

MARKTSTUDIE

Neubau-ETW-Projekte in der Innenstadt und innenstadtnahen Stadtteilen von Köln 2017



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

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

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
UST-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

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



bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. +49 89 23 23 76-0
Fax +49 89 23 23 76-76



Executive Summary

Auf Basis unserer kontinuierlichen Marktbeobachtung analysieren wir mit der vorliegenden Marktstudie bereits zum 5. Mal den Markt für Eigentumswohnungen (ETW) in den zentralen und innenstadtnahen Stadtteilen Kölns.

24 Projekte mit insgesamt 1.299 Wohneinheiten (-21 % zu 2015) bzw. 111.500 qm Wohnfläche (-25 % zu 2015) wurden ausgewertet. Ein Projekt umfasst durchschnittlich 54 Wohneinheiten. Insbesondere auf rechtsrheinischer Seite werden die Flächen zunehmend knapp, mehrheitlich werden Lücken geschlossen oder Flächen überplant. Singlehaushalte nehmen zu, der Kaufpreisanstieg hält an bei weiterhin hoher Wohnraumnachfrage. So zeigt sich ein Trend zu kleineren Wohnungen. Vor wenigen Jahren betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße noch 107 qm, aktuell sind es 88 qm (2015: 85 qm).

Die dynamischsten Teilbereiche sind Zentrum (25 % der Projekte, 40 % der Wohneinheiten) und Raderberg/Zollstock/Raderthal.

Der gewichtete Durchschnittspreis aller Projekte beträgt 5.065 Euro/qm (+17 % seit 2015), der höchste (5.590 Euro/qm) wird in Bayenthal/Marienburg/Rodenkirchen verlangt (Zentrum: 5.450 Euro/qm).

Methodik

In der vorliegenden Untersuchung werden Neubau-Eigentumswohnungsprojekte ab vier Wohneinheiten in den Innenstadtbezirken der Stadt Köln betrachtet. Die Datenerhebung erfolgte als Desktop-Recherche, durch Gespräche mit Anbietern und Vor-Ort-Begehung. Der Stichtag für den Baustatus ist der 1.8.2017.

Ein Projekt wird berücksichtigt,

- wenn es ein Neubau oder Sanierung auf Neubauniveau ist, das ganz oder teilweise Eigentumswohnungen umfasst,
- wenn es sich konkret in Planung oder in Bau befindet,
- wenn die Vermarktung der geplanten Wohnungen bereits begonnen hat.

Neben der projektabhängigen Selektion erfolgt die Auswahl nach Lage im Stadtgebiet. Die Betrachtung beschränkt sich auf die Innenstadtbezirke. Das sind die Teilbereiche

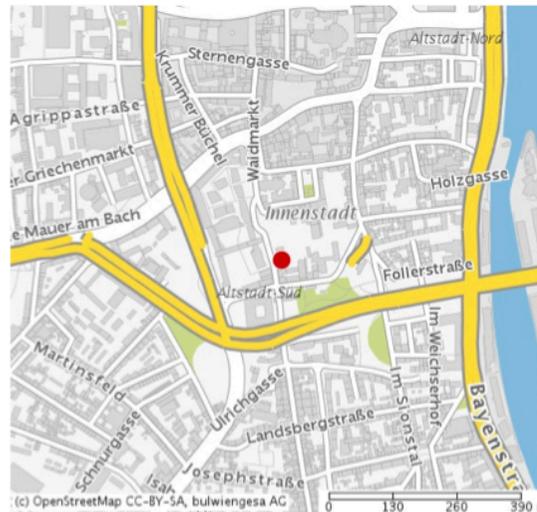
- Zentrum (Altstadt-Nord, Altstadt-Süd, Neustadt-Nord, Neustadt-Süd, Deutz)
- Nippes/Riehl
- Ehrenfeld/Neuehrenfeld
- Lindenthal/Sülz/Klettenberg
- Raderberg/Zollstock/Raderthal
- Bayenthal/Marienburg/Rodenkirchen

