

## Anlagemarkt Köln Investment market Cologne



Foto / Photo: Presseamt Köln

### Wie geht es in Köln weiter?

Masterplan hin oder her. Der Markt ist da. Er muss lediglich wachgeküsst werden. Denn noch ruht er. Investoren (private oder konstitutionelle) stehen aber bereits in den Startlöchern. Das Angebot an Flächen, auf denen investiert werden kann, ist eng. Die Verkäufer sind verhalten, da sie nicht wissen, in welchen Alternativen sie ihr Geld unterbringen sollen. Köln als Mittelpunkt der Wirtschaftsregion Köln/Bonn hat eine hervorragende Zukunft. Wenn auch ein solcher Standort besonders empfindlich ist, liegt der besondere Reiz in sei-

### Where does Cologne go from here?

Master plan or no. The market is there. It only needs to be kissed awake. Because it is still sleeping. Investors (private or institutional) are waiting in the wings, however. The supply of spaces available for investment is short. Sellers are cautious, as they don't know in which alternatives to invest their money.

Cologne as centre of the Cologne/Bonn economic region has an excellent future. Even if such a location is especially sensitive, it provides a particular attraction. Cologne also scores with its immediate vicinity to Bonn, its transport structure and its embedment into the Upper Rhine Valley and thus into the Rhineland. The Cologne/Bonn economic region has about 3 m. inhabitants after all.

### The Cologne Office Market

has been suffering in 2009, just as any other office locations. In 2009 have been realized approx. 20% less than in 2008. In our market report 2009 we predicted a decrease of 25% up to 30%. The actual result has been better after all. But this development is hardly going to change in 2010. This is caused in particular by the fact that no noteworthy large-scale tenancies of more than 10,000 m<sup>2</sup> have been realized in the first half of 2010. The slight market upturn at the moment will slightly increase the demand for spaces until the end of the year. The vacancy quota of lastly 8.5% will nonetheless continue to increase slightly. The construction activity will continue cautiously. Better results may be expected not until 2011.

ner Anziehungskraft. Denn Köln punktet auch mit seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu Bonn, seiner Verkehrsstruktur und seine Einbettung in das Rheintal und damit ins Rheinland. Die Wirtschaftsregion Köln/Bonn hat immerhin auch rd. 3 Mio. Einwohner.

### Der Kölner Büroflächenmarkt

hat 2009, wie alle deutschen Bürostandorte, gelitten. Rd. 20% weniger als 2008 wurden 2009 vermittelt. Wir hatten in unserem Marktbericht 2009 ein Minus von 25% bis 30% prognostiziert. Das tatsächliche Ergebnis war dann doch besser. Aber auch in 2010 wird sich an dieser Entwicklung kaum etwas ändern. Mit verantwortlich ist vor allem die Tatsache, dass im ersten Halbjahr keine nennenswerten großflächigen Vermietungen über 10.000 m<sup>2</sup> getätigt wurden. Die derzeit leichte Marktbelebung wird die Flächennachfrage zum Jahresende noch etwas erhöhen. Die Leerstandsquote von zu-

### Rents 2010

Location	Rents per m <sup>2</sup>	Tendency
Very good office locations	€ 18.-	→
Good office locations	€ 14.-	→
Other office locations	€ 6.- to € 11.-	→

### Investment Market

After the active years this segment is slowly levelling down. At present the prices for investment properties (office buildings, commercial buildings, and apartment buildings) are below the values of 2009. The focus is here in particular on the areas around the Cologne city centre. All the same good objects are also rare in other locations and are on a good level with increasing opportunities for the second half of the year.

Foto/Photo: Presseamt Köln



letzt um 8,5% wird sich dennoch weiter leicht erhöhen. Die Neubautätigkeit wird verhalten fortschreiten. Erst 2011 kann man voraussichtlich wieder mit bessern Zahlen rechnen.

