

Anlagemarkt Köln Investment market Cologne



Foto / Photo: Presseamt Köln

Kölns Zukunft

Das Zauberwort heißt **Masterplan**. Den hat jetzt auch Köln. Hiermit will man sich auf die Zukunft vorbereiten und alte Fehler ausmerzen. Unter der Leitung des Büros Albert Speer wurde ein inzwischen von dem Stadtrat gebilligter Planentwurf erarbeitet, während Initiatoren Kölner Unternehmen waren. Der Verein Unternehmer für Köln e.V. sammelte rd. Euro 600.000,- ein, um das Büro Speer mit dieser Aufgabe beauftragen zu können. Das Schwierige waren die durch den schnellen Aufbau der Metropole nach dem 2. Weltkrieg entstandenen Bausünden in Verbindung mit überproportional vielen Menschen in der Innenstadt.

The Future Of Cologne

The magic word is **master plan**. Cologne has got one, too. With it the future shall be prepared and old mistakes shall be corrected. Under the direction of the office of Albert Speer has been developed a planning concept, which in the meantime has been approved by the city council. Initiators were Cologne-based companies. The association "Unternehmer für Köln e.V." collected about € 600,000.- in order to be able to entrust the office of Speer with this task. The difficulty consisted in the architectural eyesores, which had been built in the course of the fast reconstruction of the metropolis after WW II, in connection with the disproportionate amount of people in the city centre.

The concept deals with a total area of about 2 m. m² and shall be realized within 15 years. The future will thus be exciting for Cologne.

Further projects for a stabilization of the location are among others the Deutzer Hafen harbour, which may evolve with the help of a creative centre, and the change of the traffic flows around Neumarkt. The **master plan** shall be an important support for that. These economic trends will have to be used much stronger. The course for that is set. Considered should be also the expansion of logistics as well as the areas health, education and science. Cologne may take pride in its achievements and will hopefully be even prouder of the future.

Cologne Office Market

One of the most important preconditions for the further development of the Cologne business location is an offer of instantly marketable industrial real estates, which suit demands and needs. Due to often long handling times – occurring for various reasons – for making new surfaces available this may only be realized with the help of an anticipatory space management.



Foto/Photo: Pixelio

Der Plan befasst sich mit einer Gesamtfläche von rd. 2 Mio. m² und soll innerhalb von 15 Jahren umgesetzt werden. Es wird also eine spannende Zukunft für Köln werden.

Die weiteren Projekte zur Stärkung des Standortes sind u.a. der Deutzer Hafen, der sich durch ein Kreativzentrum entwickeln kann und die Änderung der Verkehrsströme um den Neumarkt. Hier soll der **Masterplan** eine wichtige Hilfestellung geben. Diese wirtschaftlichen Trends müssen noch stärker genutzt werden. Die Weichen hierfür sind gestellt. Auch muss an den Ausbau der Logistik, an die Gesundheit und auch an den Schul- und Wissenschaftsbereich gedacht werden. Köln kann stolz auf das Erreichte und hoffentlich noch stolzer auf die Zukunft sein.

Der Kölner Büromarkt

Zu den wichtigsten Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Köln gehört ein bedarf- und nachfragegerechtes Angebot an sofort vermarktbareren Gewerbeflächen. Aufgrund der aus unterschiedlichsten Gründen häufig langen Vorlaufzeiten für die Bereitstellung neuer Flächen ist dies nur durch ein vorausschauendes Flächenmanagement umsetzbar.

Trotzdem: Der seit sieben Jahren ununterbrochen steigende Markt für Büroflächenvermietungen wird naturgemäß im Jahre 2009 nach Schätzungen etwa 25 % bis 30 % zurückgehen. Naturgemäß heißt natürlich infolge der gesamtwirtschaftlichen Leistung in Deutschland, verursacht durch die weltweite Wirtschaftskrise.

Nachdem im Jahre 2002 der Büroflächenumsatz von ca. 170.000 m² kontinuierlich bis zum Jahre 2008 auf fast 300.000 m² anstieg, wird es zu einer Beruhigung, nach über-

Anyway: The market for letting of office spaces, which has been rising continuously since seven years, will naturally decline by an estimate of approx. 25 % to 30 % in 2009. Naturally means in this context due to the overall economic output in Germany, caused by the worldwide economic crisis.

After the office space turnover has been continuously increasing from approx. 170,000 m² in 2002 up to 300,000 m² in 2008 there will be a slowdown in 2009. This has been predicted in agreement by leading economic research institutes.

Rents 2009

In this context the top rents of approx. € 21.-/m² will decrease to € 18.-/m² to € 20.-/m² for very good office locations, to € 15.-/m² for good office locations, and to € 6.-/m² to € 13.-/m² for other locations.

Investment Market

After years of action this segment is slowly levelling out. The prices for investment properties, such as office buildings, commercial buildings, and apartment buildings, are currently below the values of 2008. The focus is here on areas around the Cologne city centre.

