobilienmarkt.....	Seite 34

Unser 12. Immobilienmarktbericht für Köln

Ihr Wissensvorsprung im Immobilienmarkt

Liebe Kölnerinnen und Kölner, liebe Köln-Interessierte,

das vergangene Jahr, auf das sich dieses Datenmaterial bezieht, brachte vieles mit sich: stockende Lieferketten, schreckliche Kriege, Unsicherheit bezüglich der Heizperiode und eine Inflation, die in dieser Höhe nicht zu erwarten war. Entsprechend zeigte der Markt auch zwei Gesichter. Der des ersten Halbjahres, welches noch vom Immobilienboom gezeichnet war, und der Übergang im zweiten Halbjahr.

Die Preise haben zum Teil deutlich nachgelassen. Besondere Konstellationen und in der Folge Preise über derzeitigem Marktniveau sind aber weiterhin nicht ausgeschlossen. Diese zeigen auch, dass trotz der Zurückhaltung eigentlich zu wenige Immobilien vorhanden sind und gebaut werden.

Im Augenblick kann dieser Marktbericht noch deutlicher als in den Vorjahren nur ein erster grober Indikator für Sie sein. Sprechen Sie bei einem Verkauf auf jeden Fall Fachleute an. Ob Sachverständige für die Immobilienbewertung oder fach-kompetente Makler. Das Preisniveau ist zwar niedriger als im letzten Jahr. Aber je nach Immobilie nehmen Mietniveau und der Zustand der Immobilie (u.a. auch energetisch betrachtet) heute einen deutlich größeren Raum ein.

Bei den Angebotspreisen finden Sie heute noch Angebote mit den Preisen von gestern, an das Marktgeschehen angepasste Angebote und bereits reduzierte Immobilien. Entsprechend schwer ist es derzeit den Überblick zu behalten.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Bleiben Sie gesund. Herzlichst, Ihr



Jaap Westermann

Inhaber, Geschäftsführer, Diplom-Kaufmann, Regionaldirektor BVFI (Bundesverband für die Immobilienwirtschaft), Sachverständiger für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke (perscert.TÜV)



EINER FÜR ALLE - ALLE FÜR EINEN

Profitieren Sie von der Kölner Immobilienbörse:

Einen Makler beauftragen - viele Makler in Köln und im Umland für sich arbeiten lassen!

Neue Marktgegebenheiten

Auswirkungen neuer Gesetze und des neuen Zinsrahmens etc.



Die Marktentwicklung ist uneinheitlich.

Hieß es früher nur "Lage, Lage, Lage", so kommen immer mehr Faktoren dazu, die früher eine geringere Rolle spielten:

Wie ist der Zustand?

Welche Sanierungen stehen an und kann man die Handwerkskosten einigermaßen abschätzen?

Energie

Wie sieht es energietechnisch aus? Persönlich glauben wir nicht wirklich an Energieausweise. Zu weit klaffen insbesondere bei Häusern die berechneten Bedarfswerte und der tatsächliche Energieverbrauch auseinander. Die

Betrachtung der tatsächlichen Verbrauchskosten ist daher für Käufer zu empfehlen. Da sich gesetzliche Notwendigkeiten aber an den Energieeffizienzklassen orientieren, sollten diese nicht außer Acht gelassen werden. Wie das finale Habecksche Gesetz genau aussehen wird, ist noch unklar. Hoffen wir auf sinnvolles Augenmaß nach der Sommerpause.

Fördertöpfe

Welche Förderungen können in Anspruch genommen werden? Ob im Energiesektor oder als Förderung des ersten Immobilieneigentums. Sekundäre Finanzquellen werden immer wichtiger.

Eigenkapital

Bei immer höheren Zinsbeträgen und hinzukommender Tilgung wird es immer wichtiger, wie viel Eigenkapital zur Verfügung steht oder sich frei machen lässt. Manch ein Immobilienraum ist einfach nicht mehr zu finanzieren und wird es wohl auf absehbarer Zeit nicht sein.

Was kann man tun?

Kompromisse

Geht man Kompromisse ein? Oder lässt man den Immobilienkauf sein und sucht sich eine Mietwohnung, die besser passt?

Warten?

Es kristallisiert sich immer



mehr ein neues Preisniveau im Markt heraus. Ein Preisniveau in dem es neben der Lage auch um die beiden folgenden Fragen geht:

- 1) Frei oder vermietet? Wenn vermietet, dann zu welchen nachhaltigen Mieten?
- 2) Zustand / Modernisierungsaufwand / Energetische Erwartungshaltung

Auf weiter fallende Preise zu setzen, scheint gefährlich. Im Augenblick hat man noch eine recht gute Verhandlungsposition. Viele sind sich unsicher. Wenn das neue Preisniveau sich verfestigt und auch wieder so wahrgenommen wird, dann dro-

hen wieder vermehrt Situationen in denen viele um die gleiche Immobilie buhlen. Die Folge: Mögliche Bieterverfahren und wieder steigende Preise!

Verschärfend wird in den kommenden Jahren der weitere Rückgang bei den Bautätigkeiten Einfluss nehmen. Ein Faktor, der Kaufinteressenten mehr zu Bestandsimmobilien drängen wird.

Die Glücklichen und die, die es hart erarbeitet haben

Wer alles aus der Portokasse bezahlt, kann natürlich auf Gelegenheiten warten. Ob jetzt oder später ist

dann weniger entscheidend.

Für Verkäufer

Wer viel Zeit hat, kann warten, bis sich wieder eine Trendwende zeigt. Für alle anderen ergibt sich die Situation, dass sich nicht mehr jede Immobilie wie geschnitten Brot verkauft.

Es ist umso wichtiger keine Fehler zu machen und zugleich den Markt professionell anzusprechen.

Ob Homestaging oder neue Vermarktungsansätze:

Insbesondere wenn die Zeit drückt, lassen Sie sich am besten vom lokalen Experten beraten.

Die Zinswende

Nie dagewesene schnelle Zinswende



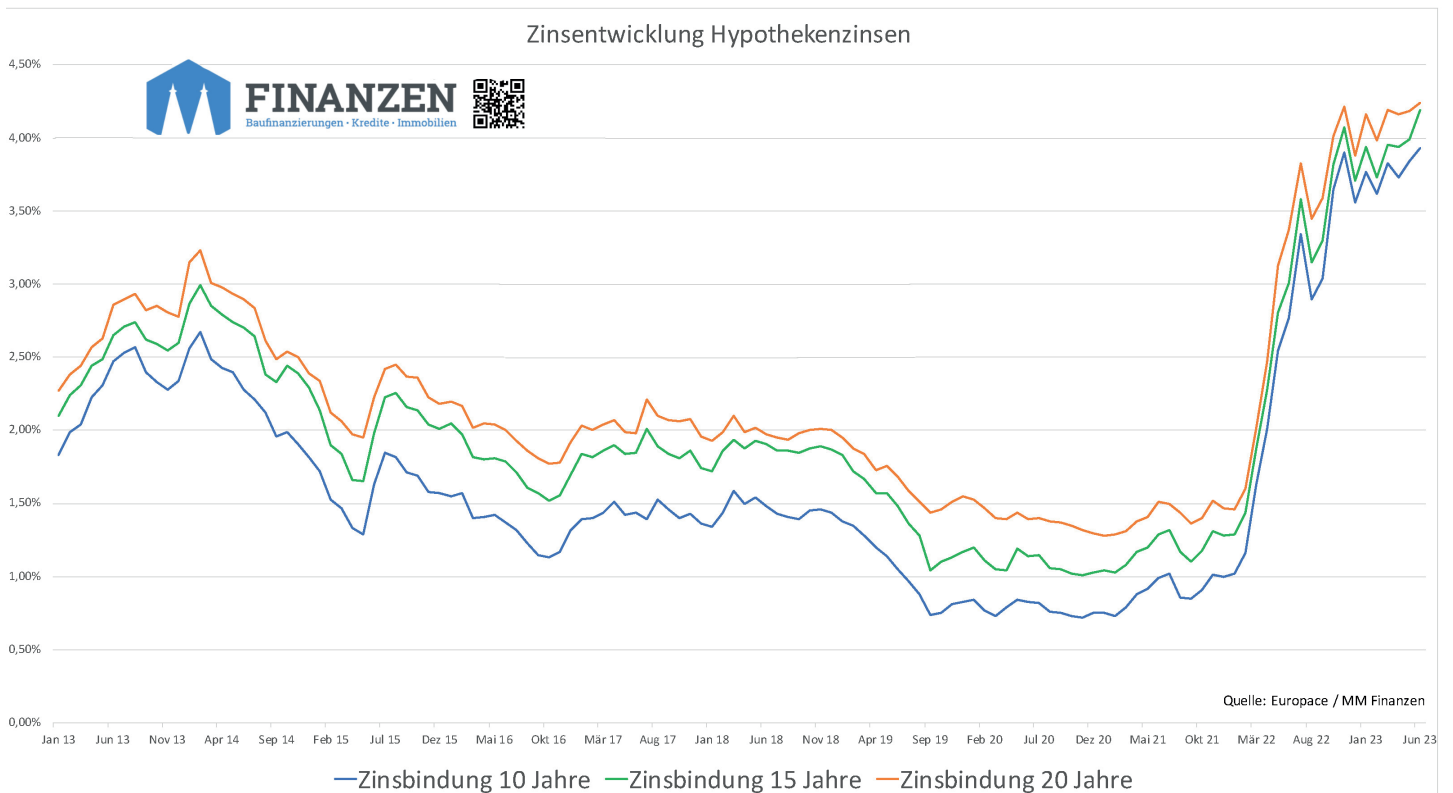
Zinsen und Ihre Auswirkungen: Um zu verdeutlichen, warum die Zinsentwicklung eine so große Bedeutung hat, stellen wir hier zwei Situationen gegenüber. Einmal der Kauf in der Niedrigzinsphase (Annahme: 1% Zinsen und 2 % Tilgung) und einmal zu den jetzt am Markt geltenden Konditionen (vereinfachend 4% Zinsen und 2 % Tilgung.)

I. Quartal 2022	III. Quartal 2023
Annahme: 1% Zinsen und 2 % Tilgung Immobilienkaufpreis: 600.000 € Eigenkapital: 100.000 € und die Erwerbsnebenkosten Keine Käuferprovision, daher rund 8 % Erwerbsnebenkosten	Annahme: 4% Zinsen und 2 % Tilgung Immobilienkaufpreis: 600.000 € Eigenkapital: 100.000 € und die Erwerbsnebenkosten Keine Käuferprovision daher rund 8 % Erwerbsnebenkosten
Jährliche Zinsen: 5000 €, Tilgung: 10.000 € Zins und Tilgung pro Monat: 1.250 €	Jährliche Zinsen: 20.000 €, Tilgung: 10.000 € Zins und Tilgung pro Monat: 2.500 €
Hinzu kommen: Hausgeld bzw. Betriebs- und Instandhaltungskosten Lebenshaltungskosten Unregelmäßige Ausgaben (Urlaub, Elektrogerät etc.)	Hinzu kommen: Hausgeld bzw. Betriebs- und Instandhaltungskosten Lebenshaltungskosten Unregelmäßige Ausgaben (Urlaub, Elektrogerät etc.)
Faustregel aus der Vermietung: Wohnungskosten sollten nicht allzu weit über 30% der Haushaltskosten ausmachen. Bei 300 € Betriebs- und Instandhaltung pro Monat berechnet auf 1.550 €	Faustregel aus der Vermietung: Wohnungskosten sollten nicht allzu weit über 30% der Haushaltskosten ausmachen. Bei 300 € Betriebs- und Instandhaltung pro Monat berechnet auf 2.800 €
Käufer sollten ein Haushaltseinkommen von über 5.100 € / Monat haben. Dies trifft auf rund 10,37 % der Erwerbstätigen zu.	Käufer sollten ein Haushaltseinkommen von über 9.300 € / Monat haben. Dies trifft auf rund 3,32 % der Erwerbstätigen zu.

Auf Haushalte bezogen ist die Zahl derer, die es sich leisten können, sicher noch etwas höher. Zudem spielen Erbschaften häufig ebenfalls eine Rolle. Dennoch sieht man: Bei gleichem Kaufpreis sinkt die Zahl derjenigen die sich Wohnungseigentum leisten können signifikant. Daher die Preisrückgänge und längere Vermarktungszeiten.

Die Zinswende

Nie dagewesene schnelle Zinswende



Prozessorientiert denken, menschlich handeln!

Wir setzen Technik ein, wo es sinnvoll ist und nutzen das
persönliche Gespräch, wo es für Ihren Erfolg entscheidend ist!

Bekannt aus den 3 Top-Maklerlisten von Bellevue, Capital und Focus.

Profitieren Sie, wie viele Kunden vor Ihnen, vom lokalen Experten in Köln!



Rheingold
IMMOBILIEN GMBH

Nutzen Sie unsere persönliche Beratung. Jetzt Termin vereinbaren:

0221 - 99 51 99 01

info@rheingoldimmobilien.de

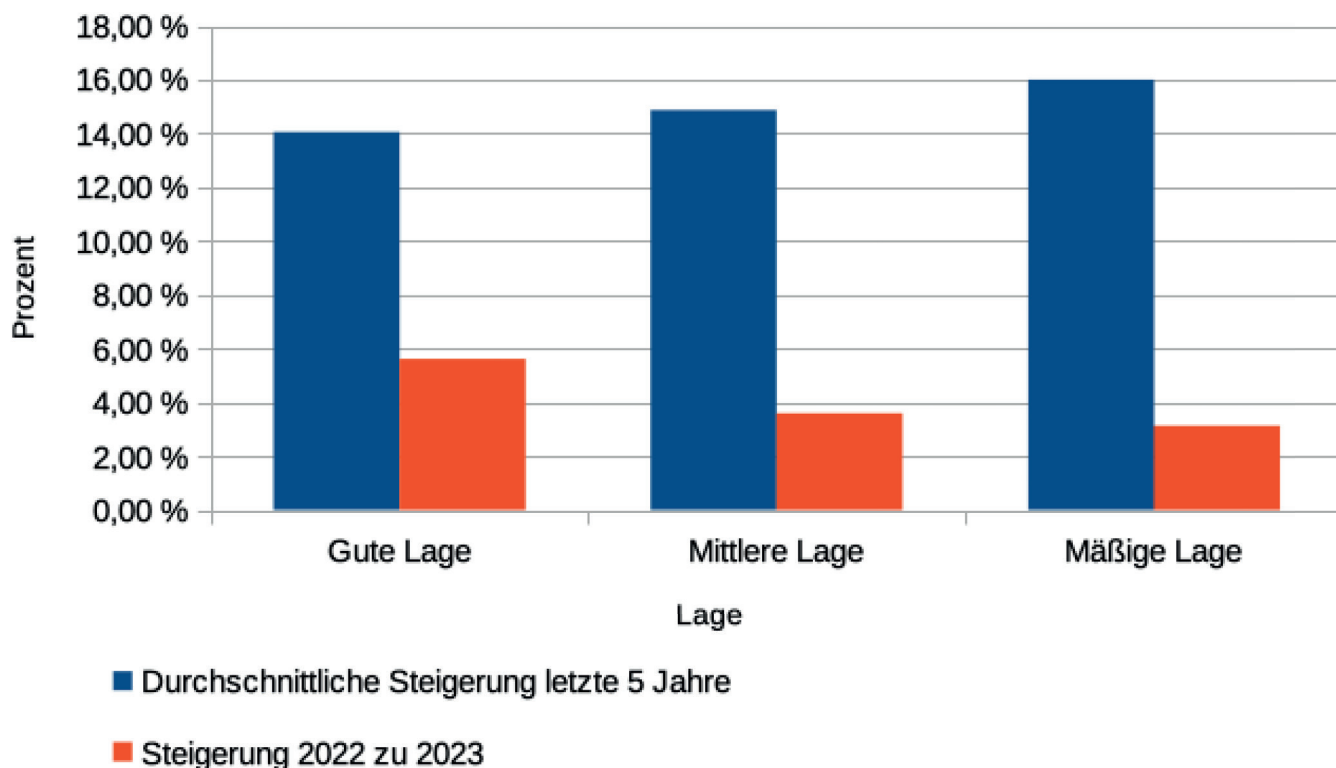
Rheingold Immobilien GmbH, Luxemburger Str. 202, 50937 Köln, www.rheingoldimmobilien.de



Rheingold IMMOBILIEN • Tel.: 0221 - 99 51 99 01 • www.rheingoldimmobilien.de

Bodenwerte in Köln

Grund und Boden weiter abgebremst



Wenn man sich die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den letzten 5 Jahren ansieht und diese mit der letzten Angleichung Anfang des Jahres vergleicht, so sieht man, dass die Geschwindigkeit der Erhöhung deutlich abgebremst wurde.

