



KÖLN

# Rheinischer Frohsinn

Der Immobilienmarkt in der Domstadt hat in den vergangenen beiden Jahren floriert. Mit der **Nachfrage** stiegen die **Preise**, zum Teil auf absurde Höhen. Nun beruhigt sich der **Markt**. Käufer lassen sich Zeit – und zahlen nicht mehr jede Summe.

Anne Wiktorin  
Köln

Ein Kiosk soll es nicht geben im zukünftigen „Gerling-Quartier“ mitten in der Kölner Innenstadt. „Davon gibt es genug in unmittelbarer Umgebung“, sagt Christian Riener, der für das Prestige-Projekt des österreichischen Investors Immofinanz in der Domstadt verantwortlich ist. Damit hat er absolut recht. Ein Büdchen, wie der Kölner seinen Kiosk gern nennt, findet man praktisch überall im Friesenviertel zwischen Hohenzollernring, Friesen- und Christophstraße. Andererseits gehört das bis spät in die Nacht und sogar sonntags geöffnete Lädchen eigentlich in jedes „kölische Veedel“ – und sei es noch so klein.

Vielleicht aber wird im neuen Kölner Luxusquartier ja wirklich einmal alles ganz anders, als man es in der Stadt gewohnt ist. Dafür spricht zumindest der Preis, den Käufer bereit sind, für eine Neubauwohnung im „Agrippina Palais“ oder für ein Domizil im kernsanieren, denkmalgeschützten „Haus Gerling“, dem einstigen Bürohaus der gleichnamigen Versicherung, zu zahlen. Dort, wo einst Hans Gerling und sein Versicherungskonzern residierten, kostet der Quadratmeter mindestens 5000 Euro.

Ziemlich viel für Kölner Verhältnisse. Ein Schnäppchen allerdings gemessen an dem Preis, den der Käufer der 330 Quadratmeter großen Penthouse-Wohnung „Haus Gerling“ hoch über den Dächern Kölns mit Blick auf Dom und Rhein hinblättert. Um zwei Konkurrenten aus dem Feld zu schlagen, bot er fast sechs Millionen Euro – oder 17000 Euro für einen Quadratmeter Wohnraum. „Dies ist aber ein absoluter Sonderfall und überhaupt nicht typisch für den Kölner Markt“, räumt Immofinanz-Projektleiter Riener ein. „Das würde der Markt gar nicht hergeben.“

Tatsächlich sind selbst Quadratmeterpreise von 5000 Euro in der Altstadt-Nord, zu der das Friesenviertel zählt, eher die Ausnahme. Laut Auswertung von vdp Research lag der mittlere Verkaufspreis im vergangenen Jahr bei knapp 2800 Euro. Die Berliner Experten unterscheiden dabei allerdings nicht zwischen Neu- und Altbauten.

Matthias Wirtz, Research-Leiter bei KSK-Immobilien, dem Maklerunternehmen der

Kreissparkasse Köln, nennt als Obergrenze für Neubauwohnungen einen Quadratmeterpreis von 4500 bis 4800 Euro. Für eine Wohnung in einem sanierten Gründerzeithaus zahlen Käufer in der Innenstadt um die 3600 Euro, in Lindenthal etwa 3300 Euro. Und selbst in einem eher schlichten Bau aus den 1950er-Jahren findet sich zumindest in den begehrten Lagen der City wie der Südstadt oder dem Belgischen Viertel kaum noch Wohneigentum auf der Etage unterhalb der Marke von 3000 Euro pro Quadratmeter.