Good objects, however, are still short and thus range on a good level with increasing prospects in the second half of the year.

Multipliers

Office buildings in top locations	15-fold
Office buildings in ordinary locations	13-fold
Commercial buildings in 1-A locations	up to 17-fold
Commercial buildings in 1-B locations	up to 13.5-fold

einstimmender Prognose führender Wirtschaftsforschungsinstitute, im Jahre 2009 kommen.

Mietpreise 2009

Die bisher mit rd. € 21,-/m² notierten Höchstpreise werden sich in diesem Zusammenhang auf € 18,-/m² bis € 20,-/m² für sehr gute Bürolagen und € 15,-/m² für gute Bürolagen und auf € 6,-/m² bis € 13,-/m² für sonstige Lagen reduzieren.

Der Anlagemarkt

Nach den Action-Jahren beruhigt sich dieses Segment langsam. Die Preise für Anlageimmobilien Bürohäuser, Geschäftshäuser, Mehrfamilienhäuser liegen zurzeit unter den Werten von 2008. Im Fokus stehen hier die Bereiche um die Kölner Innenstadt.

Trotzdem sind gute Objekte nach wie vor knapp und bewegen sich auf einem guten Niveau mit steigenden Chancen im 2. Halbjahr.

Ertragsfaktoren

Bürogebäude in Bestlage	15-fach
Bürogebäude in Normallagen	13-fach
Geschäftshäuser in 1-A-Lagen	bis 17-fach
Geschäftshäuser in 1-B-Lagen	bis 13,5-fach

Detached Houses

Prices are high, the offer is short to balanced. Everything here is naturally headed by the catchword "location".

Average prices 2009

Detached houses in very good locations about	€ 950,000.-
Detached houses in medium locations about	€ 500,000.-
Row houses in very good locations about	€ 350,000.-

Condominiums

A further increase can be noticed here. Sought-after have been new buildings in first-class locations, in particular apartments in Rheinauhafen harbour.

Purchase prices for condominiums

(new building, first use, no tax shelter schemes)

In very good locations	up to € 8,500.-/m ²
In good locations	up to € 4,000.-/m ²
In medium locations	up to € 3,000.-/m ²

Rented Apartments

Good demand. This is valid in particular for very good locations. More common locations and equipments are less de-

Foto / Photo: Presseamt Köln



Einfamilienhäuser

Die Preise sind hoch, das Angebot ist knapp bis ausgeglichen. Naturgemäß steht alles unter dem Stichwort „Standort“.

Durchschnittspreise 2009

Einfamilienhäuser in sehr guten Lagen um	€ 950.000,-
Einfamilienhäuser in mittleren Lagen um	€ 500.000,-
Reihenhäuser in guten Lagen um	€ 350.000,-

Eigentumswohnungen

Hier ist ein weiterer Anstieg festzustellen. Gut gefragt waren Neubauten in erstklassigen Lagen, insbesondere die Wohnungen im Rheinauhafen.

Kaufpreise Eigentumswohnungen

(Neubau-Erstbezug, keine Steuermodelle)

In sehr guten Lagen	bis € 8.500,-/m ²
In guten Lagen	bis € 4.000,-/m ²
In mittleren Lagen	bis € 3.000,-/m ²

Mietwohnungen

Gute Nachfrage. Dies gilt insbesondere für sehr gute Lagen. Einfachere Lagen und einfachere Ausstattungen liegen verhalten am Markt. Die Aussichten für die Zukunft im Wohnungsbau sind positiv zu sehen.

Wohnungsmieten

Gute Lagen, Neubau bis	€ 10,50/m ²
Mittlere Lagen, auch sanierte Altbauten	€ 7,50/m ² bis € 10,-/m ²
Mittlere Lagen	€ 7,-/m ² bis € 8,50/m ²

Gewerbegrundstücke

Die Preise sind nach wie vor unverändert. Dennoch besteht in der Dom-Stadt ein lebhafter Markt aufgrund von ausreichend Angeboten und laufender Nachfrage.

Preise für Gewerbegrundstücke

(nicht für Büro- und Geschäftshäuser)

Einfache Lage	€ 95,-/m ²
Mittlere Lage	€ 120,-/m ²
Gute Lagen	€ 135,-/m ²

mandated on the market. The future prospects for residential construction are to be seen as positive.

Rents

Good locations, new buildings up to	€ 10.50/m ²
Medium locations, also redeveloped old buildings	€ 7.50/m ² to € 10,-/m ²
Medium locations	€ 7,-/m ² to € 8.50/m ²

Commercial Properties

Prices are still unchanged. But there is an active market due to sufficient offers and continuous demand.

Prices for commercial properties

(does not include office and commercial buildings)

Common locations	€ 95,-/m ²
Medium locations	€ 120,-/m ²
Good locations	€ 135,-/m ²

Ihr Partner in Bonn
Your partner in Bonn



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