Die durchschnittliche Steigung der letzten Jahre wurde gedrittelt.

Man sieht hier schon, dass sich der Markt in der zweiten Jahreshälfte 2022 ge-

dreht hat.

Zu beachten ist bei den Bodenwerten, dass diese in Köln sehr feingliedrig erfasst werden. Es gibt also durchaus auch Bodenwerte mit geringerer oder größerer Steigerung gibt.

Auf boris.nrw können Sie für Ihr Grundstück den Bodenrichtwert finden.

Dazu gibt es Hinweise zum Mustergrundstück. Da Ihr Grundstück in den Sel-

tensten Fällen 1:1 mit dem Mustergrundstück übereinstimmen wird, sind hier noch Anpassungen vorzunehmen.

Hierzu gibt es ebenfalls eine Anleitung, mit der Sie den individuellen Wert errechnen können.

Aufgrund der inzwischen doch wieder geringeren Kaufpreise für Häuser wird es im nächsten Jahr spannend sein, ob die Bodenrichtwerte sogar erstmalig

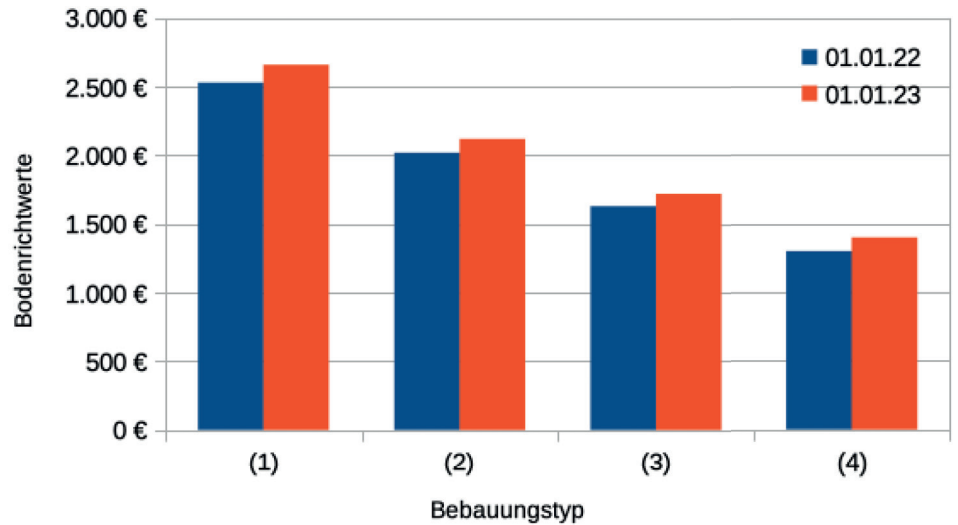
wieder reduziert werden, gleich bleiben oder aufgrund der weiterhin bestehenden Knappheit an bebaubarem Grund und Boden weiter leicht steigen werden.

Während im Markt in den letzten Jahren die Grundstückspreise bei bebaubaren Grundstücken deutlich über den Bodenrichtwerten lagen, ist inzwischen eine andere Entwicklung sichtbar.

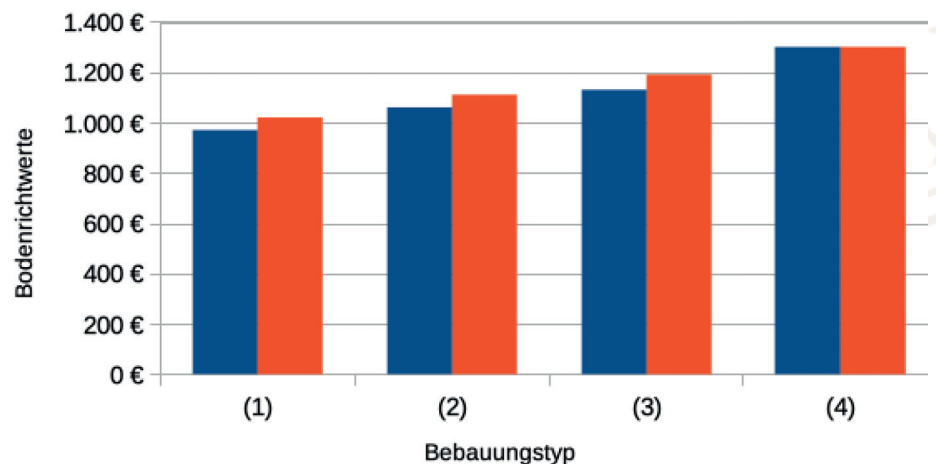
Bauträger müssen aufgrund von gestiegenen Baukosten und schwerer zu kalkulierenden, tendenziell niedrigeren Verkaufspreisen genauer kalkulieren.

Zuschläge, die in der Vergangenheit häufig gezahlt wurden, werden Sie nur noch selten und bei einmaligen Filet- Grundstücken zu zahlen bereit sein.

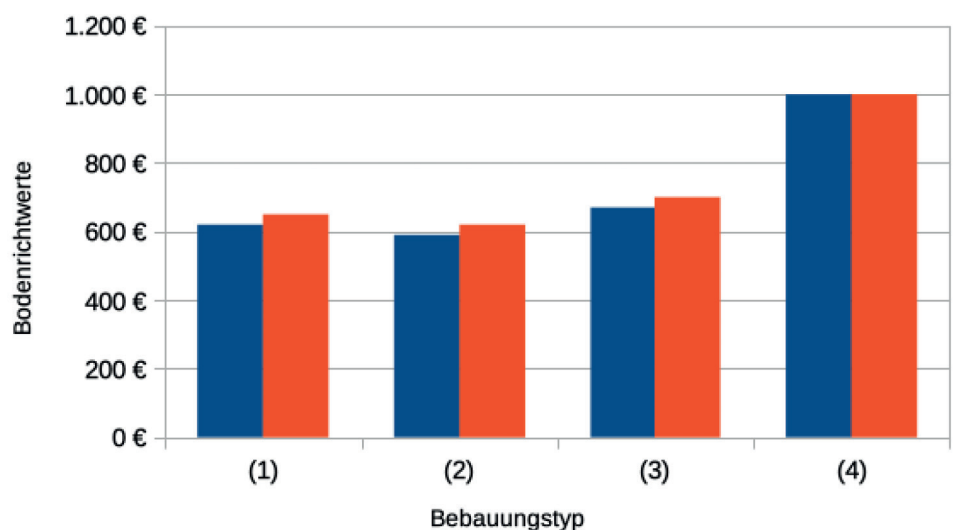
Gute Lage



Mittlere Lage



Mäßige Lage



Dieser Immobilienmarktbericht

Handlungsempfehlung im derzeitigen Markt

1) Nutzen Sie die angegebenen Zahlen als groben Orientierungsrahmen - eher mit Ausschlägen nach unten als nach oben

Anhand der Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes im letzten Jahr zeigt sich, dass die Kaufpreise durch den Zinsdruck nicht Stand gehalten haben. Ausnahmen wird es dabei aber immer geben. So wie wir früher teilweise bis über 40% über dem Angebotspreis verkauft haben, kann es auch heute noch höhere Kaufpreise als bei den Bewertungen geben.

2) Wichtiger denn je: eine Fundierte Wertermittlung- möglichst nah zum Verkaufszeitpunkt!

Heute Wichtiger denn je. Eine an die augenblickliche Situation angepasste objektive Einschätzung durch lokale Spezialisten. In den letzten Jahren wurden überzogene Preise zumindest teilweise von dem steigenden Preisniveau wieder eingefangen. Bei einem leicht sinkenden oder gleichbleibendem Preisniveau besteht das Risiko sich aus dem Markt zu schießen. Da die Preiseinschätzung dennoch ungleich schwerer ist, als dies in der Vergangenheit der Fall war, wird man bis zum endgültigen Finden eines im Markt gängigen Preisniveaus sicher auch an der einen oder anderen Stelle Preissenkungen erleben.

3) Überlassen Sie nichts dem Zufall

Sorgen Sie dafür, dass Sie beim Verkaufsstart die erforderlichen Unterlagen vollständig vorhanden sind. Ein abspringender Käufer kann einem heute teuer zu stehen kommen. Sorgen Sie von Anfang an für hochwertige Bilder, ein hochwertiges Exposé und die richtige Werbestrategie. Bei deutlich geringerer Interessentenzahl sollen diejenigen, für die Ihre Immobilie das Richtige ist und die sich Ihre Immobilie leisten können, dies mitbekommen und auch nicht durch einen unprofessionellen Verkaufsprozess abgehalten werden.

4) Wenn Sie einen Spezialisten hinzuziehen

Gemeinhin glaubt man, dass die Provision oder die Angebotspreishöhe entscheiden sollte, welchen Makler man nimmt.

Es gibt daher Makler, die sich hierauf spezialisiert haben und mit niedrigen Provisionen oder Traumpreisen einen Vertrag mit Ihnen abschließen wollen.

Nach unserer Erfahrung entscheidet der Umfang der Maklerleistung, welcher Betrag nach Abzug einer Maklerprovision auf Ihrem Konto landet.

Nur mit adäquatem Budget kann man eine Immobilie so präsentieren, dass sie heraussticht. Vernünftig und sorgfältig aufbereitete Unterlagen und die richtige Präsentation bestimmen, ob und bis zu welchem Preis Banken finanzieren und Sie verkaufen können. Folglich sollten Sie bei Ihrer Entscheidungsfindung vergleichen, welcher Makler die beste Maklerleistung für Sie erbringt.

5) Achtung vor Maklervorschlägen aus dem Internet

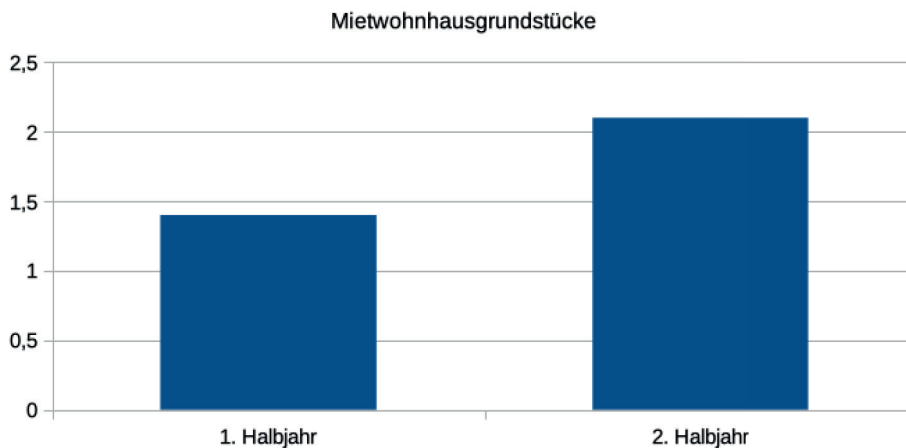
Zahlreiche Anbieter bieten in den sozialen Medien, im Internet oder übers Fernsehen kostenlose Bewertungen sowie Maklerdienste angeblich ohne Provision an. Das ist so nicht richtig. Tatsächlich werden in den meisten Fällen nur Ihre Kontaktdaten aufgenommen und dann an Makler weiter verkauft. Diese bezahlen dies mit bis zu 30% Provisionsabgaben. Geld, welches dann für Ihre Vermarktung nicht mehr zur Verfügung steht. Das kann nicht in ihrem Interesse sein.

Erstellen Sie sich lieber eine Vorauswahl, welche Makler für Sie in Frage kommen könnten - ob durch Empfehlungen oder Kundenbewertungen (Google etc.) im Internet. Lesen Sie dabei auch negative Kommentare durch und die Antwort darauf. Selten hat jemand der viel arbeitet und präsent ist nur positive Bewertungen. Sprechen Sie mit zwei bis vier Maklern und machen Sie sich Ihr eigenes Bild. Dann werden Sie auch in einem schwierigeren Markt erfolgreich sein.

Markttrend in Köln

**Entwicklung im zweiten Halbjahr 2022. Tendaussage auch für 2023.
Der Markt findet sein neues Gleichgewicht bei der neuen Zinssituation.**

Entwicklung Liegenschaftszinssatz 2022



Ein starker Indikator für die Entwicklung von Kaufpreisen sind die erzielten Liegenschaftszinssätze.

Der Liegenschaftszins stellt den Zinssatz dar, mit dem der Wert einer Liegenschaft im Durchschnitt verzinst wird.

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen Abhängigkeiten von Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung und der Gebäudeart.

Hierzu werden die notariellen Kaufverträge herangezogen und anhand des Kaufpreises und der Immobilienmerkmale die

erzielten Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Der Gutachterausschuss Köln hat dankenswerterweise die sonst nur auf Jahresebene dargestellten Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhausgrundstücke auf Halbjahresbasis erhoben. Sie berücksichtigen damit die Phase vor der Zinserhöhung und nachdem die größten Erhöhungen stattgefunden haben.

Dabei sind die Liegenschaftszinssätze signifikant gestiegen. Lagen diese im ersten Halbjahr bei durchschnittlich 1,4 %

(und einer Spanne von $\pm 0,8$ %), so stiegen diese im zweiten Halbjahr auf durchschnittlich 2,1 % (bei gleicher Spanne von $\pm 0,8$ %).

Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der ermittelte Ertragswert.

Bei einer Beispielsrechnung (Baujahr 2008, 9.840,00 € Grundstücksreinertrag) ergab sich eine Reduktion des ermittelten Ertragswertes von 21%. Aufgrund der vielen Einflussfaktoren auf den Effekt ist dies aber nur als ein Beispiel und nicht als Beleg einer Wertsenkung um 21% zu deuten!

Eine andere Immobilie ergab z. B. eine Wertreduktion von 17 % bei nur leicht abweichenden Faktoren. Bitte daher individuell berechnen lassen!

Bezirk 01: Köln-Innenstadt

Im Herzen der Metropole



Blick vom Domdach



Das Herz von Köln ist groß – in jeder Hinsicht: über 130.000 Einwohner haben ihr Zuhause in einer der größten und dichtest bewohnten Innenstädte Deutschlands.

Sie umfasst die historische Altstadt, die ringförmig um sie entstandene Neustadt und das rechtsrheinische Deutz.

Damit konzentrieren sich hier nahezu alle historischen Sehenswürdigkeiten, das politische, wirtschaftliche und kulturelle Leben. Zugleich ist die Innenstadt ein Ort überraschender urbaner Dörflichkeit, die sich in den historisch ge-

wachsenen Veedeln abspielt und den Menschen Identität und Zusammenhalt verleiht.

