



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2011/2012 · Köln**



Wohn- und Geschäftshäuser Köln

Residential investment Köln

Stetig steigende Preise und stark wachsende Umsatzzahlen kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Köln. Obwohl 2010 die Zahl der Transaktionen mit 670 nahezu unverändert blieb, stieg das Umsatzvolumen um 34% auf nahezu 800 Mio. EUR. Da wieder größere Objekte am Markt gehandelt wurden, kletterte der durchschnittliche Preis pro Immobilie von 1,0 auf rund 1,2 Mio. EUR.

Markt erheblich dynamischer

Das Marktgeschehen ist seit dem zweiten Halbjahr 2010 dynamischer geworden. Mittlerweile übersteigt die Nachfrage, die sich inzwischen auch verstärkt auf mittlere Lagen erstreckt, deutlich das Angebot. In den guten und sehr guten Lagen ist ein reger Handel mit schnellen Kaufentscheidungen der Investoren zu beobachten. Insbesondere Mehrfamilienhäuser ohne gewerbliche Ladenflächen stehen im Blickpunkt der Interessenten. Demgegenüber gestaltet sich die Vermarktung von Mischobjekten schwieriger, weil die Investoren hier ein erhöhtes Nachvermietungsrisiko sehen.

Investoren nehmen hohe Faktoren in Kauf

Die derzeitige Marktsituation führt dazu, dass Investoren für hochwertige Objekte in den mittleren bis sehr guten Lagen hohe Faktoren akzeptieren. Besonders deutlich ist der Preisanstieg in den sehr guten Lagen, wo der Faktor in der Spitze bei 21,5 liegt. Auch in den guten und mittleren Lagen werden mittlerweile ein bis zwei Faktoren mehr gezahlt als während der vergangenen Jahre. Sie bewegen sich zwischen 13,5 und 18,5. Als Investoren treten am Markt überwiegend private oder mittelständische Bestandhalter sowie eigenkapitalstarke Family Offices auf.

Constantly increasing prices and rapidly growing sales figures characterise the market for residential and commercial premises in Cologne. Although the number of transactions in 2010 remained almost unchanged at 670, turnover volume rose by 34% to almost €800 million. As larger properties were being traded on the market, the average price per property climbed from €1.0 to around 1.2 million.

Market considerably more dynamic

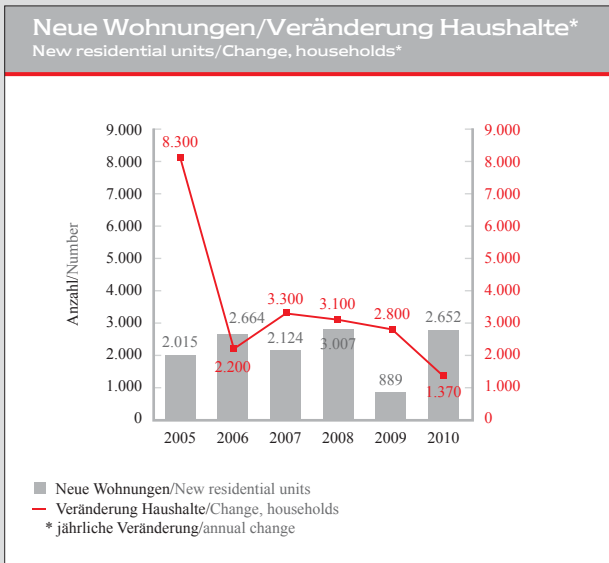
Market development has become more dynamic since the latter half of 2010. Meanwhile, demand, which has been gradually extending to average locations as well, is considerably exceeding supply. Brisk trade with fast investors' purchasing decisions can be seen in good and prime locations. Those interested are particularly considering apartment buildings with no commercial retail areas. In contrast, multi-use properties are more difficult to market because investors consider there to be a high re-letting risk here.