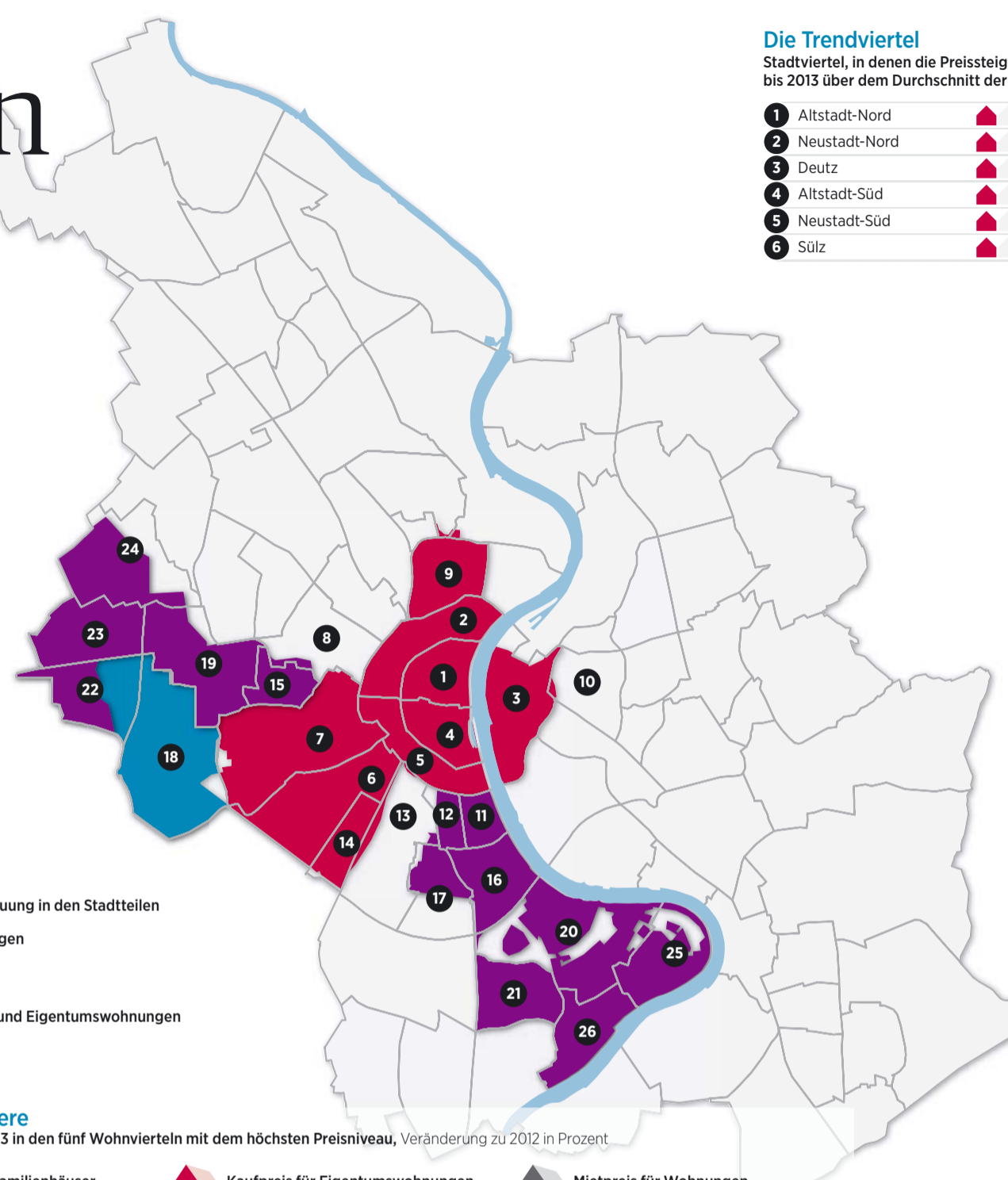
## Die Bagger rollen

Wie in allen deutschen Großstädten hat die wachsende Nachfrage nach Wohneigentum seit 2008 die Preise deutlich steigen lassen: Um 7,4 Prozent pro Jahr verteuerten sich Neubauwohnungen, 4,6 Prozent Zuwachs melden die KSK-Researcher für Wohnungen älterer Baujahre.

Was Käufer wenig freuen wird, kann Bauträgern nur willkommen sein. Sie sind in Köln so aktiv wie lange nicht mehr. Laut einer jüngst veröffentlichten Studie des Berliner Forschungsinstituts Bulwien-Gesa sind etwa 285 000 Quadratmeter Wohnfläche im Bau. Franz-Josef Höing, seit fast genau zwei Jahren Baudezernent der Stadt, kann das nur freuen. Er weiß: Es muss gebaut werden, um den wachsenden Bedarf zu decken – etwa 52000 neue Wohnungen bis 2030, schätzen die Statistiker. Die Stadt verfolgt dabei zwei Ziele. Erstens sollen Bauträger künftig bei größeren Vorhaben 30 Prozent Sozialwohnungen einplanen müssen. Zweitens will man die Investoren nicht an den Stadtrand drängen. Wenn Neubau, dann am besten in gewachsenen Lagen innerhalb der Stadt, heißt die Devise.

Eine ganze Reihe ehemals gewerblich genutzter Flächen wird daher ähnlich wie das Gerling-Gelände zurzeit in neue Wohnquartiere umgewandelt. In Braunsfeld, wo einst Sidol-Lacke produziert wurden, entsteht der „Park Linné“; 50 Eigentumswohnungen sind aktuell im Bau, die Hälfte hat Bauträger Dornieden bereits verkauft – zu Preisen ab 3500 Euro pro Quadratmeter.

Auch auf dem 14,5 Hektar großen Ex-Industriegelände der Gummifabrik Clouth in Nippes rollen die Bagger, auch hier sol-



## Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum in den Jahren 2010 bis 2013 über dem Durchschnitt der Stadt liegt.

1	Altstadt-Nord	▲
2	Neustadt-Nord	▲
3	Deutz	▲
4	Altstadt-Süd	▲
5	Neustadt-Süd	▲
6	Sülz	▲
7	Lindenthal	▲
8	Ehrenfeld	▲
9	Nippes	▲
10	Kalk	▲
11	Bayenthal	▲
12	Raderberg	▲
13	Zollstock	▲
14	Klettenberg	▲
15	Braunsfeld	▲
16	Marienburg	▲
17	Raderthal	▲
18	Junkersdorf	▲
19	Müngersdorf	▲
20	Rodenkirchen	▲
21	Hahnwald	▲
22	Weiden	▲
23	Lövenich	▲
24	Widdersdorf	▲
25	Weiss	▲
26	Sürth	▲

## Vorwiegende Wohnbebauung in den Stadtteilen

- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

## Die besten Quartiere

Kauf- und Mietpreise\* 2013 in den fünf Wohnvierteln mit dem höchsten Preisniveau, Veränderung zu 2012 in Prozent

Kaufpreis für Einfamilienhäuser in Euro je Quadratmeter			Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Euro je Quadratmeter			Mietpreis für Wohnungen in Euro je Quadratmeter		
15	Braunsfeld	3 754 +4,3%	19	Müngersdorf	3 141 +4,3%	1	Altstadt-Nord	12,40 +6,6%
18	Junkersdorf	3 574 +3,2%	15	Braunsfeld	3 140 +4,3%	4	Altstadt-Süd	12,40 +7,9%
19	Müngersdorf	3 483 +4,6%	7	Lindenthal	3 022 +4,3%	5	Neustadt-Süd	12,30 +6,5%
16	Marienburg	3 443 +5,1%	11	Bayenthal	2 979 +5,0%	2	Neustadt-Nord	12,20 +6,1%
22	Weiden	3 435 +3,2%	12	Raderberg	2 962 +4,4%	6	Sülz	11,90 +6,2%

\*Durchschnittliche Transaktionspreise in den entsprechenden Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie z. B. Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe, usw.

Handelsblatt

Quelle: vdp Research

## IN ZAHLEN KÖLN

**Einwohner** Die Stadt gehört zu Deutschlands Wachstumsregionen. Bis 2020 soll die Einwohnerzahl um 50 000 Menschen auf knapp 1,1 Millionen zunehmen. Weitere zehn Jahre später könnten sogar noch einmal 40 000 Personen hinzugekommen sein. Auch die Zahl der Haushalte, ein für den Wohnungsmarkt besonders wichtiger Wert, dürfte weiter zunehmen: zwischen 2011 und 2030 um knapp elf Prozent, prognostizieren die Analysten von KSK-Immobilien.

**Wirtschaft** Die Stärke der Kölner Wirtschaft ist die breite Mischung unterschiedlicher Branchen. Industrieunternehmen wie Ford oder Lanxess haben ebenso ihren Sitz in Köln wie die Handelsunternehmen Kaufhof und Rewe sowie die Versicherer Axa und Talanx. Zudem ist Köln mit den Sendern WDR und RTL ein bedeutender Standort für Medienunternehmen.

