

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in der Innenstadt und innenstadtnahen Stadtteilen Kölns 2014




Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 64508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

 Förderndes Mitglied der gif e.V.
 Member of plan 4 21

 Member of GCSC e.V.
 RICS

bulwiengesa AG
Bettinastraße 62
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 75 61 467-60
Fax +49 69 75 61 467-69

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	5	ANHANG: PROJEKTDATENBLÄTTER	21
1	ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT	1		
2	ZUSAMMENFASSUNG	2		
3	ANALYSE DER UNTERSUCHTEN PROJEKTE	6		
3.1	Entwicklungsstatus der Projekte	6		
3.2	Fertigstellungszeiträume der Projekte	7		
3.3	Bautätigkeit in den Teilräumen	7		
3.4	Projektgrößen	8		
3.5	Wohnungspreise	9		
3.6	Wohnungsgrößen	11		
4	PROJEKTPREIS UND -VOLUMEN VERHÄLTNIS	12		
4.1	Teilraum Zentrum	12		
4.2	Teilraum Nippes / Riehl	13		
4.3	Teilraum Ehrenfeld / Neuhrenfeld	14		
4.4	Teilraum Lindenthal / Sülz / Klettenberg	15		
4.5	Teilraum Raderberg / Zollstock / Raderthal	16		
4.6	Teilraum Bayenthal / Marienburg / Rodenkirchen	17		

1 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSINHALT

Die bulwiengesa AG hat auf Basis ihrer permanenten Marktbeobachtung nunmehr zum vierten Mal eine Untersuchung von "Neubau-ETW-Projekten in der Innenstadt und innenstadtnahen Stadtteilen Kölns" durchgeführt.

Es wurden alle Neubau- und Sanierungsprojekte analysiert, die sich aktuell im Bau oder in Planung befinden und deren Vermarktung bereits begonnen hat.

Der Fokus liegt dabei auf den innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteilen. Aus methodischen Gründen wurden die relevanten Stadtteile wiederum in sechs Teil-(Entwicklungs-)räume untergliedert:

- Zentrum: Altstadt-Nord, Altstadt-Süd, Neustadt-Nord, Neustadt-Süd, Deutz
- Nippes / Riehl
- Ehrenfeld / Neuhrenfeld
- Lindenthal / Sülz / Klettenberg
- Raderberg / Zollstock / Raderthal
- Bayenthal / Marienburg / Rodenkirchen

Die diesjährige Studie untersucht 36 Projekte mit 1.264 Eigentumswohnungen, die auf einer Wohnfläche von rund 135.470 qm realisiert werden.¹

Jedes bekannte Vorhaben wird dabei einzeln vorgestellt und die Projektstruktur hinsichtlich:

- Entwicklungsstatus
- Fertigstellungszeitraum
- Bautätigkeit in den Teilräumen
- Projektgröße
- Wohnungspreisen
- Wohnungsgrößen und
- Projektpreis und -volumenverhältnis in den Teilräumen

analysiert. Die Daten wurden mit Stand zum 31. Januar 2014 erhoben.

Weitere ETW-Studien liegen für die Innenstadtbereiche von Berlin (Ost und West), Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Stuttgart, Wien sowie die Rhein-Neckar Region (Heidelberg, Karlsruhe, Ludwigshafen und Mannheim) vor.

Als Ansprechpartner für Informationen zu den Wohnungsmarktprodukten stehen Ihnen Herr Andreas Schulten (Schulten@bulwiengesa.de) und Frau Dr. Heike Piasecki (Piasecki@bulwiengesa.de) zur Verfügung.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

¹ bulwiengesa übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit, da Projekte von privaten Investoren oder sehr kleine Projekte nicht immer öffentlich bekannt sind.

1 wvm16



Straße:	Moselstraße 16 - 20
PLZ/Stadtbezirk:	50674 Köln - Innenstadt
Investor:	PROJEKTON Immobilien GmbH
Projektentwickler:	PROJEKTON Immobilien GmbH
Internetadresse zum Objekt:	www.wvm16.de
Entwicklungsstatus:	Im Bau

Baubeginn:	Q2 2012	geplante Fertigstellung:	Q1 2014
WE-Anzahl (ETW):	27	Wohnfläche in qm von:	62
Wohnfläche in qm:	1.836	Wohnfläche in qm Ø:	68
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	110
Anzahl TG-Plätze:	24	Kaufpreis in Euro/qm von:	3.057
Kaufpreis pro TG-Platz:		Kaufpreis in Euro/qm Ø:	3.639
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	4.161

2 Quartier Volksgarten Plus (Bauteil C)



Straße:	Eifelplatz
PLZ/Stadtbezirk:	50677 Köln - Innenstadt
Investor:	Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH Niederlassung Kontrola Köln
Projektentwickler:	Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH Niederlassung Kontrola Köln
Internetadresse zum Objekt:	www.volksgarten-plus.de
Entwicklungsstatus:	Im Bau

Baubeginn:	Q1 2012	geplante Fertigstellung:	Q2 2014
WE-Anzahl (ETW):	93	Wohnfläche in qm von:	21
Wohnfläche in qm:	4.350	Wohnfläche in qm Ø:	47
sonstige Einheiten:		Wohnfläche in qm bis:	64
Anzahl TG-Plätze:	37	Kaufpreis in Euro/qm von:	2.921
Kaufpreis pro TG-Platz:	22.950	Kaufpreis in Euro/qm Ø:	3.540
gepl. Invest.vol. in Mio Euro:		Kaufpreis in Euro/qm bis:	4.125