Investors accepting high factors

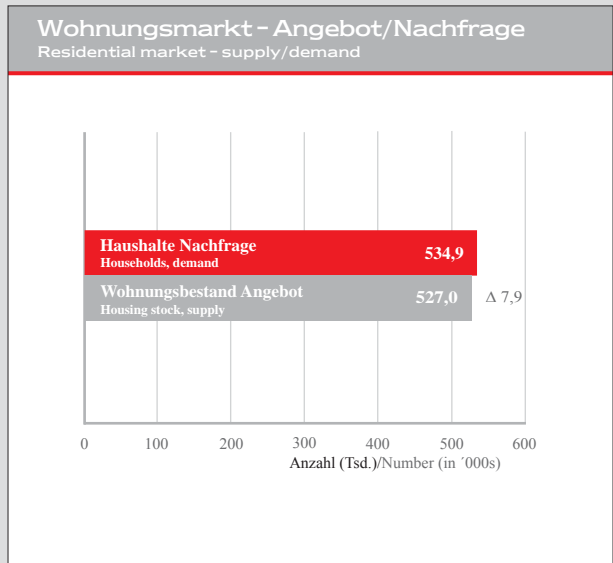
The current market situation means that investors are accepting high factors for high-quality properties in average to prime locations. The price increase in prime locations, where the factor is 21.5 at the top end, is especially clear. In good and average locations, too, one to two multipliers being paid more than years ago. Factors range between 13.5 and 18.5. Investors in the market are predominantly private or medium-sized proprietors and financially strong family offices. Furthermore, medium-sized project developers and property developers are accepting higher square metre prices in their search for

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	983,3	989,8	995,4	995,4	998,1	1.000,7	1.022,6	1.044,7
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	522,1	524,3	527,6	530,7	533,5	534,9	549,8	564,7
Ø Haushaltgröße Av. size of household	1,88	1,89	1,89	1,88	1,87	1,87	1,86	1,85

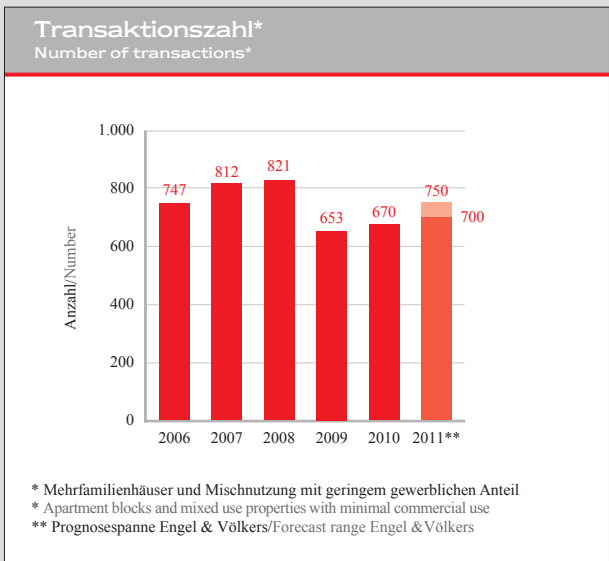
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers



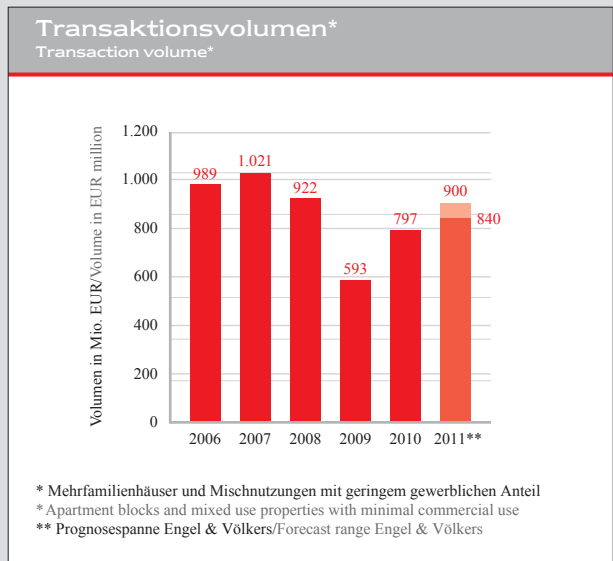
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung./Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung./Calc.: Engel & Völkers, Stand./As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Köln



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Köln

Des Weiteren nehmen mittelständische Projektentwickler und Bauträger bei der Suche nach Aufteilungsobjekten höhere Quadratmeterpreise in Kauf. Markt-Insider erwerben mittlerweile zunehmend auch rechtsrheinische Objekte. Ausländische Investoren und Fonds beobachten den Markt, halten sich derzeit aber beim Handel zurück. Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist derweil wieder gestiegen, weil sich die Preise auf einem attraktiven Niveau befinden. Die aktivsten Verkäufer sind Privatleute, die meistens aus persönlichen Gründen verkaufen. Aber auch Gewinnmitnahmen aufgrund der sprunghaft gestiegenen Kaufpreise, selbst wenn die Zehnjahresfrist zur Steuerfreiheit noch nicht abgelaufen ist, sind ein gängiges Motiv zum Verkauf.