Kein Wunder, dass viel mehr Menschen gerne hier leben würden, als die Innenstadt überhaupt Platz hat. Sie nehmen gerne in Kauf, dass es hier durchaus laut sein kann, dass es längst nicht überall schön und auch nicht immer sauber ist. Denn dies ist die Bühne für die gesamte Stadt und ihr Umland – sei es zu Karneval oder am CSD, für Fußballfeste, Konzerte, Märkte, Messen oder anlässlich der unzähligen Events und Veranstaltungen.

Denn Kölner feiern gerne. Und sie kommen hierher auch einkaufen, besuchen Oper, Musicals, Theater und Museen. In der Innenstadt gibt es einfach alles, was das Leben interessant macht.

Auch der Wohnraum ist hoch verdichtet, denn hier leben allein mehr Menschen als in ganz Koblenz oder Trier. Die Viertel, ursprünglich rund um die alten Pfarrkirchen entstanden, haben sich dabei eine überraschende Eigenständigkeit erhalten. Und trotz mancher Bausünden ist die nächste schöne Ecke, der nächste

IMPRESSUM

Herausgeber: Rheingold Immobilien GmbH,
Luxemburger Str. 202, 50937 Köln,
0221-99 51 99 01

V.I.S.D.P.: Jaap Westermann (Anschrift s.o.)

Redaktionelle Mitarbeit und/oder Fotos:
adobeStock, Martin Henseler, SOHO Fotografie,
Jan Rembe, Jaap Westermann

Gestaltung: Rheingold Immobilien GmbH,
www.rheingoldimmobilien.de
Druck: WIRmachenDRUCK GmbH,
Mühlbachstraße 7, 71522 Backnang
www.wir-machen-druck.de

1. Auflage: 500 Exemplare

Der Durchschnittswert und die Verkaufspreisspanne 2022 beziehen sich auf bekannte oder kommunizierte Verkäufe. Alle Mietwohnungspreise sind Angebotspreise aus dem Jahr 2022. Bei den Angebotspreisen wurden soweit möglich Duplikate, Zwangsversteigerungsangebote und Fakeangebote entfernt. Nicht alle Verkäufe sind über publizierte Angebotspreise zustande gekommen. Die Preisspanne der Angebote kann daher unter tatsächlichen Verkäufen liegen. Die auf Wohnungsangeboten basierenden Trendaussagen betreffen nur den allgemeinen Trend. Aufgrund von objekt-, lage- oder vermarktungsspezifischen Besonderheiten können im Einzelfall auch Ergebnisse gegen den Trend erzielt werden.

*Notarielle Preise sind in den folgenden Tabellen mit einem * gekennzeichnet. Diese Verkaufspreisspannen sind aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Köln des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln entnommen. Auch die Verkaufspreisspannen sind dem Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Köln entnommen. Eine Sondierung in Baujahrsklassen wurde nicht vorgenommen; Aufgrund der Daten im Grundstücksmarktbericht wurden bei Eigentumswohnungen die Durchschnittswerte und die Preisspannen inkl. Berücksichtigung der Neubauten vorgenommen. Wir klassifizieren Immobilien nur aus dem betrachteten Wirtschaftsjahr 2022 als Neubau. Alle anderen Preisangaben sind Angebotspreise. Datenquelle der Angebotspreise: IMV. Alle Angaben ohne Gewähr.*

	ETW Bestand Öffentliche Angebote			ETW (beurkundet inkl. Neubau)*			Mietwohnungen		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	1-59 m ²	60-119 m ²	> 120-m ²
A-Nord	116	2.395 € - 11.641 €	6.943 €	87	2.887 € - 11.806 €	6.985 €	21,63 €	15,05 €	18,49 €
A-Süd	183	3.500 € - 14.983 €	6.599 €	107	4.000 € - 13.918 €	6.673 €	17,13 €	15,53 €	17,02 €
N-Nord	279	3.543 € - 17.143 €	7.313 €	171	2.315 € - 11.970 €	6.136 €	18,24 €	15,38 €	15,69 €
N-Süd	296	2.902 € - 10.938 €	5.851 €	137	3.302 € - 12.117 €	6.658 €	16,91 €	15,47 €	15,44 €
Deutz	64	3.723 € - 9.375 €	5.694 €	37	4.374 € - 7.115 €	5.895 €	17,71 €	13,97 €	13,63 €

Park oder der Rhein nie weit entfernt.

Das ist für Eigentümer wie Mieter attraktiv, weshalb die Nachfrage seit Jahren das Angebot übersteigt. Besonders begehrt sind Lagen, die relativ ruhig, gediegen und mondän sind oder in einer attraktiven Nachbarschaft liegen. Auch sanierte Altbaubestände heben die Preise über das bereits hohe Niveau hinaus.

Es verwundert nicht, dass die Spitzenlagen dort zu finden sind, wo in großem Stil neuer, moderner Wohnraum entstanden ist. Der Rheinauhafen mit seinen ultramodernen Bauten direkt am Wasser gehört zu den besten Lagen der Innenstadt, aber auch im Gerling-Quartier, im Friesenviertel und im Villenviertel im Norden sind die Wohnlagen teils exzellent.

Am Volksgarten, im Belgischen Viertel, rund um den Rathenauplatz und in Teilen der Altstadt profitieren die Menschen von großartigem Ambiente in gewachsenen Strukturen und einem stattlichen Anteil von sanierten Gründerzeitbauten.

Auch eher einfachere Innstadtlagen sind weiter im Preis gestiegen. Im Studentenviertel, im Severinsviertel und entlang der Hauptverkehrsachsen waren sie längere Zeit stabiler, haben aber aufgeholt.

Köln wertet nach und nach seine Innenstadt auf, beruhigt Durchgangsstraßen und macht sie fahrradfreundlich. Dies gilt auch für Deutz, das früher ein beschauliches Eigenleben führte.

Die Innenstadt zieht mit einer Mischung aus Weltläufigkeit und maßstäblicher Umge-

bung immer neues Publikum an, das die urbane Dichte und kulturelle Vielfalt, das tolerante Miteinander und die kurzen Wege sehr zu schätzen weiß.

Ganz zu schweigen von der exzellenten Infrastruktur – von der Bildung über die Gesundheitsversorgung bis hin zur Verkehrsanbindung.

Und das Herz von Köln ist grün eingefasst. Wie ein großer Halbkreis zieht sich der Innere Grüngürtel um die Innenstadt und bietet Frische, Abwechslung und Freizeitqualität.

Wer das Metropolenleben mit seinen vielen Angeboten zu schätzen weiß, möchte meist nie wieder woanders wohnen.

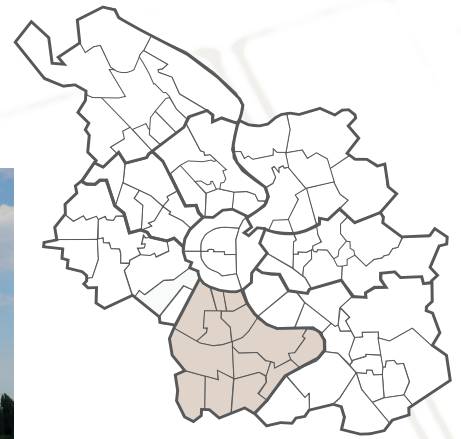
01 Innenstadt	freistehende Häuser (beurkundet)*			REH, RMH, DH (beurkundet)*			Häuser Bestand Öffentliche Angebote		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø
A-Nord	<3	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	16	4.445 € - 14.602 €	6.953 €
A-Süd	<3	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	11	3.241 € - 7.466 €	6.142 €
N-Nord	<3	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	8	4.150 € - 7.545 €	6.013 €
N-Süd	<3	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	6	4.881 € - 6.172 €	5.484 €
Deutz	<3	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	3	3.329 € - 4.690 €	4.083 €

Bezirk 02: Köln-Rodenkirchen

Die Sonnenseite von Köln



Rodenkirchen Panorama



Der Stadtbezirk Rodenkirchen erstreckt sich weit nach Süden und nimmt uns dabei auf eine Reise, die vom dicht bebauten Zollstock über die Einfamilienhaussiedlungen in Raderberg und Raderthal und die überaus noblen Villenviertel in Marienburg und Hahnwald bis in die offene Landschaft führt, in der das eigentliche Rodenkirchen – direkt am Rhein liegend – als beliebtes Ziel für Ausflügler und Genussmenschen bekannt ist.

Weil Rodenkirchen seine Selbstständigkeit lange behalten hat, ist es immer noch ein Magnet für die umliegenden Stadtteile, die teils noch richtige Dörfer geblieben sind.

Daher herrscht im größten Teil des Rodenkirchener Bezirksgebiets immer noch eine beschauliche Atmosphäre – mit viel Grün, weiten Ackerflächen und gut erhaltenen Dorfkerne, um die sich nach und nach die Neubaugebiete legen.

Denn der Süden ist beliebt,

auch wenn er vom Kölner Zentrum teils recht weit entfernt liegt. Hier ist alles noch etwas ruhiger, gemütlicher, verbundener – das schafft ein durchaus eigenes Bewusstsein und ein ausgeprägtes Wir-Gefühl.

Dabei gibt es hier auch viel Gewerbe. Der Godorfer Hafen mit seinen Raffinerien und Produktionsbetrieben zählt ebenso dazu wie die weitläufigen Rodenkirchener Industriegebiete, der betriebsame Güterbahnhof Eifeltor und große Einzelhandelsflächen, die weit über Köln hinaus Kundschaft anlocken.

Da in Rodenkirchen aber recht viel Platz ist, entstehen trotzdem – in gebührender Distanz – ganze Wohnviertel inklusive Schulen und Nahversorgung neu. Entsprechend wächst der Süden noch schneller als die Gesamtstadt, vor allem in Rondorf, Marienburg und Raderberg, wo 15 Prozent und mehr Wachstum in den nächsten 10 Jahren erwartet werden.

In den zentrumsnahen Stadtteilen – zu denen auch das gutbürgerliche Bayenthal und das ehemals von Arbeiterhaushalten geprägte Zollstock gehören – spürt man das Wachstum, weil ehemalige Industrie­flächen in großem Stil in Wohnraum umfunktioniert werden.

Die Parkstadt Süd entsteht auf der Schnittkante zwischen Innenstadt und Bayenthal, auf dem ehemaligen Gelände der Dom-Brauerei wird derzeit ein ganz neues Viertel errichtet und Zollstock zieht schon seit längerem Wohnungssuchende an, denen es in Sülz und Klettenberg zu teuer geworden ist.

Weiter außen entstehen neue Wohnviertel am Rande der bestehenden Besiedlung – auch hier teils in beachtlichem Maßstab, wie etwa in Rondorf.

Die Qualität der Wohnlagen folgt – mit Ausnahmen – der Zentrumsnähe und der Rheinnähe der Stadtteile.

Die Villenviertel von Mari-

	ETW Bestand Öffentliche Angebote			ETW (beurkundet inkl. Neubau)*			Mietwohnungen		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	1-59 m²	60-119 m²	> 120-m²
Bayenthal	85	3.953 € - 9.803 €	6.895 €	50	2.861 € - 10.577 €	6.099 €	18,08 €	15,89 €	18,59 €
Hahnwald	<3	K.A.	k.A.	1	7.313 €	7.313€	0 €	14,03 €	16,18 €
Godorf	6	2.887 € - 4.411 €	3.767 €	2	1.277 € - 4.433 €	2.855 €	12,77 €	11,38 €	0 €
Immendorf	<3	K.A.	K.A.	6	2.654 € - 4.721 €	4.233 €	13,43 €	10,2 €	8,37 €
Marienburg	47	3.540 € - 10.153 €	6.801 €	40	3.077 € - 10.000 €	6.006 €	16,07 €	15,15 €	14,89 €
Meschenich	38	1.200 € - 5.504 €	2.571 €	14	632 € - 5.272 €	2.740 €	12,28 €	11,18 €	12,80 €
Raderberg	22	4.532 € - 8.517 €	6.187 €	18	2.762 € - 8.261 €	5.433 €	14,47 €	13,99 €	13,42 €
Raderthal	5	3.900 € - 4.861 €	4.289 €	3	5.138 € - 5.554 €	5.433 €	12,51 €	11,97 €	0 €
Rodenkirchen	130	3.704 € - 19.998 €	6.109 €	59	3.056 € - 8.261 €	5.330 €	15,29 €	13,96 €	13,89 €
Rondorf	22	3.150 € - 6.112 €	4.582 €	12	3.108 € - 5.204€	3.852 €	12,06 €	12,55 €	12,55 €
Sürth	90	3.000 € - 10.234 €	5.312 €	57	2.215 € - 8.276 €	4.432 €	14,13 €	12,96 €	13,03 €
Weiss	27	4.644 € - 6.923 €	5.687 €	21	3.020 € - 5.751 €	4.925 €	14,21 €	12,96 €	12,68 €
Zollstock	159	2.817 € - 9.982 €	5.244 €	101	2.525 € - 8.276 €	5.224 €	16,96 €	13,81 €	11,28 €

enburg, Rodenkirchen und Hahnwald gehören zu den beliebtesten und damit teuersten von ganz Köln.

Wer exzellente Lagen sucht, wird aber auch in den nahebei liegenden rheinaufwärts liegenden Stadtteilen Weiß und Sürth fündig.

Bayenthal punktet vor allem durch neuere Wohnanlagen und der etwas besseren Infrastruktur als in Marienburg. Eigentumswohnungen sind hier daher auf gleichem Preisniveau.

Einfacher wohnt man dort, wo

Industrie, Großwohnanlagen oder Verkehrseinrichtungen dominieren – so etwa in Meschenich, Zollstock und Godorf.

Letztlich sind aber in jedem Stadtteil reichlich mittlere, oft auch gute bis sehr gute Wohnlagen zu finden. Denn dort, wo das Zentrum in weitere Ferne rückt, ist auf der anderen Seite mehr Platz für neue Eigenheime in ruhiger Umgebung. Und so mancher nimmt für einen eigenen Garten gerne in Kauf, mit dem Auto zu pendeln.

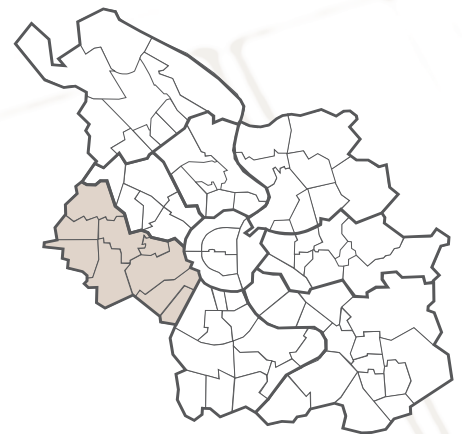
Wer sich für den Kölner Süden

entscheidet, profitiert davon, dass im Zuge der wachsenden Bevölkerung beständig neue Infrastruktur geschaffen wird – von der Nord-Süd-Linie der Stadtbahn über Schulzentren bis hin zu Einkaufsgelegenheiten. Vor allem aber lockt auf der Sonnenseite von Köln ein reichhaltiges Freizeit- und Naherholungsangebot. Wälder, Weiher, Wiesen und Ausflugslokale am Rhein ergänzen sich mit dem reichen gastronomischen Angebot zu einer Umgebung, in der der Urlaub vor der Haustür liegt.

	freistehende Häuser (beurkundet)*			REH, RMH, DH (beurkundet)*			Häuser Bestand Öffentliche Angebote		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø
02 Rodenkirchen									
Bayenthal	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	9	3.598 € - 10.000 €	6.180 €
Hahnwald	3	8.462 € - 11.342 €	10.319 €	k.A.	k.A.	k.A.	20	4.257 € - 14.733 €	9.026 €
Godorf	k.A.	k.A.	k.A.	5	2.627 € - 5.000 €	3.907 €	19	2.217 € - 8.333 €	3.722 €
Immendorf	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	8	3.485 € - 6.535 €	4.645 €
Marienburg	4	8.075 € - 17.424 €	12.652 €	3	9.427 € - 11.200 €	10.587 €	12	6.932 € - 12.195 €	9.476 €
Meschenich	4	2.430 € - 9.067 €	4.943 €	5	2.750 € - 6.867 €	4.122 €	27	1.857 € - 4.723 €	3.534 €
Raderberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1	7.097€	7.097 €
Raderthal	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1	6.655 €	6.655 €
Rodenkirchen	8	6.812 € - 14.129 €	9.847 €	6	4.930 € - 7.316 €	5.750 €	33	3.963 € - 12.755 €	7.143 €
Rondorf	5	2.438 € - 6.800 €	4.983 €	9	1.667 € - 6.250 €	4.907 €	40	2.271 € - 9.829 €	5.088 €
Sürth	k.A.	k.A.	k.A.	9	4.000 € - 7.682. €	5.809 €	22	3.333 € - 8.500 €	5.278 €
Weiss	3	4.640 € - 10.047 €	7.007 €	8	3.400 € - 6.933 €	5.608 €	17	2.367 € - 7.615 €	5.630 €
Zollstock	k.A.	k.A.	k.A.	7	2.091 € - 7.239 €	4.564 €	9	3.760 € - 6.436 €	5.210 €

Bezirk 03: Köln-Lindenthal

Pulsierende Urbanität mit großer grüner Lunge



Der Bezirk Lindenthal nimmt den Westen und Südwesten von Köln ein, vom familienfreundlichen und gut bürgerlich geprägten Sülz mit seinen vielen schönen Gründerzeitbauten bis hinauf in das für sich liegende Widdersdorf mit ländlichem Ortskern und weitläufigem Neubaugebiet in direkter Nachbarschaft.