len Käufer um die 3500 Euro pro Quadratmeter für eine Neubauwohnung zahlen. Mindestens so viel kostete eine der 246 Wohnungen am ehemaligen Sitz des Bundesverbands der Deutschen Industrie (BDI) am südwestlichen Rheinufer in Bayenthal. Eine gemeinsame Gesellschaft der Münchener ABG Unternehmensgruppe und Garbe Immobilien-Projekte aus Hamburg baut dort zurzeit das einstige BDI-Hochhaus in Wohnungen um und ergänzt es um drei Neubauten. 148 Wohnungen seien bereits verkauft, berichtet Werner Horn, beim Maklerunternehmen Corpus Sireo verantwortlich auch für dieses Projekt. „Das ist mehr als erwartet, wir sind sehr zufrieden“, sagt er. Die Käufer sind Familien mit Kindern, berufstätige Paare oder Singles; sie wohnen schon in Köln oder kommen aus dem Umland zurück in die Stadt. Und die meisten von ihnen wollen ihr neues Domizil selbst bewohnen: „Nur 15 bis 20 Prozent sind Ka-

pitalleger“, berichtet Corpus-Sireo-Makler Horn. Wie im Gerling-Quartier erzielte das Penthouse auch im „Flow Tower“, wie der elfgeschossige Ex-Büroturm heute heißt, den Spitzenpreis: 8300 Euro pro Quadratmeter ist dem Käufer die Rheinlage wert.

Mit weiter steigenden Preisen allerdings rechnet Experte Horn nicht: „Die Nachfrage in der Stadt hat sich beruhigt, Käufer lassen sich wieder mehr Zeit und prüfen Angebote genauer.“ Das bestätigt Riener: Während im neu gebauten „Agrippina Palais“ des Gerling-Quartiers das Penthouse am schnellsten verkauft war, ist es im denkmalgeschützten „Haus Colonia“ umgekehrt: „Hier haben wir zuerst die kleineren Wohnungen verkauft.“ Ein Indiz dafür, dass sich der Markt beruhigt. Mögen einzelne Käufer auch die Bodenhaftung verloren haben, in einem ist sich Riener sicher: „Die Kölner Preise gehen nicht durch die Decke.“



## TERMINE

### TRENDVIERTEL 2014

Zusammen mit dem Berliner Analysehaus vdp Research hat das Handelsblatt die Wohnimmobilienmärkte in 15 deutschen Städten analysiert. Ausgewählt wurden neben Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München auch Städte mittlerer Größe und kleinere Universitätsstädte. Die Ergebnisse veröffentlichen wir in den kommenden drei Wochen:

- 16.6. Jena
- 17.6. Düsseldorf
- 18.6. Hamburg
- 20.6. Lüneburg
- 23.6. Nürnberg
- 24.6. Leipzig
- 25.6. Stuttgart
- 26.6. München

## SO WURDE GERECHNET

### Reale Preise

**Datenbasis** für die diesjährige Trendviertel-Erhebung sind reale Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen, die von einem der 37 Mitgliedsinstitute des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) finanziert wurden. Die Banken übermitteln die anonymisierten Immobilien-Verkehrswerte, die sie ihren Kreditgutachten zugrunde legten, an das Analysehaus vdp Research. Die Berliner Experten bereinigten diese Daten nach einem statistischen Verfahren und werteten sie für jeden Postleitzahlenbereich der ausgewählten 15 Städte exklusiv für das Handelsblatt aus.

**Trendviertel**, so die Definition, sind danach all jene Stadtteile, in denen die Preise für Wohneigentum zwischen 2010 und 2013 stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der gesamten Stadt.

## IMMOBILIENMARKT

### WOHNIMMOBILIEN AUSLAND

www.view2salzburg.at

Ein Wohnraum wird wahr: Legaler Zweitwohnsitz über den Dächern Salzburgs.

STILLER & HOHLA  
IMMOBILIEN - REAL ESTATE  
Tel.: +43 (0)662/6585-110  
buy@stiller-hohla.at

LAGO MAGGIORE  
Luxusapartments am Seeufer  
Direkt v. Bauträger: +39 342 1456 214  
www.laveno-realestate.it

MEHRFAMILIENHÄUSER/  
ANLAGEOBJEKTE

HÄUSER/  
ANWESEN/ETW

Köln. Starensemble.  
Neubau. 3.900 m², verm.  
JNM € 495 Tsd. € 8,49 Mio.  
(0221) 66065-12. off@renditehaus.de

Exklusive Wohnungen unter  
www.global-act.de

hb-immobilien@bellevue.de

## ANZEIGE

MEIN ZUHAUSE:  
OPTIMAL FINANZIERT.

Bester Baufinanzierer  
Testesieger  
Ausgabe 08/2013  
euro  
interhyp  
DIE BAUFINANZIERUNG  
www.interhyp.de  
0800 200 15 15 29