Steigende Mieten

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser sind weiterhin günstig. Wachsenden Einwohner- und Haushaltszahlen steht eine nur begrenzt mögliche Neubauaktivität gegenüber, was zu einer verstärkten Wohnraumnachfrage bei Bestandsimmobilien führt. Mietsteigerungen sind die Folge. Selbst in sehr guten Lagen, in denen die Mieten mit 11,00 bis 14,00 EUR/m² aktuell auf hohem Niveau liegen, ist eine systematische und nachhaltige Steigerung des Mietniveaus zu beobachten. Bevorzugte Investitionslagen sind nach wie vor die linksrheinischen Bezirke. Rechtsrheinisch haben neben Deutz künftig auch die Lagen Mülheim und Kalk aufgrund der zu erwartenden attraktiven Renditen erhöhtes Investitionspotenzial.

Preise bleiben vorerst hoch

Die gesteigerte Nachfrage wird anhalten. Für das Gesamtjahr 2011 rechnen wir mit einer etwas höheren Anzahl von verkauften Wohn- und Geschäftshäusern als 2010. Aufgrund der Preissteigerungen wird sich das Umsatzvolumen voraussichtlich zwischen 840 und 900 Mio. EUR bewegen. Bei den sich derzeit ohnehin auf hohem Niveau befindlichen Preisen rechnen wir mit einer Stagnation. Sollte die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in NRW von 3,5% auf 5% durchgesetzt werden und die Europäische Zentralbank den Leitzins weiter anheben, dürfte dies die Kaufpreisentwicklung dämpfen.

properties to divide up. Meanwhile, market insiders are increasingly acquiring property on the right-hand side of the Rhine. Foreign investors and funds are observing the market, although they are currently holding back from trading. The willingness to sell amongst property owners has increased again as prices are at an attractive level. The most active sellers are private individuals who mostly want to sell for personal reasons. However, profit-taking is also a popular motive to sell due to the rapidly increasing purchasing prices, even when the ten-year tax-free period has not yet expired.