Die Mitte bildet das eigentliche Lindenthal, seit jeher bevorzugter Wohnort des Bürgertums.

Mit der Universität, den Uni-Kliniken, dem Geißbockheim und dem Sportpark Müngersdorf – der Heimat des FC – ist der Bezirk zugleich Zentrum des Kölner Bildungs-, Sport- und Gesundheitswesens.

Sehr viele Menschen zieht es zu Recht hierhin, denn die Lebensqualität ist außergewöhnlich hoch, nicht zuletzt aufgrund der vielen Grünzüge und der hervorragenden Nah-

versorgung.

Im Bezirk Lindenthal mischen sich Urbanität und Freiraum in perfekter Kombination. Einerseits setzt sich der Wohntyp Innenstadt hier so weit nach außen fort wie nirgends sonst, nämlich stellenweise bis zum Militärring – mit allen Vorzügen wie guter ÖPNV-Versorgung, gastronomischem Angebot und gut sortiertem Einzelhandel.

Andererseits rücken Parks und Wälder so nah ans Zentrum, dass sie praktisch mitten in der Stadt liegen und so nicht nur zur Naherholung, sondern auch zu vielseitigen Aktivitäten einladen, vom Breitensport über Events bis hin zum beliebten Wildpark.

So sind die Lindenthaler Stadtteile nach und nach zu Magneten geworden – für Familien und Singles, für Studierende, Arbeitnehmer, Selbständige und Beamte.

Selbst in den weiter entfernten Gegenden wie Lövenich oder Weiden boomt es kräftig, und in Braunsfeld entsteht derzeit sogar ein zweites Ortszentrum abseits der allzu befahrenen Aachener Straße.

In den letzten Jahren sind Flächen erheblichen Ausmaßes für qualitätsvolle Wohnviertel reaktiviert worden, vom Melatendreieck über die Klostergärten in Weiden und das noble Stadtwaldviertel in Junkersdorf bis hin zu den Paulihöfen und dem Park Linné in Braunsfeld.

In den Randlagen wachsen bevorzugt Einfamilienhaussiedlungen – und es ist abzusehen, dass freie Flächen bald nicht mehr zu haben sein werden.

Besonders edel wohnt man rund um den Stadtwald, wo sich ultramoderne Stadtvillen mit mondänen großbürgerlichen Residenzen aller Bauepochen mischen.

	ETW Bestand Öffentliche Angebote			ETW (beurkundet inkl. Neubau)*			Mietwohnungen		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	1-59 m²	60-119 m²	> 120-m²
Braunsfeld	58	4.048 € - 9.252 €	6.272 €	34	3.538 € - 8.140 €	5.214 €	16,44 €	14,68 €	16,40 €
Junkersdorf	142	3.231 € - 11.121 €	5.694 €	110	2.311 € - 9.469 €	5.185 €	15,39 €	14,15 €	15,34 €
Klettenberg	45	3.333 € - 7.833 €	5.508 €	25	2.750 € - 7.718 €	5.155 €	16,38 €	14,81 €	14,51 €
Lindenthal	143	3.477 € - 13.608 €	6.926 €	74	4.000 € - 10.800 €	6.420 €	17,48 €	14,80 €	16,90 €
Lövenich	61	3.033 € - 8.713 €	5.369 €	30	2.500 € - 6.195 €	4.369 €	19,94 €	12,60 €	13,34 €
Müngersdorf	15	3.898 € - 9.858 €	6.082 €	13	2.500 € - 6.832 €	5.312 €	14,33 €	14,32 €	13,73 €
Sülz	247	2.725 € - 10.526 €	6.071 €	120	1.435 € - 8.900 €	5.432 €	14,94 €	14,03 €	13,17 €
Weiden	171	2.850 € - 7.950 €	4.356 €	92	2.233 € - 8.000 €	3.877 €	14,89 €	12,91 €	13,15 €
Widdersdorf	34	3.010 € - 6.975 €	5.271 €	17	1.238 € - 6.094 €	4.441 €	13,21 €	12,57 €	13,25 €

Auch im nördlichen Müngersdorf und in Richtung des Decksteiner Weihers kann man den Wohlstand an den Häusern ablesen.

Sehr gute Wohnlagen sind aber überall verteilt zu finden: in ruhigen Alleestraßen, an den Kanälen oder in historischen Ensembles, in repräsentativen Einfamilienhausquartieren oder malerischen Ortskernen ehemaliger Dörfer.

Das nahezu vollständig im Originalzustand der vorletzten Jahrhundertwende erhaltene Klettenberg ist ein gutes Beispiel für hohe Wohnqualität bei hoher Wohndichte. Insbesondere Siebengebirgsallee und Nassestraße heben sich hier hervor.

Weil es trotz der Attraktivität kaum geschlossene Wohnlagen mit gleicher sozialer Schichtung gibt, ist Lindenthal insgesamt bunt, quirlig und belebt.

Die Universität bringt einen starken studentischen Einschlag mit sich und am Stadtrand leben immer noch viele ehemalige Vorstädter in ihren angestammten Quartieren, während sich in Sülz ein lebensfrohes, urbanes Publikum wohlfühlt.

Kein Wunder, dass gleich mehrere attraktive und abwechslungsreiche Geschäftsstraßen in diesem Bezirk zu finden sind: In Lindenthals Dürener Straße kommen aufgrund des vielseitigen Angebots selbst Innenstädter gern. Verstecken müs-

sen sich in dieser Hinsicht aber auch nicht das Einkaufscarrée in Sülz/Klettenberg, der Hönninger Weg und Weiden (u.a. mit dem Weidencenter).

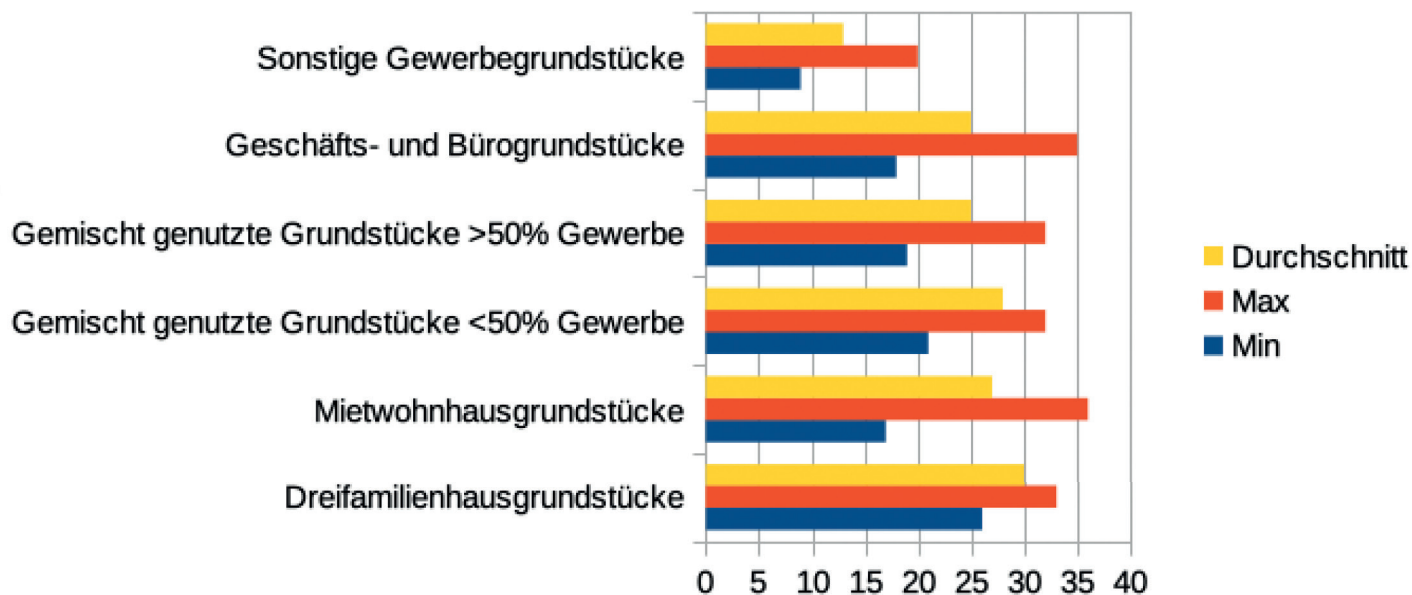
Nicht wenige schicken ihre Kinder auf die besten Schulen der Stadt, die hier zum Teil sogar mitten im Park liegen.

	freistehende Häuser (beurkundet)*			REH, RMH, DH (beurkundet)*			Häuser Bestand Öffentliche Angebote		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø
03 Lindenthal	<3	k.A.	k.A.	4	4.417 € - 9.192 €	6.635 €	2	7.514 € - 7.650 €	7.582 €
Braunsfeld	<3	k.A.	k.A.	4	4.417 € - 9.192 €	6.635 €	2	7.514 € - 7.650 €	7.582 €
Junkersdorf	11	7.609 € - 16.000 €	10.517 €	10	4.848 € - 12.000 €	8.124 €	27	3.679 € - 11.006 €	7.318 €
Klettenberg	k.A.	k.A.	k.A.	5	6.229 € - 10.000 €	7.609 €	7	5.228 € - 10.417 €	8.127 €
Lindenthal	k.A.	k.A.	k.A.	5	8.427 € - 11.111 €	9.561 €	20	3.900 € - 13.750 €	6.746 €
Lövenich	3	7.333 € - 8.577 €	7.783 €	9	2.925 € - 9.450 €	6.090 €	30	3.571 € - 10.133 €	6.045 €
Müngersdorf	6	5.429 € - 16.500 €	9.577 €	5	4.107 € - 10.500 €	7.779 €	33	3.833 € - 11.618 €	7.227 €
Sülz	k.A.	k.A.	k.A.	3	8.033 € - 11.429 €	9.621 €	15	2.977 € - 8.810 €	5.280 €
Weiden	3	7.515 € - 12.160 €	9.225 €	4	4.000 € - 7.207 €	5.836 €	28	3.385 € - 10.394 €	5.672 €
Widdersdorf	10	2.003 € - 8.136 €	6.077 €	5	2.754 € - 7.138 €	4.998 €	17	1.238 € - 6.094 €	4.441 €

Kapitalanlagen in Köln

Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern. Grundstücksmarktbericht und neue Wirklichkeit. 18 - 25-fach statt 2022er Traumrohertragsfaktoren.

2022er Rohertragsfaktoren



Rohertragsvervielfacher 2022

Von den in 2022 erzielten Rohertragsfaktoren kann man heute nur noch träumen.

Wo früher bis zum 39-fachen des Kapitaleinsatzes in Köln erzielt werden konnte, kann man sich heute glücklich schätzen, wenn das 25-fache erzielt werden kann.

Ein Großteil der Angebote die man derzeit im Markt sieht, sind eher im Bereich 18 - bis 24-fach zu finden.

Natürlich findet man auch noch deutlich überhöhte

Angebotspreise, die sich an früheren Werten orientieren. Das Problem dabei: Der Kapitalanlegermarkt ist ein Immobilienbereich, wo aus steuerlichen Gründen gerne ein möglichst hoher Anteil finanziert wird. Diese Rechnung ging bei rund 1% Zinsen hervorragend auf und ermöglichte ungekannte Rohertragsfaktoren. Dies hatte aber bereits im zweiten Halbjahr 2022 die Folge, dass die Verkäufe hier mit am deutlichsten einbrachen.

Der Markt musste sich neu finden und scheint sich nun auf den deutlich reduzierten Bereich einzupendeln.

Erschwerend kommt in diesem Bereich häufig ein schlechter Energiewert dazu. In manchen Gegenden hat dies zur Folge, dass Banken vor Finanzierungen zurückschrecken.

Zu groß erscheint das Risiko von Nachfinanzierungen oder sich nicht mehr rechnenden Investitionen.

Transparenz von Anfang an bis über den Verkauf hinaus

Enger, persönlicher Austausch für Ihren Erfolg



Informierte Kunden sind uns am liebsten, denn sie wissen, was sie wollen

Neben Hintergrundinformationen zu Immobilienthemen und Fachbegriffen auf der Homepage unterstützen wir Sie mit einem Magazin für Verkäufer und unserem jährlichen Immobilienmarktbericht. Mit Verkäufern sind wir im regelmäßigen Austausch über den Stand der Vermarktung.

Fundierte Wertermittlung

Eine fachmännische und objektive Wertermittlung bildet die verlässliche Basis zur Auswahl der für Ihren Erfolg richtigen Strategie.

Die Wertermittlung wird bei uns durch vom TÜV personenzertifizierte Sachverständige durchgeführt.

Umfassende Beratung und guter Service während des Verkaufs

Wir nehmen Ihnen die Arbeit ab. Aber keiner kennt Ihre Immobilie so gut wie Sie. Deshalb sprechen wir die aussagekräftigen Exposés mit Ihnen ebenso ab-, wie den zeitlichen Ablauf der durchdachten Vermarktungsstrategie. Den Notar informieren wir über die Besonderheiten, die in den Notarvertrag müssen. Wir gleichen den Notarvertrag ab und sprechen diesen, so gewünscht, mit Ihnen durch.

Etablierte Abläufe

Ein guter Mix aus Technik, Prozessen und persönlichem Kontakt sichert Ihren erfolgreichen Verkauf. Unser erfolgreicher Verkaufsplan in drei Akten hat sich in der Praxis bewährt.

Professionelle Besichtigungsplanung und Durchführung

Individuelle Termine im Besichtigungszeitblock geplant. Vorqualifizierte Klasse statt verzweifelte Masse. Personalausweisprüfung vor Einlass. Schuhschoner und klare Verhaltensregeln für einen angenehmen Ablauf.

Notartermin und danach

Wir sind beim Notartermin dabei, bereiten die Übergabe vor, führen diese durch und sind auch nach dem Verkauf für Fragen an Ihrer Seite.

Bezirk 04: Köln-Ehrenfeld

Die Stadt in der Stadt



Ehrenfeld ist unter den Kölner Bezirken ein Sonderfall: Von den gut 100.000 Einwohnern leben etwa zwei Drittel im eigentlichen Ehrenfeld, nämlich den Zwillingen-Stadtteilen Ehrenfeld und Neu-Ehrenfeld.

Ein solches Schwergewicht gibt es in keinem anderen Stadtbezirk, so dass Ehrenfeld ein eigenes urbanes Zentrum von großer Bedeutung ist. Und von großer Anziehungskraft, denn hier befindet sich die Heimat der Kölner Kunst-, Musik-, Kreativ- und Kulturszene. Die Ehrenfelder nehmen ihr Schicksal gern selbst in die Hand, engagieren sich und pflegen intensive Netzwerke.

Die weiter außen liegenden Stadtteile sind ebenfalls recht kompakt und städtisch geprägt, wobei dort die Grünanteile immer weiter zunehmen.

Weil auch zahlungskräftiges Publikum von der Vielfalt angezogen wird, sind Wohnqua-

lität und Grundstückspreise zuletzt auf breiter Front gestiegen.

Dies liegt daran, dass in Ehrenfeld und einigen vorgelagerten Stadtteilen teils erhebliche Flächen zum Wohnbau freigegeben wurden. Am früheren Güterbahnhof entsteht das „Ehrenviertel“, auf dem Helios-Gelände ein Geschäftsviertel mit einer Schule und neuen Wohnbauten; die Branchen im westlichen Gewerbegebiet sind längst erschlossen, so dass die ehemals wilde und raue Kulisse zunehmend von blitzsauberen Wohnvierteln durchsetzt ist.

Im Zentrum wiederum werden viele Altbauten renoviert, modernisiert und zu neuem Glanz gebracht. Das gilt vor allem für das ruhigere Neu-Ehrenfeld, wo noch ganze Straßenzüge aus der Gründerzeit erhalten geblieben sind.

In dem früheren klassischen

Arbeiterstadtteil werden daher über kurz oder lang sehr gute Wohnlagen entstehen. Noch ordnet sich Ehrenfeld im Mittelfeld ein – dabei gibt es von sehr guten bis einfachen Wohnlagen trotzdem noch alles zu finden.

Mancher wohnt hier noch recht günstig, vor allem in den sehr weit verbreiteten genossenschaftlichen Wohnanlagen und -objekten, teils auch in Großwohnanlagen am Stadtrand oder in Ecken, die der allgemeinen Aufwertung entgangen sind, zum Beispiel zwischen den Gewerbeeinheiten.

Dorthin zieht es auch manche der Künstler, die in ihren immer schickeren Umgebungen nicht mehr bleiben konnten.

Auch in den äußeren Stadtteilen setzt sich der Trend fort, vor allem dort, wo es noch Einfamilienhäuser gibt. Der in Ehrenfeld sehr präsente Siedlungscharakter setzt sich in Bi-

	ETW Bestand Öffentliche Angebote			ETW (beurkundet inkl. Neubau)*			Mietwohnungen		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	1-59 m²	60-119 m²	> 120-m²
Bickendorf	34	3.010 € - 6.975 €	5.271 €	30	3.364 € - 7.451 €	5.528 €	14,23 €	12,72 €	11,83 €
Bocklemünd/Mengenich	47	2.398 € - 6.179 €	4.148 €	18	2.727 € - 5.915 €	3.658 €	13,54 €	12,23 €	12,45 €
Ehrenfeld	224	2.435 € - 12.319 €	6.171 €	127	2.240 € - 9.250 €	3.958 €	14,39 €	15,47 €	14,61 €
Neuehrenfeld	141	2.788 € - 7.815 €	5.167 €	94	2.092 € - 7.026 €	4.985 €	16,83 €	15,14 €	13,80 €
Ossendorf	29	3.371 € - 6.044 €	4.853 €	14	2.414 € - 6.221 €	4.553 €	14,05 €	14,35 €	16,67 €
Vogelsang	9	2.838 € - 6.163 €	4.611 €	8	3.033 € - 6.967 €	5.390 €	14,39 €	14,45 €	14,56 €

ckendorf und Ossendorf großflächig fort, wobei vor allem in Bickendorf sehr viele kleinere Eigenheime gebaut wurden, die heute historischen Charakter haben und von ihren Bewohnern liebevoll gepflegt werden.

Auch in Vogelsang gibt es ausgedehnte Einfamilienhaus-siedlungen, die zum Teil in Selbsthilfe entstanden sind. Die ehemals bescheidenen Häuschen für Erwerbslose sind heute oft zu Familienresidenzen ausgebaut und im Allgemeinen sehr begehrt, denn hier schätzt man eine stabile Nachbarschaft mit viel lokalem Kolorit.

Günstiger bleibt es in eher strukturschwachen Lagen wie dem Westend oder der Trabantenstadt in Mengenich, wohingegen Ossendorf, früher wenig beachtet, einen verspäteten Boom erlebt.

Das liegt auch an der immer besser werdenden Infrastruktur und einem großen Arbeitsplatzangebot im neuen Medienviertel.

Ehrenfeld profitiert von einer exzellenten Verkehrsanbindung – gerade auch bei den Öffentlichen – und einem unglaublichen kulturellen und gastronomischen Angebot.

Der Bezirk verfügt über eine vielseitige Schullandschaft

und gute Gesundheitsversorgung.

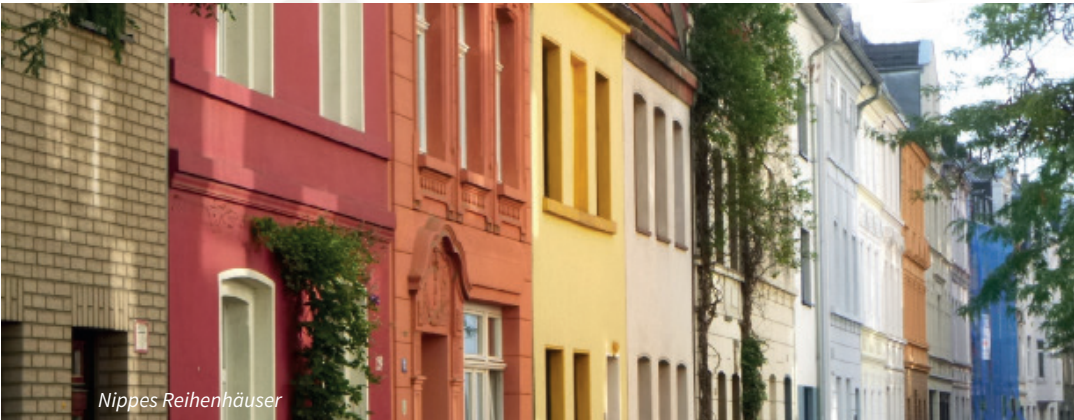
Im hochverdichteten Teil rund um die Venloer Straße sind Grün- und Freiflächen zwar Mangelware, aber wer gerne ausgeht, am Veedelsleben teilnimmt und Straßenfeste mit künstlerischem Einschlag schätzt, wird hier sehr glücklich werden.

Und wer Natur braucht, findet sicher irgendwo ein cooles Urban-Gardening-Projekt.

	freistehende Häuser (beurkundet)*			REH, RMH, DH (beurkundet)*			Häuser Bestand Öffentliche Angebote		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø
04 Ehrenfeld									
Bickendorf	<3	k.A.	k.A.	9	3.667 € - 7.317 €	5.020 €	12	3.000 € - 5.896 €	4.358 €
Bocklemünd/Mengenich	<3	k.A.	k.A.	6	3.567 € - 5.674 €	4.574 €	30	2.297 € - 7.767 €	4.587 €
Ehrenfeld	<3	k.A.	k.A.	3	5.676 € - 7.900	6.701 €	20	3.426 € - 8.144 €	5.201 €
Neuehrenfeld	<3	k.A.	k.A.	5	2.906 € - 6.500 €	4.512 €	12	2.396 € - 7.286 €	4.742 €
Ossendorf	<3	k.A.	k.A.	10	3.158 € - 8.016 €	5.473 €	9	2.508 € - 5.590 €	4.427 €
Vogelsang	<3	k.A.	k.A.	14	3.333 € - 9.875 €	5.664 €	27	2.693 € - 9.495 €	4.967 €

Bezirk 05: Köln-Nippes

Urkölsch und multikulturell



Schon immer war der Kölner Norden industriell geprägt – und weil die Industrie immer weiter aus dem Stadtzentrum rückt, hat sich Nippes als der „alte“ Kölner Norden in den letzten Jahrzehnten sichtbar gewandelt.

Am schnellsten ging es in Nippes selbst: der alte Arbeiterstadtteil ist längst ein buntes, kulturell vielseitiges Quartier geworden, in dem sich zum einen eine lebendige kölsche Tradition hält, zum anderen viele neue Ideen ausprobiert werden.

Aber auch weiter außen, wo sich zwischen Ford-Werken, Hafen und Rennbahn scheinbar wenig ändert, ziehen neue Generationen in die Siedlungen ein – die hier familienfreundliche Nachbarschaften mit hoher Lebensqualität finden.

Nippes ist so etwas wie die ungleiche Schwester von Ehren-

feld. Auch hier findet man ein Stadtbild, in dem sich erhaltene Altbauten mit Nachkriegswohnhäusern in engen Straßen zusammendrücken – und auch hier haben sich die Menschen gemütlich, fantasievoll und mit alternativem Charme ein Habitat geschaffen, wo Cafés und Kreativwerkstätten, Bio-Läden und Imbissbuden friedlich nebeneinanderstehen.

Aber Nippes ist noch etwas ursprünglicher geblieben, rauer und nicht ganz so hip. Hierhin ging erst die letzte große Zuzugswelle von internationalem, studentischem und kreativem Publikum, das sich mit den Alteingesessenen und ihrer immer noch sehr lebendigen Kölsch-Kultur trotzdem bereits fröhlich mischt.

Die festen Institutionen sind hier der sehr beliebte Markt, die Kulturkirche und die Traditionsgaststätten wie zum Beispiel der unverwüsthche „Gol-

de Kappes“.

Auch die Transformation von Industrie zu schicken Neubaugebieten ging etwas langsamer vonstatten, ist aber auch hier fast abgeschlossen.

So sind auf dem Gelände der Clouth-Werke moderne Stadtwohnungen mit hohem Komfort entstanden, zuvor wurde entlang der Eisenbahnstrecke mit dem Stellwerk 60 die erste autofreie Siedlung in Köln eingeweiht.

Die besten Wohnlagen gibt es in Riehl, vor allem in den repräsentativen alten Fabrikantenvillen rund um Zoo und Flora.

Longerich, das in der Nachkriegszeit um mehrere Siedlungen – etwa für kinderreiche Familien und Ungarn-Flüchtlinge – erweitert wurde, ist heute eine durchweg gute Wohnlage.

Das kleine Mauenheim faszi-

	ETW Bestand Öffentliche Angebote			ETW (beurkundet inkl. Neubau)*			Mietwohnungen		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	1-59 m²	60-119 m²	> 120-m²
Bilderstöckchen	66	2.885 € - 6.901 €	4.794 €	40	3.116 € - 6.972 €	4.478 €	13,49 €	12,79 €	0 €
Longerich	25	3.493 € - 6.823 €	4.590 €	25	2.475 € - 5.154 €	3.982 €	14,18 €	13,18 €	10,57 €
Mauenheim	6	2.464 € - 5.269 €	3.880 €	18	3.370 € - 5.435 €	4.535 €	14,69 €	12,12 €	0 €
Niehl	161	2.819 € - 10.000 €	5.274 €	80	2.756 € - 7.149 €	4.765 €	13,39€	13,55 €	12,77 €
Nippes	295	2.074 € - 11.362 €	5.617 €	128	3.125 € - 8.147 €	5.363 €	14,82 €	13,88 €	14,12 €
Riehl	83	2.955 € - 10.795 €	5.434 €	49	3.360 € - 8.000 €	5.471 €	14,44 €	14,02 €	14,26 €
Weidenpesch	99	2.317 € - 6.517 €	4.595 €	50	2.558 € - 6.739 €	4.446 €	13,20 €	12,43 €	13,31 €

niert mit wunderschön erhaltenem Siedlungsbau aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts und auch hier sind die ehemals für Selbstversorger errichteten Häuschen längst schmucke und komfortable Eigenheime.

Nicht ganz so gut bewertet sind verständlicherweise die Wohnlagen entlang von Verkehrswegen und Industriegebieten, wie es sie in Niehl, Bilderstöckchen und Teilen von Weidenpesch häufiger gibt. Das heißt nicht, dass es hier nicht auch viel Nachfrage gäbe, denn erschwinglicher Wohnraum ist in Köln knapp und begehrt. Bilderstöckchen ist übrigens ein Kuriosum, denn es liegt in Teilen sehr zentrumsnah, gilt aber als periphere Lage.

Der Stadtbezirk Nippes punk-

tet mit viel Grün und viel Wasser. Parks durchziehen die Stadtteile entlang mehrerer Achsen vom Inneren Grüngürtel bis hinauf zur Autobahn und schließen dabei die Galopprennbahn, den Nordfriedhof, das Nippeser Tälchen und Teile der Rheinaue mit ein.

Am Rhein trifft man sich überhaupt gern: zum Grillen, Joggen oder Hunde ausführen – wenn man nicht gleich ins „Schwimmbad“ wechselt, dem beliebten Biergarten, den echte Nippeser gerne als ihre Hausterrasse betrachten.

Ein Klassiker ist und bleibt die Seilbahn hinüber in den Deutzer Rheinpark.

Mehrere Schulzentren, Krankenhäuser und Einkaufszentren versorgen den immerhin

120.000 Einwohner zählenden Bezirk, so dass es im täglichen Leben an nichts fehlt.

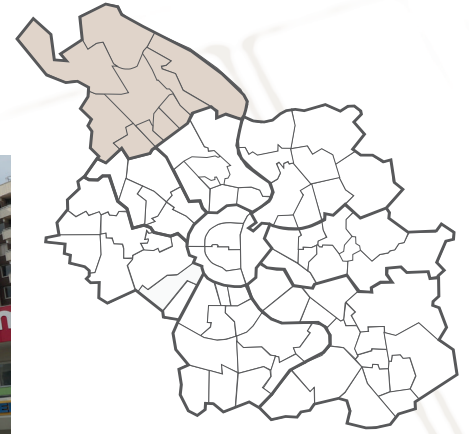
Und wenn es etwas Besonderes sein soll – die Verbindung in die Innenstadt ist kurz und direkt. Entweder man radelt durch die Parks und Schrebergärten oder man nutzt die Stadtbahn. Wer auf das Auto angewiesen ist, freut sich über direkte Autobahnanbindung.

Und vielleicht gibt es ja sogar bald wieder Menschen, die mit dem Schiff zur Arbeit pendeln: Wenn alles gut geht, eröffnet bald wieder die Fähre über den Rhein nach Stammheim.

	freistehende Häuser (beurkundet)*			REH; RMH; DH (beurkundet)*			Häuser Bestand Öffentliche Angebote		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø
05 Nippes									
Bilderstöckchen	<3	k.A.	k.A.	4	3.926 € - 6.932 €	5.336 €	6	4.279 € - 5.750 €	4.773 €
Longerich	3	5.269 € - 8.086 €	6.452 €	10	3.768 € - 6.213 €	4.742 €	21	2.968 € - 7.177 €	5.061 €
Mauenheim	<3	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	3	3.846 € - 5.285 €	4.562 €
Niehl	<3	k.A.	k.A.	3	4.677 € - 5.897 €	5.275 €	17	2.594 € - 6.579 €	4.284 €
Nippes	<3	k.A.	k.A.	3	5.750 € - 8.600 €	7.115 €	25	3.561 € - 7.342 €	5.152 €
Riehl	<3	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Weidenpesch	<3	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	8	2.274 € - 6.111 €	4.089 €

Bezirk 06: Köln-Chorweiler

Eine Welt der Gegensätze



In Köln gibt es seit einigen Jahren einen Kümmel, den die Schöpfer auf den Namen „Chorweiler“ getauft haben – ganz bewusst, denn bei beiden handele es sich um sträflich unterschätzte Underdogs. In der Tat verbindet man mit Chorweiler meist die wenig reizvollen Großwohnanlagen weit im Kölner Norden. Dabei ist der Bezirk vielseitiger, als man denkt.

