

Anlagemarkt Köln Investment market Cologne



Foto / Photo: Presseamt Köln

In Köln geht es weiter!

Die Domstadt Köln im Herzen Europas hat sich in den vergangenen Jahren neben traditionellem Handels- und Industriestandort auch als Versicherungsmetropole und Medienstadt etabliert. Allein in der Medienbranche arbeiten inzwischen über 15.000 Beschäftigte. Diese positive Entwicklung von der Tradition in die Moderne zeichnet sich auch in der Bevölkerungsentwicklung ab, die gegen den Bundes-trend bis mindestens 2020 wachsen soll und vor allem junge Menschen anzieht.

Cologne is moving on!

In addition to being a traditional trade and industrial location the cathedral city of Cologne in the heart of Europe established itself also as insurance and media metropolis in the last years. More than 15,000 employees are working only in the media industry. This positive trend from tradition to modernity begins to show in the population development as well, which shall grow at least until 2020 – contrary to the Federal trend. Most of all young people are attracted by the city.

The Cologne office market is also within a constant upwards trend and has shown a record turnover in 2011. With approx. 320,000 m² of rented office space Cologne outperformed the regional capital of Duesseldorf. Even if this trend is not going to last in 2012, as major lettings, which have been seen in 2011, are missing, one may anticipate about 240,000 m² of office letting, which is well within the 10-year-average.

The constantly decreasing vacancy quota currently amounts to 7.6% and is thus the lowest since 2003. As the office spaces currently scheduled or in progress have already been let or will be owner-occupied, the vacancy quota may well further decrease. Problematic still is the serious amount of non-reconstructed office spaces. This task is conducted very hesitantly at the moment.



Foto/Photo: Jens Hilberger – Fotolia.com

Im stetigen Aufwind befindet sich auch der Kölner Büroimmobilienmarkt, der im Jahre 2011 einen Rekordumsatz brachte. Mit rund 320.000 m² vermieteter Büroflächen überholte Köln die Landeshauptstadt Düsseldorf. Auch wenn das in 2012 in dieser Größenordnung voraussichtlich nicht so weitergeht, da die Großvermietungen wie in 2011 bislang ausgeblieben sind, so wird man dennoch mit rund 240.000 m² Büovermietungen rechnen können, was dem 10-Jahresdurchschnitt entspricht.

Der sich seit Jahren kontinuierlich verringernde Leerstand beträgt aktuell 7,6% und ist somit der niedrigste Leerstand seit 2003. Da die aktuell geplanten oder in Bau befindlichen Büroflächen bereits vermietet sind oder künftig selbstgenutzt werden, könnte sich der Leerstand sogar weiter verrin-

Investment Market

In 2011 the Cologne property market has also made enormous turnovers, so that the transaction volume with 3.6 billion Euros was about 3.6% above the previous year's performance and also above the 10-year-average. The property market is characterized – just as in all German top cities – by a deficit in supply. This is apparent in particular in very short marketing periods and rapidly increasing prices. It's a moot question, if the previous year's record performance may be reached again, as major sales in the three-digit millions range are missing and the result depends on sufficient supply of high-volume investment objects in the core region. Buyers on the investment market are traditionally investment companies and project developers, but also family offices

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Tendenz	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresertrages
Art		
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 30%)*	↗	15 – 19-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil > 30%)*	↗	14 – 16-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	→	12 – 17-fach

* Bestandsimmobilien ** ohne 1a-Lagen



Foto/Photo: Anne Bermüller/Pixelio

gern. Problematisch bleibt jedoch weiterhin der nicht unerhebliche Teil der revitalisierungsbedürftigen Büroflächen, die derzeit noch zögerlich angegangen werden.

Investmentmarkt

Auch in 2011 wurden enorme Umsätze am Kölner Immobilienmarkt geschrieben, so dass das Transaktionsvolumen mit 3,6 Milliarden Euro um 3,6% über dem Vorjahresergebnis und auch über dem 10-Jahresdurchschnitt lag. Gekennzeichnet ist der Immobilienmarkt, wie in allen deutschen Top-Städten auch, durch einen Nachfrageüberhang der das vorhandene Angebot übersteigt. Insbesondere macht sich dies in den sehr kurzen Vermarktungszeiten und den rasant steigenden Preisen sichtbar. Ob das Rekordergebnis vom vergangenen

and private equity companies, which in addition to classical office and commercial buildings are increasingly investing in apartment buildings.

Prices for real estates (single and multi-family houses) increased by 5 to 10% in 2011. The current price development, determined by great demand and short supply, will continue this trend and probably lead to further price increases. Average top rents for new offices are 21.- €/m², and due to constant demand one may assume that as well top rents as average rents will remain on a solid level. Prices for new rented apartments picked up noticeably and average about 14.- to 16.- Euro/m². Top prices for newly built condominiums are meanwhile nearly 8,000.- Euro/m². A relaxation of the market is still not in sight.

Investment properties (without extreme values)	Tendency	Purchase price as multiple of the annual net rent
Kind of building		
Residential buildings (commercial percentage 0–30%)*	↗	15 – 19-fold
Residential buildings (commercial percentage > 30%)*	↗	14 – 16-fold
Office and commercial buildings**	→	12 – 17-fold

* stock ** without class 1a-adresses



Foto/Photo: Hildebrandt – Fotolia.com

Jahr wieder erreicht werden kann, scheint fraglich zu sein, da die großen Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich fehlen und das Ergebnis von einem ausreichenden Angebot an großvolumigen Anlageobjekten im Core-Bereich abhängig ist. Die größten Käufergruppen im Investmentbereich kommen neben den herkömmlichen Fondsgesellschaften und Projektentwicklern aus dem Bereich der Family Offices und Private-Equity-Gesellschaften, die sich neben den klassischen Büro- und Geschäftshäusern verstärkt auch auf dem Mehrfamilienhaus-Sektor bewegen.

Die Preise für Grundstücke (Ein- und Mehrfamilienhäuser) stiegen 2011 um 5% bis 10%. Die aktuelle Preisentwicklung, bedingt durch die große Nachfrage und das knappe Angebot, führt diesen Trend fort und wird voraussichtlich zu einer weiteren Preissteigerung führen.

Die durchschnittlichen Höchstmieten für Büroräume im Neubaubereich liegen derzeit bei stabilen 21,- Euro/m² und aufgrund der stabilen Nachfrage ist davon auszugehen, dass sowohl die Spitzen- wie auch die Durchschnittsmieten weiterhin stabil bleiben. Die Preise für Neubau-Mietwohnungen haben spürbar angezogen und liegen im Mittel bei 14,- bis 16,- Euro/m². Die absoluten Spitzenpreise für Neubau-Eigentumswohnungen liegen zwischenzeitlich bei knapp 8.000,- Euro/m². Eine Entspannung des Marktes ist weiterhin nicht in Sicht.

Ihr Partner in Köln Your partner in Cologne



LIMBACH
IMMOBILIEN

Das große Bonner Maklerhaus – seit 1959

R. Dieter Limbach Immobilien KG
Bertha-von-Suttner-Platz 2-4
53111 Bonn

Ansprechpartner: R. Dieter Limbach, Wieland Münch

Telefon: +49 (0)228 / 981 600
Fax: +49 (0)228 / 981 60 10
E-Mail: immobilien@limbach-online.com
Website: www.limbach-online.com