Increasing rents

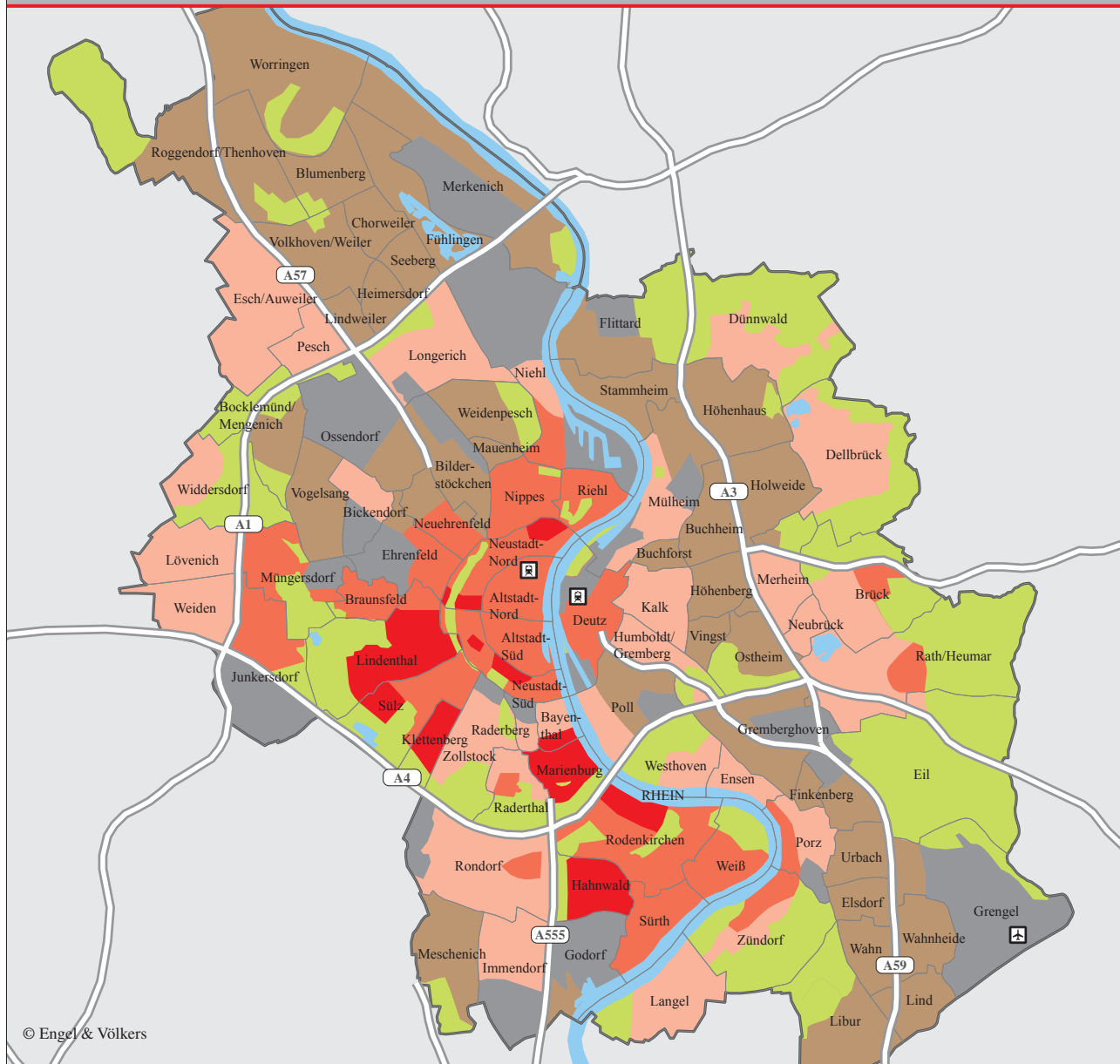
The framework conditions for investments in residential and commercial premises continue to be favourable. Increases in the number of residents and households are accompanied by only limited possible new construction work, leading to greater demand for residential property in terms of existing property. This results in increases in rent. A systematic and long-term increase in the level of rent can be seen, even in prime locations, in which rents are currently at a high level with €11.00 to 14.00/m². As always, districts on the left-hand side of the Rhine are preferred investment locations. In terms of the right-hand side of the Rhine, the areas Mülheim and Kalk, as well as Deutz, are showing higher investment potential due to expected attractive returns.

Prices remaining high for the time being

The increased demand will continue. We expect a somewhat higher number of residential and commercial premises to be sold in the whole of 2011 than in 2010. Due to the price increases, turnover volume is expected to be between €840 and 900 million. We expect the prices currently already at a high level to stagnate. If the increase in real estate transfer tax in North Rhine-Westphalia from 3.5% to 5% is implemented and the European Central Bank further raises the key interest rate, this may curb the development of purchase prices.

Wohnlagen im Stadtgebiet Köln

Residential locations in Cologne



- Sehr gute Lage**
Prime location
- Gute Lage**
Good location
- Mittlere Lage**
Average location
- Einfache Lage**
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**
Green area
- Gewässer**
Waters

Indikator		2008	2009	2010	2011	Trend
Faktor		15,4 - 18,2	14,7 - 16,7	15,4 - 17,4	18,0 - 21,5	➔
Multipliler		15,4 - 16,7	14,3 - 16,0	14,3 - 16,7	15,8 - 18,5	➔
		12,5 - 14,3	12,5 - 14,3	12,5 - 14,3	13,5 - 15,8	➔
		11,1 - 12,5	11,1 - 12,5	11,1 - 12,5	11,1 - 12,8	➔
Whg.-Mieten in EUR/m²		11,00 - 14,00	11,00 - 14,00	11,00 - 14,00	11,00 - 14,00	➔
Residential rents in EUR/m²		7,90 - 11,00	7,90 - 11,00	7,90 - 11,00	8,00 - 11,50	➔
		6,50 - 8,50	6,50 - 8,50	6,50 - 8,50	6,50 - 8,80	➔
		5,10 - 6,50	5,10 - 6,50	5,10 - 6,50	5,10 - 6,70	➔

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

EVC Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Breite Straße 137-139 · 50667 Köln
Tel. +49-(0)221-29 94 66 00 · KoelnCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL