



Marktinformationen  
**Köln • 2010**



**ENGEL & VÖLKERS®**

## Der Standort

Die Stadt Köln bildet das größte und wirtschaftlich stärkste Zentrum im Westen Deutschlands. Köln hat seit langem eine hohe Bedeutung für das deutsche Versicherungswesen, die Kultur und speziell die bildende Kunst. Die Karnevalshochburg ist Sitz vieler Verbände und ist eine wachsende Medienmetropole. Die Branchenvielfalt und die idealen Verkehrsanbindungen sichern Wachstum und Beschäftigung unabhängig von der konjunkturellen Situation. Das kulturelle Angebot, die Lebensart und die Lebensqualität ergänzen die Standortfaktoren und machen die Metropole am Rhein nach wie vor zu einem begehrten und attraktiven Wohnort. Die wachsende Bedeutung Kölns als Standort wird an der Bevölkerungszahl der viertgrößten Stadt Deutschlands deutlich. Drei Millionen Einwohner in der Region und steigende Einwohnerzahlen führen zu einer kontinuierlich hohen Nachfrage an Wohn- und Arbeitsraum.

## Die Marktentwicklung 2010

Kennzeichnend für die guten Lagen Kölns ist, dass die Werte hier (anders als in anderen Großstädten) keinen großen Schwankungen unterliegen. Für 2010 sehen wir trotz oder vielmehr aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise Wertsteigerungen. Die Nachfrage ist seit der zweiten Hälfte des Jahres 2009 sehr lebendig. Das niedrige Zinsniveau und die inflationsunabhängige Wertstabilität von Immobilien in guten Lagen sind hierfür hauptsächlich verantwortlich. Dieser Trend wird sich nach unserer Einschätzung mindestens bis ins zweite Drittel des Jahres 2010 fortsetzen. Erste Auswirkungen auf die Preise sind schon spürbar.

Viele unserer auswärtigen Kunden kommen aus beruflichen Gründen nach Köln und rechnen damit, sich in absehbarer Zeit erneut zu verändern. In dieser Situation kommt es darauf an, die erst vor wenigen Jahren gekaufte Immobilie schnell wieder veräußern zu können. Die Ankaufskosten sollen durch die zu erwartende Wertsteigerung ausgeglichen werden. Da die Voraussetzungen für einen schnellen und erfolgreichen Verkauf in Lindenthal und Marienburg am Besten sind, profitieren die Immobilienpreise dieser Stadtteile besonders von auswärtiger Nachfrage.

## Die begehrtesten Lagen

Die guten Wohnlagen im linksrheinischen Stadtgebiet Kölns führen nach wie vor die Wunschlisten unserer Kunden an. Auch wenn die guten rechtsrheinischen Lagen ohne Frage hervorragende Wohnlagen mit erstklassiger Infrastruktur sind, so liegen doch die

Spitzenpreise deutlich unter denen der ersten Adressen des Kölner Südens und Westens. In den 1a-Lagen Kölns steigen die Werte nach wie vor. Das Angebot ist generell so knapp, dass selbst in konjunkturell schlechten Phasen Liebhaberwerte erreicht werden.

Im Süden der Stadt ist besonders Marienburg ausgesprochen gefragt. Die Lagen um den Südpark und zwischen Von-Groote-Straße und Parkstraße, mit den in Köln seltenen Gründerzeitvillen auf Parkgrundstücken, sind traditionell hoch begehrt. Der Markt für Eigentumswohnungen gab aufgrund der schwachen Infrastruktur und eines Überangebotes in den letzten Jahren etwas nach – seit gut 2 Jahren erholen sich die Werte jedoch wieder. Die Preise steigen. Auch Rodenkirchen mit seiner attraktiven Nähe zum Rhein zählt zu den Toplagen. Rund um den Auenweg sind hier die höchsten Preise erzielbar. Dies wird durch die Fertigstellung der neuen Hochwasserschutzmauer verstärkt, die insbesondere das Auenviertel schon jetzt aufgewertet hat, obwohl ihre Bewährungsprobe noch aussteht.

Das Villenviertel Hahnwald gewinnt wieder an Attraktivität. Aufgrund der fehlenden Infrastruktur und eines Überangebotes an Häusern haben die Preise hier in den letzten Jahren nachgegeben. Seit 2007 ist jedoch eine klare Trendwende erkennbar: die Preise steigen. Dazu trägt auch der Umstand bei, dass das über Jahre sehr große Angebot an Häusern etwas kleiner geworden ist.

Im Westen ist traditionell Lindenthal aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur, des Stadtwaldes und der Nähe zur Innenstadt die beste Adresse. Besonders beliebt sind die Straßen um den Stadtwald, die Lagen am Rautenstrauchkanal und das Villengebiet Deckstein. Aber auch die Nachfrage für Stadthäuser, besonders in Lindenthal und Sülz, ist groß. Die Nähe zur Innenstadt und die gute Infrastruktur sind dabei wichtiger als Grundstückgröße und der Abstand zum Nachbarn. Das Angebot an diesen Häusern ist spärlich. Speziell in Lindenthal und Braunsfeld ist darüber hinaus die Nachfrage nach großzügigen Eigentumswohnungen in ruhiger Lage groß.

Mit seinen gewachsenen Strukturen und dem kleinen Subzentrum ist Junkersdorf ausgesprochen beliebt. Das sogenannte Blumenviertel und die Lagen um die Statthalterhofallee sind besonders wertvoll. Aufgrund des Verkaufes der ehemaligen Häuser und Grundstücke der belgischen Truppen wurden hier in den letzten Jahren ausgesprochen viele Häuser vermittelt und viel Nachfrage befriedigt – allerdings bei konstant hohem Preisniveau. Für Reihenhäuser existiert jedoch ein Überangebot.

Preistabelle Köln			
Standort/Lage	Villen/EFH (in Euro)	ETW (in Euro/m <sup>2</sup> von/bis)	Miete (in Euro/m <sup>2</sup> von/bis)
Sehr gute Lage	1,2 Mio. bis 4,0 Mio.	3.500,- bis 8.000,-	12,- bis 25,-
Gute Lage	1,0 Mio. bis 2,0 Mio.	2.800,- bis 4.000,-	9,- bis 14,-
Mittlere Lage	600.000,- bis 1,5 Mio.	2.000,- bis 3.000,-	7,- bis 12,-

IMPRESSUM Engel & Völkers NRW GmbH · Masterlizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH · Dürener Straße 191 50931 Köln · Telefon +49-(0)221-5 777 99 80 · koelnlindenthal@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/koeln, Köln im März 2010

Köln-Lindenthal · Dürener Straße 191 · 50931 Köln  
Telefon +49-(0)221-5 777 99 80 · Fax +49-(0)221-51 79 64  
koelnlindenthal@engelvoelkers.com  
www.engelvoelkers.com/koeln



ENGEL & VÖLKERS®