

Rahmenbedingungen – Positive Aussichten.

Volkswirtschaftliche Eckdaten	letzter Wert	2006	2007*	2008*
BIP (real, bereinigt) Veränd. in % gg. Vorjahr	3,6 (1. Q. 07)	2,9	2,5	2,3
Inflationsrate in %	1,8 (Jun 07)	1,7	2,0	2,0
Arbeitslosenquote in % (nation. Berechnung)	8,8 (Jun 07)	10,8	8,9	8,5
Export Veränd. in % gg. Vorjahr	9,3 (Mai 07)	13,3	9,6	7,5
Import Veränd. in % gg. Vorjahr	3,4 (Mai 07)	16,4	7,5	6,2

* Prognosewerte

Quelle: Sparkasse KölnBonn

Die positiven Meldungen in Deutschland mehren sich. Denn die Wirtschaft wächst stärker als erwartet. Dies spiegelt sich auch im Weltwirtschaftsbericht des Internationalen Währungsfonds (IWF) wider, der die Wachstumsprognose für Deutschland aktuell um 0,8 Prozentpunkte auf 2,6 % anhebt. Die steigende Produktionstätigkeit und die gute Auftragslage der Industrie stärken den deutschen Konjunkturoptimismus.

Endlich macht sich die Konjunkturbelebung auch auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar. Die Arbeitslosenzahlen sind daher rückläufig, eine anhaltend moderate Erholung wird prognostiziert. Überdies verdienen die Beschäftigten mehr, da die Tarifabschlüsse in diesem Jahr erstmals seit Jahren wieder freundlicher für die Arbeitnehmer ausfallen. So bleibt das Konsumklima weiterhin ungetrübt und die private Nachfrage könnte zum Konjunkturmotor werden. Im Bausektor bewirken die erhöhte Umsatz-

steuer sowie gestiegene Material- und Energiekosten einen deutlichen Anstieg der Baukosten um ca. 7 % im Jahresvergleich. Dennoch ist eine wachsende Nachfrage nach Immobilien zu erwarten. Laut der aktuellen LBS-Wohnungsmarktanalyse lassen zurzeit niedrige Baugenehmigungszahlen sowie zunehmende Haushaltszahlen und Wohnflächenansprüche die Nachfrage nach Wohneigentum wachsen.

Immobilienmarkt Köln

Immobilienpreise			einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage
Wohnbauland	EUR pro m ²	Preis von	150	200	350	ab 500
		bis	300	400	650	
		Tendenz	↻	↻	↻	↻
ETW Neubau	EUR pro m ²	Preis von	1.800	2.000	2.300	3.000
		bis	2.000	2.400	3.200	6.000
		Tendenz	↻	↻	↻	↻
ETW Bestand/bezugsfrei	EUR pro m ²	Preis von	800	1.200	1.700	2.400
		bis	1.200	1.750	2.400	3.500
		Tendenz	↻	↻	↻	↻
ETW Bestand/vermietet	EUR pro m ²	Preis von	600	800	1.000	1.400
		bis	1.200	1.300	1.600	2.400
		Tendenz	↻	↻	↻	↻
EFH Bestand	EUR	Preis von	130.000	180.000	280.000	ab 430.000
		bis	240.000	300.000	520.000	
		Tendenz	↻	↻	↻	↻
EFH Neubau	EUR	Preis von	190.000	200.000	250.000	ab 400.000
		bis	200.000	260.000	400.000	
		Tendenz	↻	↻	↻	↻

Quelle: Corpus Immobilien Makler GmbH – Research, Stand: Juli 2007

Nach wie vor übersteigt in Köln die Nachfrage das Angebot. Dies wird in Verbindung mit der überdurchschnittlichen Einkommensentwicklung und der schon länger unter dem Bedarf liegenden Bautätigkeit zu steigenden Mieten und Kaufpreisen führen.

In den einzelnen Marktsegmente bietet sich allerdings ein sehr differenziertes Bild. Bestandsimmobilien, selbst in Bestlage, die nicht zeitgemäß ausgestattet sind, tun sich schwer am Markt. Dies gilt für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gleichermaßen.

„Massenware“ der 1960er und 1970er Jahre macht Probleme, die standardisierten Grundrisse entsprechen nicht den aktuellen Kundenwünschen. Gut ausgestattete Neubauwohnungen in urbanen Quartieren hingegen sind begehrt und steigen im Preis.