Und wer hätte gedacht, dass er sogar derjenige mit der geringsten Einwohnerdichte ist? Entsprechend findet man hier eine Menge offene Landschaft mit Äckern, Wiesen und Seen; einige Wälder und Feuchtgebiete stehen unter Naturschutz. Manche Stadtteile haben noch ihren dörflichen Charakter erhalten können – ideal für alle, die auch in einer Millionenstadt ländliche Atmosphäre schätzen.

Als einziger Kölner Bezirk grenzt Chorweiler nicht an die Innenstadt. Das bedeutet aber nicht, dass man hier abgele-

gen wohnt, denn neben mehreren Stadtbahnlinien führen auch Regional- und S-Bahn durch das Gebiet. Sehr gut angeschlossen ist insbesondere Chorweiler selbst mit seinen Schwesterstadtteilen Blumenberg, Heimersdorf und Seeburg.

Hierhin zieht es zu vielen Gelegenheiten auch die anderen Bewohner des Bezirks, denn hier bietet das Bürgerhaus eine Reihe von Veranstaltungen, geht man im Shopping-Center einkaufen oder besucht das Spaßbad „Aqualand“, das größte von Köln.

Der Norden von Köln ist bedeutender Industriestandort und bietet entsprechend Arbeitsplätze. Neben den Ford-Werken, die bis vor die Tore von Merkenich reichen, grenzt auch der Komplex von Bayer Dormagen direkt daran – ergänzt um mittlere Betriebe aus Produktion und Logistik, die sich im weitläufigen Industriegebiet niedergelassen haben. Entlang des Köl-

ner Autobahnring ist ab den Fünfziger Jahren eine Kette von Stadtteilen entstanden, die hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten sind: Lindweiler, Heimersdorf und Pesch vereinigen Geschossbau und ausgedehnte Einfamilienhaus-siedlungen in ihrem Gebiet, begleitet von kleineren Gewerbegebieten.

Dahinter liegen in der Ebene verstreut die ehemaligen Dörfer Esch, Auweiler, Volkhoven, Weiler, Fühlingen, Roggendorf und Thenhoven sowie das kleine Langel am Rhein mit seiner Fährstation.

Im äußersten Norden wirkt Worringen wie eine eigene Stadt mit eigenen Traditionen und eigenem Stadtbild. Dabei ist der Stadtteil mit der Kölner Geschichte seit Langem eng verbunden: 1288 erkämpfte sich die Stadt hier in einer Schlacht ihre bürgerlichen Freiheiten.

In diesem Gebiet gibt es heute die besten Wohnlagen im Norden; vor allem Fühlingen

	ETW Bestand Öffentliche Angebote			ETW (beurkundet inkl. Neubau)*			Mietwohnungen		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	1-59 m²	60-119 m²	> 120-m²
Blumenberg	<3	k.A.	k.A.	0	0	0	10,99 €	10,96 €	0 €
Chorweiler	18	2.587 € - 6.531 €	4.568 €	12	2.317 € - 4.601 €	3.373 €	12,09 €	10,74 €	10,17 €
Esch/Auweiler	19	2.818 € - 5.128 €	3.991 €	20	1.522 € - 6.544 €	3.847 €	13,15 €	12,26 €	10,27 €
Fühlingen	<3	k.A.	k.A.	2	4.100 € - 6000 €	5.050 €	10,86 €	11,81 €	9,13€
Heimersdorf	6	2.587 € - 4.982 €	3.850 €	5	1.970 € - 4.691 €	3.467 €	12,97 €	14,07 €	0 €
Lindweiler	3	3.176 € - 3.953 €	3.537 €	7	3.264 € - 4.095 €	3.617 €	10,06 €	12,12 €	0 €
Merkenich	8	2.748 € - 6.048 €	4.596 €	9	2.899 € - 5.078 €	4.091 €	13,37 €	11,36 €	10,50 €
Pesch	39	2.439 € - 5.866 €	4.139 €	19	2.344 € - 4.595 €	3.711 €	11,85 €	11,99 €	10,47 €
Roggendorf/Thenhovem	3	3.518 € - 4.115 €	3.720 €	15	2.161 € - 6.854 €	3.949 €	10,75 €	9,91 €	0 €
Seeberg	31	2.027 € - 5.741 €	3.510 €	12	2.423 € - 3.980 €	3.185 €	11,37 €	10,94 €	10,98 €
Volkhoven/Weiler	4	3.607 € - 4.387 €	4.072 €	3	3.065 € - 3.939 €	3.375 €	13,48 €	11,11 €	13,19 €
Worringen	25	3.188 € - 4.838 €	4.268 €	18	3.207 € - 4.934 €	4.039 €	11,41 €	10,75 €	10,76 €

mit seinem großen See und der Regattastrecke ist ein begehrtes Quartier, in dem auch heute noch viel neu gebaut wird. In Seeberg findet man in unmittelbarer Nähe zudem viele Häuser mit großzügigen Selbstversorgergärten, nicht mehr häufig anzutreffen in Köln.

In der Nähe, im Kreuzfeld, ist sogar ein komplett neuer Stadtteil geplant.

Gute bis sehr gute Wohnlagen findet man außerdem in Auweiler, dem „letzten Kölner Dorf“, am Escher See mit seinem stadtweit bekannten Ba-

destrand, am Rheindeich, in Roggendorf und am Stadtrand von Worringen.

Während das Zentrum von Chorweiler durchweg einfache Wohnlage ist – die größte ihrer Art in Köln – rangieren die übrigen Stadtteile im Mittelfeld. Die Wahl des Wohnorts ist oft eine Frage des Budgets, denn wo städtebaulicher Reiz geringer ausgeprägt ist, sind dafür die Quadratmeterpreise erschwinglich geblieben. Das betrifft nicht nur Wohnungen: In Orten wie Heimersdorf und Lindweiler vollzieht sich derzeit ein Generationswechsel

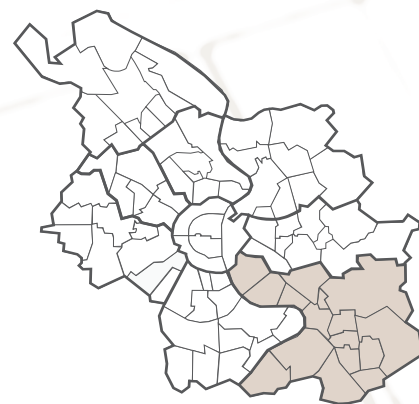
und Familien finden hier zu moderaten Preisen erstaunlich geräumige Häuser mit großzügigen Gärten.

Letztlich hat Chorweiler fast jedem etwas zu bieten. Zwar muss man für manche Dinge „in die Stadt“ fahren, aber für den Bedarf des täglichen Lebens ist hier gesorgt. Berufspendler werden von der entspannten Verkehrslage profitieren, und wenn der Weg tatsächlich ins staugeplagte Zentrum führt, kann man den Wagen immer noch an einer Park&Ride-Station abstellen.

	freistehende Häuser (beurkundet)*			REH, RMH, DH (beurkundet)*			Häuser Bestand Öffentliche Angebote		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø
05 Chorweiler									
Blumenberg	<3	k.A.	k.A.	3	4.409 € - 4.825 €	4.675 €	5	2.437 € - 4.418 €	3.466 €
Chorweiler	<3	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	17	2.381 € - 5.379 €	4.067 €
Esch/Auweiler	8	3.913 € - 11.916 €	5.933 €	15	3.261 € - 6.158 €	4.788 €	17	2.900 € - 6.250 €	4.424 €
Fühlingen	k.A.	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	5	4.315 € - 5.933 €	4.802 €
Heimersdorf	k.A.	k.A.	k.A.	9	2.750 € - 5.983 €	4.427 €	5	3.207 € - 4.825 €	3.948 €
Lindweiler	k.A.	k.A.	k.A.	3	1.643 € - 5.732 €	4.275 €	9	2.636 € - 6.685 €	4.042 €
Merkenich	k.A.	k.A.	k.A.	7	2.371 € - 3.906 €	3.304 €	24	2.464 € - 6.866 €	4.264 €
Pesch	k.A.	k.A.	k.A.	19	3.313 € - 6.416 €	4.797 €	40	2.914 € - 6.814 €	4.498 €
Roggendorf/Thenhovem	k.A.	k.A.	k.A.	5	2.250 € - 6.429 €	4.316 €	13	2.890 € - 7.080 €	4.184 €
Seeberg	3	5.130 € - 6.667 €	5.742 €	6	3.689 € - 5.556 €	4.777 €	6	2.068 € - 10.667 €	5.325 €
Volkhoven/Weiler	k.A.	k.A.	k.A.	3	3.737 € - 5.098 €	4.530 €	6	4.917 € - 5.104 €	4.989 €
Worringen	k.A.	k.A.	k.A.	7	3.250 € - 6.739 €	4.455 €	26	2.604 € - 4.280 €	3.394 €

Bezirk 07: Köln-Porz

Stadt, Land, Fluss



Als Porz am Rhein zu Köln kam, gab es viel Widerstand, denn die junge, aufstrebende Stadt hatte eine beeindruckende Wachstumsgeschichte vorzuweisen und ein großes Selbstbewusstsein ausgeprägt.

Noch heute fühlen sich Porzler zuallererst als Porzler, was zu der Kuriosität führt, dass die meisten der 16 Stadtteile gleich drei Namensbestandteile haben, denn sie führen Porz wie einen Zweitnamen mit auf. Außer Poll, ein urkölnischer Stadtteil, der bei der Gemeindeform dem Stadtbezirk zugeschlagen wurde und Heumar, das bei der Eingemeindung an den Bezirk Kalk ging.

Heute zählt der Bezirk Porz 116.000 Einwohner und hat immer noch ein ausgeprägtes Eigenleben. Die wirtschaftliche Dynamik ist unübersehbar: Hier haben sich einige bedeutende Industriebetriebe angesiedelt, zudem sorgen der Flughafen und die Autobahnen dafür, dass eine stattliche Anzahl von Logistikunternehmen hier ihr Lager aufgeschlagen haben. Zugleich hält Porz noch eine beeindruckende

Flächenreserve vor: Ein Drittel des Bezirks ist von Wald oder parkartiger Heidelandschaft bedeckt.

Die Siedlungsbereiche ziehen sich in zwei Streifen von Norden nach Süden und treffen sich im Zentrum: Dieses ist entlang des Stroms mit den bevorzugten Wohngebieten in Poll, Westhoven, Ensen flussabwärts und mit Zündorf und Langel flussaufwärts verbunden.

Auf der Mittelterrasse liegen die übrigen Stadtteile, die größtenteils miteinander zusammengewachsen sind.

Nur Libur ganz im Süden liegt noch weitgehend isoliert und wirkt dadurch dörflicher als seine Nachbarn.

Weil der Rhein eine weite Schleife ins Land hinein zieht, ist Porz von ihm geprägt wie kaum ein anderer Stadtteil.

Und es sind die Rheinlagen, deren Wohnwert am höchsten bewertet sind.

Im Porzer Zentrum, das woanders nicht immer einfühlbar gestaltet wurde, hat sich die Rheinfassade inklusive Anleger, Panoramatreppe, Prome-

nade und historischer Bebauung erhalten.

In Zündorf erwartet den Besucher sogar ein richtiges historisches Städtchen mit mittelalterlichem Kern, kleinem Hafen und der überaus beliebten Freizeitinsel Groov. Letztlich hat jedes der ehemaligen Rheindörfer einen eigenen Charakter behalten – so auch Poll als früheres Fischerdorf, das zugleich mit den weitläufigen Poller Wiesen entlang des Rheins aufwarten kann.

Auch die landeinwärts liegenden Stadtteile bieten mitunter Überraschungen, vor allem Wahn mit seinem Schloss und den alten Gutshöfen. In der Nähe des Bahnhofs ist eine neue Siedlung mit modernen, sehr begehrten Häusern entstanden – ein Ausweis der Rolle, die Wahn als Nahversorgungszentrum und Infrastruktur-Schwerpunkt für die umliegenden Stadtteile übernommen hat. Diese ziehen sich meist entlang der B8 nach Norden und Süden, Richtung Flughafen teils auch nach Osten.

Im Porzer Norden, in Finken-

	ETW Bestand Öffentliche Angebote			ETW (beurkundet inkl. Neubau)*			Mietwohnungen		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	1-59 m²	60-119 m²	> 120-m²
Eil	57	1.667 € - 6.447 €	3.671 €	36	2.279 € - 6.316 €	3.469 €	12,95 €	11,47 €	11,62 €
Eisdorf	3	2.427 € - 3.958 €	3.147 €	1	3.034 €	3.034 €	12,38 €	11,44 €	0 €
Ensen	34	3.014 € - 5.566 €	4.072 €	23	2.523 € - 5.641 €	4.159 €	12,45 €	11,10 €	15,40 €
Finkenberg	21	2.582 € - 4.927 €	3.285 €	21	2.436 € - 4.681 €	3.172 €	9,47 €	8,67 €	0 €
Gremberghoven	29	2.793 € - 6.469 €	4.029 €	17	2.984 € - 5.566 €	3.888 €	11,78 €	11,89 €	14,81 €
Grengel	16	2.000 € - 5.986 €	3.808 €	13	2.656 € - 5.365 €	3.652 €	13,31 €	11,52 €	8,40 €
Langel	5	3.736 € - 5.914 €	4.943 €	5	3.238 € - 4.856 €	3.700 €	10,43 €	10,50 €	0 €
Libur	<3	k.A.	k.A.	2	5.215 € - 5.677 €	5.446 €	10,64 €	10,23 €	0 €
Lind	34	2.772 € - 5.831 €	4.029 €	9	2.167 € - 4.129 €	3.036 €	12,52 €	10,62 €	0 €
Poll	35	2.198 € - 9.873 €	4.364 €	26	2.740 € - 5.768 €	3.984 €	14,75 €	12,01 €	12,32 €
Porz	176	1.286 € - 7.609 €	3.830 €	101	1.071 € - 5.857 €	3.631 €	14,43 €	12,54 €	11,04 €
Urbach	39	1.818 € - 5.137 €	3.283 €	28	2.176 € - 5.169 €	3.156 €	11,40 €	10,83 €	8,95 €
Wahn	26	2.803 € - 4.667 €	4.024 €	16	2.956 € - 4.769 €	3.788 €	13,91 €	11,87 €	9,38 €
Wahnheide	86	2.079 € - 6.797 €	3.964 €	42	2.171 € - 4.500 €	3.383 €	12,29 €	11,27 €	0 €
Westhoven	42	2.676 € - 5.202 €	3.530 €	17	2.525 € - 5.019 €	3.750 €	12,62 €	12,23 €	11,25 €
Zündorf	47	2.546 € - 7.035 €	4.223 €	37	2.102 € - 7.571 €	3.957 €	13,04 €	11,29 €	11,26 €

berg und Teilen von Urbach prägen einfache Lagen mit vielen Hochhäusern das Bild und auch in Flughafennähe, etwa in Grengel, liegen die Preise unter dem Schnitt. Ansonsten finden sich in Eil, Wahnheide, Lind, Eisdorf und sogar im früher wenig beachteten Gremberghoven die Preise seit Längerem im Aufwind, es

