

## Anlagemarkt Köln Investment market Cologne



Foto / Photo: Presseamt Köln

### In Köln geht es weiter!

Wenn wir im vergangenen Jahr noch fragten „Wie geht es in Köln weiter?“, dann ist diese Frage längst beantwortet. Nachdem im vergangenen Jahr das Ergebnis mit über 250.000 m<sup>2</sup> vermieteter Büroflächen über dem 10-Jahres-Durchschnitt lag und im ersten Halbjahr bereits wieder über 160.000 m<sup>2</sup> einen neuen Mieter gefunden haben, ist damit zu rechnen, dass die Vermietungsleistung aus dem Vorjahr noch überschritten wird. Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den Büroimmobilienverkäufen zu erwarten, was sich in einem Investment von über Euro 1,1 Mrd. im Jahr 2010 schon zeigte.

### Cologne Is Moving On!

While in the previous year we asked “How is it going to continue in Cologne?”, this question has been answered for a while now. In the previous year the result of more than 250,000 m<sup>2</sup> of rented office space was well above the 10-year-average. In the first half-year of 2011 more than 160,000 m<sup>2</sup> have found new tenants. Thus may well be expected, that last years figures will even be exceeded. A similar development is to be expected for office property sales, which could be seen already with an investment of more than Euro 1.1 billion in 2010.

### The Cologne Office Market

showed a turnover increase of about 18% in 2010. The last year thus clearly exceeded the previous years. The price level is and will presumably remain solid in 2011. It may well – due to strong demand – show a slight increase.

### Rents

Locations	Rents per m <sup>2</sup>	Tendency
Very good office locations	€ 14.- to € 20.-	→
Good office locations	€ 11.- to € 14.-	→
Other office locations	€ 6.- to € 11.-	→

### Investment Market

The metropolis on the Rhine is highly appreciated among investors. Apartments in good locations are a secure investment, as they are scarce and very popular. Further price increases are thus to be expected, also due to the current monetary discussions.



Foto/Photo: Jens Hilberger – Fotolia.com

### Der Kölner Büroflächenmarkt

erbrachte im Jahr 2010 einen um etwa 18% höheren Umsatz. Damit konnte das vergangene Jahr die Vorjahre deutlich übersteigen. Das Preisniveau ist aktuell konstant und wird voraussichtlich im Jahre 2011 so bleiben, wenn es nicht sogar, aufgrund der guten Nachfrage, leicht ansteigt.

### Mietpreise

Lage	Mietpreise pro m <sup>2</sup>	Tendenz
Sehr gute Bürolagen	€ 14,- bis € 20,-	→
Gute Bürolagen	€ 11,- bis € 14,-	→
Sonstige Bürolagen	€ 6,- bis € 11,-	→

### Der Anlagemarkt

Die Rheinmetropole steht bei Anlegern hoch im Kurs. Wohnungen in guten Lagen sind ein sicheres Investment, da sie knapp und sehr begehrt sind. Es ist daher mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen, auch aufgrund der aktuellen währungspolitischen Diskussionen.

### Multipliers

Income Property (without extreme values)	Sales price as multiple of annual base rent 2011	Tendency
Residential buildings (commercial percentage 0 – 10%), Stock	14 – 17,5-fold	→
Residential buildings (commercial percentage 10 – 60%), Stock	13 – 17-fold	→
Office and commercial buildings, without class 1a-Locations	13 – 16-fold	→

### Detached Houses

With just short supply the demand is strong. Purchasers are very critical nowadays when it comes to prices and act according to the old motto "location, location, location...".

### Average Prices

Location	Prices	Tendency
Detached houses in very good locations	about € 1,100,000,-	→
Detached houses in average locations	about € 490,000,-	→
Row houses in good locations	about € 380,000,-	→

### Condominiums

The condominium market is still vivid with strong demand. The city has become especially popular among project developers, as good condominiums in popular locations may often be sold when still in planning.