### Mietpreise 2010

Lage	Mietpreise pro m <sup>2</sup>	Tendenz
Sehr gute Bürolagen	€ 18,-	→
Gute Bürolagen	€ 14,-	→
Sonstige Bürolagen	€ 6,- bis € 11,-	→

### Der Anlagemarkt

Nach den Action-Jahren beruhigt sich dieses Segment langsam. Die Preise für Anlageimmobilien Bürohäuser, Geschäftshäuser, Mehrfamilienhäuser liegen zurzeit unter den Werten von 2009. Im Fokus stehen hier insbesondere die Bereiche um die Kölner Innenstadt. Trotzdem sind auch an den übrigen Standorten gute Objekte nach wie vor knapp und bewegen sich auf einem guten Niveau mit steigenden Chancen im 2. Halbjahr.

### Ertragsfaktoren

Lage	Ertragsfaktoren	Tendenz
Bürogebäude in Bestlage	16-fach	→
Bürogebäude in Normallagen	13-fach	↗
Geschäftshäuser in 1-A-Lagen	bis 17-fach	↗
Geschäftshäuser in 1-B-Lagen	bis 13-fach	↗

### Einfamilienhäuser

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

### Durchschnittspreise 2010

Lage	Kaufpreise	Tendenz
Einfamilienhäuser in sehr guten Lagen	um € 1.000.000,-	→
Einfamilienhäuser in mittleren Lagen	um € 600.000,-	→
Reihenhäuser in guten Lagen	um € 450.000,-	→

### Multipliers

Location	Multipliers	Tendency
Office buildings in top locations	16-fold	→
Office buildings in average locations	13-fold	↗
Commercial buildings in 1A-locations	up to 17-fold	↗
Commercial buildings in 1B-locations	up to 13-fold	↗

### Single-family Houses

Prices are high, supply is short to well-balanced. By nature "location" is the motto.

### Average Prices 2010

Location	Prices	Tendency
Single-family houses in very good locations	about € 1,000,000,-	→
Single-family houses in average locations	about € 600,000,-	→
Row houses in good locations	about € 600,000,-	→

### Condominiums

A further increase may be observed here. In demand have been new buildings in top locations, in particular condominiums in Rheinauhafen.

### Purchase Prices Condominiums

(New apartment, first-time use, no tax models)

Location	Prices per m <sup>2</sup>	Tendency
Very good locations	up to € 6,000,- (higher prices may be realized in exceptional cases)	↗
Good locations	€ 3,500 to € 4,000,-	↗
Average locations	€ 2,800 to € 3,000	↗

### Rental Apartments

Good demand. This applies for very good locations in particular. More average locations and simpler equipments are cautious on the market. The future prospects for residential constructions are to be seen positively.

## 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)

Lage	Kaufpreise pro m <sup>2</sup>	Tendenz
Sehr gute Lage	bis € 6.000,- (in Ausnahmefällen werden auch höhere Preise erzielt)	↗
Gute Lage	€ 3.500,- bis € 4.000,-	↗
Mittlere Lage	€ 2.800,- bis € 3.000,-	↗

## 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

Lage	Mietpreise pro m <sup>2</sup>	Tendenz
Gute Lagen, Neubau	€ 15,-	↗
Mittlere Lagen, auch sanierte Altbauten	€ 8,- bis € 12,-	↗
Sonstige Lagen	€ 7,- bis € 9,-	→

## 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)

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

## Residential Rents

Location	Rents per m <sup>2</sup>	Tendency
Good locations, new building	up to € 15,-	↗
Average locations, reconstructed old buildings as well	€ 8,- to € 12,-	↗
Other locations	€ 7,- to € 9,-	→

## Commercial Properties

Prices are still unchanged. However, the Cologne market is vivid due to sufficient supply and constant demand.

## Prices for Commercial Properties

(not for office and commercial buildings)

Location	Purchase prices per m <sup>2</sup>	Tendency
Good locations	€ 135,-	→
Medium locations	€ 120,-	→
Simple locations	€ 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)