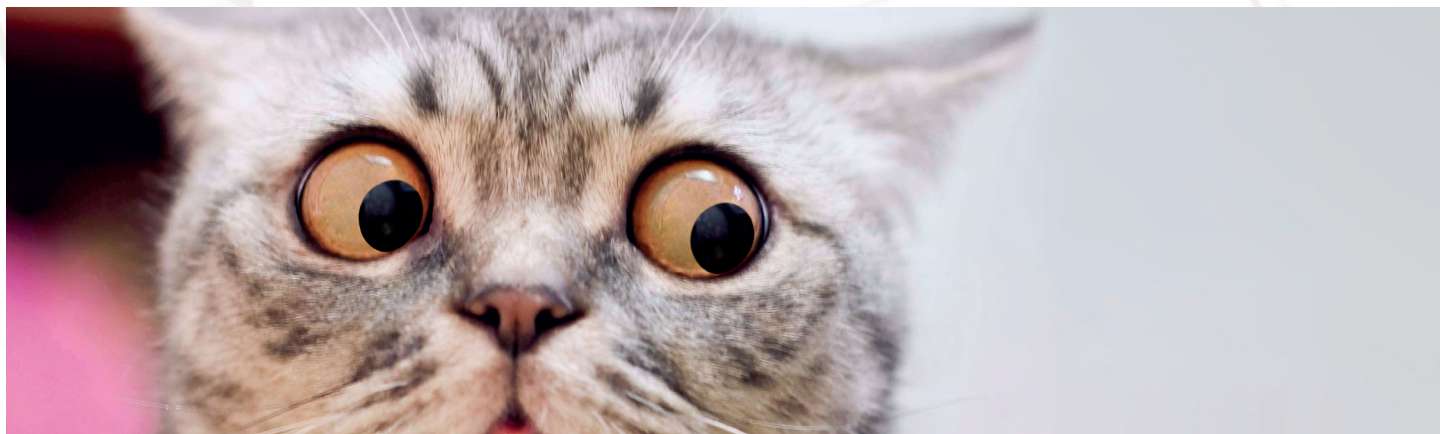
wird neu gebaut und die Einwohnerzahlen steigen. Das liegt auch daran, dass sich mit der Inbetriebnahme von zwei S-Bahn-Strecken die Anbindung ans Zentrum deutlich verbessert hat. Entlang des Rheins fährt die Stadtbahnlinie 7. Historisch bedingt findet man neben der Nahversorgung auch eine vollständige

Bildungslandschaft und ein gutes Angebot an Gesundheitseinrichtungen, Freizeit- und kulturellen Angeboten. Zusammen mit einer reizvollen Landschaft und einem reichen Brauchtum – der Porzer Karneval ist sehr sehenswert! – ist Porz als Wohnort zu Recht deutlich beliebter, als das manche Kölner vermuten.

	freistehende Häuser (beurkundet)*			REH; RMH; DH (beurkundet)*			Häuser Bestand Öffentliche Angebote		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	
07 Porz									
Eil	5	4.151 € - 6.869 €	4.906 €	6	2.852 € - 5.159 €	3.857 €	16	2.421 € - 4.769 €	3.763 €
Eisdorf	<3	k.A.	k.A.	9	4.517 € - 5.211 €	4.799 €	2	4.411 € - 6.286 €	5.349 €
Ensen	<3	k.A.	k.A.	4	3.776 € - 6.223 €	5.172 €	12	3.350 € - 7.670 €	4.879 €
Finkenberg	<3	k.A.	k.A.	3	3.704 € - 5.156 €	4.398 €	7	2.020 € - 4.625 €	3.816 €
Gremberghoven	<3	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	7	3.572 € - 6.497 €	4.881 €
Grengel	3	3.214 € - 4.754 €	3.997 €	3	2.584 € - 6.111 €	4.395 €	16	2.756 € - 6.362 €	4.087 €
Langel	5	2.848 € - 5.323 €	4.686 €	3	2.075 € - 4.067 €	3.329 €	8	2.668 € - 6.139 €	3.953 €
Libur	<3	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	0	-	-
Lind	<3	k.A.	k.A.	3	4.496 € - 4.978 €	4.725 €	13	2.724 € - 5.538 €	4.272 €
Poll	3	4.688 € - 6.136 €	5.219 €	10	2.885 € - 7.544 €	4.819 €	19	3.226 € - 7.338 €	4.998 €
Porz	4	3.043 € - 5.532 €	4.441 €	5	2.490 € - 5.517 €	4.232 €	17	2.914 € - 5.656 €	4.033 €
Urbach	4	3.953 € - 4.867 €	4.410 €	8	3.167 € - 4.400 €	3.780 €	26	2.537 € - 4.949 €	3.643 €
Wahn	3	2.784 € - 4.754 €	3.848 €	5	4.407 € - 5.989 €	4.925 €	8	2.854 € - 5.211 €	4.067 €
Wahnheide	<3	k.A.	k.A.	7	3.477 € - 5.116 €	4.119 €	6	3.537 € - 5.382 €	4.412 €
Westhoven	<3	k.A.	k.A.	4	2.016 € - 6.526 €	4.516 €	3	3.899 € - 4.632 €	4.145 €
Zündorf	6	3.211 € - 9.073 €	5.689 €	25	3.125 € - 6.985 €	4.712 €	20	2.102 € - 5.868 €	3.951 €

Marktentwicklung

Jenseits der "Grenze" in Düsseldorf



Keine Angst. Wir wollen Ihnen hier nicht Düsseldorf schmackhaft machen. Der Grund, warum wir nach Düsseldorf sehen, ist ein Newsletter, der spannende Einsichten in die Marktentwicklungen zeigt, die für diesen Zeitraum in Köln nicht publiziert wurden.

Unter <https://gutachterausschuss.duesseldorf.de/> finden Sie den diesem Artikel zugrunde liegenden Newsletter komplett.

Was zeigt uns dieser Bericht, der bis zum März 2023 reicht?

Der Gutachterausschuss Düsseldorf hat für das 1. Terial 2023 eine monatsweise Auswertung vorgenommen.

Des Trend aus dem zweiten Halbjahr 2022 setzt sich dabei fort.

Die Anzahl der Kauffälle bleibt auf einem weiterhin geringen Stand. Dabei sind Kauffälle gegenüber dem 1. Terial

2022 um 32 % gesunken und der Umsatz ist um 52 % zurückgegangen.

Eine Betrachtung der normierten Quadratmeterpreise zeigt:

Bei Wohnungs- und Teileigentum ist der Umsatz deutlich stärker zurückgegangen als die Anzahl der Kaufverträge. Letztere haben aber dennoch einen hohen Rückgang zu verzeichnen.

Der normierte Quadratmeterpreis für EFH lag bis auf eine Ausnahme im April 2022 (rund 5.500 €/m²) bis August immer in einer Spanne von 6500 €/m² - 8.000 €/m². Die Spanne liegt ab November 2022 rund 2.000 €/m² niedriger!

Bei Reihenhäusern zeigt sich eine etwas gemäßigte Entwicklung. Lagen diese im Mittel zumeist über 4500 €/m² so liegen Sie nun zumeist darunter. Eine Verschiebung um rund 500 €/m² im Schnitt.

Am häufigsten trifft es die Renditeobjekte. Hier scheint der Wert um 1/3 gesunken zu sein. Nachvollziehbar, wenn man die Berechnung auf Seite 6 dieses Marktberichtes betrachtet.

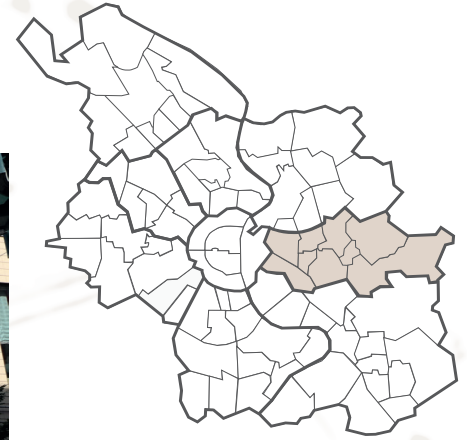
Vorkriegsbauten unterliegen bei der Statistik in Düsseldorf starken Schwankungen. Aber auch hier ist ein deutlicher Trend nach unten zu erkennen.

Der normierte Quadratmeterpreis von Nachkriegsbauten hat einen leichter zu deutenden Trend. Von Januar 2022 auf heute ist ein Rückgang um rund 700-800 €/m² zu erkennen.

Eine Ausnahme bilden Neubauten. Hier scheinen sich die Preise zu halten. Wahrscheinlich aber auch notwendig um die gestiegenen Baukosten abzufedern und nicht an zwei Stellen gleichzeitig als Bauträger Federn zu lassen.

Bezirk 08: Köln-Kalk

„Kalk kommt“ – mit großen Schritten



Der Stadtbezirk Kalk sieht mittlerweile schon lange einer neuen Zukunft entgegen – so lange, dass manche schon vermuten, es werde sich einfach nichts an der schwierigen Lage ändern, unter der vor allem das Kerngebiet lange leiden musste.

Denn eigentlich hat Kalk alles, um der nächste hippe Stadtteil zu werden: Urbanität, Zentralität und nicht zuletzt ein bauliches Erbe, das dem in Ehrenfeld oder Nippes in nichts nachsteht.

Dass der Weg bereits beschritten ist, ahnt man angesichts der gewaltigen Bautätigkeit auf dem Gelände der ehemaligen Chemischen Fabriken, in direkter Nachbarschaft zu Deutz: Hier entstanden nacheinander Firmensitze, Einzelhandel, Kulturbauten, Behörden und qualitativ hochwertige Wohnbebauung.

Es ist daher zu erwarten, dass auch die ausgedehnten Gründerzeitviertel in der näheren

Umgebung schon bald immer attraktiver für diejenigen werden, die gut wohnen möchten, aber beim hohen Preisniveau im Linksrheinischen nicht mithalten können.

Folgt man der Tendenz auf der anderen Rheinseite, könnte dieser Trend nacheinander auch Vingst, Höhenberg und Humboldt-Gremberg erfassen, wo bereits heute neue Wohnviertel mit Komfort und einem gewissen Chic entstehen. Noch lässt das Ambiente vielerorts zu wünschen übrig, sind viele Wohnlagen noch eher einfach bis mittel, aber die Tendenz zeigt nach oben. Denn Kalk hat überraschend vielseitige und zukunftsfähige Quartiere zu bieten – Großwohnanlagen wie in anderen Stadtteilen gibt es nur vereinzelt.

Der längere Anlauf lässt sich damit erklären, dass Kalk immer noch viel innerstädtische Industrie besitzt. Langsam

aber wandelt sich das Gesicht: Produktionshallen werden zu Erlebniswelten oder Aufführungsorten, manche beherbergen auch Lofts, Gründerzentren oder Technologieparks.

Dazwischen ist immer noch viel Platz, den sich manche für künstlerische Aktivitäten oder Urban-Gardening-Projekte erschließen.

Ab dem Sportpark Höhenberg und der Merheimer Heide wandelt sich das Stadtbild. Die Freiflächen werden mehr, die Umgebung grüner, die Einfamilienhäuser zahlreicher und die Wohngegenden in der Folge tendenziell hochpreisiger.

Zwar ragt die Hochhauszone von Neubrück als (preisgünstiger) Sonderfall in den Himmel, aber schon unmittelbar daneben erzielen Immobilien in der lauschig gestalteten Bungalowsiedlung beachtliche Kaufpreise.

Die Madaus-Siedlung führt auf Merheimer Seite mit mo-

	ETW Bestand Öffentliche Angebote			ETW (beurkundet inkl. Neubau)*			Mietwohnungen		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	1-59 m²	60-119 m²	> 120-m²
Brück	31	2.641 € - 5.921 €	4.100 €	23	2.414 € - 4.943 €	3.664 €	12,38 €	11,81 €	14,57 €
Höhenberg	118	2.222 € - 8.281 €	4.323 €	74	1.103 € - 6.386 €	3.916 €	13,26 €	12,10 €	16,40 €
Humboldt/Gremberg	70	1.517 € - 5.606 €	3.940 €	55	2.568 € - 5.962 €	4.009 €	13,95 €	12,57 €	10 €
Kalk	91	2.222 € - 7.324 €	4.141 €	65	1.928 € - 6.089 €	3.881 €	13,93 €	11,64 €	8,86 €
Merheim	73	1.952 € - 7.103 €	4.434 €	28	2.188 € - 5.313 €	3.829 €	13,59 €	11,89 €	13,69 €
Neubrück	74	1.600 € - 5.183 €	3.437 €	37	2.094 € - 4.363 €	3.346 €	12,52 €	11,18 €	12,63 €
Ostheim	45	1.662 € - 5.185 €	3.854 €	31	2.064 € - 6.115 €	3.788 €	13,33 €	11,80 €	11,05 €
Rath/Heumar	30	1.832 € - 7.829 €	3.997 €	13	2.944 € - 6.067 €	4.079 €	13,70 €	11,47 €	12,03 €
Vingst	61	1.403 € - 5.000 €	3.732 €	40	2.070 € - 6.688 €	4.257 €	13,36 €	10,99 €	12,35 €

derneren Mitteln das Prinzip des qualitativen Wohnens für Familien fort und vermittelt in das historische Merheim, das ein gewachsener Stadtteil mit historischem Kern ist. Bekannt sind die Merheimer Kliniken, die in mehreren, teils historischen Gebäuden über ein parkartiges Gelände verteilt sind. Das größte Schulzentrum des Bezirks bietet das verkehrsgünstige Ostheim.

Die bevorzugten Stadtteile liegen außen: Brück und Rath/Heumar. Beide folgen derselben Dynamik, nach der die am weitesten außen liegenden Wohnlagen auch die besten sind. Insbesondere die Rather

Göttersiedlung und die Brück-Waldtirsiedlung punkten mit großen Grundstücken direkt am Königsforst.

Zugleich haben sowohl Brück als auch Rath eigene Ortszentren, in denen hübsche Fachwerkhäuser und Bruchsteingebäude, historische Gasthöfe und schmucke Kirchen für Atmosphäre sorgen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Eisdielen, gut beleumundete Schulen und ein reges Vereinsleben sorgen für zufriedene Bewohner.

Kalk wird wohl noch lange ein Bezirk der vielen Gegensätze bleiben. Und das ist gut

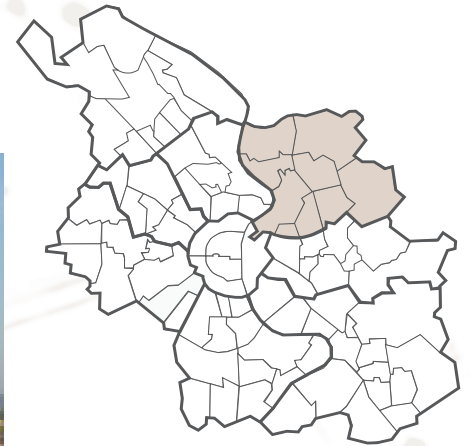
so, denn letztlich findet hier jeder eine Ecke, in der er sich wohlfühlen kann. Und wen es woanders hinzieht, der profitiert von hervorragenden Verkehrsverbindungen: zwei Autobahnen, zwei Stadtbahnen, Regional- und S-Bahn, dazu sehr gut ausgebaute Fahrradstrecken schaffen vielseitige Verbindungen, so dass zwanglos zusammenwachsen kann, was sich trotzdem gebührend unterscheidet.