Kaufen statt Mieten! Mieten in Kölner Stadtteilen

Durchschnittsmiete für eine ca. 80 m² große Wohnung

Auswertung von Mietangeboten aus dem Zeitraum 01/2007 – 06/2007

Stadtteil	Kaltmiete/m ² in EUR (Ø)	Kaltmiete/Whg in EUR (Ø)	Tendenz	Stadtteil	Kaltmiete/m ² in EUR (Ø)	Kaltmiete/Whg in EUR (Ø)	Tendenz
Altstadt-Nord	9,0	719	↔	Mauenheim	k.A.	k.A.	
Altstadt-Süd	9,5	745	↔	Merheim	7,1	561	↔
Bayenthal	k.A.	k.A.		Merkenich	6,8	535	↔
Bickendorf	7,2	575	↔	Meschenich	k.A.	k.A.	
Bilderstöckchen	7,6	602	↔	Mülheim	7,5	598	↔
Blumenberg	5,9	469	↔	Müngersdorf	8,8	706	↔
Bocklemünd-Mengenich	k.A.	k.A.		Neubrück	k.A.	k.A.	
Braunsfeld	8,5	672	↔	Neuehrenfeld	9,5	764	↔
Brück	7,1	570	↔	Neustadt-Nord	9,2	731	↔
Buchforst	6,9	541	↔	Neustadt-Süd	k.A.	k.A.	
Buchheim	7,0	561	↔	Niehl	7,1	570	↔
Chorweiler	4,9	385	↔	Nippes	8,0	644	↔
Dellbrück	7,7	617	↔	Ossendorf	7,4	588	↔
Deutz	8,6	687	↔	Ostheim	k.A.	k.A.	
Dünnwald	7,2	580	↔	Pesch	k.A.	k.A.	
Ehrenfeld	8,9	708	↔	Poll	7,5	592	↔
Eil	k.A.	k.A.		Porz	7,2	572	↔
Elsdorf	5,4	420		Raderberg	k.A.	k.A.	
Ensen	k.A.	k.A.		Raderthal	k.A.	k.A.	
Esch/Auweiler	k.A.	k.A.		Rath/Heumar	6,4	506	↔
Flittard	k.A.	k.A.		Riehl	k.A.	k.A.	
Fühlingen	k.A.	k.A.		Rodenkirchen	8,6	678	↔
Godorf	k.A.	k.A.		Roggendorf/ Thenh.	k.A.	k.A.	
Gremberghoven	k.A.	k.A.		Rondorf	7,3	589	↔
Grenge	k.A.	k.A.		Seeberg	k.A.	k.A.	
Hahnwald	k.A.	k.A.		Stammheim	k.A.	k.A.	
Heimersdorf	k.A.	k.A.		Sülz	9,4	764	↔
Höhenberg	k.A.	k.A.		Sürth	k.A.	k.A.	
Höhenhaus	k.A.	k.A.		Urbach	7,1	567	↔
Holweide	6,9	553	↔	Vingst	k.A.	k.A.	
Humboldt/Gremberg	k.A.	k.A.		Vogelsang	k.A.	k.A.	
Immendorf	7,2	566	↔	Volkhoven-Weiler	6,2	486	
Junkersdorf	8,3	660	↔	Wahn	k.A.	k.A.	
Kalk	7,0	552	↔	Wahnheide	6,8	531	↔
Klettenberg	10,1	819	↔	Weiden	7,9	635	↔
Langel	k.A.	k.A.		Weidenpesch	8,0	647	↔
Libur	k.A.	k.A.		Weiß	6,6	531	↔
Lind	k.A.	k.A.		Westhoven	k.A.	k.A.	
Lindenthal	9,1	723	↔	Widdersdorf	7,9	625	
Lindweiler	k.A.	k.A.		Worringen	k.A.	k.A.	
Longerich	8,2	655	↔	Zollstock	8,1	644	↔
Lövenich	7,3	578	↔	Zündorf	7,3	580	↔
Marienburg	8,6	671	↔				

k.A. = weniger als 20 Angebote im Untersuchungszeitraum

Quelle: www.immodaten.net
Stand: Januar 2007