### Sales prices for condominiums

(new constructions, first time use, no tax shelter scheme)

Location	Prices per m <sup>2</sup>	Tendency
Very good locations	up to € 7,500,- (higher prices may be realized in exceptional cases)	→
Good locations	€ 2,900 to € 3,500-	→
Average locations	€ 2,200 to € 2,900	→

## Ertragsfaktoren

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresroher- trages 2011	Tendenz
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 10%), Bestand	14 – 17,5 fach	→
Wohngebäude (Gewerbeanteil 10 – 60%), Bestand	13 – 17-fach	→
Büro- und Geschäftshäuser, ohne 1a-Lagen	13 – 16-fach	→

## Einfamilienhäuser

Bei geringem Angebot ist die Nachfrage stark. Die Käufer sind heute allerdings sehr preiskritisch und urteilen nach der alten Maklerdevise „Lage, Lage, Lage...“.

## Durchschnittspreise 2010

Lage	Kaufpreise	Tendenz
Einfamilienhäuser in sehr guten Lagen	um € 1.100.000,-	→
Einfamilienhäuser in mittleren Lagen	um € 490.000,-	→
Reihenhäuser in guten Lagen	um € 380.000,-	→

## Eigentumswohnungen

Hier ist nach wie vor ein lebhafter Markt mit starker Nachfrage festzustellen. Gerade bei Projektentwicklern ist die Domstadt ein bevorzugtes Betätigungsfeld geworden, da gute Wohnungen in bevorzugten Lagen häufig bereits aus der Planung heraus verkauft werden können.

## Kaufpreise Eigentumswohnungen

(Neubau-Erstbezug, keine Steuermodelle)

Lage	Kaufpreise pro m <sup>2</sup>	Tendenz
Sehr gute Lage	bis € 7.500,- (in Ausnahmefällen werden auch höhere Preise erzielt)	→
Gute Lage	€ 2.900,- bis € 3.500,-	→
Mittlere Lage	€ 2.200,- bis € 2.900,-	→



## Rental Apartments

The development of the city of Cologne continues to lead to strong demand that may not be satisfied in spite of numerous construction projects. Rents in good and very good locations thus continue to rise. In top locations tenants meanwhile have to pay up to 22.00 Euro/m<sup>2</sup> for new constructions, such as the Krankenhaus.

## Rents

Location	Rents per m <sup>2</sup>	Tendency
Good locations, new building	up to € 16.-	→
Average locations, reconstructed old buildings as well	€ 9.- to € 12.-	→
Other locations	€ 7.50 to € 9.50	→

## Commercial Properties

Prices are still on a constant level. The market is vivid, however, due to sufficient supply and continuous demand.

## Prices for Commercial Properties

(not for office and commercial buildings)

Location	Sales prices per m <sup>2</sup>	Tendency
Good locations	€ 135.-	→
Average locations	€ 120.-	→
Lower priced locations	€ 95.-	→





Foto/Photo: Rolf Heinrich

### Mietwohnungen

Die Entwicklung der Stadt Köln führt nach wie vor zu einer starken Nachfrage und kann, trotz vieler Bauprojekte, nicht gedeckt werden. Die Mieten in guten und besten Lagen steigen daher weiter an. In Spitzenlagen werden für Neubauten, z.B. im Krankenhaus, zwischenzeitlich bis zu 22,- Euro/m<sup>2</sup> bezahlt.

### Wohnungsmieten

Lage	Mietpreise pro m <sup>2</sup>	Tendenz
Gute Lagen, Neubau	€ 16,-	→
Mittlere Lagen, auch sanierte Altbauten	€ 9,- bis € 12,-	→
Sonstige Lagen	€ 7,50 bis € 9,50	→

### Gewerbegrundstücke

Die Preise sind nach wie vor konstant. Dennoch besteht in der Dom-Stadt ein lebhafter Markt aufgrund ausreichender Angebote und laufender Nachfrage.

### Preise für Gewerbegrundstücke

(nicht für Büro- und Geschäftshäuser)

Lage	Kaufpreise pro m <sup>2</sup>	Tendenz
Gute Lage	€ 135,-	→
Mittlere Lage	€ 120,-	→
Einfache Lage	€ 95,-	→

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](mailto:immobilien@limbach-online.com)  
Website: [www.limbach-online.com](http://www.limbach-online.com)