Auch aufgrund seiner Vielfalt auf kleinem Raum wird Kalk kommen. Es ist eigentlich schon fast da.

	freistehende Häuser (beurkundet)*			REH, RMH, DH (beurkundet)*			Häuser Bestand Öffentliche Angebote		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø
08 Kalk									
Brück	8	4.966 € - 7.937 €	5.995 €	9	3.095 € - 6.368 €	4.659 €	14	2.646 € - 6.123 €	4.185 €
Höhenberg	<3	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	9	2.547 € - 5.621 €	3.776 €
Humboldt/Gremberg	<3	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	8	2.466 € - 5.130 €	3.509 €
Kalk	<3	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	13	2.247 € - 6.730 €	4.575 €
Mehrheim	<3	k.A.	k.A.	8	2.260 € - 6.481 €	4.809 €	29	2.763 € - 6.326 €	4.611 €
Neubrück	5	3.636 € - 6.100 €	5.118 €	10	1.802 € - 4.789 €	3.841 €	10	2.240 € - 4.291 €	3.810 €
Ostheim	9	2.727 € - 7.273 €	4.990 €	10	2.227 € - 6.134 €	3.641 €	26	2.472 € - 5.869 €	3.933 €
Rath/Heumar	7	5.294 € - 7.385 €	6.281 €	17	1.165 € - 9.203 €	4.026 €	36	2.211 € - 7.143 €	4.352 €
Vingst	<3	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	21	2.547 € - 6.829 €	4.277 €

Bezirk 09: Köln-Mülheim

Welt der Arbeit, Welt der Kultur



Mülheim war einst der große Gegenspieler von Köln – protestantisch, betriebsam, expansiv.

Hier, wo entlang der Strunde, dem „fleißigsten Bach Deutschlands“, schon im Mittelalter die namensgebenden Mühlen standen, bildete sich früh eine industrielle Struktur.

Heute ist Mülheim im Wandel begriffen: Die ehemaligen Fabrikstandorte werden für zeitgemäßere Branchen umfunktioniert, entwickeln sich zu Kulturlandschaften oder erhalten neues Leben im Rahmen von großen Wohnbauprojekten. Spannend ist die Mischung aus Alt und Neu – und zieht zunehmend Neubürger an. Diese lassen sich gerne auch in sanierten Altbauten nieder und schätzen die vielen, sehr verschiedenen Erlebnisswelten, die der Stadtbezirk bietet.

Die bewegte Geschichte von Mülheim hat nämlich vieles spe-

zielle Gegenden geschaffen. Während rund um den historischen Ortskern ausgedehnte Gründerzeitviertel entstanden, wurden später ganze Stadtteile als geplante Siedlungen für die Werktätigen errichtet.

Die Weiße Stadt und der Blaue Hof in Buchforst zeugen ebenso davon wie die Stegerwaldsiedlung, die Bruder-Klaus-Siedlung oder die beliebte Märchensiedlung zwischen Holweide und Dellbrück, in der sich die Häuser heute in heimeliger, grüner Atmosphäre zeigen.

Ehemalige Dörfer wie Flittard und Stammheim haben sich innerhalb dieser durchgeplanten Wohnlandschaften pittoreske Ortskerne bewahren können.

Von der allgemein steigenden Attraktivität profitieren die Stadtteile unterschiedlich. Schon immer wohnten die Menschen gerne im grünen, aufgelockerten Dellbrück mit seinem bergischen Charme

und der offenen, grünen Tal-landschaft der Strunde.

Hier sind heute exquisite Wohnlagen zu bestaunen, die gar nicht zum eher grauen Image des Mülheimer Kerngebiets passen wollen. Aber auch dort tut sich bereits viel: Entlang des Rheins zieht sich ein schmaler Streifen privilegierter Lagen mit schicken Quartieren – und in den geschlossenen Altbauvierteln beiderseits der Berliner Straße ist ein quirliges Kulturleben entstanden, das seine Vitalität zwanglos mit dem Schanzenviertel verbindet, in dem viele Medienschaffende arbeiten.

Auch in Stammheim, Höhenhaus und Holweide gibt es sehr gute Wohnlagen, jede mit einem ganz eigenen Charakter. Langsamer vollzieht sich die Transformation in den ehemaligen Arbeiterbezirken, die sich von Mülheim über die als „Klein-Istanbul“ bekannte Keupstraße, Buchforst und Buchheim bis nach Dünnwald ziehen.

	ETW Bestand Öffentliche Angebote			ETW (beurkundet inkl. Neubau)*			Mietwohnungen		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	1-59 m²	60-119 m²	> 120-m²
Buchforst	11	3.659 € - 4.220 €	4.008 €	2	3.448 € - 6.716 €	5.082 €	13,48 €	12,36 €	8,96 €
Buchheim	39	2.125 € - 5.836 €	4.140 €	53	2.125 € - 5.926 €	4.530 €	13,81 €	12,74 €	12,43 €
Dellbrück	76	2.200 € - 6.122 €	4.490 €	44	2.500 € - 6.066 €	4.028 €	13,32 €	11,46 €	11,59 €
Dünnwald	14	2.991 € - 4.773 €	3.988 €	13	2.507 € - 4.478 €	3.567 €	12,12 €	11,02 €	11,27 €
Flittard	17	2.646 € - 5.556 €	4.171 €	8	2.614 € - 4.533 €	3.462 €	11,66 €	11,20 €	9,47 €
Höhenhaus	17	3.750 € - 6.125 €	4.888 €	26	2.130 € - 6.061 €	4.488 €	13,28 €	12,10 €	9,93 €
Holweide	34	2.708 € - 5.200 €	3.847 €	24	2.708 € - 5.200 €	3.994 €	12,33 €	11,35 €	10,95 €
Mülheim	205	2.298 € - 9.255 €	4.552 €	137	1.617 € - 8.077 €	4.706 €	12,75 €	0 €	12,44 €
Stammheim	22	2.982 € - 9.859 €	6.015 €	15	3.077 € - 6.461 €	4.315 €	13,17 €	11,58 €	11,42 €

Entsprechend sind hier die meisten Immobilien im mittleren Bereich zu finden, mit einigen einfachen Lagen an Verkehrswegen oder dort, wo Anbindung und Nahversorgung wenig ausgebaut sind.

Im Ergebnis ist der größte Teil des Bezirks ein regelrechter Flickenteppich aus sehr unterschiedlich bewerteten Wohnlagen. Das hat auch Vorteile, zum Beispiel eine ausgeglichene Sozialstruktur und ein reges Kulturleben. Die Mülheimer sind dafür bekannt, sich quer durch alle Schichten und Ethnien bürgerlich zu engagieren und für ihre Interessen einzusetzen.

Als größter Kölner Stadtteil

bietet Mülheim viel – vom Geschäftszentrum rund um den Wiener Platz über eigene regionale Bahnverbindungen bis hin zu vielfältigen Bildungs-, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen wie den Städtischen Kliniken.

Und das reiche industrielle Erbe sorgt bisweilen für eine ganz eigentümliche Schönheit im Stadtbild, die viele Anhänger findet. Ergänzt wird dies durch historische Kirchtürme, den Rhein mit Medienhafen nebst entstehender Promenade und die wuchtige Pracht der Mülheimer Brücke.

Weiter außen finden sich Seen, Wälder, Fachwerkhäuser, Lehrgarten, Wildpark und Golfplatz

oder das berühmte Straßenbahnmuseum Thielenbruch.

Eine rege Bautätigkeit und die Planung neuer Wohngebiete auf gegenwärtigen Brachen lässt erwarten, dass sich nicht nur das Angebot weiter entwickelt, sondern auch die Anzahl der Bewohner.

Schließlich gibt es hier für jeden einen persönlichen Lieblingsplatz zu entdecken.

	freistehende Häuser (beurkundet)*			REH, RMH, DH (beurkundet)*			Häuser Bestand Öffentliche Angebote		
	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø	Anzahl	von-bis	Ø
09 Mülheim	<3	k.A.	k.A.	<3	k.A.	k.A.	2	3.583 € - 5.278 €	4.431 €
Buchforst	<3	k.A.	k.A.	6	2.455 € - 5.859 €	4.385 €	14	3.312 € - 6.612 €	4.552 €
Buchheim	<3	k.A.	k.A.	6	2.455 € - 5.859 €	4.385 €	14	3.312 € - 6.612 €	4.552 €
Dellbrück	8	4.947 € - 9.565 €	6.583 €	19	2.911 € - 7.879 €	5.058 €	38	2.609 € - 8.429 €	4.578 €
Dünnwald	<3	k.A.	k.A.	3	3.452 € - 6.383 €	4.869 €	31	2.566 € - 6.932 €	4.255 €
Flittard	<3	k.A.	k.A.	6	2.500 € - 4.273 €	3.541 €	13	2.495 € - 5.098 €	3.774 €
Höhenhaus	5	3.529 € - 6.207 €	6.207 €	24	2.896 € - 7.035 €	4.696 €	37	2.686 € - 7.957 €	4.646 €
Holweide	4	3.375 € - 6.163 €	4.206 €	13	2.368 € - 5.286 €	3.815 €	25	2.310 € - 5.533 €	4.270 €
Mülheim	<3	k.A.	k.A.	5	3.776 € - 4.889 €	4.372 €	31	1.916 € - 6.678 €	3.830 €
Stammheim	<3	k.A.	k.A.	3	2.985 € - 4.459 €	3.651 €	14	2.716 € - 7.635 €	4.567 €

Impuls²...

Neu: Der Ratgeber für Käufer und Kaufinteressenten!



Machen Sie es gut!

Zwischen zehn und zwanzig Prozent aller Wohnimmobilien werden direkt von Privat an Privat verkauft. Ein erstaunlich hoher Wert, wenn man bedenkt, dass es sich in nahezu allen Fällen um den größten Vermögensteil einer Person oder Familie handelt.

Als Mitglied des Competence Clubs der Immobilienprofis, welches vom Inmedia Verlag ins Leben gerufen wurde, können Kaufinteressenten nun ebenfalls von einem Ratgeber profitieren. Nach einem Magazin für Privatverkäufer hat der Inmedia Verlag nun ein Heft entwickelt in dem die Käufer im Mittelpunkt stehen. Beide Impuls-Magazine sind bei Rheingold Immobilien im Ladenlokal erhältlich.

Da sich der Immobilienmarkt immer wieder als ein zyklischer Markt darstellt, geht das Heft auch auf unterschiedliche Gegebenheiten im Käufermarkt und Verkäufermarkt ein. Nach der nächsten Hochphase kommt garantiert ebenso immer wieder mal ein kleines Tief, wie nach einer Phase mit fallenden oder stagnierenden Preisen das nächste Hoch kommt.

Nutzen Sie unsere persönliche Beratung. Jetzt Termin vereinbaren:

0221 / 99 51 99 00 · info@rheingoldimmobilien.de

Rheingold Immobilien GmbH, Luxemburger Str. 202, 50937 Köln, www.rheingoldimmobilien.de



Ausblick

Was uns 2023/2024 bringt

Liebe Eigentümer,

es gibt derzeit zwei Weisheiten, die den Immobilienmarkt sehr gut beschreiben:

(1) Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis!

(2) Eine Immobilie ist nur so viel wert, wie jemand zu zahlen bereit ist.

Die Nachfrage ist verglichen mit den Zeiten, in denen fast jeder sich eine Immobilie durch die Niedrigzinsen leisten konnte, massiv eingebrochen.

Wo früher Immobilien unter der Hand verkauft oder bei den Portalen schnell deaktiviert wurden, befinden sich immer mehr Immobilien die länger am Markt sind oder bei denen durch Preissenkungen der Verkauf ermöglicht werden soll.

Ein Teil an der Kaufzurückhaltung wird sicherlich immer noch psychologisch



begründet sein. Man gewöhnt sich aber an neue Realitäten und mehr gebaut wird nicht. Wer will, wird daher dann doch wieder in den Markt gehen. Die Amortisation des Investments ist trotz gesunkener Preise schlechter als in der Niedrigzinsphase. Da das Angebot aber knapp bleibt, kann sich ein derzeitiger Kauf dennoch lohnen.

Wer durch Erbschaft, Verkauf oder andere Sonderfälle über viel Eigenkapital verfügt, kann sich freuen: Die Nettorenditen sind wieder besser und die Konkurrenz ist bei weitem nicht so groß wie in der Vergangenheit. Geht man davon aus, dass der Immobilienmarkt

weiterhin im Mittel an Wert zunimmt und die nächste Hochpreisphase sicher kommen wird, so kann man derzeit gut antizyklisch sein Geld in Immobilien anlegen.

Auch wenn sich das Preisniveau zu stabilisieren scheint und Prognosen sich wieder verbessern: Als Sachverständiger und als Makler derzeit von einem gesicherten Verkehrswert auszugehen halte ich für extrem schwierig. Man tut sich keinen Gefallen damit. Ihnen hilft derzeit eher eine Bandbreite, in der sich der Preis normalerweise bewegen sollte.

Inzwischen muss sich jeder sehr genau überlegen:

Will oder muss ich verkaufen? Wenn ja, so sollte man dabei auf kostspielige Fehler verzichten. Wurden diese durch die massenhaften Interessenten in den letzten Jahren häufig noch kompensiert, so können Fehler heute viel deutlicher auf Ihren Kaufpreis durchschlagen.

Eine untadelige Darstellung der Immobilie (professionelle Fotos, ansprechender Text, ein marktkonformer Angebotspreis) und vollständige Unterlagen für die Bank sind heute für gute notarielle Kaufpreise zwingende Versicherung. In der Vergangenheit half dies "nur" um Liebhaberwerte durchzusetzen, derzeit entscheidet es über den Verkaufserfolg an sich.

Worauf man achten muss, können Sie in den beiden Impuls Magazinen nachlesen. Ein Tippgeber richtet sich an Verkäufer, das neue Heft an Käufer. Beides ist in unserem Ladenlokal erhältlich.

Kaufinteressenten sollten noch genauer die Finanzierungsmöglichkeiten ausloten und dabei auch auf Förderungsmöglichkeiten für Sanierungen (z. B. Energetisch) oder den Ersterwerb einer Immobilie (bis 10.000 €) achten.

Wie ist Ihre Situation? Gerne beraten wir Sie ob ein Verkauf für Sie derzeit sinnvoll ist oder ob Sie, so möglich, warten und dabei ggf. Ausgangssituationen für spätere Verkäufe verbessern können.

Welcher Preis ist für Sie der erfolgversprechendste?

Welche Strategie ist für Sie die beste? Macht Homestaging für Ihren Verkauf Sinn?

Was können Sie auch ohne Homestaging machen, um den Verkauf zu fördern?

Als mehrfach ausgezeichnete Immobilienmakler sind wir Ihr Partner, wenn es um die professionelle Wertermittlung, Aufbereitung und Vermarktung Ihrer Immobilie geht.

Profitieren Sie davon, dass wir Ihnen klaren Wein einschenken und die Situation zusammen mit Ihnen analysieren, um auch Ihre Immobilie bestmöglich zu verkaufen.

Auch wenn derzeit vieles gerne schwarz gemalt wird und die Zeiten nicht einfach sind: Es gibt immer noch genug Farbtöne.

Wer verkaufen muss, profitiert im Vergleich zum eigenen Erwerb zumeist immer noch von zuvor stark gestiegenen Preisen.

Wer kauft, kann langfristig von steigenden Preisen und kurzfristig von weiter moderat steigenden Zinsen ausgehen.

Kommen Sie bei Beratungsbedarf gerne auf uns zu. Ihr



Jaap Westermann

GF Rheingold Immobilien
Regionaldirektor BVFI
Sachverständiger für die Bewertung ungebauter und gebauter Grundstücke (pers.cert TÜV)

WOHNEN WÜNSCHE WERTE

Rheingold

IMMOBILIEN GMBH

**Wir nehmen Ihnen Arbeit ab und sorgen für
einen sicheren Verkauf zum richtigen Preis**

info@rheingoldimmobilien.de ♦ Tel.: 0221 - 99 51 99 01

www.rheingoldimmobilien.de