Inhaltsübersicht und Beispiele der Projektdatenblätter

- 1 Vorbemerkung
- 2 Projektübersicht
- 3 Struktur und Entwicklung der Planungs- und Bauaktivität
- 4 Preisstruktur der ETW-Neubauprojekte
- 5 Aktuelle ETW-Neubaupreise im Vergleich
- 6 Grösse und Preisniveau der ETW-Neubauprojekte
- 7 Ranking der ETW-Projekte nach Volumen und Preis

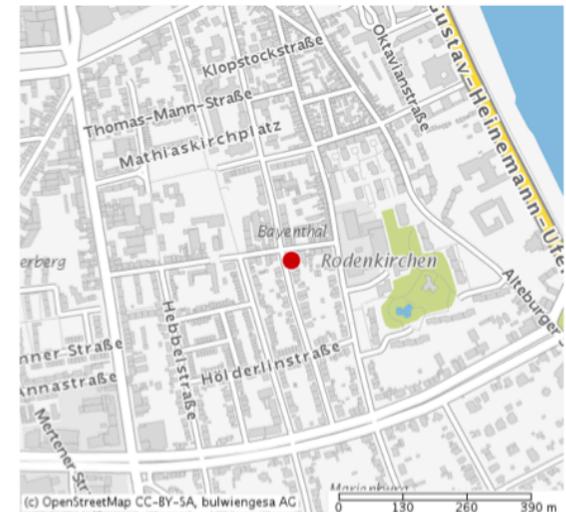
Anhang: Projektdatenblätter

2 Vielrings



Anschrift: Severinstraße 214 50676 Köln - Innenstadt	
Investor: BPD Immobilienentwicklung GmbH	
Projektentwickler: BPD Immobilienentwicklung GmbH	
Status: Planung konkret	
Baubeginn: Q3/2017	ETW: 27 Einheiten
Fertigstellung: Q1 /2020	Fläche: 3.700 qm Wfl.
Wohnungspreise ETW:	
Ø 5.450 Euro/qm	Ø Wohnungsgrößen ETW: qm Wfl.
von 4.970 Euro/qm	von 66 qm Wfl.
bis 5.850 Euro/qm	bis 149 qm Wfl.
TG-Stellplatzpreis: 34.900 Euro	sonstige Nutzungen: EH, WO

21 Arthron



Anschrift: Bernhardstraße 131 50968 Köln - Rodenkirchen	
Investor: ETI Immobilien Gruppe	
Projektentwickler: ETI Immobilien Gruppe	
Status: Fertiggestellt	
Baubeginn: Q3/2015	ETW: 18 Einheiten
Fertigstellung: Q2 /2017	Fläche: 3.000 qm Wfl.
Wohnungspreise ETW:	
Ø 5.780 Euro/qm	Ø Wohnungsgrößen ETW: 167 qm Wfl.
von 5.260 Euro/qm	von 72 qm Wfl.
bis Euro/qm	bis 226 qm Wfl.
TG-Stellplatzpreis: 32.500 Euro	sonstige Nutzungen: WO

BESTELLFORMULAR

An **bulwiengesa AG**
z. Hd. Barbara Plate
Nymphenburger Straße 5
80335 München

Telefax: 089 - 23 23 76-76
E-Mail: plate@bulwiengesa.de

- Hiermit bestellen wir die MARKTSTUDIE
**Neubau-ETW-Projekte in der Innenstadt und innenstadtnahen
Stadtteilen von Köln 2017**
zum Preis von 490 Euro zzgl. MwSt. (19 %)
(Lieferung als pdf-Datei per E-Mail)

Rechnungsadresse:

Firma _____

Ansprechpartner _____

Straße, Haus-Nr. _____

PLZ, Ort _____

E-Mail _____

Telefon _____

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....
Ort, Datum Unterschrift